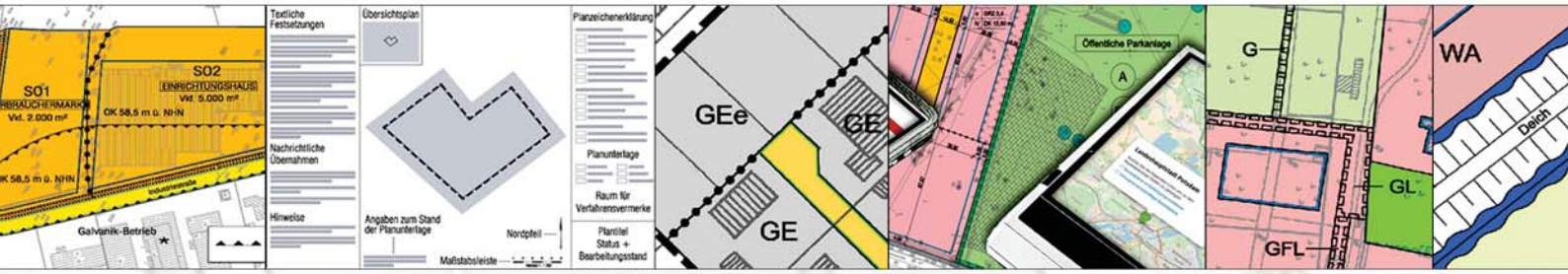
LAND
BRANDENBURG

Ministerium für Infrastruktur
und Landesplanung



Arbeitshilfe Bebauungsplanung

Dezember 2022

IMPRESSUM

Herausgeber:	Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg Referat Presse und Öffentlichkeitsarbeit Henning-von-Tresckow-Str. 2-8 14467 Potsdam www.mil.brandenburg.de
Fachliche Betreuung:	MIL Referat 23: Wohnen, Städtebaurecht
Auftragnehmer:	regioteam - Spath + Nagel Bundesplatz 8, 10715 Berlin www.spathnagel.de Stand: Dezember 2022
Satz und Druck:	Büro für Städtebau und Stadtforschung
Bildnachweis	alle Abbildungen MIL (Referat 23) und Spath+Nagel
Auflage	1. überarbeitete und erweiterte Neuauflage (Dezember 2022)
Titelfoto	MIL

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

Hinweis:
Diese Broschüre wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung 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 der Empfängerin oder 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

A Planzeichnung

A 1 Titel und Geltungsbereich
A 2 Planunterlage
A 3 Planformat und Layout
A 4 Legende und Farben
A 5 Der Bebauungsplan als Dokument
A 6 Anforderungen an eine Planzeichnung

B Festsetzungen

B 1.1 Kleinsiedlungsgebiete
B 1.2 Reine Wohngebiete
B 1.3 Allgemeine Wohngebiete
B 1.4 Besondere Wohngebiete
B 1.5 Dorfgebiete
B 1.5.1 Dörfliche Wohngebiete
B 1.6 Mischgebiete
B 1.6.1 Urbane Gebiete
B 1.7 Kerngebiete
B 1.8 Gewerbegebiete
B 1.8.1 Gewerbegebiete, Beschränkung der Einzelhandelsnutzungen
B 1.8.2 Gewerbegebiete, Einschränkungen des Störpotenzials
B 1.9 Industriegebiete
B 1.10 Sondergebiete, die der Erholung dienen
B 1.11 Sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO
B 1.11.1 Sondergebiete für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe
B 1.11.2 Sondergebiete für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien
B 1.12 Stellplätze und Garagen, Ausschluss und Begrenzung
B 1.13 Gebäude und Räume für freie Berufe
B 1.13.1 Regelungen zu Ferienwohnungen
B 1.14 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
B 1.15 Maß der baulichen Nutzung
B 1.15.1 Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ)
B 2.1 Abweichende Bauweise
B 2.2 Baukörper- und Baufensterausweisungen, Festsetzung von Bebauungstiefen
B 2.3 Stellung der baulichen Anlagen
B 2.4 Abweichende Tiefen der Abstandsflächen
B 3 Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke
B 4.1 Flächen für erforderliche Nebenanlagen
B 4.2 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten
B 5.1 Flächen für den Gemeinbedarf
B 5.2 Eigenständige Flächen für Sport- und Spielanlagen
B 6 Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden
B 7 Flächen für die soziale Wohnraumförderung
B 8 Flächen für Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf
B 9 Besonderer Nutzungszweck von Flächen
B 10 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

B 11 Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
B 12 Versorgungsflächen
B 13 Führung von ober- und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen
B 14.1 Flächen für die Abwasserbeseitigung und die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
B 14.2 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
B 15 Öffentliche und private Grünflächen
B 16.1 Touristische Nutzung von Gewässern
B 16.2 Flächen für die Wasserwirtschaft
B 16.3 Festsetzungen, die dem Hochwasserschutz dienen
B 17 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen sowie zur Gewinnung von Bodenschätzen
B 18 Flächen für die Landwirtschaft und Wald
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 20.2 Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich
B 21 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
B 22 Flächen für Gemeinschaftsanlagen
B 23.1 Verbrennungsverbote und Verwendungsbeschränkungen für luftverunreinigende Stoffe
B 23.2 Maßnahmen zum Einsatz erneuerbarer Energien
B 23.3 Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung der Folgen von Störfällen
B 24.1 Lärmschutzfestsetzungen
B 24.2 Sonstige Immissionsschutzregelungen
B 24.3 Schutz vor Geruchsimmissionen
B 25 Pflanz- und Erhaltungsbindungen
B 26 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers
B 27 Befristete und bedingte Zulässigkeit von Nutzungen
B 28.1 Festsetzung der Höhenlage
B 28.2 Differenzierung nach Geschossen, Ebenen und sonstigen Teilen Baulicher Anlagen
B 29.1 Gestaltungsfestsetzungen
B 29.2 Festsetzungen auf der Grundlage eines Grünordnungsplans
B 30 Festsetzungen zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche
B 31 Festsetzungen zur Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten
B 32 Festsetzungen im sektoralen Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung

C Sonstige Inhalte des Bebauungsplans

C 1 Nachrichtliche Übernahmen
C 2 Kennzeichnungen, insbesondere von Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen

D Sonderthemen

D 0 Planerfordernis, Planungsgrundsätze und Planungsleitlinien
D 1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
D 1.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung
D 2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan
D 3 Änderungsbebauungspläne
D 4 Textbebauungspläne

D 5 Ausnahmen
D 6 Aufhebung von Bebauungsplänen
D 7 Bebauungsplanung und Fachplanungen
D 8 Klimaschutz und Klimaanpassung in Bebauungsplänen
D 9 Intensivtierhaltung
D 10 Die Wohnraumoffensive und das Baulandmobilisierungsgesetz

E Begründung

E 1 Gliederung und wesentliche Inhalte der Begründung zum Bebauungsplan
E 2 Integration des Umweltberichts
E 3 Zusammenfassende Erklärung

F Verfahren

F 1 Hinweise zur Beteiligung der Öffentlichkeit
F 2 Hinweise zur Beteiligung der Behörden
F 3 Hinweise zur Durchführung von Beteiligungsverfahren im Internet
F 4 Hinweise zur Auswertung der Beteiligungsverfahren
F 5 Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB
F 6 Bebauungspläne der Innenentwicklung (Beschleunigtes Verfahren)
F 7 Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren
F 8 Planfeststellungsersetzende Bebauungspläne

Abkürzungsverzeichnis

Stichwortverzeichnis

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 helfen, die Bauleitplanverfahren der Städte und Gemeinden zu optimieren.

Die Arbeitshilfe versteht sich als Sammlung praktischer Hinweise zur Bearbeitung von Bebauungsplänen, mit dem Ziel der sachgerechten und rechtssicheren Handhabung des Planungsinstruments für alle Beteiligten. Vor dem Hintergrund der erhöhten rechtlichen Anforderungen, 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 verbindlichen Vorgaben, sondern enthält Hinweise und Empfehlungen für die Städte und Gemeinden. Sie kann und soll auch keinen Kommentar zum Baugesetzbuch ersetzen. Es bleibt Aufgabe der Städte und Gemeinden, im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit gemäß Artikel 28 Abs. 2 Grundgesetz für eine rechtssichere, anforderungsgerechte und formal einheitliche Darstellungsweise ihrer Bebauungspläne Sorge zu tragen. Dabei können die Städte und Gemeinden aus der Vielfalt der in der Arbeitshilfe angebotenen Möglichkeiten die für ihre Planungsziele sinnvollen Angebote auswählen und im Bedarfsfall auch darüber hinausgehen.

Themenschwerpunkte

Die Arbeitshilfe konzentriert sich auf Themenschwerpunkte, die in der Anwendung erfahrungsgemäß Probleme bereiten. An der Themenauswahl waren eine Anzahl von Städten und Gemeinden, an der Bauleitplanung beteiligte Fachbehörden auf Kreis- und Landesebene sowie die Genehmigungsbehörden beteiligt. Diese haben aus ihrer Planungs- und Arbeitspraxis 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 die einschlägigen Kommentare, auf Spezialliteratur und ggf. auf gutachterliche Hilfe zurückgegriffen werden.

Die Arbeitshilfe wurde seit der Erstauflage im Jahr 2005 durch Ergänzungslieferungen nach und nach vervollständigt und fortlaufend aktualisiert. Im Jahr 2020, also nach 15 Jahren, wurde die Arbeitshilfe in ihrer Gesamtheit erneut durchgesehen und an den Stand des Planungsrechts und der Rechtsprechung angepasst. In diesem Zuge wurden einige Themenstellungen neu aufgenommen oder erweitert, die sich in der Planungspraxis verstärkt als Problem darstellen. In der jetzt vorliegenden Fassung aus dem Jahr 2022 wurden wiederum die zwischenzeitlichen Gesetzesänderungen (etwa durch das Baulandmobilisierungsgesetz und das „Wind-an-Land-Gesetz) eingearbeitet. U.a. waren dabei die Einführung der neuen Baugebietskategorie des „dörflichen Wohngebiets“, die Wiedereinführung des § 13b BauGB, die Neufassung der Bestimmungen zum Maß der baulichen Nutzung in der BauNVO, sowie verschiedene Gesetzesänderungen zur Erleichterung der Wohnungsvorsorge zu berücksichtigen. Außerdem wurden Ausführungen zu den in § 1 BauGB niedergelegten Planungsgrundsätzen, zum Klimaschutz und zur Klimafolgenanpassung, sowie zum Abschluss des Bebauungsplanverfahrens (zusammenfassende Erklärung) ergänzt.

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. Ein Stichwortverzeichnis soll die Auffindbarkeit erleichtern.

Festsetzungen

Der Hauptteil der Arbeitshilfe geht auf die Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan ein. Die Abfolge der Kapitel folgt dabei der in § 9 Abs. 1 (Nr. 1-26) bis 2d BauGB vorgegebenen Reihenfolge, wobei die Festsetzungsmöglichkeiten nach Nr. 1 (Art und Maß der baulichen Nutzung) in der Reihenfolge behandelt werden, die sich aus den §§ 2-14 der Baunutzungsverordnung ergibt.

Die Arbeitshilfe enthält dazu eine Vielzahl von Festsetzungsbeispielen, teilweise in mehreren Varianten, die jeweils durch einen ▶ blauen Rahmen 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. Sonstige Formulierungs- oder Gliederungsvorschläge, die sich nicht auf textliche Festsetzungen oder Angaben auf der Planzeichnung beziehen, sind lediglich blau hinterlegt (ohne Rand).

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. Viele 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 ✕ roten Rahmen 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:referat23@mil.brandenburg.de.

TITEL UND GELTUNGSBEREICH

Nummerierung und Kurzbezeichnung der Bebauungspläne

Nummerierung und Kurzbezeichnung

Jeder Bebauungsplan bekommt zur eindeutigen Identifizierung einen Titel, der sich i.d.R. aus einer Nummer und einer Kurzbezeichnung zusammensetzt. Die Nummerierung der Bebauungspläne einer Gemeinde folgt meist der Reihenfolge der Aufstellungsbeschlüsse. Bei der Wahl des Titels ist zu beachten, dass damit eine „Anstoßwirkung" für die gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungsverfahren erreicht wird: Die Bürger sollen bei der Ankündigung von Beteiligungsverfahren und der Bekanntmachung von Beschlüssen bereits aus dem Titel des Bebauungsplans ihre mögliche räumliche Betroffenheit erkennen können, um ihre Interessen und Belange den gesetzlich vorgesehenen Möglichkeiten entsprechend in das Aufstellungsverfahren einbringen zu können. Eine solche Anstoßwirkung kann durch bloße Angabe einer Bebauungsplan-Nummer nicht erreicht werden.

keine Aufzählung sämtlicher Flurstücksnummern

Auch von einer Aufzählung sämtlicher Flurstücke im Geltungsbereich geht die erwünschte Anstoßwirkung nicht aus. Flurstücksnummern sind den meisten Bürgern unbekannt; die Ankündigung einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit oder einer öffentlichen Auslegung unter ausschließlicher Bezugnahme auf die von der Planung berührten Flurstücke versetzt kaum jemanden in die Lage, zu entscheiden, ob die Beteiligung für ihn sinnvoll und von Interesse sein könnte. Eine Aufzählung der beplanten Flurstücke kann jedoch in der Begründung durchaus sinnvoll sein.

Anknüpfen an geläufige geografische Bezeichnungen

Die Bezeichnung des Bebauungsplans sollte im Sinne der Anstoßwirkung vorrangig einen Rückschluss auf den räumlichen Geltungsbereich ermöglichen. Dabei empfiehlt es sich, an geläufige Ortsbezeichnungen anzuknüpfen. Darüber hinaus kann auch die geplante Hauptnutzung in die Bezeichnung einfließen, wie die folgenden Beispiele zeigen:

Bebauungsplan Nr. 13 „Wohngebiet am Südhang des Wartebergs"

Bebauungsplan Nr. 29 „Einkaufszentrum vor dem östlichen Stadttor"

Bebauungsplan Nr. 19 „Rudolf-Breitscheid-Straße 17 bis 23"

Bebauungsplan Nr. 17 „Wohn- und Mischgebiet mit Parkanlage beiderseits der Lindenstraße" oder allgemeiner „Gebiet beiderseits der Lindenstraße"

Angabe des Ortsteils

Der Ortsteil, in dem der Bebauungsplan aufgestellt wird, kann unmittelbar im Anschluss an die planaufstellende Gemeinde genannt oder nach der Kurzbezeichnung des Bebauungsplans angefügt werden:

Fontanestadt Neuruppin, Ortsteil Alt Ruppin, Bebauungsplan Nr. 12 „Gebiet beiderseits der…"

Fontanestadt Neuruppin, Bebauungsplan Nr. 12 „Gebiet beiderseits der …." im Ortsteil Alt Ruppin

textliche Umschreibung der Geltungsbereichsgrenze

Neben der schlagwortartigen Kurzbezeichnung hat es sich im Sinne der Anstoßwirkung bewährt, den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans kurz zu beschreiben. Dies fällt in der Regel leicht, wenn das Plangebiet vollständig durch Straßen umgrenzt wird. Es bietet sich an, die Beschreibung im Norden zu beginnen:

Bebauungsplan Nr. 12 „Gebiet am ehemaligen Pumpwerk" für das Gelände zwischen Charlottenstraße, Friedrichsgasse, Luisenweg und Wilhelmsallee" im Ortsteil Margarethenhöhe

Werden Straßen am Rand des Plangebietes vollständig in den Geltungsbereich einbezogen, etwa um hier eine Verbreiterung planungsrechtlich vorzubereiten, sollte dies auch in der

Beschreibung des Geltungsbereichs zum Ausdruck kommen, z.B. in einer Ergänzung der vorangehenden Bezeichnung um folgenden Zusatz:

> … sowie für die Charlottenstraße und den Luisenweg“ im Ortsteil Margarethenhöhe

Auch wenn eine vollständige Beschreibung des Geltungsbereichs schwierig ist, etwa weil sich nur für zwei Seiten des Plangebietes topographische Bezeichnungen anbieten, kann eine reduzierte Lagebeschreibung die Verortung des Plangebiets erleichtern, wie das folgende Beispiel belegt:

> Bebauungsplan Nr. 27 „Gewerbe- und Industriegebiet Nordost“ für das Gelände nördlich der Ruppiner Landstraße und westlich des Güterbahnhofs“

Eine rein „technische“ Beschreibung des Plangebiets ist hingegen weniger hilfreich. Formulierungen wie

> …. für das Gelände nördlich der Potsdamer Straße bis zur östlichen Grenze des Grundstücks Potsdamer Straße 17, entlang der östlichen Grenze des Grundstücks Potsdamer Straße 17 und deren geradliniger Verlängerung nach Norden bis zur südlichen Grenze des Flurstücks 314 in der Flur 2 der Gemarkung…

gehören nicht zur Bezeichnung eines Bebauungsplans, sondern haben allenfalls in der Begründung im Zusammenhang mit der Erläuterung der Abgrenzung des Geltungsbereichs ihren Platz (auch dort sind sie jedoch i.d.R. entbehrlich, da der Geltungsbereich durch die Planzeichnung hinreichend bestimmt wird; eine Ausnahme stellen nur reine Textbebauungspläne dar).

Teilung eines Geltungsbereichs in mehrere eigenständige Plangebiete

Wird der Geltungsbereich eines Bebauungsplans während des Aufstellungsverfahrens geteilt, so wird die Nummerierung des Ursprungsbebauungsplans in der Regel durch einen (Zahlen- oder) Buchstabenzusatz ergänzt. (Es empfiehlt sich die Verwendung von Buchstaben, da Zahlen für die Nummerierung der Änderungsverfahren geeigneter sind). So wird z.B. aus dem Bebauungsplan Nr. 27 „Brandenburger Vorstadt“ ein Bebauungsplan Nr. 27 A „Nördliche Brandenburger Vorstadt“ und ein Bebauungsplan Nr.27 B „Südliche Brandenburger Vorstadt“.

Bezeichnung von Änderungsbebauungsplänen

Die Bezeichnung von Änderungsbebauungsplänen sollte auch in der Nummerierung auf den Ursprungsbebauungsplan Bezug nehmen. Es empfiehlt sich die Ergänzung der ursprünglichen Nummer durch eine Ordnungszahl. So kann z.B. das 3. Änderungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 27 A folgenden Titel erhalten:

> Bebauungsplan Nr. 27 A - 3
> zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 27A „Nördliche Brandenburger Vorstadt“

Bezieht sich die Änderung nur auf einen Teilbereich des Ursprungsbebauungsplans, kann dies in der ergänzenden Bezeichnung des Plangebiets zum Ausdruck gebracht werden, z.B.

> Bebauungsplan Nr. 27 A – 3
> zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 A „Nördliche Brandenburger Vorstadt“
> für die Grundstücke Rudolf-Breitscheid-Straße 17 bis 23

Geltungsbereich

Allgemeine Grundsätze zur Abgrenzung

Einbeziehung der Flächen, die zur Konfliktbewältigung erforderlich sind

Die Bestimmung des Geltungsbereichs liegt im Ermessen der planaufstellenden Gemeinde. Sie wird dabei jedoch durch das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung eingeschränkt. Der räumliche Geltungsbereich eines Bebauungsplans muss so geschnitten sein, dass die Bewältigung der durch den Bebauungsplan ausgelösten Konflikte innerhalb seiner Grenzen möglich ist. Dies kann dazu führen, dass die Auswirkungen der Planung die Einbeziehung von Flächen erfordern, für die bis zur Aufnahme der Planung für das „eigentliche“ Plangebiet kein städtebaulicher Regelungsbedarf bestand. So kann z.B. bei der Aufstellung eines Bebauungsplans für eine Straßenverbreiterung die Einbeziehung der angrenzenden Grundstücke erforderlich wer-

den, dort eine Neuordnung der Erschließung notwendig wird oder Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen werden müssen. Die Ausklammerung lösungsbedürftiger Konflikte durch zu enge Abgrenzung des Geltungsbereichs kann zur Nichtigkeit des Bebauungsplans führen.

Beplanung von Land- und Wasserflächen

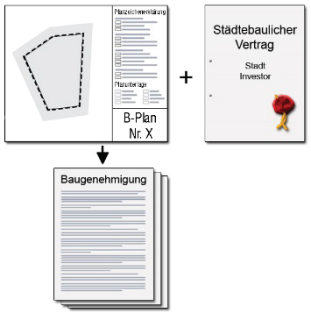
Auch Wasserflächen können in den Geltungsbereich eines Bebauungsplans einbezogen werden. Dies empfiehlt sich z.B. dann, wenn die Planung für ein wassersport- oder wassertourismusbezogenes Projekt die Nutzung der vorgelagerten Wasserflächen für Bootsliegeplätze voraussetzt. (☞ B 16.1).

Möglichkeiten der Konfliktbewältigung auf anderen Ebenen

Von einer konflikt- bzw. auswirkungsbedingten Einbeziehung von Flächen kann abgesehen werden, wenn eine sachgerechte Abwägung aller in die Abwägung einzustellenden Belange auch in anderer Weise gesichert ist. Dies ist etwa dann gegeben, wenn die Bebauungsplanung darauf vertrauen kann, dass die Konflikte auf einer nachgeordneten Ebene, z.B. im Baugenehmigungsverfahren, gelöst werden können oder dass ihre Lösung durch vertragliche Vereinbarungen gewährleistet wird.

Die Verschiebung der Konfliktbewältigung auf eine nachgeordnete Entscheidungsebene setzt für die Bebauungsplanung die Prüfung voraus, dass der Konflikt überhaupt auf dieser Ebene lösbar ist. Dies ist z.B. im Hinblick auf die Bewältigung einer Lärm-, Altlasten- oder Entwässerungsproblematik nicht immer der Fall.

Die Verschiebung der Konfliktbewältigung auf die Ebene städtebaulicher Verträge setzt voraus, dass die Verträge (spätestens) mit In-Kraft-Treten des Bebauungsplans geschlossen sind und keine „Schlupflöcher" für den Vertragspartner der Gemeinde oder ggf. dessen Rechtsnachfolger lassen. Ein Beispiel sind vertragliche Regelungen zur Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen als Mittel zur Bewältigung von Eingriffen in den Naturhaushalt.



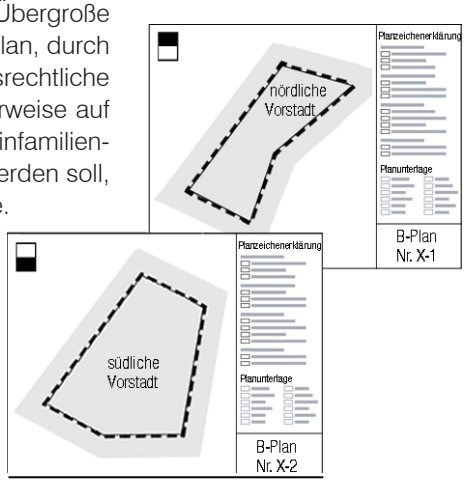
Ergänzung des Bebauungsplans durch städtebaulichen Vertrag

Aufgliederung des Geltungsbereichs in mehrere Teilbereiche möglich

Der Geltungsbereich eines Bebauungsplans muss sich nicht zwingend auf eine zusammenhängende Fläche beziehen, sondern kann auch mehrere räumlich getrennt liegende Flächen umfassen. Voraussetzung einer entsprechenden Aufgliederung des Geltungsbereichs in zwei oder mehrere räumlich getrennte Teilbereiche ist, dass diese durch eine einheitliche planerische Konzeption miteinander funktional verbunden sind. Dies ist zum Beispiel dann der Fall, wenn die Bebauung eines Gebiets Eingriffe in Natur und Landschaft bedingt, die nicht im unmittelbaren Umfeld ausgeglichen werden können, so dass ein zweiter Teilbereich zur Bereitstellung der Ausgleichsflächen festgelegt werden muss (☞ B 20.2). Bei der Überplanung sogenannter Bestandsgebiete kann eine Aufgliederung in mehrere Teilbereiche z.B. dann in Betracht kommen, wenn Flächen mit ähnlichem Regelungsbedarf durch eine Fläche anderer Nutzung, z.B. eine Landwirtschaftsfläche ohne städtebaulichen Regelungsbedarf, getrennt sind.

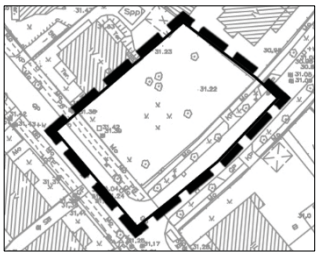
ggf. Unterteilung in mehrere Plangebiete

Zusammenhängende städtebauliche Projekte sollen möglichst im Rahmen eines einheitlichen Bebauungsplanverfahrens bearbeitet werden. Die Gemeinde sollte jedoch im Sinne einer zügigen Verfahrensgestaltung nicht zu viele (potenzielle) Problemlagen unter dem Dach eines Bebauungsplans vereinen, wenn dies sachlich nicht unbedingt erforderlich ist. Übergroße Plangebiete entstehen leicht, wenn eine übergeordnete Planung, etwa ein Rahmenplan, durch einen einzigen Bebauungsplan umgesetzt werden soll. So wird z.B. die planungsrechtliche Umsetzung eines Entwicklungskonzeptes für ein größeres Seegrundstück sinnvollerweise auf zwei Bebauungspläne aufgeteilt, wenn neben einer (unstrittigen) Ausweisung von Einfamilienhausgrundstücken auch die Entwicklung eines Wassersportstandortes ermöglicht werden soll, dessen Ausgestaltung bereits auf der Rahmenplanebene kontrovers diskutiert wurde.



Aufteilung der Umsetzung eines städtebaulichen Konzepts auf zwei Bebauungspläne

Aber auch bei einer eher homogenen Problemlage kann sich eine Aufteilung auf mehrere Bebauungspläne anbieten, wenn allein die Größe des Plangebiets zahlreiche Detailprobleme erwarten lässt, die oft erst im Zuge der Beteiligungsverfahren zu Tage treten. Dies ist häufig bei der Überplanung von Bestandsgebieten der Fall. So wird sich eine Gemeinde z.B. bei der Überplanung eines größeren vorstädtischen Villengebietes, für das neben der Erschließung einiger Neubaupotenziale vor allem die Erhaltung der vorhandenen städtebaulichen Struktur im Vordergrund steht, schon deshalb für eine Aufteilung auf mehrere Bebauungspläne entscheiden, weil die Schaffung von Baurecht für die neuen Baugrundstücke nicht durch Festsetzungsprobleme für andere, mehrere Baublöcke entfernt liegende



„Briefmarkenbebauungspläne“, z.B. für ein einzelnes Wohngrundstück, sind häufig nicht sinnvoll

Flächen verzögert werden soll. Umgekehrt ist jedoch von einer nicht mehr nachvollziehbaren Unterteilung eines Plangebiets in übermäßig viele Teilpläne abzuraten.

Auch wenn die Aufstellung eines Bebauungsplans in vielen Fällen durch ein einzelnes konkretes Bauvorhaben veranlasst wird, sollte der Geltungsbereich nicht von vornherein auf das betreffende Grundstück beschränkt werden. Bei der Begründung des Planerfordernisses muss die Gemeinde u.a. darlegen, warum sie für andere Grundstücke mit vergleichbarer Ausgangssituation keine Bebauungspläne aufstellt. Eine solche Begründung dürfte schwer fallen, wenn diese Grundstücke unmittelbar an das ursächlich zu beplanende Grundstück angrenzen. Von der Aufstellung von „Briefmarkenbebauungsplänen“ für Einzelgrundstücke wird in solchen Fällen abgeraten.

Sonderfall: vorhabenbezogener Bebauungsplan

Anders liegt der Sachverhalt bei der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Hier erfordert die Schaffung von Planungsrecht für ein in einem Vorhaben- und Erschließungsplan fixiertes Vorhaben die Beschränkung auf die für das Vorhaben und seine Erschließung benötigten Flächen. § 12 Abs. 4 BauGB erlaubt lediglich die Einbeziehung einzelner ergänzender Flächen.

Sonderfälle: einfacher Bauungsplan und Textbebauungsplan

Einen weiteren Sonderfall stellen so genannte „einfache“ Bebauungspläne dar, in denen z.B. nur die Art der Nutzung normiert werden soll. Solche Pläne mit geringem Regelungsumfang kommen vor allem für Gebiete mit homogener, „eindimensionaler“ Problemlage in Betracht. Sofern die durch die bestehenden Grundstücksgrenzen vorgegebenen Abgrenzungen zwischen unterschiedlichen Nutzungen sowie gegenüber Straßenverkehrsflächen und anderen öffentlichen Flächen nicht verändert werden sollen, können diese auch als Textbebauungspläne aufgestellt und der Geltungsbereich entsprechend textlich beschrieben werden (☞ D 4).

Berücksichtigung angrenzender Bebauungspläne

Bei der Abgrenzung des Plangebiets für einen aufzustellenden Bebauungsplan sind die Geltungsbereiche angrenzender Bebauungspläne zu berücksichtigen. Es trägt zur Erleichterung des Verständnisses bei, wenn deren Bezeichnungen (und ggf. auch Abgrenzungen) auf der Planzeichnung eingetragen sind.

Überschneidungen der Geltungsbereiche zweier in Aufstellung befindlicher Bebauungspläne sind grundsätzlich auszuschließen. Grenzt ein in Aufstellung befindlicher Bebauungsplan an einen rechtskräftigen Bebauungsplan an, ist eine Überschneidung möglich, wenn der Inhalt des alten Bebauungsplans durch die Festsetzungen des neuen Plans auf den Überschneidungsflächen ersetzt werden soll. In diesen Fällen bedarf es einer klarstellenden Festsetzung zum Außer-Kraft-Treten der bisherigen Festsetzungen, die konkret oder allgemein gefasst sein kann:

▶ Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten die Festsetzungen des am … in Kraft getretenen Bebauungsplans Nr. … (Amtsblatt der Gemeinde ….) außer Kraft.

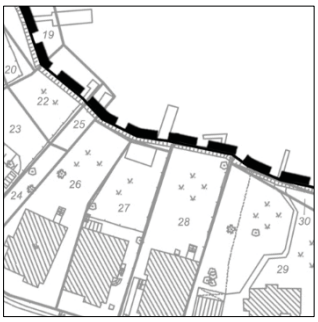
▶ Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Detailfragen

i.d.R. Orientierung am Planungskonzept

Auch wenn die Orientierung der Geltungsbereichsgrenze an vorhandenen Flurstücksgrenzen für die Beschreibung des Geltungsbereichs von Vorteil ist, sollte sich die Abgrenzung vorrangig an der planerischen Konzeption orientieren. So wird sich die Abgrenzung des Plangebiets für ein neues Baugebiet auf bisherigen Landwirtschaftsflächen im Allgemeinen an den künftigen Grenzen des Baugebiets orientieren. Die restlichen Teilflächen der betroffenen Flurstücke sollten nur dann in das Plangebiet einbezogen werden, wenn hierfür planerische Festlegungen beabsichtigt sind. So kann durch Festsetzung als Landwirtschaftsfläche zum Ausdruck gebracht werden, dass eine Erweiterung des Baugebiets auch längerfristig nicht beabsichtigt ist.

Im Zusammenhang mit der Beplanung von Grundstücken, die an Gewässer angrenzen, stellt sich die Frage, ob eine natürliche und damit oft „unscharfe“ und Veränderungen unterliegende Uferlinie, die in aller Regel nicht mit den uferseitigen Flurstücksgrenzen identisch ist, als Geltungsbereichsgrenze herangezogen werden kann. In diesen Fällen wird geraten, die Geltungsbereichsgrenze an der durch die Mittelwasserstände der letzten Jahre bestimmten oder durch die zuständige Wasserbehörde festgesetzten Uferlinie zu orientieren. Diese bestimmte oder festgesetzte Uferlinie sollte von dem mit der Erstellung der Planunterlage betrauten Vermesser in diese eingetragen werden. Die speziellen Regelungen zu Grundstücksgrenzen und Uferlinie in §§ 6ff. des Brandenburgisches Wassergesetzes sind zu beachten.



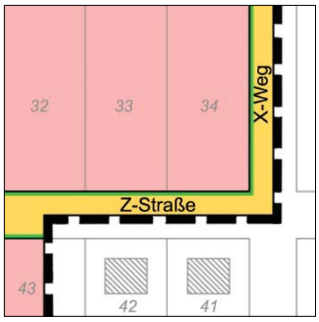
Problemfall: Uferlinie als Grenze des Geltungsbereichs

Ist eine Bestimmung nicht möglich und liegt eine Festsetzung nicht vor, sollte die Gemeinde prüfen, ob sie mit der Geltungsbereichsgrenze (landseitig) hinter der tatsächlichen Uferlinie zurückbleiben kann. Dies ist in der Regel dann bauleitplanerisch unproblematisch, wenn für den unmittelbaren Uferbereich keine Festsetzungen vorgesehen sind.
Kann eine Uferlinie noch nicht bestimmt werden, etwa weil der Endwasserstand bei der Flutung von Restlöchern in ehemaligen Braunkohleabbaugebieten noch nicht erreicht ist, sollte die Uferlinie des geplanten Endwasserstandes als Geltungsbereichsgrenze gewählt werden.

Zeichnerische Festsetzung des Geltungsbereichs

geschlossener Linienzug mit Festsetzungscharakter

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs ist als Festsetzung des Bebauungsplans in der Planzeichnung eindeutig zu bestimmen. Hierzu ist eine durchgängig geschlossene Linie in die Planzeichnung einzutragen, die sich eindeutig von der Planunterlage abhebt. Für die zeichnerische Festsetzung empfiehlt sich die Verwendung einer dünnen schwarzen Linie, die die in der Planunterlage in der Regel breiter dargestellten grauen Flurstücksgrenzen nicht vollständig abdeckt. An diese Festsetzungslinie schließt gemäß Planzeichenverordnung nach außen hin eine (etwa 3 mm breite) gebrochene schwarze oder eine durchgängige graue Begleitlinie an.



Geltungsbereichsgrenze und in den Geltungsbereich hinein verschobene Beschriftungen

Werden Straßennamen oder andere Beschriftungen der Planunterlage durch die Abgrenzung des Geltungsbereichs verdeckt, sollten sie möglichst in das Plangebiet hinein versetzt, in jedem Fall jedoch in ihrer Lesbarkeit wiederhergestellt werden. Gleiches gilt für außerhalb des Plangebiets gelegene Straßennamen oder sonstige für die Bebauungsplanung relevante Eintragungen in der Planunterlage.

Durchschneidet die Geltungsbereichsgrenze bestehende Flurstücke, sollten die Flurstücksnummern der betroffenen Flurstücke innerhalb des Plangebiets angegeben sein und sind ggf. in der Planunterlage dorthin zu verschieben.

PLANUNTERLAGE

Zuständigkeit bzw. Befugnis

Grundsätzlich sind für die Herstellung der Planunterlagen für Bebauungspläne die Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurinnen und -ingenieure oder die Katasterbehörden zuständig, sofern der Bebauungsplan Bezug auf Flurstücksgrenzen nimmt. Mit der Herstellung der Planunterlagen für Bebauungspläne, die nicht dem Bereich des amtlichen Vermessungswesens zuzurechnen sind, können auch andere Stellen, z. B. gewerblich tätige Vermessungsingenieurinnen oder -ingenieure beauftragt werden.

§ 1 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) formuliert allgemeine Anforderungen an die Erstellung von Planunterlagen für Bauleitpläne:

§ 1 PlanZV 90 Planunterlagen

> (1) Als Unterlage für Bauleitpläne sind Karten zu verwenden, die in Genauigkeit und Vollständigkeit den Zustand des Plangebietes in einem für den Planinhalt ausreichenden Grade erkennen lassen (Planunterlagen). Die Maßstäbe sind so zu wählen, dass der Inhalt der Bauleitpläne eindeutig dargestellt oder festgesetzt werden kann.
>
> (2) Aus den Planunterlagen für Bebauungspläne sollen sich Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster, die vorhandenen baulichen Anlagen, die Straßen, Wege und Plätze sowie die Geländehöhe ergeben. Von diesen Angaben kann insoweit abgesehen werden, als sie für die Festsetzungen nicht erforderlich sind. Der Stand der Planunterlagen (Monat, Jahr) soll angegeben werden.

Die Anforderungen an die Herstellung von Planunterlagen für Bauleitpläne sind für das Land Brandenburg in einer Verwaltungsvorschrift (Planunterlagen VV)[1] konkretisiert, deren Inhalte nachfolgend wiedergegeben und erläutert werden. Bei der Planerstellung sind frühzeitig die Anforderungen zu berücksichtigen, die sich durch Einführung des Standards XPlanung für raumbezogene Plandokumente ergeben (☞ A 6). Die Katasterbehörden sollen die Gemeinden hinsichtlich geeigneter Planunterlagen für Bebauungspläne und ggf. erforderlicher Vermessungsarbeiten beraten.

ALKIS nicht immer ohne zusätzliche Vermessungen ausreichend

Die Planunterlage für Bebauungspläne soll i.d.R. digital auf der Grundlage von ALKIS-Daten (Liegenschaftskarte) erstellt werden. Wenn diese nicht den in den Planunterlagen VV aufgeführten Qualitätskriterien hinsichtlich der geometrischen Eindeutigkeit der Flurstücksgrenzen genügt, sind zusätzliche Vermessungsarbeiten erforderlich.

Inhalte der Planunterlage

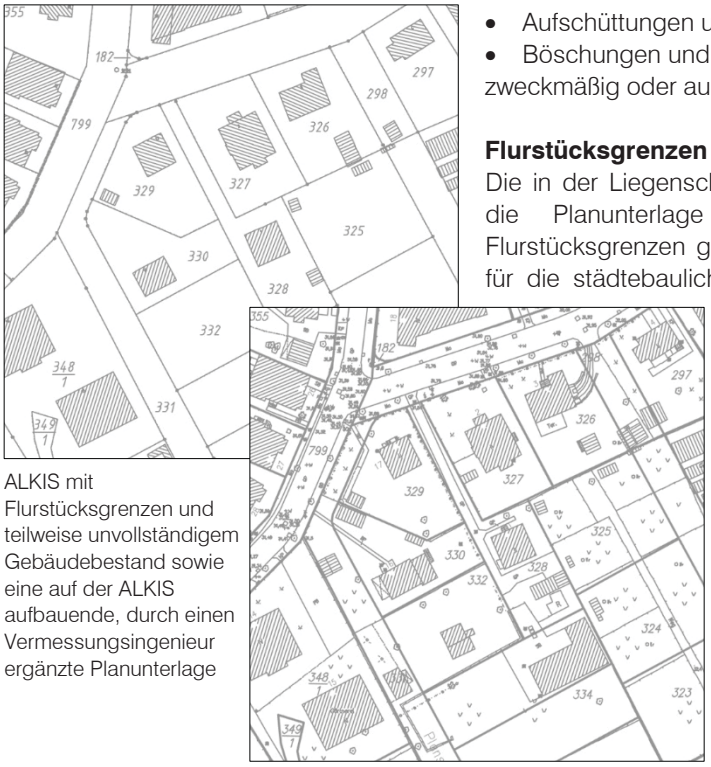
In der Regel sollte die Planunterlage für einen Bebauungsplan folgende Inhalte umfassen:

- Flurstücksgrenzen und Flurstücksbezeichnungen
- öffentliche Verkehrsflächen und ihre Bezeichnung
- stehende und fließende Gewässer
- Gebäude mit Hausnummern
- Gebäudenutzungen
- Angaben zur Geschossigkeit
- Bäume und andere wesentliche Vegetationselemente
- Höhenangaben (ausgewählte Punkte)
- oberirdische Leitungen und Anschlussschächte unterirdischer Leitungen.

Abhängig von der Topografie des Plangebietes kann auch die Darstellung von

- Höhenlinien

[1] Verwaltungsvorschrift zur Herstellung von Planunterlagen für Bauleitpläne und Satzungen nach § 34 Abs. 4 und § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (Planunterlagen VV) vom 16.04.2018 (ABl. Nr. 17 vom 2. Mai 2018, S. 389).



ALKIS mit Flurstücksgrenzen und teilweise unvollständigem Gebäudebestand sowie eine auf der ALKIS aufbauende, durch einen Vermessungsingenieur ergänzte Planunterlage

- Aufschüttungen und Abgrabungen
- Böschungen und Stützmauern

zweckmäßig oder auch erforderlich sein.

Flurstücksgrenzen

Die in der Liegenschaftskarte enthaltenen Flurstücksgrenzen sind vollständig in die Planunterlage aufzunehmen. Dabei müssen jedoch nicht alle Flurstücksgrenzen geometrisch eindeutig bestimmt sein. Flurstücksgrenzen, die für die städtebauliche Planung nicht bedeutsam sind, d.h. auf die sich keine Festsetzungen des Bebauungsplans beziehen, müssen nicht geometrisch eindeutig sein. Die Planunterlagen VV vom 16.4.2018 bestimmt jedoch, dass mindestens die den Umring des Geltungsbereichs bildenden Flurstücksgrenzen geometrisch eindeutig bestimmt sein müssen. Darüber hinaus ist die geometrische Eindeutigkeit von Flurstücksgrenzen immer dann erforderlich, wenn eine eindeutige Übertragung der Bebauungsplanfestsetzungen in die Örtlichkeit anders nicht sichergestellt ist. Dies ist zum Beispiel dann der Fall, wenn die Straßenbegrenzungslinien einer zu verbreiternden Straße oder die Abgrenzungen einer neuen öffentlichen Grünfläche (und damit auch die neuen Grundstücksgrenzen) in Bezug auf bestehende Flurstücksgrenzen festsetzt werden.

Welche Flurstücksgrenzen im Einzelfall von städtebaulicher Relevanz sind bzw. sein können, bestimmt die planaufstellende Gemeinde auf der Grundlage der Liegenschaftskarte unter Berücksichtigung ihrer bauleitplanerischen Vorüberlegungen. Sie sollte die Ergebnisse dieser Prüfung frühzeitig der zuständigen Katasterbehörde mitteilen, damit rechtzeitig mit den vorbereitenden Arbeiten zur Herstellung der Planunterlage begonnen werden kann und ggf. erforderliche Vermessungsleistungen beauftragt werden können.

Gebäude und sonstige bauliche Anlagen

Die Planunterlage sollte in der Regel den vorhandenen Gebäudebestand vollständig wiedergeben. Bei Schuppen, Garagen und sonstigen Nebenanlagen kann auf eine Darstellung verzichtet werden, wenn sie nicht von den Festsetzungen des Bebauungsplans betroffen sind. Bauliche Anlagen, die

- für die Festsetzung der überbaubaren und der nicht überbaubaren Grundstücksflächen,
- für die Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen oder
- für die bei der Übertragung des Bebauungsplans neu zu bildenden Grenzen

von Bedeutung sind, sind geometrisch einwandfrei darzustellen. Hierfür sind nur dann ergänzende örtliche Vermessungsarbeiten erforderlich, wenn die Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen nicht in der Liegenschaftskarte bzw. ALKIS enthalten sind. Die geometrisch einwandfreie Darstellung erfordert den Anschluss an das amtliche Lage- und Höhenbezugssystem. Für die städtebauliche Planung nicht bedeutsame bauliche Anlagen, die nicht in der Liegenschaftskarte bzw. ALKIS enthalten sind, können i.d.R. ohne örtliche Vermessung grafisch aus Luftbildern und anderen Kartenwerken oder aus anderen Datenquellen übernommen werden.

Gebäudenutzungen

Bei der Darstellung von Gebäuden in der Planunterlage ist eine Unterscheidung von öffentlichen Gebäuden, Wohnhäusern, Gewerbebauten und sonstigen Nebengebäuden wünschenswert. Dies gilt insbesondere bei einer Überplanung weitgehend bebauter Bereiche.

Örtliche Verkehrsflächen

Neben den äußeren Grenzen der Verkehrsflächen sollten in der Regel auch die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche in Fahrbahn, Gehweg und ggf. Parkstände, aber auch vorhandene Straßenbäume (s.u.) und Grundstückszufahrten in der Planunterlage dargestellt werden,

insbesondere um die geplante Erschließung neuer Baugrundstücke hinsichtlich der Auswirkungen auf die vorhandenen Verkehrsanlagen beurteilen zu können.

Bäume und sonstige Grünelemente
Die Darstellung von Baumstandorten und sonstigen landschaftlich oder ökologisch bedeutsamen Vegetationselementen wie Sträuchern und Hecken ist in der Regel erforderlich, um die Auswirkungen der Planung sachgerecht erfassen und in die Abwägung einbeziehen zu können. Hierzu muss jedoch nicht zwangsläufig jeder Baum mit Stammumfang und Kronendurchmesser in die Planunterlage eingetragen werden. Bei Baumgruppen reicht die Einmessung der äußeren Baumstandorte und der „Traufkante" der Baumkronen in den meisten Fällen aus.

Höhenangaben oder Höhenlinien
Zweckmäßig sind Höhenangaben in der Planunterlage immer dann, wenn das Plangebiet eine bewegte Topografie aufweist oder wenn Gebäude- oder Straßenhöhen in Bezug auf die Höhenlage über NHN festgesetzt werden sollen.

Stützmauern und Böschungen
Die Darstellung von Stützmauern und Böschungen ist in der Regel dann erforderlich, wenn sie sich auf die Bebaubarkeit der Grundstücke auswirken oder wenn einzelne Grundstücke unter topografisch erschwerten Bedingungen an öffentliche Straßen anschließen.

Bei der Herstellung digitaler Planunterlagen liegt es nahe, die verschiedenen bereits vorhandenen Darstellungsinhalte und Objektinformationen der digitalen Planunterlage (z.B. ALKIS-Datenmodell) beizubehalten.

Maßstab

Der Maßstab eines Bebauungsplans ist so zu wählen, dass sein Inhalt zeichnerisch eindeutig festgesetzt werden kann. Regelfall ist der Maßstab 1:1.000.

abhängig von der beabsichtigten Festsetzungsdichte

Welcher Maßstab im konkreten Fall für einen Bebauungsplan erforderlich ist, hängt wesentlich von der Dichte der getroffenen zeichnerischen Festsetzungen ab. So kann zum Beispiel die Festsetzung von Arkaden und Staffelgeschossen einen Maßstab von 1:500 erfordern. Beschränkt sich die hohe zeichnerische Festsetzungsdichte auf wenige überschaubare Bereiche, sollte alternativ zur Wahl eines größeren Maßstabs für das Gesamtgebiet die Darstellung dieser Bereiche in Nebenzeichnungen größeren Maßstabs geprüft werden. Damit kann ein unnötiges Aufblähen der Planzeichnung vermieden werden.

Andererseits kann z.B. für die Überplanung eines gewachsenen Stadtquartiers mit einem einfachen Bebauungsplan, der nur die Art der Nutzung regelt und keine neuen Abgrenzungen zwischen den Nutzungen oder gegenüber Verkehrs- und Grünflächen festsetzt, ein Maßstab von 1:2.000 oder auch kleiner ausreichend sein.

… sowie von der Darstellungsdichte der Planunterlage

Neben der Festsetzungsdichte kann sich auch die Darstellungsdichte der Planunterlage auf den zu wählenden Maßstab auswirken. Da die von den geometrischen Festsetzungen betroffenen Grundstücke einwandfrei feststellbar sein müssen, kann z.B. ein enges Nebeneinander schmaler Flurstücke im Zusammenhang mit der Festsetzung einer vom Bestand abweichenden Straßenbegrenzungslinie einen Maßstab von 1:500 erfordern, um die Lesbarkeit des Plans sicherzustellen.

Auch wenn der zeichnerische Festsetzungsinhalt einer Planzeichnung gering und die Darstellungsstruktur der Planunterlage relativ einfach ist, sollten Maßstäbe kleiner als 1:1.000 im Sinne der Einheitlichkeit und Vergleichbarkeit von Bebauungsplänen nur dann verwendet werden, wenn der Maßstab von 1:1.000 eine unverhältnismäßige Plangröße bedingen würde (☞ A 3).

Planausschnitt / Umgriff

Einbeziehung angrenzender Grundstücke und Straßen

Einbeziehung einer angrenzenden Straße in den Geltungsbereich

Die Planunterlage sollte über den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans hinaus auch die unmittelbar angrenzenden Grundstücke und Verkehrsflächen darstellen, um die Auswirkungen der Planung auf das Umfeld und umgekehrt auch mögliche Auswirkungen des Umfeldes auf das Plangebiet beurteilen zu können. Eine auf dem Plandokument abgebildete Übersichtskarte, die die Lage des Geltungsbereichs im weiteren Umfeld in einem kleinen Maßstab zeigt, ist hierfür nicht ausreichend. So kann zum Beispiel die Anbindung einer im Geltungsbereich des Bebauungsplans geplanten Erschließungsstraße an eine außerhalb des Geltungsbereichs angrenzende Stadtstraße in ihren Auswirkungen von Bürgern und Behördenvertretern nur dann qualifiziert beurteilt werden, wenn neben der Straßenverkehrsfläche der Verbindungsstraße auch die daran anschließenden Grundstücke mit ihren baulichen Anlagen im Plan erfasst werden. In der Praxis hat sich für die Herstellung der Planunterlage ein räumlicher Umgriff von 30 - 50 m um das eigentliche Plangebiet bewährt. In welchem Umfang angrenzende Flächen in die Planunterlage einbezogen werden sollen, kann jedoch nur unter Berücksichtigung der konkreten Situation entschieden werden.

Aktualität

Sachgerechte Planunterlagen müssen für den Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses aktuell und aussagefähig sein, da gemäß § 214 Abs. 3 Satz 1 BauGB für die Abwägung die Sach- und Rechtslage zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan maßgeblich ist.

ggf. Nachführung bebauungsplanrelevanter Änderungen

Das bedeutet jedoch nicht, dass jede Änderung des in der Planunterlage dargestellten Bestandes während des Planungsprozesses nachgeführt werden muss. Das Anpassungsgebot gilt vielmehr nur für gravierende Veränderungen, die für die Festsetzungen des Bebauungsplans von Bedeutung sind. Da sich die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen aus den Planunterlagen in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster ergeben sollen, ist deren Aktualisierung für die Planfassung zum Satzungsbeschluss wünschenswert. Zwingend erforderlich ist eine Aktualisierung der Flurstücke jedoch dann, wenn sich Flurstücksgrenzen verändert haben, auf die der Bebauungsplan mit der Abgrenzung seines Geltungsbereichs bzw. mit zeichnerischen Festsetzungen unmittelbar Bezug nimmt.

Während des Planungsprozesses erfolgte Gebäudeabrisse können durch entsprechende Streichungen oder auf andere Weise in der Planunterlage kenntlich gemacht werden. Auch während des Planungsprozesses errichtete Gebäude können und sollen in die Planunterlage aufgenommen werden, soweit es für das Verständnis der Planung sinnvoll bzw. erforderlich ist. Eine geometrisch eindeutige Darstellung ist nur dann erforderlich, wenn der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen, z.B. von Baugrenzen, auf die neue bauliche Anlage Bezug nimmt. Ist dies nicht der Fall, ist eine grafische Übertragung ausreichend.

Angabe des Standes der Planunterlage auf dem Plan

Um den Stand der Planunterlage nachvollziehen zu können, ist dieser mit Monat und Jahr auf dem jeweiligen Dokument anzugeben.

PLANFORMAT UND LAYOUT

Planformat

Das Planformat richtet sich nach der Größe der eigentlichen Planzeichnung und dem Umfang der sonstigen auf dem Plan anzuordnenden Darstellungselemente (insbesondere Planzeichenerklärung, textliche Festsetzungen und Verfahrensvermerke).Ein normiertes Planformat, beispielsweise ein DIN-Format, ist für Bebauungspläne nicht vorgeschrieben.

Die Größe der Planzeichnung hängt zum einen von der Größe des zu beplanenden Gebiets, einschließlich der für das Verständnis der Planzeichnung relevanten Umgebung, zum anderen von dem für die Bestimmtheit der zeichnerischen Festsetzungen erforderlichen Maßstab ab (☞ A 2).

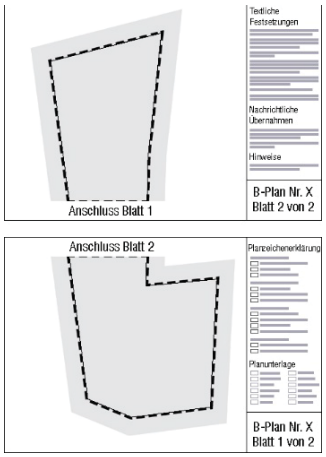
Höhe maximal 90 cm

Der Höhe der Planzeichnung ist technisch durch die Rollenbreiten der bei der Reproduktion verwendeten Vervielfältigungsmaschinen begrenzt. Kopiergeräte und Plotter haben häufig eine maximale Breite von 90 cm, so dass auch ein DIN-A-0-Format (841 mm hoch) verarbeitet werden kann.

Breite möglichst nicht mehr als 119 cm

Auch wenn der Breite der Planzeichnung bei der Verwendung von Rollenpapier keine technischen Grenzen gesetzt sind, sollten Maße über der DIN-A0-Breite von 1189 mm aus Gründen der Handhabbarkeit nur in zwingend erforderlichen Fällen verwendet werden. Bereits das Einfalten eines DIN-A0-Plans erzeugt ein Dokument aus 21 übereinander liegenden Seiten. (Bei Maßen über 1350 mm kommen 6 weitere Seiten hinzu.)

Reicht für die Größe der Planzeichnung das Format DIN A 0 (841 x 1189 mm) nicht aus, kann sie auf zwei oder mehrere Blätter verteilt werden. In manchen Fällen können die geschnittenen Planausschnitte auch auf einem Blatt angeordnet werden. Bei der Wahl des Blattschnitts sollten entweder gerade Schnittlinien gewählt werden, die das Aneinanderlegen der einzelnen Blätter erleichtern, oder die Schnittkanten an geometrisch eindeutig bestimmten Linien der Planzeichnung orientiert werden (Flurstücksgrenzen, Straßenbegrenzungslinien oder Abgrenzungen zwischen Baugebieten).



Verteilung des Planinhalts auf zwei (oder mehrere) Blätter

Bei der Verwendung von zwei (oder mehreren) Blättern muss auf allen Einzelblättern die Anzahl der zum Bebauungsplan insgesamt gehörenden Blätter angegeben werden. Werden für die Unterbringung der Planzeichnung mehrere großformatige Blätter erforderlich, sollte die planaufstellende Gemeinde prüfen,

- ob der Maßstab aufgrund einer geringen zeichnerischen Regelungsdichte bzw. einer Planunterlage mit geringer Darstellungsdichte auch kleiner gewählt werden kann, oder
- ob der Geltungsbereich des Bebauungsplans auch im Interesse eines zügigen Verfahrens besser auf mehrere Bebauungspläne aufgeteilt werden sollte.

bevorzugte Verwendung von DIN-Formaten

Trotz der sich immer mehr durchsetzenden digitalen Beteiligungsformate sind Vervielfältigungen in Papierform weiter regelmäßig erforderlich. Die Verwendung von DIN-Formaten bietet sich für Bebauungspläne an, da sie weit verbreitet sind und maßstäbliche Verkleinerungen auf andere DIN-Formate ermöglichen. In der Praxis hat sich eine DIN-A1-Größe (594 x 841 mm) für die Planzeichnung bzw. für das Gesamtblattformat des Bebauungsplans bewährt. (☞ A 4). Eine maßstäbliche 50-Prozent-Verkleinerung (z.B. von 1:1.000 auf 1:2.000) findet dann auf einem DIN-A3-Blatt Platz, das relativ kostengünstig kopiert bzw. ausgedruckt werden kann.

Layout

Zur Planzeichnung gehören neben der zeichnerischen Darstellung der Festsetzungen des Bebauungsplans auf der Planunterlage in der Regel folgende Elemente, die im unmittelbaren Umfeld angeordnet werden sollten:

- der Maßstab, und zwar sowohl als numerische Angabe (z.B. Maßstab = 1:1000) als auch in Form einer Maßstabsleiste, da die Pläne häufig unmaßstäblich vergrößert oder verkleinert werden,
- ein Nordpfeil sowie
- Angaben zum Stand der Planunterlage (☞ A 2).

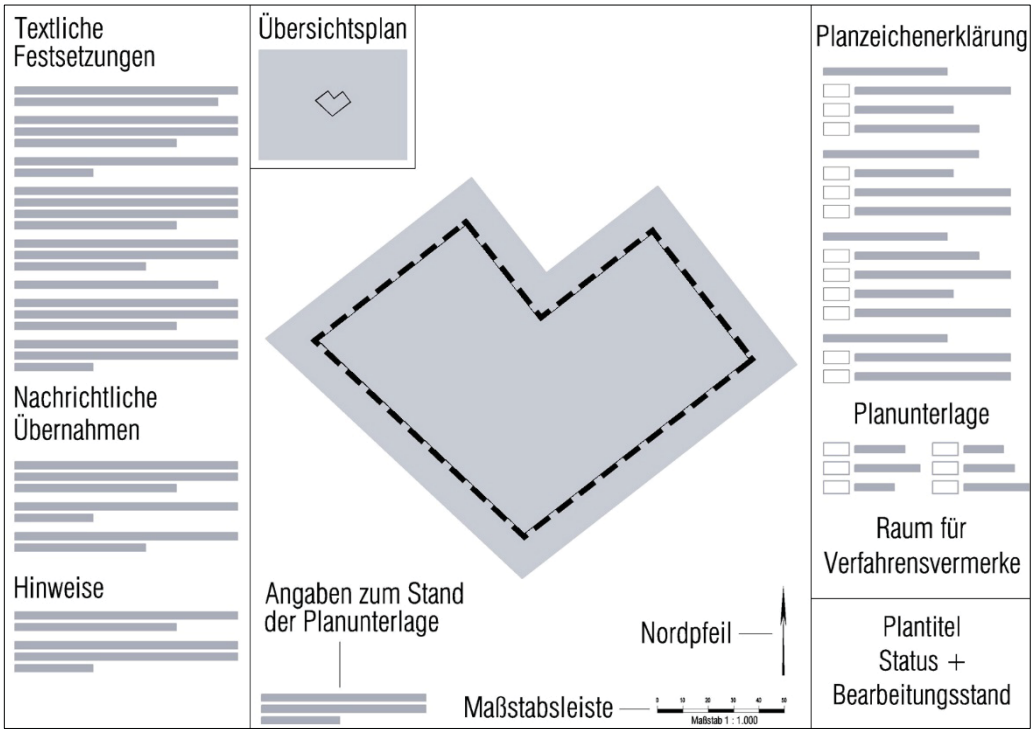
wesentliche Darstellungselemente

Neben der eigentlichen Planzeichnung sind eine Reihe weiterer Darstellungselemente auf dem Bebauungsplan-Blatt unterzubringen. Hierzu gehören immer

- die Bezeichnung des Bebauungsplans (Bebauungsplantitel),
- die Benennung des Verfahrensstandes (Statusvermerk) und des Bearbeitungsstandes,
- die Planzeichenerklärung (Legende) sowie
- textliche Festsetzungen, Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Vermerke.

Darüber hinaus hat sich die Abbildung einer Übersichtskarte auf dem Bebauungsplan-Blatt bewährt, aus der die Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet hervorgeht. Alternativ kann eine Übersichtskarte auch in der Begründung abgebildet werden.

Auf der Planurkunde kommen die erforderlichen Bestätigungen der Verfahrensschritte (Verfahrensvermerke) sowie die Bescheinigung der geometrischen Eindeutigkeit der Planzeichnung (vermessungs- und katasterrechtliche Bescheinigung) hinzu. (Zum Umfang der erforderlichen Verfahrensvermerke ☞ A 5)



Layout-Vorschlag für Planzeichnung

Planzeichnung und textliche Festsetzungen möglichst auf einem Blatt

Zeichnerische und textliche Festsetzungen können auf einem Blatt zusammengefasst oder auch getrennt auf zwei Blättern (Teil A: Planzeichnung / Teil B: Textliche Festsetzungen) abgebildet werden. Da bei getrennter Darstellung häufig nur die Planzeichnung mit ihren Regelungsinhalten zur Kenntnis genommen wird, ist jedoch zu empfehlen, zeichnerische und textliche Festsetzungen möglichst auf einem Blatt zusammenzufassen.

Von einer Vermischung von textlichen Festsetzungen und Planzeichenerklärung, wie sie einige Büros praktizieren, wird wegen des unterschiedlichen Rechtscharakters von Zeichenerklärung und Festsetzungen sowie wegen der häufig damit verbundenen wiederholungsbedingten „Aufblähung“ des Festsetzungsumfangs abgeraten (☞ A 4).

auch zwei oder mehrere Blätter möglich

Sofern die Abbildung der textlichen Festsetzungen in lesbarer Größe neben der Planzeichnung zu einem nicht mehr handhabbaren Blattformat führt, können diese auch auf einem zweiten Blatt angeordnet werden. Wie auch bei der Verteilung der Planzeichnung auf zwei oder mehrere Blätter ist die Anzahl der Blätter, die zusammen die Planurkunde bilden, auf jedem Einzelblatt zu vermerken (☞ A 5).

Für die Behördenbeteiligung reicht es regelmäßig aus, die textlichen Festsetzungen auf DIN-A-4-Blättern zusammen mit der verkleinerten Planzeichnung und der Begründung als handliches (aktentaugliches) Informationsmaterial zu verschicken.

gemeindeeinheitliche Layout-Standards sinnvoll

Ein bestimmtes Layout für den Bebauungsplan ist nicht vorgeschrieben und soll auch hier nicht vorgegeben werden. Viele Städte und Gemeinden haben inzwischen eigene Layout-Standards entwickelt, um ein einheitliches Erscheinungsbild ihrer Bebauungspläne zu gewährleisten. Das umseitig abgebildete Beispiel soll Anregung für Städte und Gemeinden sein, die bisher keine Vorgaben entwickelt haben.

Internet-Präsentation

Ein übersichtliches und gut lesbares Layout ist auch für die Präsentation von Bebauungsplänen im Internet erforderlich. In diesem Zusammenhang wird auf die 2017 und 2020 ergänzten Vorgaben in Bezug auf die verpflichtende Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit über das Internet hingewiesen. Eine weitgehend barrierefreie Ausgestaltung der Dokumente ist anzustreben und die gesetzlichen Vorgaben sind einzuhalten. (☞ F 3).

Dateien bevorzugt im PDF-Format

Für die Internet-Präsentation von Plänen und Texten hat sich die Herstellung von Dateien im PDF-Format bewährt, die in der Regel problemlos aus dem Internet heruntergeladen und auf dem heimischen bzw. Behörden-Computer betrachtet und ausgedruckt werden können. Für den E-Mailversand und die Einstellung in das Internet ist auf eine handhabbare Dateigröße zu achten. So haben einige Behörden eine Begrenzung von E-Mail-Anhängen auf 15 oder 20 MB festgelegt. Da die textlichen Festsetzungen und auch die Legende auf den verkleinerten Planzeichnungen meistens schwer lesbar sind, ist hierfür die Erstellung eigener Dateien zweckmäßig. Neben der zum Bebauungsplan-Dokument gehörenden Planzeichenerklärung kann im Internet auch eine zweite Planzeichenerklärung angeboten werden, bei der die verwendeten Begrifflichkeiten, z.B. die Baugebiete nach BauNVO, näher erklärt werden oder mit erläuternden Dateien verknüpft sind. Zu den Anforderungen an die Einstellung von Unterlagen in das Internet trifft das Kapitel (☞ F 3) genauere Aussagen.

IT-Datenaustauschformat XPlanung

Auf dem Weg zur digitalen Verwaltung ist weiterhin die Arbeit mit dem IT-Datenaustauschformat XPlanGML als Teil des Projekts „XPlanung“ von Bedeutung. Das Format XPlanGML setzt an zahlreichen Stellen an, die bisher Hürden für die weitgehende Digitalisierung der Bauleitplanverfahren sind, und ermöglicht insbesondere:

- Den weitgehend verlustfreien Austausch von Bebauungsplandaten,
- Die reibungslose Arbeit über unterschiedliche IT-Systeme hinweg,
- Den vereinfachten Einsatz standardisierter Beteiligungsplattformen sowie
- Die vereinfachte Erfüllung der INSPIRE-Bereitstellungspflichten.

Durch das Brandenburgische E-Government-Gesetz sind die Standards für Verfahren von Städten und Gemeinden in Brandenburg verbindlich. An XPlankonforme Zeichnungen und Dateien bestehen bestimmte Anforderungen (☞ A 6).

LEGENDE UND FARBEN

„Verständlichkeit" als oberstes Gebot

Oberstes Gebot der grafischen Gestaltung eines Bebauungsplans ist die Verständlichkeit der Planzeichnung. Maßstab sind dabei nicht die in den Planungsbehörden und -büros arbeitende Fachleute, sondern die Information suchenden Bürgerinnen und Bürger. Dieses ist zum einen darin begründet, dass Bebauungspläne im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung einem Personenkreis vorgestellt werden, der in der Regel über keine fachspezifische Vorbildung oder Kenntnisse verfügt. Zum anderen ist zu bedenken, dass auch in den gemeindlichen Beschlussgremien nicht nur Fachleute vertreten sind.

Vorgabe von Mindeststandards

Da die Planzeichnungen der Bebauungspläne in der Regel von externen Planungsbüros erstellt werden, sollten die Städte und Gemeinden hier einen (innerhalb der Gemeinde einheitlichen) Mindeststandard vorgeben. Dies gilt für die zeichnerische Darstellung der Festsetzungen ebenso wie für den Aufbau und Inhalt der Legenden. Die Vorgabe darstellungsbezogener Mindeststandards dürfte nicht zuletzt im Interesse der Mitglieder der kommunalen Vertretungen und Ausschüsse liegen, die nicht selten in ein und derselben Sitzung mit mehreren Bebauungsplänen in unterschiedlichster Darstellungsweise konfrontiert sind. Die Anforderungen an eine XPlanung-konforme digitale Planzeichnung sind verbindlich anzuwenden (☞ A 6).

Legende (Planzeichenerklärung)

Vollständigkeit und Gliederung

Für das Verständnis der Planzeichnung ist es unerlässlich, dass die verwendeten Planzeichen vollständig in dem jeweiligen Bebauungsplan erklärt werden (§ 2 Abs. 4 PlanZV). Dabei ist in der Legende deutlich zwischen Festsetzungen, Kennzeichnungen, nachrichtlichen Übernahmen und Vermerken sowie sonstigen Hinweisen zu unterscheiden. Dies kann durch Einfügen von hervorgehobenen Zwischenüberschriften erfolgen. Weiterhin sollte die Legende auch die wesentlichen Darstellungen der Planunterlage erläutern.

Angabe der Rechtsgrundlagen nicht erforderlich

Die Angabe der den einzelnen zeichnerischen Festsetzungen zugrundeliegenden Rechtsgrundlagen ist in der Planzeichenerklärung - wie auch bei den textlichen Festsetzungen – nicht zwingend erforderlich. Für den nicht vorgebildeten Benutzer bringen sie meist keine zusätzlichen Informationen, die das Verständnis der Planzeichnung verbessern. So verrät zum Beispiel der Blick in das Baugesetzbuch unter § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB nichts darüber, ob auch Gehwegflächen unter die festgesetzten Straßenverkehrsflächen fallen oder wie sich Straßenverkehrsflächen von anderen Verkehrsflächen unterscheiden. Die den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zugrundeliegenden Rechtsgrundlagen sollten daher besser in der Begründung angegeben werden.

Verweis auf erläuternde Rechtsquellen

Zweckmäßig ist die Angabe von Rechtsgrundlagen hingegen immer dann, wenn sie zum Verständnis der Planzeichenerklärung beitragen. Aus diesem Grund sollte bei der Festsetzung von Baugebieten in der Planzeichenerklärung auf den zugehörigen Paragraphen der Baunutzungsverordnung verwiesen werden, da die Festsetzung hierauf Bezug nimmt und nur im Zusammenhang mit der Baunutzungsverordnung verstanden werden kann.

Darüber hinaus ist insbesondere bei den folgenden Festsetzungen ein Verweis auf die betreffenden Paragraphen der Baunutzungsverordnung bzw. der Bauordnung zweckmäßig, da diese erläuternde Definitionen bzw. Berechnungs- und Anwendungshinweise enthalten:

- Anzahl der Vollgeschosse gemäß § 2 Abs. 4 BbgBO in der Fassung vom 17.9.2008[1]
- Grundflächenzahl bzw. Grundfläche gemäß § 19 BauNVO
- Geschossflächenzahl bzw. Geschossfläche gemäß § 20 BauNVO
- Baumassenzahl bzw. Baumasse gemäß § 21 BauNVO
- Baulinie gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO

[1] Die aktuelle Fassung der BbgBO enthält keine Definition des Begriffs des Vollgeschosses mehr. § 88 Abs. 2 BbgBO verweist auf die Definition in der Bauordnung von 2008.

- Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
- offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
- geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO

Verweis auf textliche Festsetzungen

Sofern die Baugebiete durch textliche Festsetzungen modifiziert oder gegliedert werden, kann in der Legende auf die betreffenden textlichen Festsetzungen verwiesen werden. Beispiel:

WA = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 1
MI = Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 4

Ein solcher Verweis auf zugehörige textliche Festsetzungen ist vor allem auch bei der Festsetzung sonstiger Sondergebiete nach § 11 BauNVO zweckmäßig, da sich allein daraus die Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit einzelner Nutzungen erschließen lässt.

Auch bei der Festsetzung abweichender Bauweisen durch Verwendung von Buchstaben in der Planzeichnung (analog zur offenen und geschlossenen Bauweise) ist ein Verweis auf die bereffende textliche Festsetzung sinnvoll, zum Beispiel.

o = offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
a = abweichende Bauweise gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1

Differenzierung zwischen Gehrechten (G), Fahrrechten (F) und Leitungsrechten (L)

Im Zusammenhang mit der Festsetzung von Flächen, die mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten zu belasten sind, hat sich die Kennzeichnung der unterschiedlichen Benutzungsrechte in der Planzeichnung bewährt. Die zur Unterscheidung in der Planzeichnung verwendeten Buchstaben müssen dann auch in der Planzeichenerklärung erläutert werden, zum Beispiel:

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

Sofern nur Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit gesichert werden sollen, kann dies auch durch entsprechende Erläuterung in der Planzeichenerklärung zum Ausdruck gebracht und auf eine zusätzliche textliche Festsetzung verzichtet werden.

G = mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche

keine Vermischung mit textlichen Festsetzungen

Eine „Vermischung“ von Zeichenerklärung und textlichen Festsetzungen ist in der Regel nicht sinnvoll, da sich einzelne Festsetzungen (zum Beispiel zur Begrenzung von Stellplätzen und Nebenanlagen) auf mehrere Baugebiete bzw. Teilflächen eines Baugebietes beziehen können und der Umfang der textlichen Festsetzungen infolge der dann erforderlichen Wiederholungen unverhältnismäßig aufgebläht würde.

Beschränkung auf tatsächlich verwendete Planzeichen

Im Interesse der Übersichtlichkeit wird darüber hinaus empfohlen, in der Legende ausschließlich die tatsächlich verwendeten Planzeichen zu erläutern. Da sich die zeichnerischen Inhalte der Planzeichnung im Laufe des Planungsverfahrens ändern können, ist die Legende jeweils auf Vollständigkeit und Aktualität zu prüfen und gegebenenfalls anzupassen.

Die Verwendung standardisierter Einheitslegenden, in denen alle potenziellen Inhalte der Planzeichnung aufgelistet und erklärt sind, verwirren den fachlich nicht vorgebildeten Benutzer hingegen mehr, als dass sie ihm im Zweifelsfall eine Hilfe sind.

Innerhalb der Legende sollte durch Zwischenüberschriften deutlich zwischen den folgenden Inhalten der Planzeichnung unterschieden werden:

- Festsetzungen
- Kennzeichnungen
- Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke
- Hinweise und
- Darstellungen der Planunterlage.

Beispiellegende

Planzeichenerklärung

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

- WR – Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
- WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) Gliederung gemäß textl. Festsetzungen 1 bis 3
- SO – Sondergebiet (§ 11 BauNVO), hier Verwaltung gemäß textlicher Festsetzung 4

Flächen für den Gemeinbedarf

- Flächen für den Gemeinbedarf
- K – Kindertagesstätte
- Schule
- S – Seniorenheim

Maß der baulichen Nutzung und Gestaltungsbindungen

- GR 200 – Grundfläche in m² (§ 19 BauNVO)
- GF 500 – Geschossfläche in m² (§ 20 BauNVO)
- GRZ 0,8 – Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- GFZ 2,0 – Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
- III – Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO)
- (G) – Gestaltungsbindungen für das oberste zulässige Vollgeschoss gemäß textl. Festsetzung 12

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

- a / b – Abweichende Bauweise gemäß textl. Festsetzung 6
- Flächen, die gemäß textl. Festsetzung 7 von Bebauung freizuhalten sind
- Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Privatstraße
- mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche

Grünflächen

- Öffentliche Grünfläche
- Private Grünfläche
- Öffentliche Parkanlage
- Private Dauerkleingärten
- Öffentlicher Kinderspielplatz

Naturschutz und Landschaftspflege

- Erhaltungsbindung für Einzelbäume

Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Maße der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Nachrichtliche Übernahmen

- D – Baudenkmal
- D – Gartendenkmal
- BD – Bodendenkmal

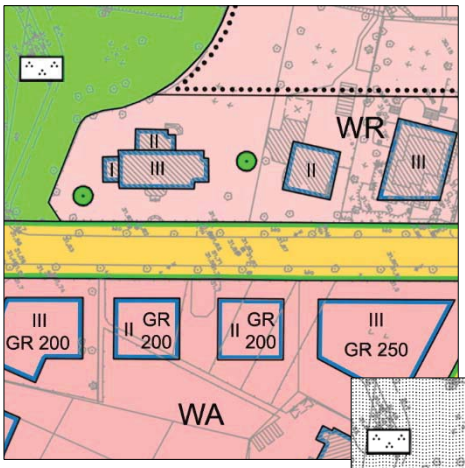
Kennzeichnungen und Hinweise

- Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Planunterlage

- Vorhandene Bebauung
- Laubbaum
- Straße mit Bord
- Nadelbaum
- Sonstige Abgrenzung
- Grünland
- Flurstücksgrenze
- Gebüschfläche
- 27 – Flurstücksnummer

Den Festsetzungen des Bebauungsplans liegt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.November 2017, zuletzt geändert durchArtikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 und die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021, zugrunde.

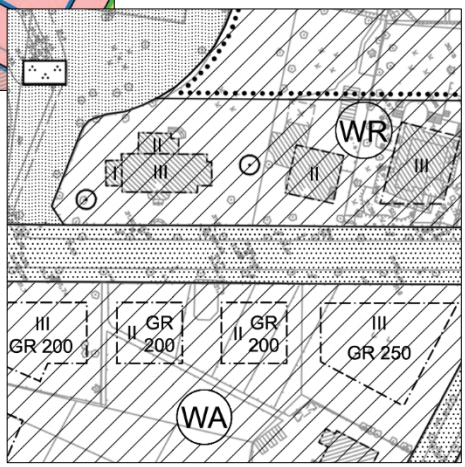


Präferenz für farbige Planzeichnungen

Schwarz-Weiß-Fassungen sind heute nicht mehr gebräuchlich

Farben

Bebauungspläne sind für „den Laien“ nicht immer leicht verständlich. Auch wenn die Planzeichenverordnung grundsätzlich Schwarz-Weiß-Fassungen erlaubt, sollte farbigen Planzeichnungen im Interesse der besseren Lesbarkeit der Vorzug gegeben werden. Dies gilt insbesondere für die Planfassungen, die im Rahmen der Beteiligungsverfahren einer breiten Öffentlichkeit sowie den gemeindlichen Beschlussgremien vorgelegt werden. Zur leichteren Vergleichbarkeit der Festsetzungsinhalte in den unterschiedlichen Verfahrensstadien sollten auch die jeweiligen Planoriginale der förmlichen Verfahrensschritte farbig ausgeführt werden.



Schwarz-Weiß-Pläne dürften heute angesichts standardmäßig digital erfolgender Planbearbeitung und zunehmend digitaler Beteiligungsverfahren kaum noch erstellt werden. Sofern die im Rahmen der Behördenbeteiligungen zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange ihre Verwaltungstätigkeit nicht ohnehin auf eine digitale Aktenführung umgestellt haben und dementsprechend gänzlich auf die Zusendung von Papierausdrucken verzichten, dürfte den nach wie vor analog zu beteiligenden die Zusendung einer verkleinerten farbigen Fassung, z.B. im DIN-A3-Format, ausreichen. Sofern im Einzelfall dann doch eine großformatige Planzeichnung benötigt wird, sind die Erstellung und der Versand eines Farbausdrucks (ggf. auch nur der Planzeichnung einschließlich Legende) regelmäßig kostengünstiger als die Erstellung und der Ausdruck eines Schwarz-Weiß-Plans.

einheitliche Farbgebung

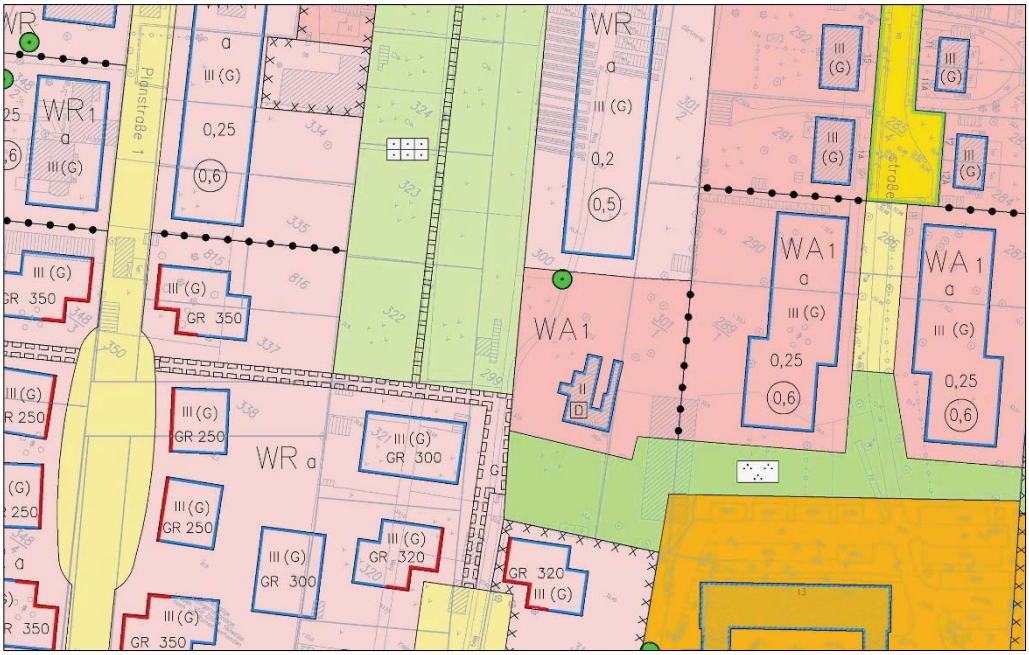
Bei der Auswahl der Farben für Baugebiete und sonstige Flächen sollen die Vorgaben der Planzeichenverordnung (PlanZV) angewandt werden (§ 2 Abs. 1 PlanZV). Dies gilt für die einheitliche farbige Darstellung von Flächen einer Festsetzungskategorie, z.B. eines Baugebietstyps, innerhalb einer Planzeichnung ebenso wie auch für den Vergleich verschiedener Planzeichnungen miteinander. Die Formulierung, dass die Planzeichen der PlanZV angewandt werden „sollen“ verdeutlicht, dass der Zeichenkatalog keine abschließende Regelung darstellt. Soweit der Bedarf besteht, können die Gemeinden von dem Katalog abweichen oder diesen ergänzen, wenn dies zum Verständnis des Bebauungsplans beiträgt.

farbliche Differenzierung zwischen Baugebieten eines Bauflächentyps

Die durch die PlanZV vorgegebene Verwendung von nur einem Farbton für alle unter einer Baufläche zusammengefassten Baugebiete (z.B. die Verwendung eines mittleren Rots für reine, allgemeine und besondere Wohngebiete und Kleinsiedlungsgebiete) ist jedoch wenig benutzerfreundlich. Eine zurückhaltende farbliche Differenzierung zwischen unterschiedlichen Baugebieten eines Bauflächentyps ist insbesondere dann zweckmäßig, wenn diese hinsichtlich der zulässigen Nutzungen und festgesetzten Nutzungsmaße noch weiter untergliedert werden und dadurch eine umfängliche Verwendung so genannter Knotenlinien erforderlich wird. So kann z.B. durch Unterscheidung von reinen Wohngebieten (helles Rot) und allgemeinen Wohngebieten (mittleres Rot) die Lesbarkeit der Planzeichnung erheblich verbessert werden. Gleiches gilt für die farbliche Unterscheidung von Mischgebieten, Kerngebieten und urbanen Gebieten bzw. Dorf- und Mischgebieten oder von Gewerbe- und Industriegebieten in einer Planzeichnung.

… sowie zwischen öffentlichen und privaten Verkehrs- und Grünflächen

Eine farbliche Differenzierung bietet sich auch im Zusammenhang mit der Festsetzung von Verkehrs- und Grünflächen an, um den unterschiedlichen Charakter öffentlicher und privater Flächen auch grafisch zu verdeutlichen. So kann z.B. für private Grünflächen ein helles Grün und für öffentliche Grünflächen ein mittleres Grün verwendet werden. Die jeweilige Zweckbestimmung der Grünfläche wird dann zusätzlich durch das entsprechende Planzeichen festgesetzt. Von einer farblichen Differenzierung unterschiedlicher Zweckbestimmungen wird abgeraten, um eine überzogene „Buntheit“ der Planzeichnungen zu vermeiden.



Farbliche Differenzierung von reinem und allgemeinem Wohngebiet sowie von öffentlichen und privaten Verkehrs- und Grünflächen

Differenzierung zwischen Festsetzungen und Planunterlage

Die Lesbarkeit der Inhalte des Bebauungsplans wird weiterhin erheblich verbessert, wenn sich die zeichnerische Darstellung von Festsetzungen, Kennzeichnungen, nachrichtlichen Übernahmen und Vermerken deutlich von den Inhalten der Planunterlage abhebt. Üblich ist die Verwendung eines einheitlichen Grautons für die Inhalte der Planunterlage, während die eigentlichen Inhalte des Bebauungsplans schwarz (Linien, Symbole, Text und ggf. Schraffuren) bzw. farbig (Flächen und Liniensignaturen) dargestellt werden.

Verwendung der Planzeichen der PlanZV; Überleitungsvorschrift

Für die zeichnerische Darstellung der Bebauungsplaninhalte mittels Linien, Symbolen und Text sollen die in der Anlage zur PlanZV enthaltenen Planzeichen verwendet werden; dies gilt auch für Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Vermerke (§ 2 Abs. 1 PlanZV). Nach der Überleitungsvorschrift in § 3 der PlanZV können für Änderungen oder Ergänzungen von Bauleitplänen, die bis zu einer Änderung dieser Verordnung rechtswirksam geworden sind oder deren Aufstellung die Gemeinde bis zu diesem Zeitpunkt eingeleitet hat, wenn mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange begonnen worden ist, sowie für Änderungen oder Ergänzungen dieser Bauleitpläne die bis dahin geltenden Planzeichen weiterhin verwendet werden.

sonstige Planzeichen

Soweit in der Anlage zur PlanZV keine bzw. keine ausreichenden Planzeichen zur Darstellung bestimmter Festsetzungsinhalte vorhanden sind, können Planzeichen verwendet werden, die sinngemäß aus den angegeben Planzeichen entwickelt werden.

DER BEBAUUNGSPLAN ALS DOKUMENT

Dokumentation der einzelnen Verfahrensstände

Verfahrensstatus

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens werden für die förmlich vorgeschriebenen Verfahrensschritte der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Behördenbeteiligung jeweils eigene Planstände des Bebauungsplans hergestellt. Der Status dieser Planstände kommt in der Regel in ihrer textlichen Beschreibung als „Vorentwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB“, als „Entwurf zur Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB“ oder als „Entwurf zum Satzungsbeschluss“ usw. zum Ausdruck. Die Bezeichnung „Vorentwurf“ wird dabei für die nach § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführenden frühzeitigen Beteiligungsschritte verwendet, während die nachfolgenden förmlichen Verfahrensschritte auf der Grundlage von „Entwürfen“ durchgeführt werden.

… und Bearbeitungsstand für die interne Koordination

Zusätzlich zum Verfahrensstatus ist auf der Planzeichnung das Datum des Bearbeitungsstandes (Tag, Monat, Jahr) anzugeben. Dabei ist nicht der Beginn eines bestimmten Verfahrensschrittes oder der Tag der Beschlussfassung maßgeblich, sondern der tatsächliche verwaltungsinterne Arbeitsstand. Da im Zuge der Bearbeitung oft unterschiedliche Arbeitsfassungen entwickelt und zur Abstimmung in Umlauf gegeben werden, ist nur so gewährleistet, dass Stellungnahmen den richtigen Planständen zugeordnet und Planänderungen sicher nachvollzogen werden können. Wenn der an die gemeindlichen Gremien ausgereichte Entwurf auf deren Beschluss hin vor der Auslegung in Teilen noch einmal geändert wird, sollte die zur Auslegung bestimmte Planfassung das Datum des Beschlusses oder der Einarbeitung der Änderungen in den Plan erhalten.

ggf. Kennzeichnung von „Arbeitsfassungen“

Zur besseren Unterscheidbarkeit von Planfassungen, die in förmliche Beschluss- und Beteiligungsverfahren gegeben werden, und verwaltungsinternen Planfassungen können letztere auch als „Arbeitsfassung mit Stand …. (Datum)“ bezeichnet werden. Die Angabe von Monat und Jahr ist zur Kennzeichnung des Arbeitsstandes unzureichend, da in einem Monat manchmal mehrere Planfassungen erstellt werden.

Originale zu den Verfahrensakten

Die an den förmlichen Verfahrensschritten teilnehmenden Planfassungen sind als Dokumente des Aufstellungsverfahrens in unveränderter Form (als Originale) zu den Verfahrensakten zu nehmen. Anhand der Verfahrensakten können dann später Änderungen der Planinhalte nachvollzogen werden.

Dokumentation von Änderungen während des Verfahrens

Zur besseren Nachvollziehbarkeit der Änderungen, die Planzeichnung und textliche Festsetzungen zwischen förmlichen Verfahrensschritten erfahren haben, ist es angeraten, diese eindeutig und nachvollziehbar zu dokumentieren. Ob dies z.B. durch handschriftliche Eintragung auf der zu ändernden Planfassung oder durch Auflistung der Änderungen erfolgt, bleibt der Gemeinde überlassen. In der Begründung sind die wesentlichen inhaltlichen (nicht redaktionellen) Änderungen im Zusammenhang mit der Beschreibung des Verfahrens darzulegen und zu begründen. Damit wird nachvollziehbar, ob und wie die Gemeinde auf Anregungen und Stellungnahmen reagiert hat.

Ausfertigung der Planurkunde

Inhalte der Ausfertigung
Datum der Ausfertigung

Die Ausfertigung muss vor der ortsüblichen Bekanntmachung der Beschlussfassung bzw. der Bekanntmachung der Genehmigung erfolgen. Ist eine Genehmigung gemäß § 10 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich, kann die Planurkunde unmittelbar nach Beschluss der Satzung ausgefertigt werden. Bedarf der Bebauungsplan hingegen einer Genehmigung, z.B., weil er nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, empfiehlt es sich, mit der Ausfertigung zu warten, da es im Rahmen der Prüfung durch die höhere Verwaltungsbehörde noch zur Erteilung von Maßgaben kommen kann, denen die Gemeinde dann beitreten muss.

Originalurkunde der Rechtsvorschrift

Mit der Ausfertigung wird die Originalurkunde der Rechtsvorschrift (Satzung des örtlichen Gesetzgebers, d.h. der Kommune) hergestellt. Es wird bezeugt, dass der Inhalt des Bebauungsplans mit dem Willen des für seinen Erlass zuständigen Organs (Gemeindevertretung) übereinstimmt – materiell rechtlich (Authentizität des Normgehalts – Inhalt identisch), und dass der vorliegende Plan dem Beschluss der Gemeindevertretung als dem rechtsetzenden Organ entspricht – formell rechtlich. Dies bedeutet:

1. Es gibt nur ein Original der „Urkunde" des Bebauungsplans als Satzung.
2. Sollte die Satzung aus mehreren Teilen bestehen, müssen diese so verbunden sein, dass sie nachträglich nicht getrennt werden können.
3. Rechtssetzendes Organ ist die Gemeindevertretung – daher müssen der Beschluss und die ausgefertigte Satzung identisch sein.

Ausfertigungs- (Beurkundungs-) Berechtigung

Satzungen sind vom Hauptverwaltungsbeamten (z.B. Bürgermeister/Bürgermeisterin) zu unterzeichnen und öffentlich bekannt zu machen. (§ 3 Abs. 3 Kommunalverfassung des Landes Brandenburg).

Ausfertigungsvermerk

Der genaue Wortlaut des Ausfertigungsvermerks ist nicht normiert. Die Wortwahl soll der Funktion der Ausfertigung und dem Rechtsstaatsgebot Rechnung tragen. Eine korrekt ausgefertigte Satzung muss enthalten:

1. Das Datum des Satzungsbeschlusses,
2. Ggf. die Tatsache und das Datum der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde
3. Das Datum der Ausfertigung.

Beispiel für einen Ausfertigungsvermerk

> Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung vom
> ……übereinstimmen.
>
> Ausgefertigt ……, den…….
> ……..(Unterschrift)

Eine falsche formelle Ausfertigung führt zur Nichtigkeit der Satzung, eine nachträgliche Änderung ist nicht möglich.

Ausfertigungsvermerk auf einem Blatt ausreichend

Die Planurkunde kann aus mehreren Blättern bestehen, z.B. aus einem Blatt mit der Planzeichnung und der Planzeichenerklärung und einem Blatt mit den textlichen Festsetzungen. Wichtig für die erforderliche Planeinheit ist, dass auf jedem der Blätter eindeutig kenntlich gemacht ist, dass es Teil einer aus mehreren Blättern bestehenden Planurkunde ist, und dass diese fest miteinander verbunden sind und sich ohne weiteres zu einem geschlossenen Ganzen zusammenfügen lassen. Besteht der Bebauungsplan aus mehreren Blättern, genügt ein Ausfertigungsvermerk auf einem der Blätter, wenn auf die sonstigen Bestandteile der Satzung so Bezug genommen wird, dass die Identität von Norminhalt und Beschluss des Normgebers zweifelsfrei gegeben ist. Beispiel:

> Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Blatt 1) und den textlichen Festsetzungen (Blatt 2)…

fehlende Ausfertigung heilbar

Bei mangelhafter oder fehlender Ausfertigung liegt ein Verfahrens- und Formfehler vor, die Satzung ist nichtig, die korrekte Ausfertigung muss nachgeholt werden. Der Bebauungsplan kann dann mit erneuter Bekanntmachung (gem. § 214 Abs. 4 BauGB auch rückwirkend) in Kraft gesetzt werden. Eines erneuten Beschlusses der Gemeindevertretung bedarf es dazu nicht.

technische Hinweise

Die Ausfertigung der Planurkunde erfolgt immer in Originalgröße. Das Laminieren der Planurkunden (Einschweißen in Folie) ist unter dem Aspekt der Verhinderung nachträglicher Änderungen für Drucke und Kopien nicht erforderlich, jedoch sollte ein haltbares und alterungsbeständiges Papier gewählt werden.

Kopie zur Einsichtnahme und Einstellen in das Internet

Für die Einsichtnahme sollte eine beglaubigte inhaltsgleiche Kopie der zu archivierenden Originalurkunde bereitgehalten werden. Darüber hinaus ist gemäß § 10a Abs. 2 BauGB eine digitale Fassung des ausgefertigten und in Kraft getretenen Bebauungsplans mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung in das Internet einzustellen und über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich zu machen (blp.brandenburg.de) (☞ F 2).

Verfahrensvermerke auf der Planurkunde

vollständige Verfahrensdokumentation auf der Planurkunde nicht erforderlich

In der Praxis hat sich die Gewohnheit verfestigt, das gesamte Verfahren der Planaufstellung auf der Planurkunde zu dokumentieren und sämtliche Verfahrensschritte durch Unterschriften und Siegel zu bestätigen. Bei mehrfachen Auslegungen ergibt sich daraus eine unübersichtliche Ansammlung von Texten und Unterschriften, die bisweilen mehr Platz benötigen als die eigentliche Planzeichnung. Weder das Bundes- noch das Landesrecht schreiben jedoch vor, dass z.B. das Datum des Aufstellungsbeschlusses, seine Bekanntmachung, die Einleitung und Dauer der Beteiligungsverfahren oder die Daten sämtlicher öffentlicher Auslegungen auf der Planurkunde vermerkt werden müssen.

nur wenige Angaben zwingend erforderlich

Zwingend erforderlich sind lediglich die folgenden Angaben:

- der Ausfertigungsvermerk, mit dem Datum des Satzungsbeschlusses, dem Datum und der Bestätigung der Plangenehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde (soweit gesetzlich vorgeschrieben) und dem Datum der Ausfertigung,
- ein Vermerk über die Tatsache und den Zeitpunkt der ortsüblichen öffentlichen Bekanntmachung (des Satzungsbeschlusses und ggf. der Genehmigung),
- die vermessungs- und katasterrechtliche Bescheinigung (s.u.).

Das Inkrafttreten am Tage nach der Bekanntmachung braucht nicht ausdrücklich vermerkt zu werden, weil es sich aus dem Gesetz ergibt (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Ein Vermerk, der das Datum der letzten öffentlichen Auslegung und die Identität der ausgefertigten Planurkunde mit dem ausgelegten Plan bestätigt, ist (nur) dann sinnvoll, wenn der Plan nach dieser Auslegung nicht mehr geändert wurde.

ausführliche Verfahrensbeschreibung in der Begründung...

Weitere Verfahrensdaten sind auf der Planurkunde nicht erforderlich. Sie können sogar zu Irritationen führen, weil sie vorgeben, dass genau dieser Plan Gegenstand der aufgeführten Beteiligungsverfahren war, was in aller Regel jedoch nicht der Fall sein dürfte. Die Beschreibung des Aufstellungsverfahrens mit allen Daten sollte vielmehr in der Begründung des Bebauungsplans erfolgen. Darin sollte dann auch die Entwicklung der Planinhalte im Verlauf des Verfahrens in einer einfach nachvollziehbaren Form dargestellt und damit auch die Abwägung transparent gemacht werden.

…und Dokumentation in der Verfahrensakte

Unabhängig davon gilt grundsätzlich, dass sämtliche Verfahrensschritte und die ggf. dazugehörigen Beschlüsse mit ihren Daten in der Verfahrensakte zum Bebauungsplan dokumentiert werden müssen.

Vermessungs- und katasterrechtliche Bescheinigung (sog. Katastervermerk)

Auf der Planurkunde ist (außer bei Textbebauungsplänen) durch eine der zur Herstellung der Planunterlagen befugten Stellen (☞ A 2) zu bescheinigen, dass:

- die verwendete Planunterlage den Inhalt des Liegenschaftskatasters enthält und die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nachweist,
- sie hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig ist,
- die Übertragbarkeit neu zu bildender Grenzen in die Örtlichkeit einwandfrei möglich ist.

Angabe der Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen in der Beschlussvorlage sowie in der Begründung

Die Rechtsgrundlagen für den Satzungsbeschluss müssen nicht auf der Planurkunde vermerkt werden, sondern gehören in die jeweilige Beschlussvorlage. Die Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans sollten darüber hinaus in der Begründung aufgelistet werden. Dort sind auch ggf. vorgenommene Umstellungen des Verfahrens auf neue Rechtsgrundlagen zu erläutern. Die Auflistung sollte sich auf diejenigen Rechtsquellen beschränken, die für das Aufstellungsverfahren und den Inhalt des Bebauungsplans maßgeblich waren.

stets anzugeben

Stets anzugeben sind (in der jeweils gültigen Fassung):

- das Baugesetzbuch (BauGB),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) sowie
- die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO).

Die Angabe der gültigen Fassung der Brandenburgischen Bauordnung sollte nicht nur bei Übernahme örtlicher Bauvorschriften, sondern auch zur Klarstellung des verwendeten Geschossbegriffs generell erfolgen.[1]

im Einzelfall anzugeben

Die Notwendigkeit der Angabe weiterer Rechtsgrundlagen ist abhängig von den Umständen des Einzelfalls; z.B. müssen ggf. aufgeführt werden:

- das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) sowie das Brandenburgische Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (BbgUVPG), wenn eine Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. eine Vorprüfung nach diesen Gesetzen durchgeführt wurde,
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Brandenburgische Ausführungsgesetz (BbgNatSchAG), sofern Festsetzungen zur Grünordnung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan übernommen wurden.

nicht erforderlich

Nicht erforderlich ist regelmäßig die Angabe folgender Rechtsquellen:

- das Raumordnungsgesetz (ROG),
- das Brandenburgische Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG),
- die gemeindliche Baumschutzsatzung.

[1] Die aktuelle Fassung der BbgBO enthält keine Definition des Begriffs des Vollgeschosses mehr. § 88 Abs. 2 BbgBO verweist auf die Definition in der Bauordnung von 2008.

ANFORDERUNGEN AN EINE XPLANKONFORME PLANZEICHNUNG

Hintergründe und Zielsetzung

Angestrebte einheitliche und strukturierte Erfassung von Geodaten

Der Aufbau einer einheitlichen Datenverarbeitung auf allen Verwaltungsebenen gewinnt immer mehr an Bedeutung. In diesem Zusammenhang beschäftigen sich die Bundesländer im Rahmen ihrer Geodaten-Gesetzgebung mit dem Aufbau einer einheitlichen und strukturierten Erfassung von Geodaten zur Bodennutzung. Für Bauleitpläne, Raumordnungspläne und Landschaftspläne steht dafür das Austauschformat XPlanung zur Verfügung, das auf allen räumlichen Ebenen von der Raumordnung bis zur kommunalen Planung Anwendung finden soll.

… durch verlustfreies Datenaustauschformat

Die meisten Bauleitpläne liegen heute in digitalisierter Form vor. Allerdings stand bisher die rechtssichere Plandarstellung nach den Vorgaben der Planzeichenverordnung im Vordergrund, aufgrund fehlender Standardisierung ist eine digitale Auswertung oft nur bedingt möglich. Hier setzt das Datenaustauschformat XPlanGML an, das den verlustfreien Austausch von Bebauungsplandaten zwischen unterschiedlichen IT-Systemen sowie die internetgestützte Bereitstellung von Plänen ermöglicht. Dabei wird auf herstellerunabhängige und normierte Formate (GML) zurückgegriffen. Damit sollen Verwaltungsvorgänge im Bereich der raumbezogenen Planung schneller und kostengünstiger gestaltet werden.

Verbindlichkeit des Standards XPlanung

Am 5. Oktober 2017 hat der IT-Planungsrat (www.it-planungsrat.de) die verbindliche Anwendung des Standards XPlanung für raumbezogene Plandokumente beschlossen. Zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme eines neu ausgeschriebenen IT-Verfahrens im Anwendungsbereich Planen und Bauen, spätestens bis Februar 2023, sollen die in den Gebietskörperschaften genutzten IT-Verfahren den Standard XPlanung unterstützen. Das Land Brandenburg hat in § 12 des Gesetzes über die elektronische Verwaltung (E-Government-Gesetz - BbgEGovG) vom 23. November 2018 die Einhaltung der durch den IT-Planungsrat beschlossenen Interoperabilitätsstandards durch die Behörden des Landes und der Kommunen bestimmt. Damit ist die Anwendung für die Neuerstellung oder wesentliche Änderung von Bebauungsplänen bei Einführung eines neuen IT-Systems, spätestens jedoch mit Ablauf der Übergangsfrist verpflichtend.

Pflichtenheft des LBV

Vorgaben auf Landesebene, so genannte „Pflichtenhefte“, sollen helfen, die Xplankonforme Erstellung von Bauleitplänen durch Beschreibung von Darstellungsregeln, Klärung von technischen Begriffen und Festlegung von Detaillierungsgraden zu unterstützen, um die Daten für unterschiedliche Nachnutzer verfügbar zu machen. Ziel ist die Abgabe einer konsistenten XPlanGML-Datei durch den Planersteller. Für das Land Brandenburg wird ein entsprechendes Pflichtenheft vom Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV) herausgegeben.[1]

Hardware und Software

Bei einer Neubeschaffung von kommunalen IT-Lösungen ist darauf zu achten, dass diese die Verarbeitung von XPlanungskonformen Daten ermöglichen. Zur Erstellung eines XPlan-konformen Bebauungsplans muss eine Konstruktionssoftware vorliegen, die in der Lage ist, XPlanGML zu erzeugen. Eine neue Version 6.0 dieses Datenaustauschformats sowie eine Überarbeitung des Pflichtenhefts wurde erarbeitet. Den Kommunen steht auf der Internetseite des LBV ein frei zugängliches Tool „XPlanGML-Validator“ zur Verfügung, das es ermöglicht, Xplanungskonforme Daten einer Qualitätsprüfung zu unterziehen.

Anforderungen an externe Dienstleister

Der Regelfall wird jedoch sein, dass ein externer Dienstleister mit der Erstellung der Planzeichnung beauftragt wird. In diesem Zusammenhang sollte sichergestellt werden, dass dieser, ggf. durch Einschaltung eines Unter-Auftragnehmers, die XPlanungsstandards erfüllen kann. In Anbetracht der oft langwierigen Planverfahren sollte die Bereitstellung von Xplanungskonformen Daten auch vor Ablauf der Übergangsfrist bereits in den entsprechenden Ausschreibungs- bzw. Vergabeunterlagen verbindlich geregelt werden. Ggf. kann die Gemeinde einen Stichtag festlegen, von dem an die Abgabe Xplanungskonformer Daten für Dienstleister Pflicht ist.

[1] Landesamt für Bauen und Verkehr: Pflichtenheft Xplanungskonforme Erfassung von Daten der Bauleitplanung (12/2018, aktualisiert 4/2021) (http://www.lbv.brandenburg.de/)

Anforderungen an die XPlan-Erstellung

Allgemeine Grundsätze

Neuaufstellung oder wesentliche Änderung von B-Plänen

Bei der Neuaufstellung von Plänen oder einer wesentlichen Änderung von Altplänen ist auf Grundlage der aktuellen gesetzlichen Regelungen und der aktuellen amtlichen Geobasisdaten (ALKIS®) eine vollständige und vollvektorielle digitale Erfassung aller Planinhalte vorzunehmen. Bereits digital in einem GIS-System erstellte B-Pläne können häufig durch eine Konvertierungssoftware grafisch und semantisch in das XPlanungsformat überführt werden.

Erfassung von Bestandsplänen

Bei der nachträglichen Erfassung von Bestandsplänen ist eine Entscheidung über Erfassungsqualität, -tiefe und zu erreichende Übereinstimmung zwischen zu erfassender Plangrafik, alter Plangrundlage und aktueller Geodaten zu treffen. Um den Mindestbedarf an Informationen der Bauleitplanung zu bedienen, sind bei Konvertierung von Altdaten i.d.R. folgende Planinhalte zu erfassen:

- Geltungsbereich
- Nutzungsflächen (flächenhafte Objekte, die bei qualifizierten Bebauungsplanwerken zu einem Flächenschluss führen sollen)
- Überbaubare Grundstücksflächen (flächenhafte Objekte)
- Baulinien, Baugrenzen (linienhafte Objekte)
- Straßenbegrenzungslinien (linienhafte Objekte)

Dabei ist nach Möglichkeit auf den Darstellungskatalog der Planzeichenverordnung zurückzugreifen. Aber XPlanung bietet auch darüber hinausgehende Darstellungsmöglichkeiten, z.B. um Inhalte auf der Grundlage der Landesbauordnung oder nachrichtliche Übernahmen zu transportieren.

Georeferenzierung

Basis für die Datenerfassung in XPlanung sind grundsätzlich die Umringpolygone der Geltungsbereiche und georeferenzierte Rasterdaten der Planzeichnung. Ziel der Georeferenzierung ist die Schaffung einer möglichst lagetreuen Digitalisierungsvorlage. Soweit in der Planzeichnung vorhanden, sind dafür Koordinaten oder Gitterkreuze eines Koordinatensystems heranzuziehen, ansonsten die amtlichen digitalen Kartenwerke (Geobasisdaten), d.h. für Bebauungspläne die Vektordaten des ALKIS®.

Sachdaten

Ein wesentlicher Mehrwert der Überführung eines Bauleitplans in das XPlanungsformat liegt in den Sachdaten. Um eine planübergreifende (externe) Abfrage von Sachdaten zu ermöglichen, z.B. zum Maß der baulichen Nutzung oder zur Zweckbestimmung von Sondergebieten, müssen diese bei der Planerstellung hinterlegt werden. Welche Sachdaten bzw. Flächenattribute hinterlegt werden können, legen das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Landesbauordnung und die Planzeichenverordnung (PlanZV) fest.

Kein Ersatz für das rechtsverbindliche Plandokument

Die mit XPlanung erstellte Datei ersetzt nicht das rechtsverbindliche Plandokument. Deshalb wird auch ein Scan des Plandokuments benötigt, um eine georeferenzierte und möglichst rechtssichere Darstellung der Planinhalte zu präsentieren, die auf der Basis der Vektordaten nicht zu erreichen ist, u.a. weil Planinhalte außerhalb der Geltungsbereichs im XPlan-Format derzeit nicht darstellbar sind.

Erfassungsvorgaben und Datenlieferung

Verweis auf das Pflichtenheft des LBV

Vorgaben und Empfehlungen für die Erfassung der Geodaten und Sachdaten eines Bebauungsplans und für die Lieferung der Ergebnisdaten sind dem o.g. Pflichtenheft des LBV zu entnehmen, das anlassbezogen aktuell gehalten wird. Auf eine Wiedergabe der teilweise sehr differenzierten Anforderungen wird deshalb hier verzichtet, eingeschaltete externe Dienstleister sollten jedoch darauf verpflichtet werden.

Arbeitshilfen:

Landesamt für Bauen und Verkehr: Xplanungskonforme Erfassung von Daten der Bauleitplanung (in der jeweils aktuellen Fassung, derzeit 12/2018, aktualisiert 4/2021).

Leitstelle XPlanung / XBau: Handreichung XPlanung XBau, 2. Auflage (10/ 2020).

Website der Leitstelle XPlanung / XBau. Im Internet unter: https://xleitstelle.de/.

KLEINSIEDLUNGSGEBIETE

Problemaufriss

Der Begriff der Kleinsiedlung umschreibt eine Spannbreite unterschiedlicher Bebauungsstrukturen. Diese reicht von baulich homogenen Siedlungen der 1920er und 30er Jahre mit bescheidenen Wohngebäuden auf großen, für einen Nebenerwerb durch Gartenbau und Kleinviehhaltung gedachten Grundstücken bis hin zu eher „normalen“ Einfamilienhausgebieten der Vor- und Nachkriegsjahre mit großen Nutzgärten.

wohnungsbaugesetzliche Definition ist enger …

Nach der wohnungsbaugesetzlichen Definition ist eine Kleinsiedlung „eine Siedlerstelle, die aus einem Wohngebäude mit angemessener Landzulage besteht und die nach Größe, Bodenbeschaffenheit und Einrichtung dazu bestimmt und geeignet ist, dem Kleinsiedler durch Selbstversorgung aus vorwiegend gartenbaulicher Nutzung des Landes eine fühlbare Ergänzung seines sonstigen Einkommens zu bieten“. Die Kleinsiedlung soll einen Wirtschaftsteil erhalten, der die Haltung von Kleintieren ermöglicht. In Kleinsiedlungsgebieten sind i.d.R. Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig; das Wohngebäude kann somit neben der für den Kleinsiedler bestimmten Wohnung eine Einliegerwohnung enthalten.

… als die baugesetzliche Definition des Kleinsiedlungsgebietes

Die Baugebietskategorie des Kleinsiedlungsgebiets nach § 2 BauNVO geht über den engen wohnungsbaugesetzlichen Rahmen hinaus. Dabei ist die seit 1990 geltende Erweiterung der planungsrechtlichen Definition, nach der Wohngebäude mit Nutzgärten zur Selbstversorgung in der städtebaulichen Beurteilung den Kleinsiedlungen gleichgestellt sind, weithin unbeachtet geblieben. Vor dem Hintergrund dieser Erweiterung kann die Baugebietskategorie des Kleinsiedlungsgebiets auch bei der Überplanung von Dorflagen Bedeutung erlangen.

Planungsrechtlicher Rahmen

Kleinsiedlungsgebiete nach § 2 BauNVO sind Wohngebiete mit einer besonderen städtebaulichen Prägung und einem Nutzungsspektrum, das für ländliche Gebiete, aber auch für manche ältere Stadtrandsiedlung kennzeichnend ist:

§ 2 BauNVO Kleinsiedlungsgebiete

(1) Kleinsiedlungsgebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

(2) Zulässig sind
1. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten, landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen und Gartenbaubetriebe,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
1. sonstige Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
3. Tankstellen,
4. nicht störende Gewerbebetriebe.

städtebauliche Merkmale

Wesentliche städtebauliche Merkmale der Kleinsiedlungen sind die Begrenzung auf eine, bei Einliegerwohnungen auf zwei Wohneinheiten und eine für die gartenbauliche Selbstversorgung ausreichende Grundstücksgröße von mindestens 600 m² (i.d.R. 800 - 1.000 m²). Ställe für die Kleintierhaltung sind nicht mehr konstitutiver Teil der Kleinsiedlung, sondern gemäß § 14 BauNVO im Kleinsiedlungsgebiet zulässige Nebenanlagen.

Kleinsiedlungsgebiete mit ihren Wohnnutzungen stellen Wohnsiedlungsflächen gemäß der Festlegungen Z 5.5 bzw. Z 5.6 des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) dar.

Nachbarschutz

Kleinsiedlungsgebiete sind als vorwiegend dem Wohnen dienende Gebiete besonderer Prägung gegen das Eindringen gebietsfremder Nutzungen nachbarrechtlich geschützt. So können sich Inhaber landwirtschaftlicher Nebenerwerbsstellen gegen das Überhandnehmen

(reiner) Wohngebäude wenden, wenn sie durch deren Zulassung beeinträchtigt werden können und die Eigenart des Baugebiets in Frage gestellt ist.

Störungsempfindlichkeit des Wohnens

Unter dem Immissionsschutzaspekt beinhaltet die Festsetzung eines Kleinsiedlungsgebiets einen größeren Schutz des Wohnens als die Festsetzung eines Dorfgebiets oder eines dörflichen Wohngebiets. Dies gilt gegenüber landwirtschaftlichen Betrieben ebenso wie gegenüber anderen gewerblichen Nutzungen, die im WS nur ausnahmsweise bei funktionalem Bezug zum Baugebiet zugelassen werden können.

Differenzierung des Nutzungsspektrums

Eine Einschränkung oder Erweiterung des Nutzungsspektrums für das Baugebiet insgesamt ist auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 - 10 BauNVO im Grundsatz auch für Kleinsiedlungsgebiete möglich; eine räumliche Gliederung des Kleinsiedlungsgebiets nach § 1 Abs. 4 BauNVO ist dagegen unzulässig. Auch können die in § 2 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO aufgeführten allgemein zulässigen Nutzungen – mit Ausnahme von Gartenbaubetrieben – als ausweislich § 2 Abs. 1 BauNVO prägende Bestandteile des Kleinsiedlungsgebiets nicht ohne weiteres ausgeschlossen oder auf die Ausnahmezulässigkeit beschränkt werden. In Einzelfällen kann aber die Beschränkung bestimmter Unterarten von ansonsten in Kleinsiedlungsgebieten allgemein zulässigen Nutzungen auf Grundlage von § 1 Abs. 9 BauNVO in Betracht kommen, z.B. wenn landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen mit Großviehhaltung ausgeschlossen oder nur ausnahmsweise zugelassen werden sollen. Die Zulässigkeit sonstiger Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen muss im Sinne der Zweckbestimmung des Kleinsiedlungsgebiets auf den Ausnahmetatbestand beschränkt bleiben.

für „Datschengebiete“ weniger geeignet

Für die Überplanung von „Datschengebieten“ im Übergang zum Dauerwohnen ist die Baugebietskategorie des Kleinsiedlungsgebiets nur dann geeignet, wenn sich die städtebaulichen Merkmale dieser Gebietskategorie aus den vorhandenen Nutzungsstrukturen entwickeln lassen und die planerische Zielsetzung tatsächlich auf die Sicherung großer Wohngrundstücke mit höchstens zwei Wohnungen und einem gewissen Maß an für die Selbstversorgung geeigneten Nutzgärten hinausläuft. Dies dürfte eher die Ausnahme darstellen.

ggf. Beachtlichkeit der befristeten Sonderregelung des § 246 Abs. 11 S. 1 BauGB

Auch in bestehenden (festgesetzten oder faktischen) Kleinsiedlungsgebieten greift die bis Ende 2024 befristete Sonderregelung des § 246 Abs. 11 Satz 1 BauGB, wonach Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünfte oder sonstige Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylbegehrende, die zu den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zählen, in der Regel zugelassen werden sollen.

ANWENDUNGSFÄLLE UND FESTSETZUNGSBEISPIELE

A Überplanung einer historischen Kleinsiedlung

Fallbeispiel 1: *Eine in den 1920er- und 1930er-Jahren entstandene Kleinsiedlung ist heute städtebaulich weitgehend überformt. Die historischen Kleinwohnhäuser sind teilweise ausgebaut, die ehemaligen Kleintierställe werden zu Lagerzwecken genutzt oder sind Garagenbauten gewichen. Die ursprünglichen Nutzgärten sind zu Erholungsgärten umgestaltet.*

WS-Festsetzung bei weitgehend überformten Kleinsiedlungen unzulässig

Die Festsetzung so weitgehend überformter historischer Kleinsiedlungen der Zwischen- und Nachkriegsjahrzehnte als Kleinsiedlungsgebiet gemäß § 2 BauNVO kommt nicht in Betracht, wenn eine gartenbauliche Nutzung nicht mehr prägend bzw. in weiten Teilen des Gebiets nicht mehr vorhanden oder möglich ist. Die Rechtsprechung führt – im Hinblick auf eine bereits bestehende Festsetzung – aus, dass die Aufgabe des selbstversorgungsorientierten Gartenbaus und die an dessen Stelle getretene sonstige gärtnerische Nutzung zu Wohnzwecken, zum Hobby und zur Freizeitgestaltung die in den letzten Jahrzehnten gewandelten Bedürfnisse der Bevölkerung widerspiegele. Da sich aufgrund der relativ günstigen Preise landwirtschaftlicher Produkte nicht abzeichne, dass sich dieser Zustand in absehbarer Zeit wieder verändern werde, könnten WS-Festsetzungen funktionslos werden.[1] Für Planverfahren kommt dem insofern Relevanz zu, als hier stets mit zu bedenken ist, welche Nutzungsregelungen bei Festsetzung dieses Gebietstyps überhaupt durchgesetzt werden können und sollen. Das dem § 2 BauNVO

[1] vgl. BVerwG, Urt. v. 28.04.2004 - 4 C 10.03 -, juris Rn. 13 ff.

innewohnende Regel-Ausnahme-Verhältnis von kleinsiedlungstypischen Nutzungen und reiner Wohnnutzung muss grundsätzlich gewahrt bleiben.[2]

… bei intakten Kleinsiedlungen zweckmäßig

In den eher seltenen Fällen der Überplanung historischer Kleinsiedlungen, in denen die städtebauliche Eigenart insbesondere hinsichtlich der gartenbaulichen Nutzung überwiegend noch erhalten geblieben ist und fortgeführt werden soll, bietet sich dagegen eine Festsetzung als Kleinsiedlungsgebiet weiterhin an.

… Beschränkung landwirtschaftlicher Nebenerwerbsstellen

Da landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen in der Regel nicht zur städtebaulichen Eigenart dieser Kleinsiedlungsgebiete gehören, ein genereller Ausschluss aber nicht möglich ist, sollte in diesen Gebieten zumindest die Zulässigkeit von Nebenerwerbsstellen eingeschränkt werden, die aufgrund ihrer Tierhaltung nicht oder allenfalls in Ausnahmefällen (z.B. bei der Haltung von einigen wenigen Ponys, Pferden oder Rindern) mit dem zu erhaltenden Gebietscharakter vereinbar sind. In der Begründung sollte näher ausgeführt werden, welche Arten von Tierhaltung „ausnahmsweise“ zugelassen werden können.

> ▶ Im Kleinsiedlungsgebiet sind landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen mit Tierhaltung, welche über die Kleintierhaltung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 19 des Baugesetzbuches hinausgeht (z.B. Ponys, Pferde oder Rinder), unzulässig. / … können landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen mit Tierhaltung, die über die Kleintierhaltung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 19 des Baugesetzbuches hinausgeht (z.B. Ponys, Pferde oder Rinder), nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Im Sinne der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart historischer Kleinsiedlungen wird in vielen Fällen auch die Aufstellung einer städtebaulichen Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB oder einer Denkmalbereichssatzung nach § 4 BbgDSchG sinnvoll sein. Das Erhaltungsgebiet kann mittels eigenständiger Satzung, aber auch im Bebauungsplan zeichnerisch oder textlich festgesetzt werden:

Ergänzung durch Erhaltungsverordnung

> ▶ Der Geltungsbereich des Bebauungsplans / das festgesetzte Kleinsiedlungsgebiet ist Erhaltungsgebiet im Sinne des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs.
> Im Erhaltungsgebiet kann zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt die Genehmigung für den Rückbau, die Änderung und die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen aus den in § 172 Abs. 3 des Baugesetzbuchs bezeichneten Gründen versagt werden.

Mit einer Erhaltungssatzung können der Abriss sowie die unverträgliche bauliche Änderung ortsbildprägender Gebäude ebenso verhindert werden, wie die Errichtung baulicher Anlagen (auch von Nebenanlagen wie Schwimmbecken), die mit der städtebaulichen Eigenart des Kleinsiedlungsgebietes nicht vereinbar sind. Bei der Verbindung verschiedener Instrumente (Bebauungsplan, Erhaltungs-, Gestaltungs- oder Denkmalbereichssatzungen) ist auf die Widerspruchsfreiheit der Regelungen zu achten – insbesondere, wenn sie nicht in einem gemeinsamen Verfahren aufgestellt werden.[3]

Kleinsiedlungsgebiet in Verbindung mit der Festsetzung eines städtebaulichen Erhaltungsgebiets nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

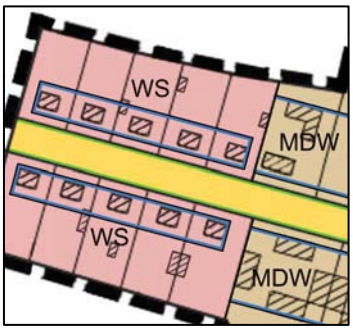
---

2 Vgl. VGH München, Beschl. v. 13.08.2018 – 2 ZB 16.492 -, juris Rn. 6.

3 Siehe hierzu Schmidt-Eichstaedt, Gerd und Weyrauch, Bernhard 2017, Erhaltungssatzungen – Gestaltung des Satzungsrechts und Praxisanwendung im Land Brandenburg. Vortrag am 12. Juli 2017 im Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg. (Zugriff auf https://www.planundrecht.de/?site=vortrag#mil am 26.07.2021); Siehe weiter Schmidt-Eichstaedt, Gerd und Weyrauch, Bernhard 2018, Erhaltungssatzung, Gestaltungssatzung, Denkmalbereichssatzung – Untersuchung zur Anwendung ausgewählter Satzungen in der Planungs- und Baupraxis im Land Brandenburg. Im Auftrag des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg.

B Kleinsiedlungsähnlicher Teil einer Dorflage

Viele Dorflagen in Brandenburg weisen heute keine landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebe mehr auf, so dass eine Überplanung als Dorfgebiete gemäß § 5 BauNVO nicht möglich ist (☞ B 1.5). Seit Einführung der Kategorie des dörflichen Wohngebiets (☞ B 1.5.1) in § 5a BauNVO, in dem auch Kleinsiedlungen explizit zugelassen sind, wird in einem solchen Fall künftig eher diese Gebietskategorie gewählt werden, als die des Kleinsiedlungsgebiets. Bei einer vorherrschend kleinsiedlungsähnlichen Struktur mit ehemaligen Landarbeiterhäusern und großen Nutzgärten bleibt jedoch weiterhin auch die Festsetzung eines Kleinsiedlungsgebiets nach § 2 BauNVO möglich, wenn dessen höherer Schutzanspruch gegenüber Immissionen gesucht wird und eine gebietsuntypische bauliche Verdichtung verhindert werden soll.



WS-Festsetzung für Dorflagen nur in Einzelfällen sinnvoll

Fallbeispiel 2: *Die mit einer einheitlichen Gruppe ehemaliger Landarbeiterhäuser bebauten Grundstücke am Rand eines älteren Dorfkerns weisen durchgängig große Gärten auf, die in den meisten Fällen als Nutzgärten angelegt sind. Die vorhandene Nutzungsstruktur soll erhalten, eine Verdichtung durch Grundstücksteilungen oder Bebauung von Gartenflächen soll verhindert werden.*

Da hier in einem Teil der Dorflage kleinsiedlungstypische städtebauliche Strukturen im Sinne der „erweiterten" Begriffsdefinition des § 2 BauNVO gegeben sind, kann der Bereich als Kleinsiedlungsgebiet festgesetzt werden.

Grundlage für diese Festsetzung ist neben dem planerischen Entwicklungsziel die Tatsache, dass hier große, mit Einzelhäusern bebaute und in Teilen gartenbaulich zur Selbstversorgung genutzte Grundstücke den städtebaulichen Charakter des Baugebiets prägen. Für die städtebauliche Beurteilung ist es dabei wichtiger, dass nicht nur unwesentliche Teile der Gärten (sichtbar) gartenbaulich genutzt werden, als dass ein bestimmter – in der Praxis nicht nachprüfbarer – Grad an Selbstversorgung erreicht werden kann.

Einbeziehung von Hofstellen

Landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen müssen für die Festsetzung eines Kleinsiedlungsgebiets nicht zwingend vorhanden sein. Eine WS-Festsetzung für ländliche Siedlungen bzw. Teile davon kann jedoch ältere Hofstellen einschließen, deren landwirtschaftliche Nutzung zumindest möglich ist. Zu bedenken ist jedoch, dass eine allgemeine, d.h. nicht der Versorgung des Gebiets dienende, gewerbliche Nutzung ehemals landwirtschaftlicher Gebäude wie Scheunen und Remisen im Kleinsiedlungsgebiet nicht zulässig ist.

ggf. Beschränkung des Erwerbsgartenbaus

Ein genereller Ausschluss landwirtschaftlicher Nebenerwerbsstellen ist in einem Kleinsiedlungsgebiet ebenso wenig möglich wie die Beschränkung auf den Ausnahmetatbestand. Letzteres ist hingegen für Gartenbaubetriebe möglich und aufgrund des mitunter erheblichen Flächenbedarfs solcher Nutzungen ggf. angeraten:

> ▶ Im Kleinsiedlungsgebiet können Gartenbaubetriebe nur ausnahmsweise zugelassen werden.

In das Kleinsiedlungsgebiet können auch einige Einfamilienhausgrundstücke mit Zier- und Erholungsgärten einbezogen werden, da sonstige Wohngebäude mit bis zu zwei Wohnungen hier ausnahmsweise zugelassen werden können. Diese Nutzungsart als allgemein zulässig festzusetzen, wäre mit der Zweckbestimmung eines Kleinsiedlungsgebietes jedoch nicht vereinbar.

REINE WOHNGEBIETE

Problemaufriss

abnehmende Verwendung der Baugebietskategorie „Reines Wohngebiet“

Die Baugebietskategorie „Reines Wohngebiet“ ist aufgrund ihrer Zweckbestimmung prädestiniert für die Planung von Einfamilienhausgebieten. Aufgrund des besonderen Schutzanspruchs des Wohnens in reinen Wohngebieten[1] und der nachbarschützenden Wirkung von WR-Festsetzungen sind in der Vergangenheit Streitfälle vor die Gerichte gekommen, in denen Bewohner eines als WR festgesetzten Baugebietes gegen Störungen durch andere Nutzungen geklagt haben. Diese vermeintliche „Klageanfälligkeit“ reiner Wohngebiete hat bei vielen Planern und Gemeinden dazu geführt, dass wegen der geringeren Schutzbedürftigkeit im Zweifelsfall lieber ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird, auch wenn die geplante Nutzungsstruktur eher dem Charakter eines reinen Wohngebietes entspricht. Im Sinne der tatsächlich angestrebten Nutzungsstruktur wird dann nicht selten versucht, das festgesetzte WA durch starke Einschränkung von Nichtwohnnutzungen mittelbar zu einem WR zu entwickeln. Dabei wird übersehen, dass derartige Modifizierungen allgemeiner Wohngebiete planungsrechtlich unzulässig und somit gerichtlich angreifbar sind (☞ B 1.3). Immissionsbelastungen, die z.B. durch angrenzende Verkehrswege oder Gewerbebetriebe auf ein geplantes bzw. zu beplanendes Wohngebiet einwirken, sollten im Sinne der planerischen Konfliktbewältigung sinnvoller durch die Festsetzung geeigneter Schutzmaßnahmen (☞ B 24.1 und ☞ 24.2) berücksichtigt werden als durch die Festsetzung einer weniger störempfindlichen Baugebietskategorie.

Planungsrechtlicher Rahmen

§ 3 BauNVO Reine Wohngebiete

(1) Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.
(2) Zulässig sind
1. Wohngebäude,
2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(4) Zu den nach Absatz 2 sowie den §§ 2, 4 bis 7 zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Ausnahmezulässigkeit von Nichtwohnnutzungen i.d.R. angemessen

Reine Wohngebiete dienen gemäß § 3 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen. Nichtwohnnutzungen (mit Ausnahme von gebietsbezogenen Kinderbetreuungsanlagen) können daher in einem festgesetzten WR nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern der Bebauungsplan keine hiervon abweichenden Regelungen trifft. Nicht zuletzt auch wegen der potenziellen Konfliktträchtigkeit des unmittelbaren Nebeneinanders von Wohn- und Nichtwohnnutzungen in einem reinen Wohngebiet ist es in den meisten Fällen sinnvoll, es bei der Ausnahmezulässigkeit der in § 3 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen und damit bei der Einzelfallprüfung der Zulassungsfähigkeit im Baugenehmigungsverfahren zu belassen.

Die allgemeine Zulässigkeit von Nichtwohnnutzungen muss auf bestimmte Betriebe und/oder Teilflächen beschränkt bleiben.

Zwar können einzelne der in § 3 Abs. 3 BauNVO genannten Nichtwohnnutzungen und Betriebe auf Grundlage von § 1 Abs. 6 oder Abs. 9 BauNVO für allgemein zulässig erklärt werden, zur Wahrung der Zweckbestimmung als reines Wohngebiet müssen sich diese Festsetzungen jedoch auf untergeordnete Teilflächen des Baugebiets oder/und auf bestimmte Betriebe und Anlagen beschränken.

Reine Wohngebiete stellen Wohnsiedlungsflächen gemäß der Festlegungen Z 5.5 bzw. Z 5.6 des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) dar.

[1] Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sind mit Lärmpegeln von tags bis zu 50 dB(A) und nachts bis zu 40 dB(A) für Verkehrslärm und 35 dB(A) für Gewerbe- und Freizeitlärm in reinen Wohngebieten um jeweils 5 dB(A) niedriger als in allgemeinen Wohngebieten.

horizontale und vertikale Gliederung nicht möglich

Im Unterschied zu allgemeinen Wohngebieten können reine Wohngebiete weder horizontal (gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO) noch vertikal (gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO) gegliedert werden. Unbenommen dessen ermöglicht es § 1 Abs. 8 BauNVO in Verbindung mit den Absätzen 6 und 9, die Zulässigkeit bzw. die Unzulässigkeit bestimmter Nutzungen auf Teile des Baugebiets zu beschränken. Eine Festsetzung, die gemäß § 1 Abs. 9 BauGB nur eine bestimmte Art der Nichtwohnnutzung wie z.B. ein Lebensmittelgeschäft zulässt, muss sich dabei wegen der Zweckbestimmung des WR und der erforderlichen besonderen städtebaulichen Gründe auf eine konkrete Fläche innerhalb des reinen Wohngebiets beziehen.

Begrenzung von Räumen für freie Berufe i.d.R. sinnvoll

Sofern der Bebauungsplan keine anderslautenden Festsetzungen beinhaltet, sind Räume für freie Berufe in reinen Wohngebieten gemäß § 13 BauNVO allgemein zulässig (☞ B 1.13). Funktional besteht hinsichtlich der Zulässigkeit von Räumen für freie Berufe in reinen Wohngebieten jedoch kein zwingender Bedarf. Vielmehr bedingt die Ausübung bestimmter freier Berufe, z.B. in Arztpraxen, mitunter einen nicht unerheblichen Kundenverkehr, der von den Bewohnern eines reinen Wohngebietes als störend empfunden werden kann. Zur Vermeidung möglicher Konflikte sollte daher bei der Festsetzung von reinen Wohngebieten auch die Beschränkung von Räumen für freie Berufe auf eine Ausnahmezulässigkeit geprüft werden. Alternativ hierzu ermöglicht § 1 Abs. 9 BauNVO auch den Ausschluss von Räumen für solche freien Berufe, die üblicherweise mit einem hohen Besucherverkehr verbunden und damit in reinen Wohngebieten potenziell problematisch sind.

ggf. teilräumliche Begrenzung von Wohnheimen

Bezüglich der in reinen Wohngebieten zulässigen Wohnnutzungen stellt § 3 Abs. 4 BauNVO klar, dass auch Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen, in reinen Wohngebieten allgemein zulässig sind. Seniorenwohn- und -pflegeheime sind daher in reinen Wohngebieten ebenso allgemein zulässig wie Studenten-, Lehrlings-, Schüler- und Schwesternwohnheime. Sollen Wohnheime nur auf Teilflächen eines reinen Wohngebietes zulässig sein, kann dies gemäß § 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 8 BauNVO im Bebauungsplan festgesetzt werden. Darüber hinausgehend ermöglicht § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB die ausdrückliche Sicherung von Flächen für bestimmte Wohnheime; die WR-Festsetzung wird in diesen Fällen mit einer entsprechenden Bindung zur Art der Wohnnutzung überlagert (☞ B 8).

eingeschränkte Zulässigkeit von Ferienwohnungen

Ferienwohnungen und Ferienhäuser bilden dagegen eine eigene, vom Wohnen zu unterscheidende Nutzungskategorie. Anders als das Dauerwohnen sind sie in reinen Wohngebieten nicht allgemein zulässig. Die Nutzung *einzelner Räume* eines Gebäudes für das Ferienwohnen kann jedoch nach § 13a BauNVO (als „kleiner Betrieb des Beherbergungsgewerbes“) ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sich die Ferienwohnungsnutzung der Hauptnutzung des Gebäudes räumlich und funktional deutlich unterordnet (☞ B 1.13.1). Die Nutzung ganzer Gebäude für das Ferienwohnen ist in reinen Wohngebieten grundsätzlich unzulässig. Aufgrund der o.g. Beschränkungen der Zulässigkeit von Ferienwohnungen in reinen Wohngebieten erscheint ein genereller Ausschluss von Ferienwohnungen dort i.d.R. nicht erforderlich. Andererseits sollten Ferienwohnungen aber auch nicht für allgemein zulässig erklärt werden, da dann eine Kontrolle weder der baulichen und funktionalen Unterordnung der Ferienwohnungsnutzung unter die Hauptnutzung der Gebäude noch ihrer Ausbreitung innerhalb des Wohngebietes gewährleistet ist und somit der Gebietscharakter des reinen Wohngebietes beeinträchtigt werden könnte.[2]

Gebietsbezogene Kinderbetreuungseinrichtungen im WR regelzulässig

Mit der Novellierung der BauNVO von 2013 hat der Gesetzgeber die bis dahin nur ausnahmsweise Zulässigkeit von Anlagen zur Kinderbetreuung in reinen Wohngebieten dahingehend erweitert, dass solche Anlagen regelzulässig sind, wenn sie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen. Eine gesonderte Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf ist damit nicht erforderlich. Der Gebietsbegriff beschränkt sich dabei nicht auf den Geltungsbereich des in Frage stehenden Bebauungsplans, sondern umfasst auch die zusammenhängenden und zu Fuß gut erreichbaren Gebiete in der Umgebung des vorge-

[2] Die Errichtung von Einfamilienhäusern in Einfamilienhausgebieten auf der Grundlage eines rechtswirksamen Bebauungsplans ist gemäß § 62 Abs. 1 BbgBO lediglich anzeigepflichtig. Eine Prüfung der Zulässigkeitsvoraussetzungen für Ferienwohnungen erfolgt somit nur, wenn eine Ausnahmegenehmigung nach § 31 Abs. 1 BauGB erforderlich ist.

sehenen Standortes.[3] Soweit entsprechende Planungen bestehen, empfiehlt sich eine ausdrückliche Erwähnung in der Begründung zum Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von wohngebietsversorgenden Kinderbetreuungseinrichtungen gemäß § 245a Abs. 1 Satz 1 BauGB gilt rückwirkend auch für ältere Bebauungspläne[4].

Befristete Sonderregelung zur Soll-Zulassung von Flüchtlingsunterkünften auch im WR

Ebenfalls auf bestehende Bebauungspläne anwendbar ist die bis Ende 2024 befristete Sonderreglung des § 246 Abs. 11 Satz 1 BauGB über die Soll-Zulassung von eigentlich nur als Ausnahmen im Bebauungsplan vorgesehenen Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünfte oder sonstigen Unterkünften für Flüchtlinge und Asylbegehrende. Diese Einrichtungen sind somit i.d.R. zu genehmigen, sofern Nutzungen gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (sonstige Anlagen für soziale Zwecke) nicht explizit im Bebauungsplan ausgeschlossen werden.

Sportlagen und Spielplätze ggf. eigenständig festsetzen

Da die Zulassung von nicht gebietsbezogenen Anlagen zur Kinderbetreuung sowie von Anlagen für sportliche Zwecke in Anwendung der Ausnahmeregelung des § 31 Abs. 3 BauGB nicht selten als (potenzielle) Beeinträchtigung der Wohnruhe empfunden werden, sollten die Standorte solcher Anlagen eigenständig als Flächen für den Gemeinbedarf bzw. für Sport- und Spielanlagen (☞ B 5.2) festgesetzt werden. Die konkrete Festsetzung dieser Nutzungen schafft Klarheit für die Bewohner des betreffenden reinen Wohngebiets und reduziert das Risiko, einen Abwägungsfehler zu begehen. Für geplante Kinderspielplätze kommt je nach Standortgröße und geplanter Trägerschaft die Festsetzung als öffentliche Grünfläche mit entsprechender Zweckbestimmung (☞ B 15) oder die Festsetzung als private Gemeinschaftsanlage (☞ B 22) innerhalb des Baugebiets in Betracht.

Vorgabe einer ausschließlichen Wohnnutzung möglich

Im Zusammenhang mit dem seit 1990 schrittweise erweiterten Nutzungsspektrum erlangen auch in reinen Wohngebieten Festsetzungen zur Beschränkung des zulässigen Nutzungskatalogs an Bedeutung. Im Bedarfsfall kann die allgemeine Zulässigkeit von gebietsbezogenen Kinderbetreuungseinrichtungen auf Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen oder in eine Ausnahme umgewandelt werden. Eine planerische Festsetzung nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO zum Ausschluss aller Ausnahmen ist ebenfalls möglich, denn die städtebauliche Eigenart eines reinen Wohngebietes steht auch bei einer ausschließlichen Wohnnutzung nicht in Frage.

Kombination mit anderen Festsetzungen

Da die Baugebietskategorie des reinen Wohngebiets vor allem bei der Planung von Einfamilienhausgebieten Verwendung findet, ist mit der WR-Festsetzung häufig auch eine Begrenzung der höchstzulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB verbunden (☞ B 6). Die Begrenzung auf (zum Beispiel) zwei Wohnungen je Wohngebäude schließt dabei mittelbar auch die Ansiedlung von Wohnheimen innerhalb des reinen Wohngebiets weitgehend aus (siehe oben).

---

[3] vgl. VGH Mannheim, Beschl. v. 24.10.2019 – 3 S 2343/19 -, juris Rn. 9-18. Weiterhin OVG Hamburg, Beschl. v. 31.05.2018 – 2 Bs 62/18 -, juris Rn. 12 sowie VGH Kassel, Beschl. v. 25.02.2017 - 3 B 107/17 -, juris Rn. 7.

[4] Bebauungspläne, die auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung in einer Fassung vor dem 20. September 2013 in Kraft getreten sind.

ANWENDUNGSFÄLLE UND FESTSETZUNGSBEISPIELE

A Begrenzung freiberuflicher Nutzungen

Erweiterung eines Einfamilienhausgebietes

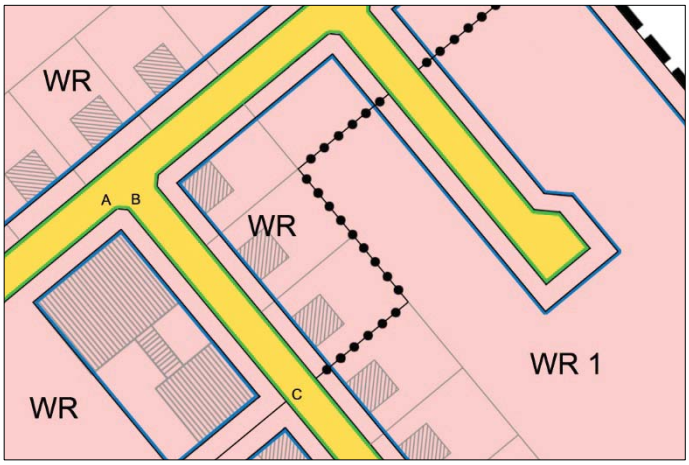
Fallbeispiel 1: *Die Gemeinde X plant die Erweiterung eines am Stadtrand gelegenen Wohngebiets, das weitgehend homogen mit Einfamilienhäusern bebaut ist. Da im Bestandsgebiet bereits Nahversorgungseinrichtungen in erschließungstechnisch günstiger Lage vorhanden sind, kann sich die Planung des Neubaugebiets auf die Entwicklung von Baugrundstücken für Einfamilienhäuser beschränken.*

Bebauungsplan, der den Bestand einbezieht

Die Gemeinde beschließt die Aufstellung eines Bebauungsplans, der neben den Flächen des geplanten Baugebiets auch das bestehende Einfamilienhausgebiet einschließt. Die Einbeziehung des Bestandsgebiets ist hier sinnvoll, da dessen Charakter als reines Wohngebiet erhalten und planungsrechtlich gesichert werden soll.

WR-Festsetzung

Der Bebauungsplan setzt die bereits bebauten und geplanten Baugrundstücke entsprechend der vorhandenen Nutzungsstruktur als reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO fest.



Festsetzung eines reinen Wohngebietes gemäß § 3 BauNVO mit differenzierten Festsetzungen für untergeordnete Teilflächen

Beschränkung von Räumen für freie Berufe …

Zur Vermeidung möglicher Beeinträchtigungen der Wohnruhe durch freiberufliche und vergleichbare gewerbliche Tätigkeiten mit erhöhtem Besucherverkehr wird die Zulässigkeit von Räumen für diese Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 8 BauNVO in Teilen des WR auf eine Ausnahmezulässigkeit beschränkt.

> ▶ In dem Teil des reinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WR 1 können Räume für freie Berufe im Sinne von § 13 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden.

In den übrigen Teilen des WR bleiben Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO allgemein zulässig; einer gesonderten Festsetzung im Bebauungsplan bedarf es hierzu nicht.

… und von Wohnheimen auf Ausnahmezulässigkeit

Da an anderen Stellen des Gemeindegebiets geeignete Flächen für die Errichtung von Seniorenbetreuungs- und –pflegeheimen zur Verfügung stehen, werden entsprechende Wohngebäude hier gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen. Gleiches gilt auch für andere Wohnheime. Die besonderen städtebaulichen Gründe für den Ausschluss von Wohn- und Pflegeheimen liegen in der Erhaltung und Fortentwicklung des durch Einzelhausbebauung geprägten Ortsbildes.

> ▶ Im reinen Wohngebiet können Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Pflege und Betreuung ihrer Bewohner dienen, nur ausnahmsweise zugelassen werden.

B Sicherung von Flächen für bestimmte Nutzungen

Nutzungsbindung für Läden auf einer WR-Teilfläche …

Zur Sicherung des vorhandenen kleinen Ladenzentrums setzt der Bebauungsplan für die betreffende untergeordnete Teilfläche des reinen Wohngebiets gemäß § 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 8 BauNVO eine entsprechende Nutzungsbindung fest.

▶ Auf der Teilfläche ABC… A des reinen Wohngebietes sind nur Läden und nicht störende Handwerksbetriebe zulässig, die der Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen.

Die Ladennutzung muss auf nahversorgungsbezogene Läden und Handwerksbetriebe beschränkt bleiben, da andere Einzelhandels- und Gewerbenutzungen in einem reinen Wohngebiet auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden können. In den übrigen Teilen des reinen Wohngebietes bleiben gebietsversorgende Läden und Handwerksbetriebe ausnahmsweise zulässig. Einer gesonderten Festsetzung im Bebauungsplan bedarf es hierfür nicht.

Da die Festsetzung einer ausschließlichen Ladennutzung stark in private Nutzungsrechte eingreift, setzt die Festsetzung eine Übereinkunft mit dem betroffenen Grundstückseigentümer voraus. Die Festlegung auf eine Ladennutzung ist auch damit begründbar, dass nur diese eine (im Vergleich zum übrigen WR) höhere Grundstücksausnutzung rechtfertigt.

Um eine Nachnutzung leerstehender Läden zu ermöglichen, die aufgrund sich verändernder Einkaufsgewohnheiten der Bewohner des Baugebiets nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden soll, lässt der Bebauungsplan sonstige in einem WR ausnahmsweise zulassungsfähige Nutzungen auf der betreffenden Teilfläche ausnahmsweise zu.

… Ausnahmsweise können auf der Teilfläche ABCD…A (des reinen Wohngebietes) Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen werden.

… kann nicht auf ein Geschoss begrenzt werden.

Von einer anfänglich angedachten Überbauung der Läden mit Wohnungen hat die Gemeinde aufgrund der potenziellen Nutzungskonflikte zwischen diesen Nutzungen in einem WR Abstand genommen. Darüber hinaus hätte die Gemeinde in diesem Fall auf eine planungsrechtliche Sicherung der Ladennutzungen verzichten müssen, da eine vertikale Gliederung von reinen Wohngebieten nicht möglich ist.

unzulässige vertikale Gliederung

✕ Auf der Teilfläche ABCD…A des reinen Wohngebiets sind im Erdgeschoss nur Läden und nicht störende Handwerksbetriebe zulässig, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen.

Festsetzung einer „WA-Insel" im WR ausgeschlossen

Bei der Festsetzung eines allgemeinen statt eines reinen Wohngebietes wäre eine Beschränkung der Nutzungsbindung auf die Erdgeschosszone des betreffenden Baugebietsteils auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 7 und 8 BauNVO dagegen möglich. Bei einer WA-Festsetzung könnte die Nutzungsbindung auch auf Einzelhandelsbetriebe ausgedehnt werden, die nicht nur dem täglichen Bedarf dienen. Eine auf das kleine Ladenzentrum beschränkte WA-Festsetzung und die Beibehaltung der WR-Festsetzung für die übrigen Teile des Wohngebietes sind aber aus rechtssystematischen Gründen ausgeschlossen. Die Festsetzung des gesamten Wohngebiets oder zumindest großer Teile davon als WA kommt für die Gemeinde wegen der zu erhaltenden Nutzungsstruktur des reinen Wohngebiets nicht in Betracht.

Planungsalternative: Fläche mit dem besonderem Nutzungszweck „Läden"

Würde die Gemeinde für den Bereich des kleinen Ladenzentrums ein erweitertes Nutzungsspektrum für den Einzelhandel ermöglichen und den Standort zwingend vorgeben wollen, käme für die betreffende Fläche auch die Festsetzung des besonderen Nutzungszweck „Läden" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 in Betracht (☞ B 9). Wäre der Ausbau zu einem Nahversorgungszentrum geplant, müsste hierfür ein entsprechendes Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt werden (☞ B 1.11.1). Aufgrund der besonderen Störempfindlichkeit des reinen Wohngebiets kommt eine Intensivierung der Einzelhandelsnutzung im Beispielfall für die Gemeinde jedoch nicht in Betracht.

C Sonstige Ausnahmeregelungen

In Einzelfällen kann auch ein genereller Ausschluss sämtlicher Nichtwohnnutzungen für ein reines Wohngebiet bzw. für Teile davon begründet sein. Hierzu müssen alle normalerweise in einem WR ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen ausgeschlossen werden

Ausschluss aller Ausnahmen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO:

▶ Im reinen Wohngebiet können die in § 3 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen und Anlagen auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden.

▶ Im reinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

▶ Im reinen Wohngebiet sind Läden, Handwerksbetriebe, Beherbergungsbetriebe sowie Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig.

Gebiete mit ausschließlicher Wohnnutzung

Die obigen Festsetzungen lassen die Regelzulässigkeit von Räumen für freie Berufe außer Acht. Die Festsetzung einer ausschließlichen Wohnnutzung muss also auch den Ausschluss von Räumen für freie Berufe einschließen. Sie kann auch kurz gefasst werden:

▶ Im reinen Wohngebiet / In dem Teil des reinen Wohngebiets mit der Bezeichnung WR 1sind nur Wohngebäude zulässig.

Um die für Wohngebiete mit niedriger GFZ typische Anlage von Terrassen, die formal der Gebäudegrundfläche zuzurechnen sind, nicht unnötig einzuschränken, kann ergänzend nach § 16 Abs. 6 BauNVO ein Ausnahmetatbestand geregelt werden:

… Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Terrassen um höchstens 25 m², zugelassen werden.

Regelungen zur Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben

In Fremdenverkehrsorten kann die Regelzulässigkeit von kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes Planungsziel sein. Dabei sollte aber berücksichtigt werden, dass damit auch die Teilnutzung von Gebäuden durch Ferienwohnungen allgemein zulässig wird. Um einer kaum kontrollierbaren Ausbreitung von Ferienwohnungen entgegenwirken zu können, sollten Ferienwohnungen in reinen Wohngebieten deshalb nur ausnahmsweise zulässig bleiben.

▶ Im reinen Wohngebiet sind kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit Ausnahme von Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO allgemein zulässig.

... immer i.V.m. Regelungen für Ferienwohnungen

In anderen Fällen kann auch der generelle Ausschluss von Beherbergungsbetrieben in Betracht kommen. In diesen Fällen sollte immer auch eine klarstellende Regelung zur ebenfalls beabsichtigten Unzulässigkeit von Ferienwohnungen bzw. zu ihrer weiterhin bestehenden Zulassungsfähigkeit als Ausnahme in die jeweilige Festsetzung aufgenommen werden. (Rechtsgrundlage ist jeweils § 1 Abs. 6 BauNVO.)

▶ Im reinen Wohngebiet sind Beherbergungsbetriebe einschließlich Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO unzulässig.

▶ Im reinen Wohngebiet sind Beherbergungsbetriebe mit Ausnahme von Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO unzulässig.

Bei Festsetzungen, die normalerweise nur ausnahmsweise zulassungsfähige Nutzungen für regelzulässig erklären, muss der Charakter des reinen Wohngebiets gewahrt bleiben, d.h. ein WR darf durch Modifizierung des Baugebiets nicht zum WA werden.

unzulässige Modifizierung eines WR zu einem WA

✕ Im reinen Wohngebiet sind Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, Beherbergungsbetriebe sowie Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.

ALLGEMEINE WOHNGEBIETE

Problemaufriss

„Standard-Baugebietskategorie“ für Wohngebiete

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen für Wohngebiete wird die Art der baulichen Nutzung in den meisten Fällen durch die Baugebietskategorie „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO bestimmt. Dies gilt gleichermaßen für die Planung neuer wie für die Überplanung bestehender Wohngebiete. Die Verwendung dieser Gebietskategorie 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 Wohngebiets nach § 4 BauNVO spricht aber auch das breite Anwendungsspektrum dieser Baugebietskategorie, die für Einfamilienhausgebiete ebenso wie für innerstädtische Wohnquartiere mit Läden und Dienstleistungseinrichtungen in den Erdgeschossen verwendet werden kann. Die unterschiedlichen Ausprägungen der als WA festsetzbaren Wohngebiete bzw. Wohngebietsteile bedingt aber auch, dass eine Anpassung an die jeweilige Örtlichkeit und die dort – ggf. teilräumlich differenziert – verfolgten Planungsziele in vielen Fällen sinnvoll oder erforderlich ist.

Planungsrechtlicher Rahmen

§ 4 BauNVO
Allgemeine 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.

Allgemeine Wohngebiete stellen Wohnsiedlungsflächen gemäß der Festlegungen Z 5.5 bzw. Z 5.6 des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) dar.

Modifizierung in den meisten Fällen sinnvoll

Nicht alle in einem WA allgemein zulässigen und ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen lassen sich konfliktfrei mit den gebietsbezogenen Planungszielen vereinbar in ein geplantes bzw. überplantes Wohngebiet einfügen. Die planende Gemeinde sollte daher bei jeder Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets die Erfordernisse einer nutzungsbezogenen Modifizierung und ggf. räumlichen Gliederung des Baugebiets prüfen, um die Gebietskategorie an die jeweiligen Rahmenbedingungen anzupassen. Dafür stehen die in § 1 Abs. 4-9 BauNVO aufgeführten Modifizierungs- und Gliederungsmöglichkeiten zur Verfügung.

städtebauliche Gründe

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 von Konflikten zwischen Wohn- und Nichtwohnnutzungen ab. 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 übergeordnete Zielvorstellungen, die die geplante Entwicklung und (An-)Ordnung der Nutzungen innerhalb des Gemeindegebiets betreffen, die Modifizierung bzw. Gliederung eines allgemeinen Wohngebiets begründen.

ggf. teilräumlich differenzierte Modifizierung des WA

So kann zum Beispiel das Ziel einer 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. Solche Modifizierungen können gemäß § 1 Abs. 8 BauNVO auch auf Teile des WA beschränkt werden.

horizontale und vertikale Gliederung des WA

Soll das Nahversorgungszentrum innerhalb des Plangebiets liegen, könnte der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Läden und nahversorgungsrelevanten Dienstleistungen auf die dafür vorgesehenen Teilflächen des allgemeinen Wohngebiets beschränken und nur dort entsprechende Nutzungen zulassen. Bei einer solchen räumlichen Zuordnung von Nutzungsarten handelt es sich um eine horizontale (teilflächenbezogene) Gliederung auf Grundlage von § 1 Abs. 4 BauNVO. Weiterhin kann zur Umsetzung eines solchen Planungsziels auch von der Möglichkeit der vertikalen (geschossweisen) Gliederung nach § 1 Abs. 7 BauNVO Gebrauch gemacht werden.

Eine vorwiegende Wohnnutzung muss im Gesamtgebiet gewahrt bleiben.

Bei allen Modifizierungs- und Gliederungsmöglichkeiten muss die Zweckbestimmung des allgemeinen Wohngebiets 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.

unzulässige Festsetzung

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

Im Sinne der Wahrung der Zweckbestimmung muss auch die gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO mögliche Umwandlung von Ausnahmen in allgemein zulässige Nutzungen auf einzelne Nutzungen beschränkt bleiben. Aus dem gleichen Grund 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 jedoch nicht in jedem Teil eines WA erfüllt sein. Maßgeblich für die allgemeine Zweckbestimmung des WA ist der Gebietscharakter insgesamt, wobei Teile des Wohngebiets auch außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen können.

Zulassungsfähigkeit von Ferienwohnungen und Ferienhäusern

§ 13a BauNVO stellt klar, dass Ferienwohnungen in allgemeinen Wohngebieten als nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zugelassen werden können. Sofern sich die Ferienwohnungsnutzung auf einzelne Räume beschränkt und sich gegenüber der Haupt-(wohn-)nutzung baulich und funktional unterordnet, sind Ferienwohnungen auch als Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise zulässig. Die Nutzung von Gebäuden oder Gebäudeteilen durch Ferienwohnungen kann bzw. muss daher in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die vorwiegende Wohnnutzung als Gebietscharakter gewahrt bleibt. Auch die Nutzung ganzer Gebäude durch Ferienwohnungen ist in diesbezüglich nicht eingeschränkten allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässig.

Regelungen zur Zulässigkeit von Ferienwohnungen im WA i.d.R. erforderlich

Regelungen zu Ferienwohnungen werden daher häufig zum Festsetzungsinhalt von Bebauungsplänen für allgemeine Wohngebiete gehören. Dies gilt insbesondere in Gemeinden mit Bedeutung für den Fremdenverkehr, in denen private Ferienwohnungen einerseits zur Angebotserweiterung für Tages- und Feriengäste beitragen, andererseits aber in Konkurrenz zum Dauerwohnen stehen, das ggf. vor Verdrängung geschützt werden soll.

Vorsicht bei der allgemeinen Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben

In Kur- und Erholungsgemeinden kann es bei der Planung allgemeiner Wohngebiete Ziel sein, die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO genannten Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zuzulassen. Die Umwandlung in eine allgemeine Zulässigkeit kann gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO auf bestimmte Unterarten von Beherbergungsbetrieben, z.B. auf Ferienwohnungen beschränkt werden, während es für die übrigen Beherbergungsbetriebe (z.B. Hotels und Pensionen) bei der Ausnahmezulässigkeit bleibt. Eine solche Festsetzung beinhaltet jedoch immer auch die Gefahr, dass das allgemeine Wohngebiet seinen Gebietscharakter nach und nach verliert.

Festsetzung eines Sondergebietes nach § 10 BauNVO ggf. richtiger

Wenn es Ziel der Planung ist, ein Wohngebiet mit einem nicht unerheblichen Anteil von Fremdenbeherbergungsbetrieben einschließlich von Ferienwohnungen zu entwickeln, in dem die Wohnnutzung nicht unbedingt vorwiegen soll, sollte dies nicht durch Modifikation der Gebietskategorie „allgemeines Wohngebiet“ erreicht werden, sondern durch Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets nach § 11 BauNVO, in dem eine entsprechende Nutzungsmischung ausdrücklich vorgesehen wird (☞ B 1.13.1).

die allgemeine Zulässigkeit von Anlagen für sportliche Zwecke …

Anlagen für sportliche Zwecke führen in Wohngebieten oft zu Beeinträchtigungen der Wohnruhe. Eine Beschränkung dieser Anlagen auf die Ausnahmezulässigkeit gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO kann daher auch im WA angeraten sein.

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

Wohngebiete in attraktiven Innenstadtlagen sind häufig begehrte Standorte für Anwaltskanzleien und andere freie Berufe. Eine Beschränkung der allgemeinen Zulässigkeit von Räumen für freie Berufe (☞ B 1.13) auf den Ausnahmetatbestand kann daher in solchen Lagen sinnvoll oder erforderlich sein.

Ggf. Überplanungsbedarf für faktische WA-Gebiete

Rechtliche Bedeutung hat die Baugebietsvorschrift des § 4 BauNVO auch für unbeplante Gebiete, die nach der Eigenart der näheren Umgebung faktisch einem allgemeinen Wohngebiet entsprechen. Nach § 34 Abs. 2 BauGB bestimmt sich in einem solchen Fall die Zulässigkeit eines Vorhabens seiner Art nach allein danach, ob das Vorhaben nach der BauNVO in einem allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig wäre oder ausnahmsweise zugelassen werden könnte. Aus dieser Tatsache kann sich auch in weitgehend bebauten Bestandsgebieten ein Steuerungsbedarf mittels Bebauungsplan ergeben, um unerwünschten Nutzungsentwicklungen entgegenzuwirken. Die Gemeinde kann sich nicht darauf verlassen, dass ein umfassender Schutz der Wohnruhe allein durch den bestehenden Gebietscharakter gegeben ist.

ANWENDUNGSFÄLLE UND FESTSETZUNGSBEISPIELE

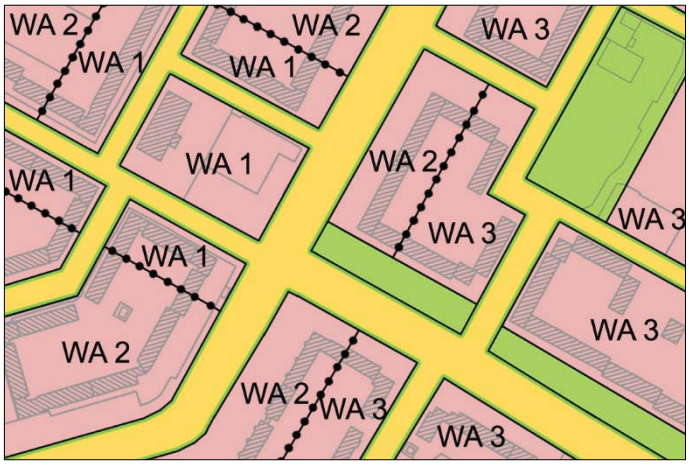
A Wohngebiet mit einem zu stabilisierenden Nahversorgungszentrum

Stadtumbaugebiet

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 Geschosswohnhäusern der 1970er/80er-Jahre bebautes Wohngebiet als Stadtumbaugebiet festgelegt. Am Rande des Baugebiets sollen Teile von durch Abriss frei gewordenen Bauflächen mit Reihenhäusern und anderen Bauformen einer verdichteten Einfamilienhausbebauung zugeführt werden. Andere freigeräumte Flächen sollen als Grünflächen entwickelt werden. Das im Zentrum des Wohngebiets vorhandene Ladenzentrum soll aufgewertet und durch einen Lebensmitteldiscounter und einen Getränkemarkt ergänzt werden.*

Bebauungsplan, der den Bestand einbezieht

Die Gemeinde beschließt die Aufstellung von Bebauungsplänen mit den Zielen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung geringer Dichte auf frei geräumten Flächen am Siedlungsrand und das Wohngebietszentrum zu sichern und zu stabilisieren. Für die zu erhaltenden Bereiche des Geschosswohnungsbaus soll der Bebauungsplan kleinere bauliche Ergänzungen ermöglichen, ansonsten aber die aufgelockerte Bebauungs- und Freiraumstruktur sichern.



Festsetzung eines modifizierten und teilräumlich gegliederten allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO

Modifizierung des WA …

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

… bzgl. unzulässiger und …

▶ Im allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

Aufgrund der Konfliktträchtigkeit 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.

… nur ausnahmsweise zulässiger Nutzungen

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

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 des Rücksichtnahmegebots 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.

horizontale und vertikale Gliederung …

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

- einem Kernbereich, in dem nur nahversorgungsrelevante Nutzungen zulässig sind,
- den unmittelbar an den Kernbereich anschließenden Bauflächen, in denen sich nahversorgungsrelevante 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.

… bzgl. versorgungsrelevanter Nutzungen und Anlagen

▶ In dem Teil des allgemeinen Wohngebiets 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.

▶ In dem Teil des allgemeinen Wohngebiets 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 Wohngebiets 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.

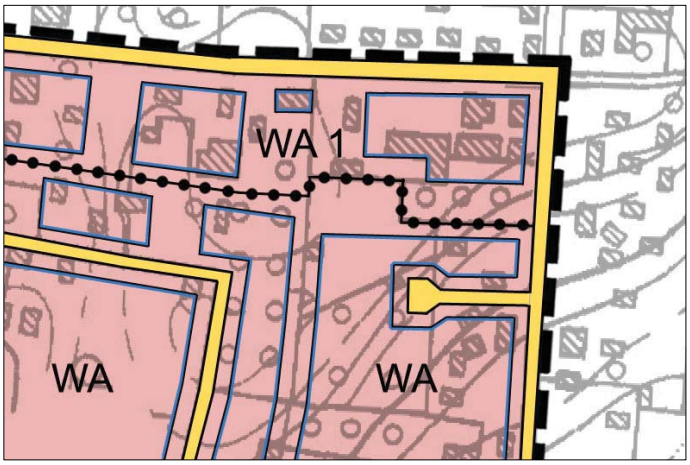
B Wohngebiet mit Fremdenbeherbergung

Fremdenverkehrsgemeinde

Fallbeispiel 2: *Die Fremdenverkehrsgemeinde X plant die geordnete bauliche Arrondierung und maßvolle Nachverdichtung eines vorhandenen Wohngebiets. 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.*

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. Dieses 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 teilräumlich modifizierten allgemeinen Wohngebiets

Ausschluss städtebaulich unverträglicher Nutzungen

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.

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

Umwandlung in Ausnahmen

Darüber hinaus wird die Zulässigkeit von Läden und versorgungsrelevanten Handwerksbetrieben, die im Ortszentrum vorhanden sind und sich dort 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.

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

Umwandlung von Ausnahmen in allgemein zulässige Nutzungen

Im Sinne der Stärkung der Fremdenverkehrsfunktion sollen kleine Beherbergungsbetriebe und Ferienwohnungen 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.

> ▶ In dem Teil des allgemeinen Wohngebiets mit der Bezeichnung WA 1 sind Hotels und Pensionen mit jeweils weniger als 20 Betten allgemein zulässig. Gleiches gilt für Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO.
> Beherbergungsbetriebe mit 20 und mehr Betten können im WA 1 nur ausnahmsweise zugelassen werden.

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

Die Zulässigkeit eigenständiger Ferienhäuser bedarf keiner Festsetzung.

Da in dem betreffenden Teil des allgemeinen Wohngebiets Ferienwohnungen den kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes in ihrer Zulässigkeit gleichgestellt sein sollen, wird dies in der textlichen Festsetzung ausdrücklich klargestellt. Die Festsetzung zur allgemeinen Zulässigkeit von Ferienwohnungen umfasst dabei zugleich die allgemeine Zulässigkeit von Ferienhäusern, da in allgemeinen Wohngebieten auch ganze Gebäude durch eine oder mehrere Ferienwohnungen genutzt werden können. Ferienhäuser können allerdings nur für Teile eines WA allgemein zulässig gemacht werden.

unzulässige Festsetzung

> ✕ Im allgemeinen Wohngebiet sind Ferienhäuser allgemein zulässig.

Für die übrigen Teile des allgemeinen Wohngebiets soll es bei der Einzelfallprüfung der Verträglichkeit von Beherbergungsbetrieben und von Ferienwohnungen und damit bei der Zulassungsfähigkeit im Ausnahmetatbestand bleiben. Soweit sich aus den örtlichen Bedingungen des Einzelfalls keine konkreten Nutzungskonflikte ergeben, können die genannten Vorhaben regelmäßig nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 Nr. 2 BauNVO in einem Umfang zugelassen werden, der mit der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietstyps vereinbar ist. Einer gesonderten Festsetzung im Bebauungsplan bedarf es dazu nicht.

alternative Festsetzungsmöglichkeiten hier nicht zielführend

Da in dem betreffenden allgemeinen Wohngebiet nur einzelne Ferienhäuser zugelassen, keine räumlich abgetrennten Ferienhausanlagen ermöglicht werden sollen, kommt hier die Festsetzung eigenständiger Ferienhausgebiete nach § 10 BauNVO (☞ B 1.10), auch für Teile des Plangebiets, ebenso wenig in Betracht wie die Festsetzung eines Sondergebiets für die Fremdenbeherbergung nach § 11 BauNVO.

Da die Gemeinde den Charakter eines Wohngebiets weiterhin gewahrt sehen möchte, kann es bei der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets bleiben. Würde sie hingegen eine auch in den Nutzungsanteilen gleichberechtigte Mischung von normalem Dauerwohnen und Ferienwohnen in Betracht ziehen, müsste sie statt des Wohngebiets ein Sondergebiet für Wohnen und Ferienwohnen gemäß § 11 BauNVO festsetzen und für dieses Baugebiet die Zulässigkeit sonstiger Nutzungen ausdrücklich regeln.

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 enge Grenzen gesetzt. Gerade deshalb wird bei Gebietsausweisungen oft eine besondere Qualität angestrebt.

Landschaftliche Einbindung und ökologisches Profil

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 werden 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.*

Reines oder Allgemeines Wohngebiet?

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

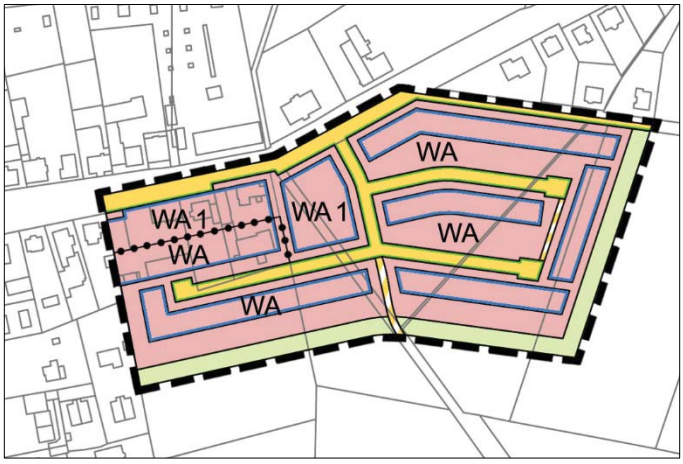
▶ Im dem Teil des allgemeinen Wohngebiets mit der Bezeichnung WA sind nur zulässig:
- Wohngebäude,
- kleine Beherbergungsbetriebe mit Ausnahme von Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO,
  der Versorgung des Gebiets dienende Anlagen für soziale Zwecke,

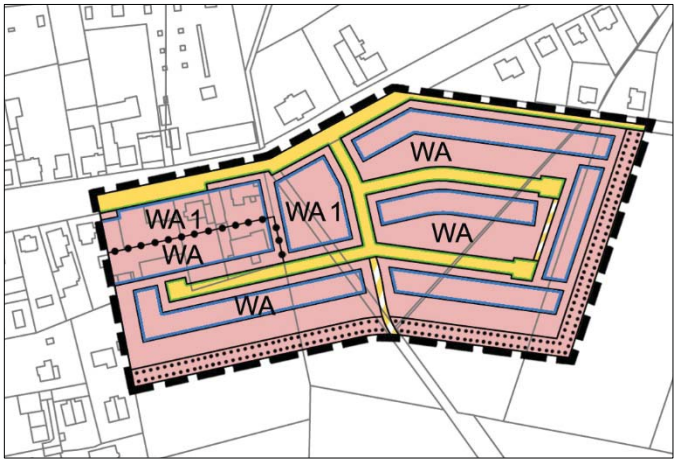
Räume für freie Berufe können nur ausnahmsweise zugelassen werden.

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 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.

Festsetzungsalternativen

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 Wohngebiets erreicht werden. Eine private Grünfläche, etwa mit der Zweckbestimmung „Gehölzgürtel“ macht den Erwerbern das Planungsziel deutlicher und würde sich 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.





Eingrünung des Ortsrandes durch private Grünfläche oder Pflanzbindung

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:

▶ Die private Grünfläche (die Fläche zum Anpflanzen) 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.

Sicherung einer einheitlichen Bepflanzung

Ausschluss von Nebenanlagen im Übergangsbereich zur Landschaft

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:

> ▶ 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 südlichen und östlichen Grenze des Geltungsbereichs unzulässig.

Ausnahmeregelung für Terrassen

Um die für Wohngebiete mit niedriger GFZ typische Anlage von Terrassen, die formal der Gebäudegrundfläche zuzurechnen sind, nicht unnötig einzuschränken und diesbezüglich unbeabsichtigte Härten zu vermeiden, wird ergänzend nach § 16 Abs. 6 BauNVO ein Ausnahmetatbestand geregelt:

> … Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Terrassen um höchstens 25 m², zugelassen werden.

Förderung einer Nutzung der Solarenergie

Das angestrebte ökologische Profil des Wohngebiets 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:

> ▶ 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.

Ggf. ergänzende vertragliche Regelungen

Wie alle auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 BauGB erfolgenden Bebauungsplanfestsetzungen ist auch diese 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). 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.

BESONDERE WOHNGEBIETE

Problemaufriss

unzureichender Schutz des Wohnens in vielen innerstädtischen Wohngebieten

Vor allem um die Wende zum 20. Jahrhundert entstanden im Anschluss an die Stadtkerne mittlerer und größerer Städte dicht bebaute Wohnquartiere, die neben einer überwiegenden Wohnbebauung auch eigenständige Gewerbegrundstücke (häufig in den Blockinnenbereichen) sowie durch Handwerk und Kleingewerbe genutzte rückwärtige Grundstücksflächen aufwiesen. Ein enges Nebeneinander von überwiegendem Wohnen und eingestreutem Gewerbe ist in vielen dieser Gebiete bis heute in den Grundzügen erhalten geblieben, auch wenn die gewerblichen Nutzungen seither meist abgenommen und sich verändert haben. Die heute in diesen Quartieren ansässigen Handwerks- und Gewerbebetriebe wie Tischlereien, Schlossereien, Installateurbetriebe oder auch Kfz-Werkstatten sind mit der Wohnnutzung in vielen Fällen verträglich und haben oft auch eine Versorgungsfunktion für ihre Umgebung. Darüber hinaus weisen diese Gebiete i.d.R. auch gebietsversorgende Läden und Dienstleistungen auf. Vor allem in zentralen Orten wird das Wohnen in solchen innenstadtnahen Quartieren nicht selten durch wirtschaftlich attraktivere Büro- und Dienstleistungsnutzungen verdrängt. Die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben auf der Grundlage von § 34 BauGB kann den Schutz des Wohnens dort meist nicht gewährleisten. Um die Erhaltung und Fortentwicklung solcher – von ihrer städtebaulichen Eigenart her besonderen – Wohngebiete zu sichern, ist daher die Notwendigkeit der Aufstellung eines Bebauungsplans zu prüfen.

Planungsrechtlicher Rahmen

Von den Aufgaben und dem Charakter solcher Gebiete her ist es manchmal weder angezeigt, sie zu einem allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO, noch zu einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO zu entwickeln. Die BauNVO ermöglicht deshalb die Festsetzung eines besonderen Wohngebietstyps, der einerseits durch eine vorherrschende Wohnnutzung geprägt wird, andererseits aber auch wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen ermöglicht, die ebenfalls zur Gebietsprägung beitragen. Solche Gebiete können nach § 4a BauGB als besondere Wohngebiete festgesetzt werden. (In bestimmten Fällen kann alternativ auch die Festsetzung eines urbanen Gebiets gemäß § 6a BauNVO in Frage kommen (☞ B 1.6.1)). Besondere Wohngebiete stellen Wohnsiedlungsflächen gemäß der Festlegungen Z 5.5 bzw. Z 5.6 des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) dar.

§ 4a BauNVO Besondere Wohngebiete

(1) Besondere Wohngebiete sind überwiegend bebaute Gebiete, die aufgrund ausgeübter Wohnnutzung und vorhandener sonstiger in Absatz 2 genannter Anlagen eine besondere Eigenart aufweisen und in denen unter Berücksichtigung dieser Eigenart die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll. Besondere Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen; sie dienen auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Anlagen im Sinne der Absätze 2 und 3, soweit diese Betriebe und Anlagen nach der besonderen Eigenart des Gebiets mit der Wohnnutzung vereinbar sind.

(2) Zulässig sind
1. Wohngebäude,
2. Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften,
3. sonstige Gewerbebetriebe,
4. Geschäfts- und Bürogebäude,
5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
1. Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung,
2. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
3. Tankstellen.

(4) Für besondere Wohngebiete oder Teile solcher Gebiete kann, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen (§ 9 Abs. 3 des Baugesetzbuchs), festgesetzt werden, daß
1. oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses nur Wohnungen zulässig sind oder
2. in Gebäuden ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschoßfläche oder eine bestimmte Größe der Geschoßfläche für Wohnungen zu verwenden ist.

Beschränkung auf überwiegend bebaute Bestandsgebiete

§ 4a Abs. 1 Satz 1 BauNVO stellt als Anwendungsvoraussetzung für die Festsetzung besonderer Wohngebiete klar, dass es sich um überwiegend bebaute Gebiete handeln muss. Dieses Kriterium lässt zwar das Vorhandensein von mehr oder weniger großen Baulücken zu, für die Planung neuer Baugebiete kommt bei vergleichbarem Planungsziel dagegen nicht die Baugebietskategorie WB, sondern eher der neu eingeführte Baugebietstyp MU mit ähnlichen Festsetzungsmöglichkeiten und Dichtemaßen in Betracht (☞ B 1.6.1).

Mischung mit wohnnutzungskonformen gewerblichen und anderen Nutzungen

Besondere Wohngebiete müssen durch eine Wohnnutzung in Mischung mit wohnverträglichen gewerblichen und anderen Nutzungen geprägt sein. Dabei handelt es sich in der Regel um Gewerbebetriebe, da die übrigen in § 4a Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen auch in allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässig sind. Eine Mischung aus vorherrschendem Wohnen und eingestreutem Gewerbe muss bei der Planaufstellung bereits vorhanden und prägend sein; die bloße Zielvorstellung, eine solche Eigenart zu entwickeln, reicht als Voraussetzung für die Festsetzung eines WB nicht aus.

hohe Bebauungsdichten

Da es sich bei besonderen Wohngebieten in der Regel um ältere Innenstadtbereiche mit einer hohen Bebauungsdichte handelt, liegen die in § 17 BauNVO baugebietsbezogen festgelegten Orientierungswerte für Obergrenzen für die GRZ und GFZ mit 0,6 und 1,6 über den Werten für allgemeine Wohngebiete (0,4 / 1,2) und für Mischgebiete (0,6 / 1,2). Eine zulässige höhere Dichte reicht jedoch als Begründung für die Festsetzung eines besonderen Wohngebiets nicht aus, wenn das Gebiet nach seiner Nutzungsstruktur eher als WA oder MI einzustufen ist.

Erhaltung und Entwicklung des Wohnens in Quantität und Qualität …

Die Festsetzung besonderer Wohngebiete ist insbesondere dann angezeigt, wenn eine Abnahme der Wohnnutzung infolge von Verdrängungsprozessen festzustellen oder zu erwarten ist, die Wohnnutzung jedoch immer noch bestimmend und prägend für das Baugebiet ist und das Ziel der Planung darin besteht, die vorhandene Wohnnutzung in Quantität und Qualität zu erhalten und fortzuentwickeln. Neben der Festsetzung des Gebietes als WB in einem Bebauungsplan wird die Gemeinde dabei in der Regel flankierende Maßnahmen zur Stärkung der Wohnfunktion ergreifen. Diese können zum Beispiel in der Schaffung von Grünflächen und Spielplätzen, der Durchführung verkehrsberuhigender Maßnahmen oder auch in der Verlagerung störender Gewerbebetriebe bestehen. Solche Planungen und Maßnahmen sollten in der Begründung dargelegt werden.

… sowie der sonstigen (gewerblichen) Nutzung

Die Sicherung der Eigenart besonderer Wohngebiete erfordert auch die Sicherung der vorhandenen, die Eigenart mit prägenden sonstigen Nutzungen, sofern diese mit der Wohnnutzung vereinbar sind. Die Belange der im Plangebiet ansässigen Betriebe müssen daher in der Planung und in der zugehörigen Abwägung angemessen berücksichtigt werden. Dabei kann es auch Ziel der Planung sein, einzelne mit dem Wohnen nicht vereinbare Nutzungen zu verlagern. Die allgemeine Zulässigkeit von Geschäfts- und Bürogebäuden, Gebäuden für freie Berufe oder Beherbergungsbetrieben ist oft nicht mit dem Schutz des Wohnens vereinbar und bedarf einschränkender Festsetzungen. Gleiches gilt für Ferienwohnungen, die insbesondere in touristisch attraktiven Städten in Konkurrenz zum Dauerwohnen treten und das Wohnen in entsprechend nachgefragten Stadtlagen zunehmend verdrängen können.

Modifizierungs- und Gliederungsmöglichkeiten zur Bestimmung der Eigenart des WB

Im Bebauungsplan kann durch Festsetzungen nach § 1 Abs. 5, Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 9. BauNVO ggf. in Verbindung mit §1 Abs. 8 BauNVO die besondere Eigenart des Wohngebietes normativ bestimmt werden. Darüber hinaus kann die innere Ordnung des Plangebiets durch das Baugebiet gliedernde Festsetzungen nach § 1 Abs. 4 und Abs. 7 BauNVO geregelt werden. Dabei kann ein besonderes Wohngebiet, dessen Festsetzung der Neuordnung einer bisherigen Gemengelage aus Wohnungen, gewerblichen und kulturellen Nutzungen dient, in Nutzungsbereiche gegliedert werden, in denen die Wohnnutzung ausgeschlossen bzw. allein zulässig ist, wenn das gegliederte Baugebiet als Ganzes die allgemeine Zweckbestimmung erfüllt.

spezifische Regelungen zur Sicherung des Wohnens

Um das Ziel der Erhaltung und Fortentwicklung der Wohnnutzung zu unterstützen, kann im Bebauungsplan auf der Grundlage von § 4a Abs. 4 BauNVO aus besonderen städtebaulichen Gründen festgesetzt werden, dass oberhalb eines bestimmten Geschosses nur Wohnungen zulässig sind (Nr. 1) oder dass in Gebäuden eine bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche bzw. eine bestimmte Größe für Wohnungen zu verwenden ist (Nr. 2).

ANWENDUNGSFÄLLE UND FESTSETZUNGSBEISPIELE

A Dicht bebautes Wohnquartier mit Kleingewerbe

innerstädtisches gründerzeitliches Wohnviertel

Fallbeispiel 1: *Die Gemeinde X nimmt als Mittelzentrum wichtige Versorgungsfunktionen für die umliegenden Gemeinden wahr. Dabei konnte die Innenstadt in ihrer Funktion als überörtliches Hauptversorgungszentrum durch die gezielte Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben sowie durch die gestalterische Aufwertung der Hauptgeschäftsstraße gestärkt werden. An die Hauptgeschäftsstraße schließen ältere Wohnquartiere mit einer dichten Blockbebauung und Nutzungsmischung an. Während die Blockränder überwiegend durch Wohngebäude gebildet werden, die in den Erdgeschossen auch einzelne Läden und Büros aufnehmen, befinden sich in den Blockinnenbereichen neben Wohnremisen auch Werkstätten wie Tischlereien und Schlossereien sowie kleine Kfz-Betriebe. In den letzten Jahren ist eine zunehmende Verdrängung des Wohnens durch Büro- und Dienstleistungsnutzungen festzustellen. Für mehrere Baulücken liegen Bauvoranfragen für die Errichtung von Büro- und Geschäftsgebäuden vor.*

schleichende Verdrängung des Wohnens

Aufstellung eines Bebauungsplans …

Da die gegenwärtige planungsrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben auf der Grundlage von § 34 BauGB keinen hinreichenden Schutz des Wohnens gewährleistet, beschließt die Gemeinde für das betreffende Gebiet die Aufstellung eines Bebauungsplans mit dem Ziel, die Wohnnutzung zu erhalten und fortzuentwickeln. Dabei soll die vorhandene Nutzungsmischung mit kleineren Gewerbebetrieben und Läden ausdrücklich erhalten bleiben. Die Errichtung reiner Geschäfts- und Bürogebäude soll auch auf bisher unbebauten Grundstücken verhindert werden. Die Wohnqualität innerhalb der Wohnquartiere soll durch die Anlage kleinerer Grünflächen und Spielplätze verbessert werden.

… mit Festsetzung eines WB

Unter Berücksichtigung der vorhandenen und zu erhaltenden Nutzungsstruktur wird das Quartier im Bebauungsplan als besonderes Wohngebiet gemäß § 4a BauNVO festgesetzt.

Festsetzung eines besonderen Wohngebiets gemäß § 4a BauNVO mit teilräumlich differenzierten Festsetzungen gemäß § 1 Abs. 8 BauNVO

Beschränkung von Nutzungen, die das Wohnen potenziell verdrängen …

Da die Verdrängung von Wohnnutzungen vor allem auf die Umwandlung von Wohnungen in Büros, Praxen, Kanzleien und Räume für vergleichbare Dienstleistungen zurückzuführen ist, wird die Zulässigkeit von Räumen für freie Berufe gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO auf eine Ausnahmezulässigkeit reduziert.

▶ Im besonderen Wohngebiet können Gebäude und Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 der Baunutzungsverordnung nur ausnahmsweise zugelassen werden.

In der Begründung zum Bebauungsplan legt die Gemeinde dar, dass von der Ausnahmeregelung nur Gebrauch gemacht werden soll, wenn die freiberuflich ausgeübte Tätigkeit eine Versorgungsfunktion für das Wohngebiet übernimmt - was z.B. bei einer Arztpraxis gegeben ist – oder räumlich sehr stark begrenzt ist (z.B. max. 30 m² oder 20 % der jeweiligen Wohnfläche).

… bis hin zum Ausschluss

Im Sinne der Stabilisierung und Fortentwicklung der vorherrschenden Wohnnutzung werden (ansonsten gemäß § 4a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO allgemein zulässige) Geschäfts- und Bürogebäude gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

> ▶ Im besonderen Wohngebiet sind Geschäfts- und Bürogebäude unzulässig.

Auch die (ansonsten gemäß § 4a Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen) Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung sowie Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen, da sie bisher nicht vorhanden sind und ihre Zulässigkeit aus städtebaulichen Gründen nicht gewollt ist.

> ▶ Im besonderen Wohngebiet sind Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung sowie Tankstellen unzulässig.

… ggf. auch nur einzelner Nutzungsunterarten

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten gemäß § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird dahingehend modifiziert, dass bestimmte (unverträgliche) Unterarten von vorneherein ausgeschlossen werden.

> ▶ Im besonderen Wohngebiet sind Spielhallen, Wettbüros und Einrichtungen für die Schaustellung von Personen (wie Peep-Shows, Sex-Kinos u. ä.) unzulässig.

Die Gründe für den Ausschluss der benannten Unterarten von Vergnügungsstätten (z.B. Imageverlust, Verdrängungseffekte, Beeinträchtigung schutzbedürftiger Nutzungen wie Schulen, Kitas) müssen auf die Örtlichkeit bezogen in der Begründung dargelegt werden. Andere nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten bleiben im Ergebnis einer Einzelfallprüfung zulässig.

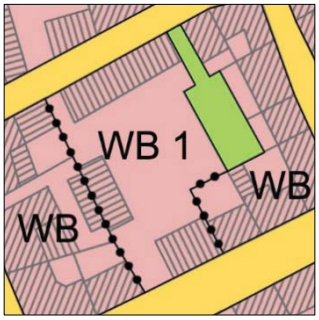
differenzierte Regelungen für Beherbergungsbetriebe

Zwar gehören auch Beherbergungsbetriebe nicht zu den quartiersprägenden Nutzungen, ihr genereller Ausschluss ist jedoch hier nicht zweckmäßig, da sich kleinere Betriebe durchaus in die vorhandene Struktur einfügen und – anders als Ferienwohnungen – das Wohnen nicht in relevantem Umfang verdrängen werden. In den Bebauungsplan wird daher gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO eine differenzierte Festsetzung für verschiedene Arten von Beherbergungsbetrieben einschließlich Ferienwohnungen aufgenommen.

> ▶ Im besonderen Wohngebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit mehr als 20 Betten für die Fremdenbeherbergung unzulässig; Betriebe mit 5 bis 20 Betten können nur ausnahmsweise zugelassen werden. Ferienwohnungen können nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie sich der Hauptnutzung baulich unterordnen.

Anstelle der differenzierten Festsetzung hätte die Gemeinde sich auch für eine Umwandlung der allgemeinen Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben in eine Ausnahmeregelung entscheiden können. In diesem Fall würde die Entscheidung über die Zulässigkeit des jeweiligen Betriebs immer eine Einzelfallprüfung voraussetzen.

> ▶ Im besonderen Wohngebiet können Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden.



Sicherung eines Gewerbehofs

Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige Gewerbebetriebe im Sinne des § 4a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO bleiben als konstitutive Bestandteile des besonderen Wohngebiets nahezu im gesamten Plangebiet allgemein zulässig. Eine Verdrängung des Wohnens durch diese Nutzungen ist auch nicht zu befürchten.

Für einen vorhandenen Gewerbehof, der überwiegend durch Handwerks und kleinere Gewerbebetriebe (Tischlerei, Schlosserei, Kfz-Werkstatt) genutzt wird, sichert der Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 8 BauNVO eine Nutzung durch Gewerbebetriebe.

> ▶ Im dem Teil des besonderen Wohngebietes mit der Bezeichnung WB 1 sind nur sonstige Gewerbebetriebe im Sinne des § 4a Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung zulässig.

Dem angestrebten Schutz des Wohnens wird durch Festsetzung einer weitgehenden Wohnungsbindung für die Obergeschosse gemäß § 4a Abs. 4 Nr. 1 BauGB Rechnung getragen.

Wohnungsbindung für die Obergeschosse

▶ Im besonderen Wohngebiet sind oberhalb des ersten Vollgeschosses nur Wohnungen zulässig.
Ausnahmsweise können oberhalb des ersten Vollgeschosses auch Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 der Baunutzungsverordnung zugelassen werden, sofern mindestens 70 % der Geschossfläche des jeweiligen Gebäudes für Wohnungen verwendet werden.

In einigen wenigen Blockinnenbereichen, in denen auch bisher keine gewerblichen Nutzungen vorhanden sind, werden zum Schutz des vorhandenen Wohnens nahezu alle Nichtwohnnutzungen gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 i.V.m. Abs. 8 BauNVO ausgeschlossen.

Teilflächen mit ausschließlicher Wohnnutzung (WB 2)

▶ Im dem Teil des besonderen Wohngebietes mit der Bezeichnung WB 2 sind nur Wohnungen zulässig. Ausnahmsweise können im WB 2 auch Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 der Baunutzungsverordnung zugelassen werden.

Gewerbebetriebe können als konstitutive Bestandteile besonderer Wohngebiete nur für Teile des Baugebietes gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 8 BauNVO oder zu dessen Gliederung gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO ausgeschlossen werden. Auch eine Umwandlung der allgemeinen Zulässigkeit in eine Zulassungsfähigkeit im Ausnahmefall wäre für das WB als Ganzes unzulässig:

✕ Im besonderen Wohngebiet können Gewerbebetriebe nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Auch die Begrenzung des Störpotenzials basierend auf einer für andere Baugebiete üblichen typisierenden Betrachtung wird der Eigenart des besonderen Wohngebietes nicht gerecht:

✕ Im besonderen Wohngebiet sind nur das Wohnen nicht störende Gewerbebetriebe zulässig.

B Sonstige Festsetzungen zur Sicherung des Wohnens

Festsetzung eines relativen Wohnflächenanteils …

Möglich wäre gemäß § 4a Abs. 4 Nr. 2 BauNVO auch eine Festsetzung, die für jedes Gebäude einen Mindestwohnflächenanteil vorschreibt.

▶ Im besonderen Wohngebiet sind in Gebäuden mindestens 70 % der zulässigen Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden.

Bei der Festsetzung eines prozentualen Mindestwohnflächenanteils ist zu berücksichtigen, dass sich der festgesetzte Anteil nach dem Wortlaut des § 4 a Abs. 4 Nr. 2 BauNVO auf die zulässige Geschossfläche beziehen muss und nicht auf die jeweils tatsächlich realisierte Geschossfläche Bezug nehmen kann. Zu bedenken ist bei der Festsetzung auch, dass die betroffenen Bauherren nicht verpflichtet sind, den sich aus dem festgesetzten Anteil an der zulässigen Geschossfläche ergebenden Wohnraum vorrangig vor den übrigen zulässigen Nutzungen zu errichten. Die Verpflichtung zum vollständigen Nachweis des festgesetzten Wohnflächenanteils entsteht erst dann, wenn auch die insgesamt zulässige Geschossfläche realisiert wird. So verstößt ein Bauvorhaben mit einer Geschossfläche von 600 m² auf einem 1.000 m² großen Grundstück bei einer zulässigen GFZ von 1,0 nicht gegen die obige Festsetzung, wenn 300 m² für Wohnungen und 300 m² für andere Nutzungen verwendet werden.

Sofern mehrere Gebäude auf einem Grundstück stehen bzw. dort errichtet werden sollen, kann ein größerer Gestaltungsspielraum dadurch geschaffen werden, dass der festgesetzte Mindestwohnflächenanteil nicht für jedes einzelne Gebäude eingehalten werden muss, sondern nur in der Gesamtbilanz für das jeweilige Grundstück. Dies kann z.B. durch folgenden textlichen Zusatz erreicht werden:

… Unterschreitungen des Mindestwohnanteils sind für einzelne Gebäude zulässig / können ausnahmsweise für einzelne Gebäude zugelassen werden, sofern der Wohnungsanteil von 70 % der zulässigen Geschossfläche bezogen auf die zulässige Gesamtgeschossfläche der Gebäude des jeweiligen Grundstücks eingehalten wird.

oder kürzer:

▶ Im besonderen Wohngebiet müssen in den auf einem Grundstück errichteten Gebäuden insgesamt (d.h. bezogen auf das jeweilige Grundstück) mindestens 70 % der zulässigen Geschossfläche für Wohnungen verwendet werden.

… oder einer absoluten Mindestwohnfläche

Neben der Festsetzung von prozentualen Mindestwohnflächenanteilen ermöglicht § 4a Abs. 4 Nr. 2 BauGB auch die Festsetzung von (absoluten) Mindestgeschossflächen, die für Wohnungen zu verwenden sind.

▶ Im besonderen Wohngebiet sind in Gebäuden mindestens 200 m² Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden.

Im Gegensatz zur Festsetzung prozentualer Anteile begründet eine solche Festsetzung den Vorrang der Wohnnutzung vor anderen Nutzungen, d.h. nur wenn die festgesetzte Mindestgeschossfläche eines Gebäudes für Wohnungen verwendet wird, können andere Nutzungen zugelassen werden.[1]

Bei der Festsetzung einer für Wohnungen zu verwendenden Mindestgeschossfläche als absolute Größe sind die vorhandenen Grundstücksverhältnisse zu berücksichtigen. Kann die festgesetzte Geschossfläche nicht auf jedem Grundstück erreicht werden, muss die Festsetzung eine entsprechend differenzierte Regelung beinhalten:

▶ Im besonderen Wohngebiet sind in Gebäuden mit einer Geschossfläche von 200 m² und mehr mindestens 200 m² der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden. Bei anderen Gebäuden ist die gesamte Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden.

C Sonstige Festsetzungen im Zusammenhang mit besonderen Wohngebieten

Besondere Wohngebiete werden häufig aufgrund ihrer städtebaulichen Eigenart als städtebauliche Erhaltungsgebiete oder aufgrund der erhaltenswerten Zusammensetzung der Wohnbevölkerung als so genannte Milieuschutzgebiete festgesetzt. Die Festsetzung solcher Erhaltungsgebiete nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 bzw. Nr. 2 BauGB kann mittels eigenständiger Satzung, aber auch durch entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan erfolgen:

städtebauliches Erhaltungsgebiet

▶ Das besondere Wohngebiet ist Erhaltungsgebiet im Sinne des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB. Im Erhaltungsgebiet kann zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung und die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen aus den in § 172 Abs. 3 BauGB bezeichneten Gründen versagt werden.

Milieuschutzgebiet

▶ Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist Erhaltungsgebiet im Sinne des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB. Im Erhaltungsgebiet kann zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung der Rückbau, die Änderung und die Nutzungsänderung aus den besonderen in § 172 Abs. 4 BauGB bezeichneten Gründen versagt werden.

[1] vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger: Baugesetzbuch, Kommentar, § 4a BauNVO, Rdnr. 64.

DORFGEBIETE

Problemaufriss

Viele ehemalige Hofstellen in den Dörfern Brandenburgs werden heute nicht mehr zu landwirtschaftlichen Zwecken, sondern überwiegend zum Wohnen genutzt. Auch die Reprivatisierung landwirtschaftlicher Betriebe hat diesen Trend nicht umgekehrt. Zudem sind in den vergangenen Jahrzehnten zahlreiche Grundstücke in Dorflagen mit Einfamilienhäusern bebaut und/oder die Dörfer um Einfamilienhausgebiete erweitert worden. Nach geltendem Planungsrecht müssen viele Dorflagen oder zumindest große Teile davon daher heute planungsrechtlich nicht mehr als Dorfgebiete, sondern als allgemeine Wohngebiete, dörfliche Wohngebiete oder Mischgebiete eingestuft und Bauvorhaben entsprechend beurteilt werden. Landwirtschaftliche Betriebe nutzen dagegen immer häufiger Standorte im bauplanungsrechtlichen Außenbereich abseits der traditionellen Ortslagen. Diese sind ebenfalls keine Dorfgebiete, sondern erfordern – abhängig von ihrer Größenordnung – planungsrechtlich ggf. eine Festsetzung als Sondergebiet oder als Gewerbegebiet (☞ D 9).

Häufig besteht der Wunsch ortsansässiger Gewerbetreibender, aufgegebene Hofstellen und andere leerstehende landwirtschaftliche Betriebsstätten gewerblich nachnutzen zu können. Auch die Entwicklung von Pferdepensionen oder Reiterhöfen stellt in vielen Dörfern eine Entwicklungsperspektive dar. Vor diesem Hintergrund wird manchmal die Auffassung vertreten, gewerbliche Nutzungsmöglichkeiten in Dorflagen könnten nur bei bauleitplanerischer Ausweisung als Dorfgebiet im Sinne des § 5 BauNVO gesichert werden. Dabei wird häufig die Immissionsproblematik eines uneingeschränkten Dorfgebiets unterschätzt und die engen Festsetzungsvoraussetzungen werden übersehen. Mit der Einführung der Gebietskategorie des dörflichen Wohngebiets gemäß § 5a BauNVO wurde eine neue Festsetzungsmöglichkeit geschaffen, die der dargestellten Problemlage oft besser gerecht wird (☞ B 1.5.1).

Planungsrechtlicher Rahmen

§ 5 BauNVO Dorfgebiete

(1) Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

(2) Zulässig sind
1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
3. sonstige Wohngebäude,
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
6. sonstige Gewerbebetriebe,
7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
8. Gartenbaubetriebe,
9. Tankstellen.

(3) Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 zugelassen werden.

Dorfgebiete (MD) nach § 5 BauNVO sind gemischte Gebiete, in denen ein Nebeneinander von landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieben, Wohnen und Gewerbe ermöglicht wird. Land- und forstwirtschaftliche Betriebe mit ihren besonderen Anforderungen und Auswirkungen genießen hier einen besonderen Schutz, da sie prägend und innerhalb bebauter Gebiete nur in dieser Gebietskategorie allgemein zulässig sind. Die anderen im MD zulässigen Nutzungsarten haben auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe und ihre Entwicklungsmöglichkeiten Rücksicht zu nehmen.

Dorfgebiete mit Wohnnutzungen stellen Wohnsiedlungsflächen gemäß der Festlegungen Z 5.5 bzw. Z 5.6 des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) dar.

Dorfgebiete sind nicht dafür vorgesehen, bestimmte städtebauliche Strukturen als solche festzuschreiben („dörfliches Erscheinungsbild"). Entscheidend ist vielmehr die Art der tatsächlich stattfindenden Nutzung, die auch durch Landwirtschaft geprägt sein muss.

enge Festsetzungs-voraussetzungen

Dorfgebiete können nur dann festgesetzt werden, wenn landwirtschaftliche Vollerwerbsbetriebe in der Dorflage vorhanden sind oder die begründete Annahme besteht, dass sich solche wieder ansiedeln. Ist diese Voraussetzung nicht gegeben, wäre die MD-Festsetzung funktionslos und der Bebauungsplan nichtig. Entscheidend für die planungsrechtliche Sicherung eines Dorfgebietes ist daneben aber auch die planerische Zielsetzung: nur wenn landwirtschaftliche Betriebe im Dorf auch künftig willkommen sein sollen, kann ein Dorfgebiet festgesetzt werden.[1] Die Absicht, ein dörflich geprägtes Wohngebiet mit vereinzelter Pferdehaltung zu bewahren, rechtfertigt eine MD-Festsetzung dagegen nicht; in einem solchen Fall kann jedoch eine Festsetzung als dörfliches Wohngebiet in Frage kommen (☞ B 1.5.1).

potenzielle Immissionskonflikte

Im Hinblick auf die mit einer landwirtschaftlichen Nutzung üblicherweise verbundenen Geräusch- und Geruchsbelastungen (☞ B 24.3) besteht in Dorfgebieten eine höhere Duldungspflicht als in anderen Baugebieten, die ebenfalls dem Wohnen dienen. Grenzen der Verträglichkeit gibt es jedoch auch hier, insbesondere gegenüber Betrieben mit Tierhaltung. Dabei sichert allein die Unterschreitung der Schwellenwerte der immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsbedürftigkeit noch nicht die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit eines landwirtschaftlichen Tierhaltungsbetriebes mit seiner Nachbarschaft.

Maßnahmen zum Immissionsschutz

Bei der Festsetzung von Dorfgebieten muss die Gemeinde daher auch die Notwendigkeit von Festsetzungen zur Begrenzung von Immissionskonflikten prüfen. Dazu gehört z.B. eine Beschränkung der Tierhaltung. Auch eine räumliche Gliederung des Dorfgebietes nach der Art der Betriebe und Anlagen gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO ist möglich; so können in einem Teil des Dorfgebiets Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe sogar ausgeschlossen werden.

Fachgutachten i.d.R. erforderlich

Die Einschätzung einer zumutbaren Immissionsbelastung und deren angemessene Begrenzung durch Festsetzungen in einem Bebauungsplan setzt in der Regel ein Fachgutachten voraus.

Festsetzungsalternative: Dörfliches Wohngebiet

Mit dem am 23.6.2021 in Kraft getretenen Baulandmobilisierungsgesetz hat der neue Baugebietstyp des „Dörflichen Wohngebiets" (MDW) Eingang in das Städtebaurecht gefunden. Ausweislich § 5a BauNVO ist in diesem Gebietstyp ebenfalls eine Mischung land- und forstwirtschaftlicher Nutzungen mit Wohnen und gewerblichen Nutzungen möglich. Allerdings beschränkt sich die allgemeine Zulässigkeit land- und forstwirtschaftlicher Betriebe auf Nebenerwerbsbetriebe, während Vollerwerbsbetriebe nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Darüber hinaus wird den Belangen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe bei dieser Festsetzung – anders als beim Dorfgebiet – kein besonderer Vorrang eingeräumt. Hinsichtlich der Mischung der baugebietsprägenden Funktionen besteht im Übrigen jedoch eine große Flexibilität. Die planende Gemeinde muss sich unter Berücksichtigung der örtlichen Begebenheiten und der planerischen Zielsetzung im Einzelfall entscheiden, welcher Baugebietstyp festgesetzt werden soll. (☞ B 1.5.1)

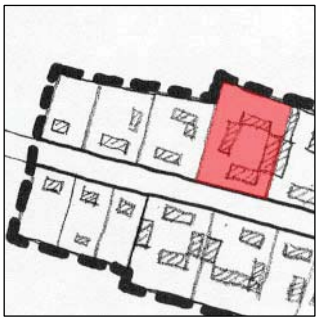
---

[1] Konstitutives Merkmal landwirtschaftlicher Betriebe im Sinne des Bauplanungsrechts ist die unmittelbare Bodenertragsnutzung (s. § 201 BauGB). Intensivtierhaltungen ohne eigene Futtergrundlage sind keine Landwirtschafts-, sondern Gewerbebetriebe und unterliegen somit in Dorfgebieten keinem besonderen Schutz. Reiterhöfe und Pferdepensionen sind in Dorfgebieten (als Landwirtschafts- oder Gewerbebetriebe) in der Regel zulässig. Reithallen und -plätze ohne Bezug zu Reiterhöfen oder Pferdepensionen sind als Anlagen für sportliche Zwecke zu beurteilen. Auch andere dorftypische Betätigungen wie die hobbymäßige Tierhaltung und die Selbstversorgung durch Gartenbau fallen nicht unter den planungsrechtlichen Begriff der Landwirtschaft.

ANWENDUNGSFÄLLE UND FESTSETZUNGSMÖGLICHKEITEN

A Dorflagen mit einzelnen Landwirtschaftsbetrieben

Die Überplanung einer Dorflage als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO kommt immer dann in Betracht, wenn ein den Gebietscharakter prägender Besatz an landwirtschaftlichen Betrieben vorhanden ist. In den meisten brandenburgischen Dörfern ist dies heute nicht mehr der Fall; in der Regel werden allenfalls einige wenige Hofstellen „bäuerlich“ genutzt.



Ein einzelner Landwirtschaftsbetrieb reicht als Grundlage füreine MD-Festsetzung i.d.R. nicht aus

Fallbeispiel 1: *Innerhalb einer alten Dorflage werden nur wenige Hofstellen durch Landwirtschaftsbetriebe genutzt. Die meisten Hofstellen wurden zu Wohnzwecken umgebaut, werden ganz oder teilweise durch Handwerks- oder Kleingewerbebetriebe nachgenutzt oder stehen leer. Im Übrigen wird die Nutzungsstruktur durch Wohnen in unterschiedlichen baulichen Ausprägungen bestimmt.*

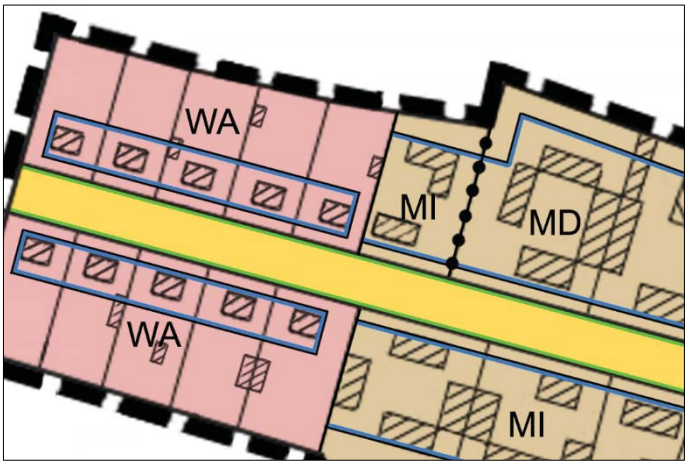
Da große Teile der Dorflage nicht mehr an der dörflichen Prägung durch die Landwirtschaft teilnehmen, kommt eine flächige MD-Festsetzung hier nicht in Betracht. Allein der planerische Wille, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wiederansiedlung von Landwirtschaftsbetrieben zu schaffen, rechtfertigt die Festsetzung eines Dorfgebietes nicht.

Wenn die Gemeinde die in der Dorflage vorhandenen Landwirtschaftsbetriebe erhalten und die Wiederaufnahme einer landwirtschaftlichen Nutzung einzelner Hofstellen nicht ausschließen will, kommen für die Bauleitplanung verschiedene Festsetzungsalternativen in Betracht:

Räumliche Gliederung

MD-Festsetzung für Teilflächen

Wenn sich die Dorflage schlüssig in Teilbereiche mit und ohne landwirtschaftliche Betriebe gliedern lässt, bietet sich für den Bebauungsplan eine Festsetzung unterschiedlicher Baugebiete an. Entsprechend der jeweiligen Nutzungsstruktur und unter Berücksichtigung der Zumutbarkeit von Störungen für das Wohnen werden Teilbereiche, die durch landwirtschaftliche Betriebe geprägt sind, als Dorfgebiete, andere Teilbereiche als Mischgebiete, dörfliche oder allgemeine Wohngebiete festgesetzt. In Einzelfällen kann auch die Festsetzung eines Kleinsiedlungsgebietes in Betracht kommen (☞ B 1.1).



Gliederung einer Dorflage in unterschiedliche Baugebiete

nicht für Einzelgrundstücke

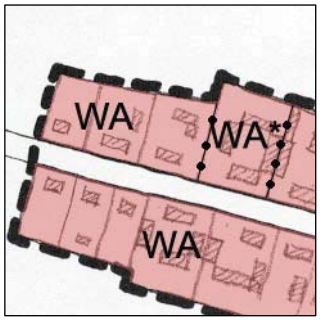
Eine ausschließlich auf die landwirtschaftlich genutzten Hofstellen begrenzte MD-Festsetzung – in Verbindung mit einer Wohn- oder Mischgebietsfestsetzung für die übrige Dorflage – wäre jedoch nicht zulässig, selbst wenn die Ausweitung der landwirtschaftlichen Betriebsstellen aus Immissionsschutzgründen ausdrücklich nicht ermöglicht werden soll. Die nach § 5 Abs. 1 BauNVO gebotene Rücksichtnahme auf die Belange landwirtschaftlicher Betriebe und ihrer Entwicklungsmöglichkeiten verbietet nämlich in der Regel deren allseitige Einschnürung durch immissionsempfindliche Nutzungen; zudem wäre ein solches Baugebiet kaum mit der allgemeinen Zweckbestimmung einer dörflichen Mischnutzung vereinbar, woran auch die

Einbeziehung einiger weniger Nachbargrundstücke in die MD-Festsetzung in der Regel nichts zu ändern vermag.[2]

Sonderfall: Fremdkörperfestsetzung

Ist die Standortsicherung für einen einzelnen in die Dorflage integrierten Landwirtschaftsbetrieb ebenso Ziel der Bauleitplanung wie der Schutz des dominierenden Wohnens, kann die Gemeinde eine so genannte „Fremdkörperfestsetzung" auf Grundlage von § 1 Abs. 10 BauNVO prüfen. In einer textlichen Festsetzung sind dann die Voraussetzungen für genehmigungsfähige Erweiterungen und Änderungen des Betriebes zu benennen. Dabei kann auch der Umfang der Tierhaltung auf ein umfeldverträgliches Maß beschränkt werden:

i.d.R. mit Begrenzung der Viehzucht



Fremdkörperfestsetzung für Einzelbetrieb im WA*

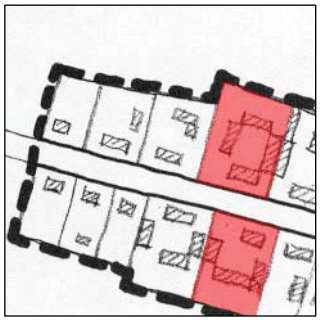
> ▶ In dem Teil des allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA* kann die Erweiterung und Änderung des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebs (ggf. genauere Bezeichnung des Betriebstyps) zugelassen werden, sofern die folgenden Obergrenzen für die Tierhaltung nicht überschritten werden:
> - 50 Schweinemastplätze oder
> - 20 Sauenplätze einschließlich dazugehörender Ferkelaufzuchtplätze
> - …

Ähnlich kann verfahren werden, wenn einige wenige landwirtschaftliche Betriebe gesichert werden sollen, ihre Ausdehnung über die bisher genutzten Hofstellen hinaus jedoch aus Immissionsschutzgründen ausdrücklich nicht gewollt ist und Wiedereinrichtungen ausgeschlossen werden sollen.

MI-Festsetzung für Landwirtschaftsbetriebe

Bei der Überplanung von Dorflagen mit zu erhaltenden landwirtschaftlichen Betriebsstellen kann in Einzelfällen auch eine Festsetzung als dörfliches Wohngebiet oder als Mischgebiet in Betracht kommen. Damit entfällt jedoch die MD-spezifische Privilegierung der Landwirtschaft, d.h., dass an Landwirtschaftsbetriebe die gleichen Anforderungen hinsichtlich der von ihnen ausgehenden Störungen gestellt werden, wie an andere Betriebe. Da von Gewerbebetrieben in diesen Gebietstypen keine wesentlichen Störungen des Wohnens ausgehen dürfen, kommt diese Festsetzung bei erhaltenswerter landwirtschaftlicher Nutzung in der Regel nur für Betriebe ohne Viehzucht oder mit ausgelagerten Stallanlagen in Frage. Auch Reiterhöfe sind unter bestimmten Voraussetzungen im MI oder MDW zulassungsfähig.

Im Übrigen bietet sich die Festsetzung eines dörflichen Wohngebiets oder Mischgebiets vor allem für Dorflagen ohne landwirtschaftliche Vollerwerbsbetriebe an, wenn mit der Planung andere Gewebebetriebe gesichert oder eine breite gewerbliche Entwicklungsoption – auch für früher landwirtschaftlich genutzte Gebäude - offen gehalten werden soll (☞ B 1.5.1 und ☞1.6).



Mehrere Landwirtschaftsbetriebe als Grundlage für eine MD-Festsetzung

Fallvariante 1a: *Die Dorflage weist mehrere landwirtschaftliche Voll- und Nebenerwerbsbetriebe auf. Darüber hinaus ist die Reaktivierung einer Hofstelle für einen Reiterhof auf eigener Futtergrundlage beabsichtigt.*

Wenn innerhalb einer Dorflage mehrere landwirtschaftliche Betriebe vorhanden sind – ein in Brandenburg eher seltener Fall – kann auch die Festsetzung eines Dorfgebietes für die gesamte Dorflage in Betracht kommen.

Räumliche Gliederung

Sofern sich die landwirtschaftlichen Betriebe auf eine Teilfläche des Dorfes konzentrieren und diese Nutzungstrennung beibehalten werden soll, sollte die Gemeinde auch die Möglichkeit einer räumlichen Gliederung des Dorfgebietes nach § 1 Abs. 4 – 9 BauNVO prüfen.

Landwirtschaftsbetriebe nur in Teilen des MD

Der Ausschluss landwirtschaftlicher Betriebsstellen oder deren Beschränkung auf die Ausnahmezulässigkeit für Teilflächen des Dorfgebietes kommt jedoch nur dann in Betracht, wenn

[2] Vgl. OVG Lüneburg, Urt. v. 23.09.1999 – 1 K 5147/97 -, juris Rn. 33-38; OVG Lüneburg, Urt. v. 06.06.2000 – 1 K 3112/99 -, juris Rn. 17-29.

das Gebiet insgesamt eine Einheit bildet und die allgemeine Zweckbestimmung als Dorfgebiet in Bezug auf die Dorflage insgesamt gewahrt bleibt:

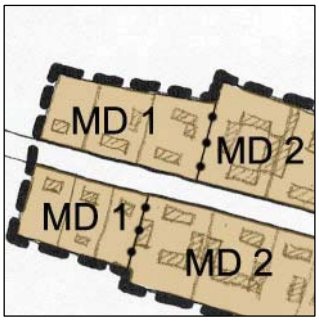
> ▶ In dem Teil des Dorfgebiets mit der Bezeichnung MD 1 sind Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe unzulässig.

oder:

> ▶ In dem Teil des Dorfgebietes mit der Bezeichnung MD 1 können Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Sofern ein Ensemble landwirtschaftlicher Hofstellen erhalten und für landwirtschaftliche Nutzungen gesichert werden soll, kann ein Dorfgebiet auch derart gegliedert werden, dass in Teilbereichen alle Nutzungen außer Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe und zugehörige Wohngebäude ausgeschlossen sind.

> ▶ In dem Teil des Dorfgebietes mit der Bezeichnung MD 2 sind nur Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe sowie zugehörige Wohngebäude zulässig.



Gliederung in Bereiche unterschiedlicher Störempfindlichkeit

Einbeziehung von Einfamilienhausgrundstücken

Häufig sind die historischen Dorflagen brandenburgischer Dörfer durch einzelne Einfamilienhausgrundstücke oder kleinere Einfamilienhaussiedlungen erweitert worden. Sofern die Nutzung der übrigen Dorflage die Festsetzung eines Dorfgebietes im Sinne des § 5 BauNVO rechtfertigt, können einige wenige an der Dorfstraße gelegene Einfamilienhausgrundstücke als integraler Bestandteil in die Festsetzung eines Dorfgebietes einbezogen werden.

Demgegenüber ist die „Arrondierungsschwelle“ bei eigenständigen Einfamilienhausgebieten regelmäßig überschritten. Von einem eigenständigen Baugebietscharakter kann im Allgemeinen ausgegangen werden, wenn mehr als zehn Einfamilienhausgrundstücke über eine eigene Erschließungsstraße erschlossen werden. In diesen Fällen sind die betreffenden Baugrundstücke als eigenständiges Wohngebiet auszuweisen. Aufgrund der Nachbarschaft zum Dorfgebiet wird in der Regel die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet gewählt werden, sofern dies der beabsichtigten Nutzung entspricht.

Einfamilienhausgebiet am Dorfrand nicht in das MD einbezogen

DÖRFLICHE WOHNGEBIETE

Problemaufriss

In den ländlichen Räumen Brandenburgs ist ein anhaltender Strukturwandel zu beobachten. Ehemalige Hofstellen werden zu Wohnzwecken oder auch für kleinteiliges Gewerbe umgenutzt, weitere neue Nutzungen etablieren sich innerhalb oder am Rande der alten Dorflage. Das Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen mit jeweils besonderen Anforderungen in einem noch überwiegend dörflich geprägten Umfeld stellt eine spezielle Form der Nutzungsmischung dar, der die bisherigen Baugebietskategorien der Baunutzungsverordnung nur eingeschränkt gerecht werden konnten. Die 2021 mit § 5a BauNVO neu eingeführte Baugebietskategorie "Dörfliches Wohngebiet" ergänzt insofern das Spektrum der Festsetzungsmöglichkeiten. So soll das dörfliche Wohngebiet einerseits der verbreiteten Entwicklung zum Wohnstandort gerecht werden, andererseits aber auch den Fortbestand oder die Neuansiedlung weiterer, potentiell störender aber gleichwohl „dorftypischer“ Nutzungen ermöglichen. Dabei bedarf das Nebeneinander von Wohnen, land- und forstwirtschaftlichen sowie gewerblichen Nutzungen häufig einer Feinsteuerung, um mit Nutzungskonflikten vor Ort angemessen umzugehen und das Zusammenleben in ländlich geprägten Siedlungen zu erleichtern.

Fragen zur Anwendbarkeit der Gebietskategorie

Da das dörfliche Wohngebiet erst mit der BauGB-Novelle 2021 Eingang in das Bauplanungsrecht fand, fehlt es noch an Erfahrungen mit dieser Baugebietskategorie. Das betrifft u.a. ihre Einsatzmöglichkeiten. § 5a BauNVO ist zuvorderst für die Stabilisierung gewachsener dörflicher Strukturen konzipiert. Inwiefern sich diese Baugebietskategorie auch für Neubaugebiete oder inzwischen „verstädterte“ Dorfstrukturen eignet, ist noch nicht absehbar.

Planungsrechtlicher Rahmen

§ 5a BauNVO Dörfliche Wohngebiete

(1) Dörfliche Wohngebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsdurchmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

(2) Zulässig sind
1. Wohngebäude,
2. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
3. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
4. nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
5. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
6. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
7. sonstige Gewerbebetriebe,
8. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen.

Dörfliche Wohngebiete stellen Wohnsiedlungsflächen gemäß der Festlegungen Z 5.5 bzw. Z 5.6 des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) dar.

Allgemeine Zweckbestimmung

Dörfliche Wohngebiete (MDW) nach § 5a BauNVO sind gemischte Gebiete, in denen ein Nebeneinander der Hauptnutzungen Wohnen, land- und forstwirtschaftliche Nebenerwerbsbetriebe sowie nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe ermöglicht wird. Die Nutzungsmischung, die ausdrücklich nicht gleichgewichtig sein muss, wird durch einen breit gefächerten Katalog zulässiger Nutzungen konkretisiert. Eine Modifizierung des Nutzungskatalogs auf Grundlage von § 1 Abs. 4 bis 10 BauNVO ist grundsätzlich möglich, wobei der allgemeine Gebietscharakter gewahrt bleiben muss. Die komplette Verdrängung einer der Hauptnutzungen wäre mit der allgemeinen Zweckbestimmung dieses Gebietstyps nicht vereinbar und dementsprechend unzulässig.

Abgrenzung zu bestehenden Baugebietstypen

Anwendung finden kann das dörfliche Wohngebiet insbesondere zum Erhalt und zur Weiterentwicklung nutzungsgemischter dörflicher Strukturen, die nach Aufgabe landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetriebe und Vordringen der Wohnnutzung in ihrem Bestand gefährdet sind. Der neue Baugebietstyp bietet dabei Optionen zur Steuerung der Nutzungsmischung und eines verträglichen Nebeneinanders unterschiedlicher Nutzungen. Wird die Festsetzung eines dörflichen Wohngebiets jedoch allein im Hinblick auf geringere Anforderungen an die gegenseitige Rücksichtnahme oder die Immissionsbelastung gewählt, obwohl es alle Merkmale eines reinen oder allgemeinen Wohngebiets aufweist, handelt es sich um einen "Etikettenschwindel", der planungsrechtlich nicht zulässig ist.

Im Gegensatz zum dörflichen Wohngebiet müssen im Mischgebiet (☞ B 1.6) Wohnen und gewerbliche Nutzungen in etwa gleichgewichtig vertreten sein, land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sind i.d.R. unzulässig. Andererseits können die im Mischgebiet allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen im dörflichen Wohngebiet nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Land- und forstwirtschaftliche Nebenerwerbsbetriebe

Anders als im Dorfgebiet (☞ B 1.5) können im dörflichen Wohngebiet land- und forstwirtschaftliche Vollerwerbsbetriebe nur ausnahmsweise zugelassen werden, wobei auf ihre Belange auch nicht vorrangig Rücksicht genommen werden muss. Nebenerwerbsbetriebe sind dagegen als konstituierendes Element dieses Gebietstyps im dörflichen Wohngebiet regelzulässig.
Die Unterscheidungen zwischen Voll- und Nebenerwerbsbetrieben bezieht sich dabei nicht auf die Nutzung des Grundstücks, sondern die Betriebsform bzw. die Betriebsführung durch den Inhaber oder die Inhaberin. Für die Beurteilung im Einzelfall ist maßgeblich, ob diese einer weiteren Tätigkeit nachgehen und ihre Erwerbstätigkeit insofern nicht hautsächlich dem land- bzw. forstwirtschaftlichen Betrieb zuzuordnen ist.[1] Ein Merkmal von Nebenerwerbsbetrieben ist, dass ihr Umfang als eigenständige Lebensgrundlage nicht ausreicht und nur der Ergänzung des vorwiegenden aus einer anderen Tätigkeit erzielten Erwerbs dient. Auch wenn eine bauplanungsrechtliche Typisierung des „land- oder forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebs“ nur bedingt möglich ist, da sich Nutzungsart sowie die davon ausgehenden Emissionen und Störungen nicht grundsätzlich von einem Vollerwerbsbetrieb unterscheiden, kann zumindest angenommen werden, dass die Intensität der Nutzung und möglicher Störungen bei Nebenerwerbsbetrieben geringer ist, als bei Vollerwerbsbetrieben.

Sind in einem als dörfliches Wohngebiet überplanten Gebiet Vollerwerbsbetriebe vorhanden, unterliegen diese dem Bestandsschutz. Es ist jeweils zu prüfen, ob diesbezüglich die Ausnahmeregelung des § 5a Abs. 3 BauNVO zur Anwendung kommen soll.

enge Festsetzungs-voraussetzungen

Dörfliche Wohngebiete können nur dann festgesetzt werden, wenn land- oder forstwirtschaftliche Nebenerwerbsbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe in der Dorflage vorhanden sind oder die begründete Annahme besteht, dass sich solche (wieder) ansiedeln. Ist diese Voraussetzung nicht gegeben, wäre die allgemeine Zweckbestimmung des Gebiets nicht gewahrt, die Festsetzung somit funktionslos und der Bebauungsplan unwirksam.

Anwendbarkeit in Bestands- und in Neubaugebieten

Der Gebietstyp des dörflichen Wohngebiets ist primär für die Überplanung bereits bebauter Bereiche entwickelt worden. Ist eine nutzungsgemischte Bebauungsstruktur unter Einschluss von land- oder forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieben planerisches Ziel und deren Umsetzungsmöglichkeit begründet anzunehmen, kann die Ausweisung eines dörflichen Wohngebiets im Grundsatz auch bei erstmaliger Bebauung eines Gebiets in Betracht kommen; dies dürfte allerdings die Ausnahme darstellen.

Maß der baulichen Nutzung

Die Orientierungswerte für Obergrenzen zur Bestimmung des Maßes baulicher Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO (☞ B 1.15) liegen im dörflichen Wohngebiet bei einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,2. Dies entspricht den Werten für Dorf- und Mischgebiete. Der in den erheblich geringeren Werten beim WS (GRZ 0,2; GFZ 0,4) zum Ausdruck kommende Schutz von Kleinsiedlungen oder gartenbaulichen Strukturen (☞ B 1.1) ist nicht Zweck der

[1] Vgl. VGH München, Urt. vom 29.01.2019 – 1 Bv 16.232 -, juris Rn. 19; BVerwG, Urt. v. 16.05.1991 – 4 C 2/89 -, juris Rn. 14- 15. Zum Begriff der Landwirtschaft siehe § 201 BauGB.

Baugebietskategorie MDW. Als Pendant zum urbanen Gebiet für ländlich geprägte Strukturen ist es Ziel des dörflichen Wohngebietes, das Nebeneinander verschiedener Nutzungen in dörflichen Lagen besser koordinieren und die dabei entstehenden Konflikte bewältigen zu können. Anders als beim urbanen Gebiet (GRZ 0,8; GFZ 3,0) (☞ B 1.6.1) ist in Anbetracht der zumeist aufgelockerten Strukturen ländlicher Räumen für das MDW allerdings keine vergleichbare bauliche Verdichtung vorgesehen.

Anwendbarkeit in großen Gemeinden

Das dörfliche Wohngebiet wird regelmäßig in kleinen, ländlichen Gemeinden anzuwenden sein. Denkbar ist aber auch eine Ausweisung in dörflich geprägten Siedlungen, die sich – z.B. nach Eingemeindungen – im Randbereich größerer Städte befinden, um dort vereinzelte nebenerwerbliche Landwirtschaftsbetriebe, z.B. eine gewerbliche Pferdehaltung, sowie kleinere Gewerbebetriebe in Nachnutzung ehemals landwirtschaftlicher Gebäude zu integrieren. Eine Anwendung im urbanen Kontext ist dagegen ausgeschlossen.

Erfordernis gegenseitiger Rücksichtnahme

Die Hauptnutzungen des dörflichen Wohngebiets stellen Anforderungen an ihre Umgebung, die im Grundsatz nicht einfach miteinander vereinbar sind und dadurch Konflikte auslösen können. Als gebietsprägende Hauptnutzungen stehen sich hier einerseits das störempfindliche Wohnen und andererseits potentiell störende landwirtschaftliche, forstwirtschaftliche und gewerbliche Nutzungen gegenüber. Im Gegensatz zu Dorfgebieten (☞ B 1.5) ist in dörflichen Wohngebieten nicht bereits von Gesetzes wegen auf landwirtschaftliche Betriebe besonders Rücksicht zu nehmen. Vielmehr ist von einem Rücksichtnahmegebot emittierender Nutzungen sowie von erhöhten Duldungspflichten auf Seiten störempfindlicher Nutzungen auszugehen.

potenzielle Immissionskonflikte

Auch wenn die mit Nebenerwerbsstellen üblicherweise verbundenen Geräusch-, Geruchs- und Luftbelastungen (☞ B 24.3) grundsätzlich geringer ausfallen dürften als in Dorfgebieten mit Vollerwerbsbetrieben, können auch im dörflichen Wohngebiet Immissionskonflikte mit einer vorhandenen oder geplanten Wohnbebauung zu berücksichtigen sein. Im Sinne des Gebots der planerischen Konfliktbewältigung sind derartige Konflikte bereits im Rahmen der Bauleitplanung zu behandeln. Sie sind in die Abwägung einzubeziehen und es sind Festsetzungen zu treffen, die geeignet sind, Nutzungskonflikte zu vermeiden bzw. zu lösen. Denkbar ist eine räumliche Gliederung des dörflichen Wohngebiets nach der Art der Betriebe und Anlagen gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO, wodurch (nur) in einem Teil des dörflichen Wohngebiets Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe oder bestimmte Gewerbebetriebe nur ausnahmsweise zugelassen oder sogar ausgeschlossen werden können.

Bisher keine Berücksichtigung des MDW in Regelwerken und Orientierungshilfen: TA Lärm, TA Luft, DIN 18005

Zur Beurteilung von Immissionskonflikten werden Regelwerke wie die TA Lärm, die DIN 18005 und die in Anhang 7 der TA Luft[2] aufgenommenen Geruchsimmissions-Werte herangezogen. Bisher (Stand 12/2022) erfolgte keine Ergänzung dieser Regelwerke um die neu eingeführte Gebietskategorie "dörfliches Wohngebiet". Angesichts des auch dem dörflichen Wohngebiet mit seiner breitgefächerten Nutzungsmischung grundsätzlich eignenden höheren Störpotentials liegt es im Hinblick auf die TA Lärm und die DIN 18005 jedoch nahe, sich an den Werten für Dorf- und Mischgebiete zu orientieren (TA Lärm: 60 dB(A) tagsüber, 45 dB(A) nachts; DIN 18005: 60 dB(A) tagsüber, 50 bzw. 45 dB(A) nachts). Auch Anhang 7 der TA Luft enthält keine eigenen Geruchsimmissions-Werte für dörfliche Wohngebiete. Da diese Gebietskategorie insbesondere eine Bestandssicherung für bestehende (auch emittierende) Betriebe einschließlich die Wirtschaftlichkeit erhaltender Entwicklungsmöglichkeiten gewährleisten und dem schleichenden Wandel zum Wohngebiet begegnen soll, ist ein Anlegen des dem Dorfgebiet zugeordneten Immissionswerts von 0,15 (relative Häufigkeit der Geruchsstunden bezogen auf ein Jahr) zu erwägen.

Fachgutachten i.d.R. erforderlich

Die Einschätzung einer zumutbaren Immissionsbelastung und deren angemessene Begrenzung durch Festsetzungen in einem Bebauungsplan setzt in der Regel ein Fachgutachten voraus.

---

[2] Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit: Allgemeine Verwaltungsvorschrift vom 18.08.2021: Neufassung der Ersten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft). Gemeinsames Ministerialblatt GMBl. S. 1050. Hierbei: Anhang 7 – Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen.

Darstellung gem. Planzeichenverordnung

In die Anlage zur Planzeichenverordnung (Nr. 1.2.2) ist für das dörfliche Wohngebiet ein neues Planzeichen aufgenommen worden, dessen Farbgebung derjenigen für gemischte Bauflächen entspricht.

keine „faktischen dörflichen Wohngebiete“

Die Überleitungsvorschrift des § 245d Abs. 1 BauGB stellt klar, dass es keine „faktischen dörflichen Wohngebiete“ gibt. Es ist daher nicht möglich, in einem Bestandsgebiet, auch wenn es der allgemeinen Zweckbestimmung eines dörflichen Wohngebiets entspricht, ohne Überplanung durch einen Bebauungsplan die für diesen Gebietstyp geltenden Zulässigkeitsregelungen zur Art der Nutzung anzuwenden.

§ 245d Abs. 1 BauGB

(1) § 34 Absatz 2 findet auf Baugebiete nach § 5a der Baunutzungsverordnung keine Anwendung.

ANWENDUNGSFÄLLE UND FESTSETZUNGSMÖGLICHKEITEN

Mischgenutzte Dorflagen mit auslaufender Landwirtschaft

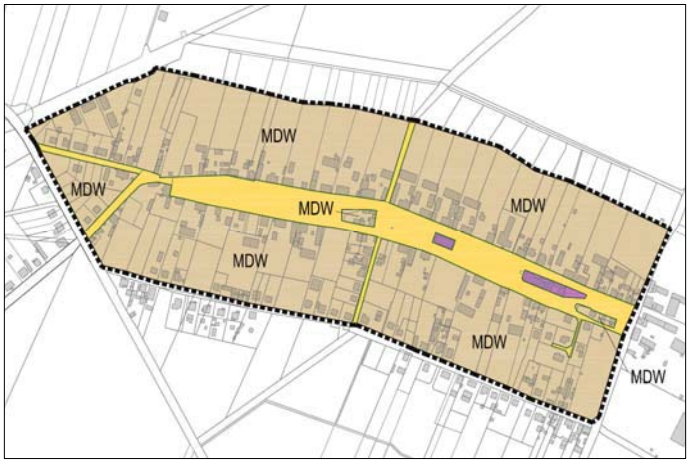
Die Festsetzung von dörflichen Wohngebieten kommt vor allem für vorhandene Dorflagen in Betracht, die eine (ehemals) landwirtschaftliche Prägung aufweisen, jedoch im Zuge des ländlichen Strukturwandels zunehmend durch Wohnnutzungen, aber auch durch kleinere gewerbliche Nutzungen überformt sind.

Fallbeispiel 1: *Der historische Kern eines in den letzten Jahren stark gewachsenen Ortsteils im Verflechtungsbereich der Metropole wird durch eine traditionelle dörfliche Bebauungsstruktur mit straßenseitigen Wohngebäuden und rückwärtigen Scheunen und Ställen geprägt, die jedoch mit Ausnahme von einem Nebenerwerbsbetrieb und einem Reiterhof nicht landwirtschaftlich genutzt werden. Seitens einiger Eigentümer besteht der Wunsch, diese Nebengebäude zum Wohnen auszubauen oder durch Bebauung von Baulücken mit Wohngebäuden den Ortskern nachzuverdichten. In anderen Nebengebäuden haben sich kleine gewerbliche Initiativen, darunter ein Cateringservice angesiedelt, der sich erweitern will. Die Gemeinde will einerseits der Entwicklung zu einem Wohnstandort Rechnung tragen, andererseits für den Erhalt der charakteristischen Bebauungsstruktur im Ortskern unterschiedliche Entwicklungsoptionen offen halten.*

keine MD-Festsetzung für die gesamte Dorflage

Um hinsichtlich der zulässigen Nutzungen klare Verhältnisse zu schaffen, die Abgrenzung der Gartenzone gegenüber dem Außenbereich klarzustellen und zugleich auf die Gestaltung von Neu- und Erweiterungsbauten Einfluss nehmen zu können, entscheidet sich die Gemeinde, einen Bebauungsplan aufzustellen. Da die Dorflage nicht mehr durch landwirtschaftliche Vollerwerbsbetriebe geprägt ist, kommt eine Festsetzung als Dorfgebiet hier nicht in Betracht. Eine Mischgebietsfestsetzung würde eine annähernd gleichgewichtige Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe voraussetzen, während in diesem Fallbeispiel das Wohnen bereits weit überwiegt. Die Gemeinde entscheidet sich deshalb für die Festsetzung eines dörflichen Wohngebiets für den engeren Bereich der dörflichen Bebauungsstruktur, in dem das Planungsziel einer gemischten Nutzungsstruktur verfolgt werden soll.

Mit der Festsetzung eines dörflichen Wohngebiets entfällt der für Dorfgebiete spezifische Vorrang der Landwirtschaft, so dass an die zulässigen landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebe, zu denen auch ein Reiterhof gehören kann, grundsätzlich die gleichen Anforderungen hinsichtlich der von ihnen ausgehenden Störungen gestellt werden müssen, wie an andere Betriebe. Auch von ihnen dürfen mithin keine wesentlichen Störungen des Wohnens ausgehen. Viehzucht in größerem Umfang ist damit ausgeschlossen.



Nebenerwerbsbetriebe und gewerblich genutzte Nebengebäude in einem dörflichen, aber überwiegend wohngenutzten Umfeld

Fallbeispiel 2: *Innerhalb einer alten Dorflage wurden die meisten ehemaligen Hofstellen zu Wohnzwecken umgebaut, ganz oder teilweise durch Kleingewerbe oder Handwerksbetriebe nachgenutzt oder stehen leer. Die Nutzungsstruktur wird durch Wohnen in unterschiedlichen baulichen Ausprägungen bestimmt. Einige wenige Vollerwerbsbetriebe konnten dem Strukturwandel standhalten und sind noch in der Ortslage vorhanden. Eine weitere Entwicklung des Dorfes hin zu einer Mischnutzung ohne stark emittierende Vollerwerbsbetriebe ist beabsichtigt. Zugleich sollen die Bestandsbetriebe über den reinen Bestandsschutz hinaus planungsrechtlich gesichert werden. Betriebserweiterungen sollen in begrenztem Umfang ermöglicht, in ihrem Störpotenzial jedoch begrenzt werden.*

Dem Schutz des Wohnens bei gleichzeitiger Zulässigkeit von einigen land- oder und forstwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieben kann durch Anwendung des immissionsschutzrechtlichen Trennungsgrundsatzes entsprochen werden. Hierbei werden die unterschiedlichen Nutzungen einander so zugeordnet, dass eine räumliche Trennung zwischen emittierenden Betrieben und schutzbedürftigen Nutzungen besteht. Das dörfliche Wohngebiet wird deshalb in Teilgebiete (z.B. MDW 1, MDW 2) gegliedert, deren Nutzungskataloge in Verbindung mit § 1 Abs. 4-9 BauNVO entsprechend modifiziert werden.

Gliederung in Bereiche unterschiedlicher Störempfindlichkeit

▶ In dem Teil des dörflichen Wohngebiets mit der Bezeichnung MDW 1 sind Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Vollerwerbsbetriebe allgemein zulässig.

Da für die Einschränkung von Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe keine passiven Schutzmaßnahmen bekannt sind, sollten Festsetzungen zur Konfliktlösung durch Begrenzung des Umfangs der Tierhaltung oder der Art der gehaltenen Tiere getroffen werden. (Eine Begrenzung der Art der Tierhaltung kann sinnvoll sein, da z.B. die Haltung von Mastgeflügel als größere geruchliche Belastung wahrgenommen wird, als die von Milchkühen mit Jungtieren).

▶ In dem Teil des dörflichen Wohngebiets mit der Bezeichnung MDW 1 kann die Erweiterung, Änderung oder Neuansiedlung von landwirtschaftlichen Betrieben (ggf. genauere Bezeichnung des Betriebstyps) zugelassen werden, wenn ausschließlich Pferde oder Milchkühe mit Jungtieren für den Neben- oder Vollerwerb gehalten werden. Ausgenommen davon sind Tiere, die im Rahmen der Selbstversorgung gehalten werden.

Weiter besteht die Möglichkeit, Festsetzungen zu treffen, die die Verminderung der Emissionen nach dem Stand der Technik berücksichtigen (vgl. Nr. 5 TA Luft). Dies betrifft z.B. Festsetzungen zur Mindest-Schornsteinhöhe von Gebäuden mit geruchsrelevanten Abgasen

Gliederung der Dorflage in unterschiedliche Gebietskategorien

oder die Ausrichtung von Gebäudeöffnungen von Stallungen. Eine Berücksichtigung derartiger Maßnahmen kann auf gutachterlicher Grundlage jedoch oft besser im Genehmigungsverfahren erfolgen.

Im Sinne des Trennungsgrundsatzes nach § 50 BImSchG besteht alternativ die Möglichkeit der Festsetzung eines Teilbereichs als Dorfgebiet (☞ B 1.5). Dies entbindet jedoch nicht von der Pflicht der planerischen Konfliktbewältigung zwischen dörflichen Wohngebieten mit schutzbedürftigen Nutzungen und dem Dorfgebiet mit seinen potentiell störenden landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieben. Die gemäß § 5 Abs. 1 BauNVO gebotene Rücksichtnahme auf die Belange land- und forstwirtschaftlicher Betriebe beschränkt sich auf die Nutzungen im Dorfgebiet und kann nicht auf angrenzende dörfliche Wohngebiete oder andere Baugebiete der BauNVO übertragen werden. Festsetzungen zur Konfliktlösung können auch hier zu einem verträglichen Nebeneinander beitragen.

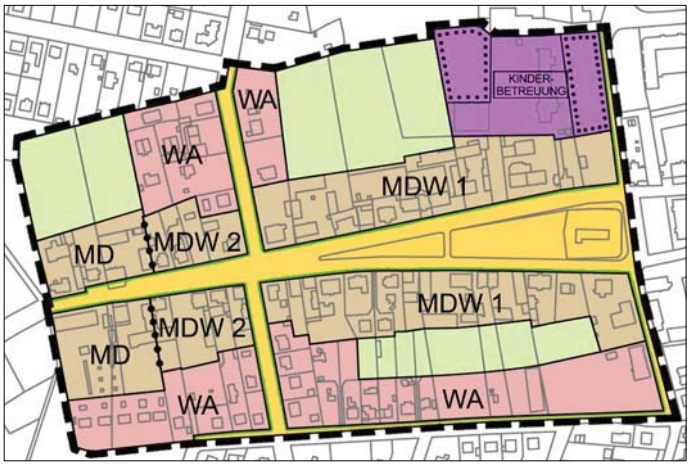
MD-Festsetzung für Teilflächen, nicht für Einzelgrundstücke

Eine ausschließlich auf eine einzige landwirtschaftlich genutzte Hofstelle begrenzte MD-Festsetzung – in Verbindung mit der Festsetzung von dörflichen oder allgemeinen Wohngebieten für die übrige Dorflage – wäre allerdings nicht zulässig, was selbst dann gilt, wenn die Ausweitung der landwirtschaftlichen Betriebsstelle aus Immissionsschutzgründen ausdrücklich nicht ermöglicht werden soll. Die nach § 5 Abs. 1 BauNVO gebotene Rücksichtnahme auf die Belange landwirtschaftlicher Betriebe und ihrer Entwicklungsmöglichkeiten wäre nämlich mit deren allseitiger Einschnürung durch immissionsempfindliche Nutzungen nicht vereinbar. Zudem wäre ein solches Baugebiet kaum mit der allgemeinen Zweckbestimmung eines Dorfgebiets vereinbar.[3]

Fallbeispiel 3: *Innerhalb einer alten Dorflage sind unterschiedliche Nutzungen anzutreffen. Entlang des Dorfangers sind neben Wohngebäuden, gewerbliche Betriebe, nachgenutzte ehemalige Hofstellen sowie ein landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb angesiedelt. Die Gebäude abseits des Dorfangers dienen vorrangig dem Wohnen, die rückwärtigen Grundstücksteile sind überwiegend Gartenland und sollen aufgrund der fehlenden Erschließungsmöglichkeiten über öffentliche Flächen auch weiterhin unbebaut bleiben. In einiger Entfernung zum historischen Ortskern sind neben Wohn- und Gewerbenutzungen einige Hofstellen erhalten, die entsprechend ihrer ursprünglichen Bestimmung als landwirtschaftliche Vollerwerbsbetriebe genutzt werden.*

Differenzierte Nutzungsfestsetzungen für Teile der Dorflage

Wenn sich die Dorflage schlüssig in Teilbereiche mit und ohne landwirtschaftliche (Nebenerwerbs-) Betriebe gliedern lässt, bietet sich für den Bebauungsplan eine Festsetzung unterschiedlicher Baugebiete an. Entsprechend der jeweiligen Nutzungsstruktur und unter Berücksichtigung der Zumutbarkeit von Störungen des Wohnens werden Teilbereiche, die noch durch landwirtschaftliche Betriebe geprägt sind, als Dorfgebiete, andere Teilbereiche als dörfliche Wohngebiete, einige ausschließlich wohngenutzte Randbereiche als allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

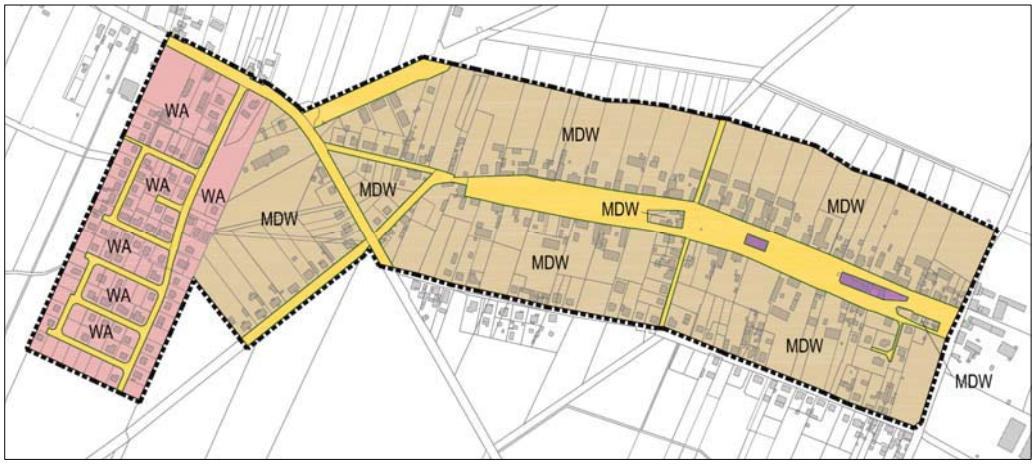


Gliederung einer Dorflage in unterschiedliche Baugebiete

3 Vgl. OVG Lüneburg, Urt. v. 23.09.1999 – 1 K 5147/97.

Fallbeispiel 4: *Eine historische Dorflage wird durch eine angelagerte kleine Einfamilienhaussiedlung erweitert. Diese dient vorrangig dem Wohnen, wobei zudem eine Kita für die Kinder der im Gebiet lebenden jungen Familien angesiedelt wird.*

Einige an der Dorfstraße oder im unmittelbaren Anschluss daran gelegene Einfamilienhausgrundstücke können grundsätzlich in die Festsetzung eines dörflichen Wohngebiets einbezogen werden. Soll die traditionelle Dorflage dagegen durch ein eigenständiges Einfamilienhausgebiet erweitert werden, in dem weder eine Nutzungsmischung mit landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen noch mit anderen gewerblichen Nutzungen beabsichtigt ist, kommt die Festsetzung eines dörflichen Wohngebiets nicht in Frage. Von einem eigenständigen Baugebietscharakter kann im Allgemeinen ausgegangen werden, wenn mehr als zehn Einfamilienhausgrundstücke über eine eigene Erschließungsstraße erschlossen werden. In diesen Fällen sind die betreffenden Baugrundstücke als allgemeines oder reines Wohngebiet auszuweisen. Die Kita ist im allgemeinen Wohngebiet zulässig.



Einfamilienhausgebiet am Dorfrand nicht in das MDW einbezogen

MISCHGEBIETE

Problemaufriss

Allgemeine Zweckbestimmung

Mit der Festsetzung eines Mischgebiets verbindet sich meist die Idee einer lebendigen und urbanen Nutzungsmischung. Mischgebiete dienen sowohl dem Wohnen als auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben. Die beiden Hauptnutzungen stehen dabei gleichberechtigt nebeneinander. Gewerbebetriebe dürfen das Wohnen nicht wesentlich stören, Wohnnutzungen müssen einen Störungsgrad hinnehmen, der höher ist als in allgemeinen oder reinen Wohngebieten. Beide Nutzungen sollen in einem Mischgebiet quantitativ erkennbar vorhanden sein, ein bestimmter Mindestanteil der einen oder anderen Nutzung ist nicht vorgegeben, jedoch soll keine der Nutzungsarten ein deutliches Übergewicht über die andere gewinnen. Bei dem Gewerbeanteil muss es sich nicht um Handwerksbetriebe oder Betriebe des produzierenden Gewerbes handeln; Ziel kann ebenso eine Mischung aus Wohnen, Einzelhandel und Bürodienstleistungen sein.

Sicherung gemischt genutzter Bestandsgebiete

Den mit einer Mischgebietsfestsetzung verfolgten Planungszielen kann seit 2017 in vielen Fällen auch durch Festsetzung eines urbanen Gebiets (☞ B 1.6.1) Rechnung getragen werden. Die Festsetzung eines Mischgebietes kommt vor allem für die städtebauliche Ordnung von größeren gemischt genutzten Bestandsgebieten in Frage, in denen die durch Festsetzung eines urbanen Gebiets ermöglichten Regelungen zur Art der Nutzungsmischung, zu höheren Dichtewerten oder Lärmbelastungen nicht Planungsziel sind bzw. städtebaulich nicht begründbar wären. Dazu können insbesondere zentrale Bereiche von Klein- und Mittelstädten gehören, die einen hohen Wohnanteil aufweisen und zugleich wichtige Versorgungsfunktionen wahrnehmen. Weiterhin gehören dazu historisch gewachsene Gemengelagen von Wohnen und Gewerbe. Bei Gemengelagen im dörflich geprägten Umfeld ist häufig die Gebietskategorie des dörflichen Wohngebiets angemessener, als diejenige des Mischgebiets (☞ B 1.5.1).

breiter Spielraum für Investitionen

Für neue Baugebiete oder wenige Einzelgrundstücke ist die Festsetzung eines Mischgebiets häufig unangemessen, da die Möglichkeiten, in der Realisierung tatsächlich eine gleichgewichtige Nutzungsmischung durchzusetzen, begrenzt sind (s.u.).

kein „Etikettenschwindel“

Wenn mit der Festsetzung eines Mischgebietes tatsächlich ein Wohngebiet beabsichtigt ist, für das – z.B. wegen der Nähe zu einer Hauptverkehrsstraße – lediglich höhere Lärmgrenzwerte gelten sollen, als im allgemeinen Wohngebiet, so handelt es sich um einen „Etikettenschwindel“, der planungsrechtlich nicht gedeckt ist. Ähnliches gilt, wenn ein Gewerbegebiet beabsichtigt ist, das lediglich in seiner Störwirkung begrenzt werden soll. Hier kann ggf. ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt werden (☞ B 1.8.2).

Planungsrechtlicher Rahmen

§ 6 BauNVO
Mischgebiete
übergreifender Gebietsbezug

(1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

(2) Zulässig sind
1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen,
8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

(3) Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden.

Mischgebiete sind Wohnsiedlungsflächen gemäß der Festlegungen Z 5.5 bzw. Z 5.6 des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR).

Das Gebot der Durchmischung bezieht sich auf das zusammenhängende Gesamtgebiet, das den Charakter eines Mischgebiets aufweist oder entsprechend beplant ist, unabhängig davon, für welchen Teil dieses Gesamtgebiets ein Bebauungsplan aufgestellt wird. Kleinere Teilbereiche eines solchen Gesamtgebietes können daher auch dann als Mischgebiet festgesetzt werden, wenn eine Durchmischung in diesem Teilbereich nicht zwingend erforderlich sein soll, solange die Eigenart des Gesamtgebiets als Mischgebiet erhalten bleibt.

Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung…

Die Hauptnutzungsarten können jedoch nicht soweit entflochten werden, dass größere Bereiche entstehen, in denen die eine oder andere Nutzungsart ein solches Übergewicht bekommt, dass de facto ein Wohngebiet oder ein Gewerbegebiet entsteht. Auch die Festsetzung eines isolierten, nicht in einen größeren gemischt genutzten Bebauungszusammenhang eingebundenen Mischgebiets mit dem Ziel, dort lediglich einen (nicht wesentlich störenden, aber in einem Wohngebiet unzulässigen) Gewerbe- oder Einzelhandelsbetrieb zulässig zu machen, ist mit der Zweckbestimmung des Gebietstyps nicht vereinbar.

…bei Mischgebieten in der Praxis schwer umsetzbar

nach Einzelfallprüfung ggf. Anwendung des § 15 BauNVO als „Zulassungsnotbremse“ erforderlich

In der Praxis ist es nicht einfach, allein durch die Mischgebietsfestsetzung eine gleichgewichtige Mischung von Wohnen und Gewerbe sicherzustellen. Schon gar nicht wird so eine gemischte Nutzung einzelner Grundstücke erreicht. Auch wenn bei einer schrittweisen Entwicklung des Gebietes dasjenige Vorhaben, das zum „Umkippen“ des Mischgebiets führt, nur schwer zu bestimmen sein wird,[1] muss die Bauaufsichtsbehörde im Einzelfall in Abstimmung mit der Gemeinde prüfen, ob die Eigenart des Baugebiets durch das Vorhaben nicht mehr gewahrt wäre, so dass es gemäß § 15 BauNVO nicht zugelassen werden kann.

Gebietsgliederung zur Sicherung der Durchmischung

Anders als bei Kerngebieten oder urbanen Gebieten ist es in Mischgebieten nicht möglich, im Bebauungsplan einen bestimmten Wohnanteil (oder auch einen bestimmten Anteil gewerblicher Nutzung) festzulegen. Wenn es Ziel der Gemeinde ist, der schleichenden Entmischung eines Bestandsgebiets entgegenzuwirken oder in einem neuen Baugebiet eine Nutzungsmischung sicherzustellen, sind daher textliche Festsetzungen in einem Bebauungsplan zur horizontalen oder vertikalen Gliederung des Mischgebietes im Sinne des § 1 Abs. 4- 9 BauNVO (nach der allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Art von Nutzungen oder Anlagen) sinnvoll. D.h. es müsste in einem Bebauungsplan festgelegt werden, in welchen Teilbereichen oder ggf. in welchen Geschossen nur Wohnen/ nur Gewerbe/ nur bestimmte Betriebs- oder Anlagetypen zulässig sein sollen. Soweit keine weitergehenden Regelungserfordernisse bestehen, genügt dafür ein einfacher Bebauungsplan, der lediglich die Art der Nutzung steuert. Eine solche vorausschauende Verortung der unterschiedlichen Nutzungen ist jedoch häufig nicht möglich oder zielführend. Die Festsetzung eines urbanen Gebiets bietet insofern eine oft sachgerechtere Steuerungsmöglichkeit, indem ein bestimmter Wohnanteil oder Anteil gewerblicher Nutzungen verbindlich festgelegt werden kann, ohne ihn bereits konkret zu verorten.

Hat sich ein festgesetztes Mischgebiet bereits so einseitig entwickelt, dass das Ziel einer Nutzungsmischung in Teilbereichen oder in Gänze nicht mehr erreichbar ist, muss ggf. in einem Änderungsverfahren unter Berücksichtigung der tatsächlich entstandenen Nutzungsstruktur eine neue Zielbestimmung erfolgen.

gegenseitige Rücksichtnahme

Da Wohnen und Gewerbe im Mischgebiet gleichrangig sind, kommt dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme hier eine besondere Bedeutung zu. Vor allem tagsüber müssen die Bewohner ein Maß an Lärmbelastungen und anderen Störungen hinnehmen, das größer ist als in allgemeinen Wohngebieten. Andererseits müssen gewerbliche Betriebe mehr Rücksicht auf die Wohnnutzung, insbesondere auf den Schutz der Nachtruhe sowie der Feierabend- und Wochenendzeiten nehmen, als in Gewerbegebieten. Die Festsetzung eines Mischgebiets hat nachbarschützende Wirkung: Entsprechend der allgemeinen Zweckbestimmung dieser Gebietskategorie muss Wohnen – unabhängig von der tatsächlichen Nutzungsverteilung – überall im Gebiet ohne wesentliche Störungen und gesundheitliche Beeinträchtigungen möglich sein; umgekehrt können nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe darauf vertrauen, dass sie überall im Mischgebiet geduldet werden.

---

[1] Vgl.. BVerwG , Urt. v. 04.05.1988 - 4 C 34.86, juris Rn. 19.

ANWENDUNGSFÄLLE UND FESTSETZUNGSBEISPIELE

A Kernbereich einer Mittelstadt

städtisches Bestandsgebiet

Die Festsetzung von Mischgebieten kommt vor allem für Bestandsgebiete in Frage, die in ihrer vorhandenen Nutzungsstruktur gesichert und weiterentwickelt werden sollen.

Gemischt genutzter Innenstadtbereich

Fallbeispiel 1: *Der Kernbereich einer Mittelstadt wird sowohl durch Einzelhandel und andere zentrumstypische Nutzungen sowie einzelne kleinere Gewerbebetriebe als auch durch Wohnungen geprägt. Durch Abrisse und Betriebsaufgaben werden immer wieder Flächen für eine Neubebauung oder für Nutzungsänderungen frei. Die Gemeinde verfolgt das Ziel, die Entwicklung des Gebiets so zu steuern, dass gewerbliche und Wohnnutzungen weiterhin gleichberechtigt nebeneinander den Stadtkern prägen. Eine Entwicklung von Teilbereichen zu reinen Wohn- oder Gewerbestandorten soll vermieden werden.*

WB oder MI ?

Grundsätzlich kommt eine Festsetzung als besonderes Wohngebiet, als Mischgebiet oder als urbanes Gebiet in Frage. Die zulässigen Nutzungen sind fast identisch. Im besonderen Wohngebiet wird dem Wohnen der Vorrang eingeräumt, das erhalten und fortentwickelt werden soll. Im Mischgebiet stehen dagegen Wohnen und Gewerbe gleichwertig nebeneinander. Im urbanen Gebiet können die Nutzungsmischung dagegen differenzierter festgelegt, höhere Bebauungsdichten ermöglicht und etwas geringere Anforderungen an den Lärmschutz gestellt werden. Ist weder ein Vorrang der Wohnnutzung noch die Erzielung urbaner Dichten Planungsziel, so können durch Festsetzung eines Mischgebiets dem Gewerbe und dem Wohnen gebietstypisch gleichrangige Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt werden. Potenzielle Investoren erhalten dadurch relativ weitreichende Freiheiten hinsichtlich der Nutzung ihrer Grundstücke.

Möglichkeiten der Gliederung des MI

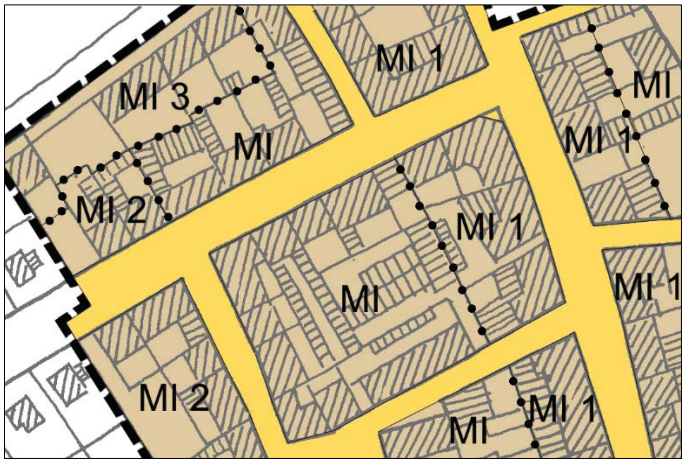
Um sicherzustellen, dass sich das Mischgebiet nicht allmählich zu einem monofunktionalen Wohn- oder Gewerbegebiet entwickelt, kann auf die Möglichkeiten einer horizontalen oder vertikalen Gliederung des Baugebiets gemäß § 1 Abs. 4- 9 BauNVO zurückgegriffen werden (z.B. in der Hauptgeschäftsstraße Freihaltung der Erdgeschosszone für gewerbliche Nutzungen; In Randlagen, in denen das Wohnen von Verdrängung bedroht ist, Beschränkung von gewerblichen Nutzungen auf das Erdgeschoss):

▶ In dem Teil des Mischgebiets mit der Bezeichnung MI 1 können im ersten Vollgeschoss Wohnungen nur ausnahmsweise zugelassen werden.

▶ In dem Teil des Mischgebiets mit der Bezeichnung MI 2 sind oberhalb des ersten Vollgeschosses nur Wohnungen, Beherbergungsbetriebe und Räume für freie Berufe zulässig.

▶ In dem Teil des Mischgebiets mit der Bezeichnung MI 3 sind nur Wohnungen und Räume für freie Berufe zulässig.

Gegliedertes Mischgebiet



keine vollständige Entflechtung der Nutzungen

Wegen ihrer grundsätzlichen Gleichrangigkeit kann eine der beiden Hauptnutzungen jedoch nur für untergeordnete Teilbereiche des gemischt genutzten Gebietes (einschließlich von angrenzenden festgesetzten oder De-facto-Mischgebieten, die nicht im Geltungsbereich liegen) ausgeschlossen werden.

Fallvariante A: *Das Gebiet soll grundsätzlich gemischt genutzt werden, jedoch sollen bestimmte besonders flächen- oder störintensive Nutzungen, die mit dem vorhandenen Gebietscharakter nicht vereinbar sind, sowie zentrenschädlicher Einzelhandel ausgeschlossen oder auf Teilbereiche beschränkt werden.*

Regelmäßig ist davon auszugehen, dass ein Teil des breiten Nutzungsspektrums, das in Mischgebieten regelzulässig ist, in einer konkreten Bestandssituation zu städtebaulichen Spannungen führen würde. Dies gilt i.d.R. für Gartenbaubetriebe und häufig auch für Tankstellen in ihrer heute üblichen Ausprägung (in einem urbanen Gebiet wären Gartenbaubetriebe unzulässig, Tankstellen könnten nur ausnahmsweise zugelassen werden). In Straßenzügen, die durch Einzelhandel und Wohnen geprägt sind, können auch bestimmte „sonstige Gewerbebetriebe“ (z.B. Lagerplätze), städtebaulich unverträglich sein. Soweit die allgemeine Zweckbestimmung des Gesamtbereichs als Mischgebiet gewahrt wird, können solche Nutzungen nach § 1 Abs. 4- 9 BauNVO ausgeschlossen oder auf die Ausnahme beschränkt werden, z.B. durch folgende Festsetzung:

Ausschluss / Beschränkung unverträglicher Nutzungen

▶ Im Mischgebiet sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Lagerplätze unzulässig. In dem Teil des Mischgebietes mit der Bezeichnung MI 4 können sonstige Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Wo ein Ansiedlungsinteresse, z.B. von Gartenbaubetrieben oder Tankstellen, von Vornherein ausgeschlossen werden kann, besteht insofern kein Regelungsbedarf. Anderenfalls ist ihr Ausschluss mit allgemeinen bzw. besonderen städtebaulichen Gründen zu rechtfertigen.

Häufig sollen Vergnügungsstätten, die aufgrund ihrer Verkehrserzeugung in den Abend- und Nachtstunden besonders unverträglich sein können, auch in überwiegend gewerblich geprägten Teilbereichen ausgeschlossen oder auf die Ausnahme beschränkt werden:

Beschränkungen für Vergnügungsstätten

▶ Im Mischgebiet sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO unzulässig (können … nur ausnahmsweise zugelassen werden).

Ein Ausschluss von Vergnügungsstätten oder bestimmten Arten von Vergnügungsstätten oder ihre Beschränkung auf den Ausnahmetatbestand kann im Übrigen auch ohne Festsetzung einer Gebietskategorie mit einem einfachen Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2b BauGB erreicht werden, um eine Beeinträchtigung von Wohnnutzungen oder anderen schutzbedürftigen Anlagen wie Kirchen, Schulen und Kindertagesstätten oder eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebiets, insbesondere durch eine städtebaulich nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten, zu verhindern.

Beschränkung des Einzelhandels

Unter bestimmten Umständen kann es auch Ziel sein, größere Einzelhandelsbetriebe auszuschließen oder auf Teilbereiche, z.B. auf einen Hauptgeschäftsbereich, zu konzentrieren, kleinere Nahversorgungsbetriebe (sogenannte Convenience Stores) dagegen zuzulassen:

▶ Im Mischgebiet sind nur solche Einzelhandelsbetriebe zulässig, die der Versorgung des Gebietes dienen.

▶ In dem Teil des Mischgebiets mit der Bezeichnung MI 5 können Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 400 m² nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Der Ausschluss von bestimmten Typen von Einzelhandelsbetrieben muss städtebaulich begründet sein (z.B. kleinteilige Bebauungsstruktur, Verkehrserzeugung, Beeinträchtigung von zentralen Versorgungsbereichen). Dabei dürfte es jedoch oft schwerfallen, bestimmte (unerwünschte) städtebauliche Auswirkungen einem allein durch seine Flächengröße definierten Betriebstypus zuzuordnen. Im Baugenehmigungsverfahren könnte eine Ausnahme z.B. damit begründet sein, dass von einem geplanten Vorhaben nachweislich keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgehen.

Es ist nicht möglich, die Anzahl großflächiger Einzelhandelsbetriebe oder die Summe der im Mischgebiet insgesamt zulässigen Einzelhandelsfläche zu begrenzen. Mittelbar könnte ein

solches Ziel allenfalls dadurch erreicht werden, dass die Zulässigkeit bestimmter Betriebstypen auf ein eng begrenztes Teilgebiet beschränkt wird, so dass ein mit der Zentrenentwicklung verträgliches Maß schon von der Flächenverfügbarkeit her nicht überschritten werden kann. Auch dies muss städtebaulich begründet sein.

Störender Einzelbetrieb

Fallvariante B: *In dem Gebiet befindet sich auf einer untergeordneten Teilfläche eine Tischlerei, die in einem Mischgebiet nicht zulässig ist. Diese soll längerfristig in ihrem Bestand gesichert werden und verträgliche Entwicklungsmöglichkeiten erhalten. Bei einer Betriebsaufgabe sollen jedoch auch auf dieser Fläche mischgebietsfähige Nutzungen angesiedelt werden.*

„Fremdkörperfestsetzung“

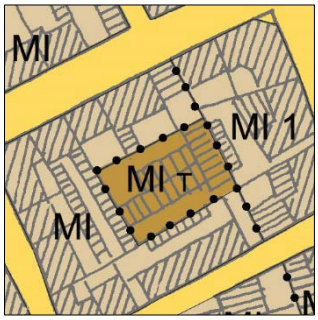
In überwiegend bebauten Gebieten kann nach § 1 Abs. 10 BauNVO festgesetzt werden, dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von baulichen und sonstigen Anlagen allgemein zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können. Im Bebauungsplan können dazu nähere Bestimmungen getroffen werden.

„nähere Bestimmungen“ zur Vermeidung von Missständen

Voraussetzung für eine solche „Fremdkörperfestsetzung“ ist, dass durch die weitere Entwicklung des Betriebes kein städtebaulicher Missstand entsteht oder festgeschrieben wird. Ziel wird es vielmehr sein, bei Änderungen oder Erweiterungen des Betriebs durch „nähere Bestimmungen“, z.B. zu technischen Vorkehrungen des Betriebs oder zur zeitlichen Eingrenzung der Lärmentwicklung, die gegenwärtige Situation zu verbessern oder zumindest eine Verschlechterung zu verhindern. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes muss auch hier gewahrt sein.

Der Teil des Mischgebiets, für den diese besondere Festsetzung gelten soll, wird im Bebauungsplan durch eine Knotenlinie begrenzt und erhält eine besondere Kurzbezeichnung (z.B. MI_T). Nähere Bestimmungen werden mit Bezug auf diese Kurzbezeichnung in den textlichen Festsetzungen getroffen, z.B.:

> ▶ In dem Teil des Mischgebiets mit der Bezeichnung MI_T sind Erneuerungen vorhandener Anlagen allgemein zulässig. Änderungen und Erweiterungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn an den Grenzen der so bezeichneten Fläche nachts (22-6 Uhr) sowie an Samstagen, Sonn- und Feiertagen ein Beurteilungspegel von 45 dB(A), zu allen übrigen Zeiten ein Beurteilungspegel von 60 dB(A) nicht überschritten wird.



„Fremdkörperfestsetzung“

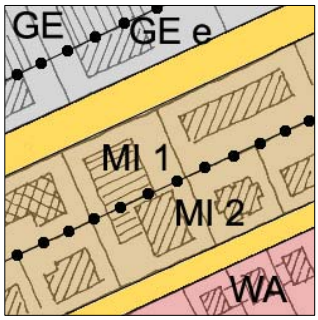
Der Beurteilungspegel könnte im Fallbeispiel auch auf die rückwärtige Baugrenze der Blockrandbebauung bezogen werden, wenn eine solche festgesetzt ist. Die Festsetzung eines solchen „Zaunwertes“ ist nur bei Abwesenheit von Fremdgeräuschen anderer in dem Teilgebiet befindlicher Betriebe möglich.

B Übergangszone zwischen Wohn- und Gewerbegebiet

MI als Übergang zu einem neuen Gewerbegebiet

Mischgebiete werden häufig dort festgesetzt, wo Wohnviertel und Gewerbegebiete aufeinander stoßen.

Fallbeispiel 2: *Im Übergangsbereich zwischen einem überwiegend durch das Wohnen geprägten Ortsteil und einem neu geplanten Gewerbegebiet soll ein vorhandenes, ansatzweise gemischt genutztes Baugebiet so weiterentwickelt werden, dass es die Funktion einer „Pufferzone“ zwischen Wohnen und Gewerbe wahrnehmen kann.*



Mischgebiet als Übergangszone

Dieses Ziel kann grundsätzlich durch Festsetzung eines Mischgebiets erreicht werden. Dieses muss in seiner Gesamtheit jedoch auch in einem solchen Fall ein gleichberechtigtes Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe ermöglichen. Ein Mischgebiet als Wohngebiet „zweiter Klasse“ mit reduzierten Umweltstandards stellt dagegen keine zulässige Problemlösung dar. Möglich ist jedoch die Festsetzung eines gegliederten Mischgebiets, das die weniger störempfindlichen Nutzungen auf der dem Gewerbe zugewandten Seite konzentriert und auf der Wohnseite Nutzungen ausschließt, die das Wohnen mehr, als es in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig wäre, stören:

▶ In dem Teil des Mischgebiets mit der Bezeichnung MI1 können Wohnungen sowie Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke nur ausnahmsweise zugelassen werden. In dem Teil des Mischgebietes mit der Bezeichnung MI2 sind nur nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 4 BauNVO zulässig.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Gesamtgebiets als Mischgebiet muss dabei gewahrt bleiben, d.h. auch hier ist eine vollständige Entflechtung der Nutzungen nicht möglich.

ergänzende Festsetzungen im Gewerbegebiet

Im Sinne einer gegenseitigen Rücksichtnahme sollte bei diesem Fallbeispiel auch auf der Seite des Gewerbegebiets eine Gliederung nach Betriebsarten oder eine andere Beschränkung des Störungsgrades festgesetzt werden (☞ B 1.8.2). Insbesondere bei Neubauflächen ist zu prüfen, ob sich für die dem Gewerbe zugewandten Mischgebietsteile überhaupt geeignete Nutzungen wie Büros oder Einzelhandel finden lassen.

C Mischnutzung neben Krankenhausstandort

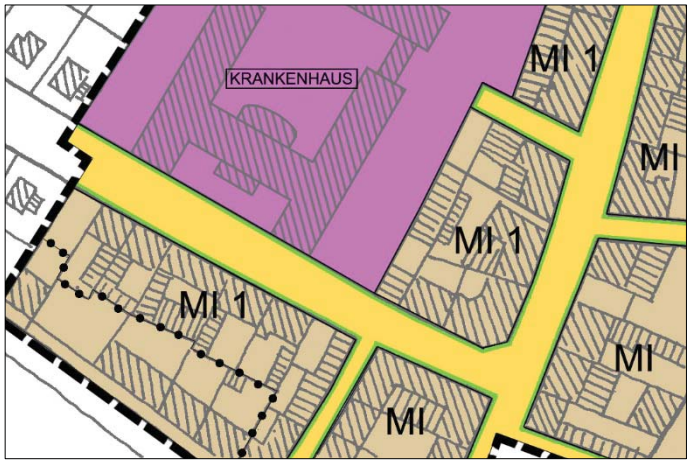
In älteren Gemengelagen sind neben Wohnungen und Gewerbe manchmal auch besonders störanfällige Nutzungen vorhanden.

Gliederung des MI in Nachbarschaft besonders störungsempfindlicher Nutzungen

Fallbeispiel 3: *Ein innerstädtisches gemischt genutztes Gebiet mit Wohngebäuden, Praxen und Kanzleien sowie einzelnen wenig störintensiven Handwerks- und Gewerbebetrieben grenzt an einen seit Langem hier bestehenden Krankenhausstandort an, der durch eine Fachklinik mit zusätzlichen Krankenzimmern erweitert werden soll. Das Krankenhaus orientiert sich mit seinen störempfindlichen Räumen zwar überwiegend auf einen geschützten Innenhof, dies kann jedoch nicht für alle Räume sichergestellt werden. Eine Verlagerung des Krankenhausstandortes kommt schon aus Kostengründen nicht in Frage.*

Grundsätzlich gilt auch in einer solchen Situation zunächst das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Damit ist die bestehende Situation gedeckt, nicht jedoch die beabsichtigte Erweiterung der störempfindlichen Nutzung. Die Gemeinde stellt deshalb einen Bebauungsplan auf, der für den an das Krankenhausgelände angrenzenden Teil des Mischgebiets den zulässigen Störgrad herabsetzt. Unter Berücksichtigung der Gemengelagensituation erscheint es gerechtfertigt, auch für den Krankenhausstandort das Niveau eines allgemeinen Wohngebiets anzusetzen:

Einschränkungen des Mischgebiets in der Nachbarschaft einer störempfindlichen Nutzung



▶In dem Teil des Mischgebietes mit der Bezeichnung MI1 sind nur Wohngebäude sowie Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht stören.

Diese Festsetzung kann aufgrund der umfangreichen einschlägigen Rechtsprechung zur Frage des „Störens“ als ausreichend bestimmt gelten. Aber auch eine schärfere Eingrenzung des zulässigen Störgrades wäre möglich:

▶In dem Teil des Mischgebietes mit der Bezeichnung MI1 sind nur Wohngebäude sowie Betriebe und Anlagen zulässig, deren (immissionswirksame) flächenbezogene Schallleistungspegel tags ... dB und nachts ... dB nicht überschreiten.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Mischgebiets muss jedoch gewahrt werden, d.h. es darf nicht in seiner Gesamtheit auf dieses besonders niedrige Störniveau verpflichtet werden. Ergänzend ist der Gemeinde zu empfehlen, dem Träger des Krankenhauses im Bebauungsplan Auflagen zur Reduzierung der potenziellen Konfliktlage zu machen, z.B. durch Festsetzungen zur Ausrichtung der Patientenräume oder zu Schallschutzvorkehrungen.

URBANE GEBIETE

Problemaufriss

Die Baugebietskategorie „Urbanes Gebiet“ des § 6a BauNVO gibt den Kommunen die Möglichkeit, die Entwicklung vorhandener und neuer Baugebiete in städtischer Dichte und Mischung planerisch zu steuern. Sie erlaubt eine räumliche Nähe von Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung, Kultur und Sport in einer im Vergleich zum Mischgebiet breiter angelegten und differenzierter regelbaren Nutzungsmischung. Im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“ (Leipzig Charta) kann damit Verkehr vermieden und die Entstehung lebendiger öffentlicher Räume gefördert werden. Dies wird unterstützt durch eine höhere Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung als im Mischgebiet, differenzierte Schallschutzanforderungen und besondere Festsetzungsmöglichkeiten zur Anordnung von Wohnnutzungen innerhalb eines Gebäudes und zum Verhältnis von Wohn- und gewerblichen Nutzungen im Baugebiet.

Fragestellungen ergeben sich u.a. im Zusammenhang mit den (gegenüber Mischgebieten) erhöhten Orientierungswerten zum Lärmschutz bei gleichzeitig erweiterten Festsetzungsmöglichkeiten einer im Grundsatz störempfindlichen Wohnnutzung.

Planungsrechtlicher Rahmen

§ 6a BauNVO
Urbane Gebiete

(1) Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

(2) Zulässig sind
1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
1. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
2. Tankstellen.

(4) Für urbane Gebiete oder Teile solcher Gebiete kann festgesetzt werden, dass in Gebäuden
1. im Erdgeschoss an der Straßenseite eine Wohnnutzung nicht oder nur ausnahmsweise zulässig ist,
2. oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses nur Wohnungen zulässig sind,
3. ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine im Bebauungsplan bestimmte Größe der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden ist, oder
4. ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine im Bebauungsplan bestimmte Größe der Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen zu verwenden ist.

Urbane Gebiete stellen Wohnsiedlungsflächen gemäß der Festlegungen Z 5.5 bzw. Z 5.6 des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) dar.

Zielsetzung: Urbane Mischung, Wohnungsangebote in zentralen Lagen

Die Einführung der Gebietskategorie „urbanes Gebiet“ ist eine Reaktion auf die zunehmende Wertschätzung vielfältiger städtischer Mischungen und auf die steigende Nachfrage nach Wohnraum in vielen Städten, insbesondere in zentralen Lagen. Es erweitert den kommunalen Handlungsspielraum, innerstädtische Lagen in Richtung eines verdichteten Wohnstandorts in der Mischung mit anderen „urbanen“ Nutzungen zu entwickeln. Städtebauliche Zielsetzung ist dabei die Erhaltung oder Entwicklung einer solchen Nutzungsmischung, gegebenenfalls in Verbindung mit einer hohen baulichen Dichte und einer Feinsteuerung, wie sie in anderen

Gebietskategorien, insbesondere dem besonderen Wohngebiet und dem Mischgebiet, nicht vorgesehen ist.

Abgrenzung zu bestehenden Baugebietstypen

Die neue Gebietskategorie wird vor allem dann zum Einsatz kommen, wenn aufgrund einer vorgefundenen Gemengelage oder der Planungsziele für ein neues Baugebiet die erweiterten Optionen zur Steuerung der Nutzungsmischung und zur Bestimmung des Nutzungsmaßes erforderlich sind und die angestrebte Gebietsentwicklung mit den bisherigen Baugebietskategorien Mischgebiet, Kerngebiet oder besonderes Wohngebiet nicht erreichbar ist. Wird die Festsetzung eines urbanen Gebiets dagegen *allein* im Hinblick auf das zulässige höhere Nutzungsmaß oder die geringeren Immissionsrichtwerte gewählt, handelt es sich um einen „Etikettenschwindel", der planungsrechtlich nicht gedeckt ist.

Anwendbarkeit in kleineren Gemeinden, abhängig vom Planungsziel

Für Gemeinden im ländlichen Raum ist der Gebietstyp weniger relevant, der Einführungserlass hebt jedoch hervor, dass die Wahrung der gebietsbezogenen allgemeinen Zweckbestimmung für die Anwendbarkeit des § 6a BauNVO maßgeblich ist, nicht die Größe der Stadt oder Gemeinde.

Anwendbarkeit in Bestands-, und in Neubaugebieten

Die Ausweisung eines urbanen Gebiets kommt grundsätzlich sowohl für die erstmalige Ausweisung eines Baugebiets entsprechender Gebietstypik als auch für die Überplanung bereits überwiegend bebauter Bereiche in Betracht. Dies erweitert den Anwendungsbereich gegenüber dem besonderen Wohngebiet nach § 4a BauNVO, das im Grundsatz auf ähnliche Gemengelagen zielt, wie sie das urbane Gebiet im Blick hat, aber ausschließlich auf den Erhalt und die Fortentwicklung der Wohnnutzung in bebauten Gebieten abzielt.

große Bandbreite möglicher Nutzungsmischungen

Als Vorteile gegenüber einer Mischgebietsfestsetzung bietet das urbane Gebiet eine größere Bandbreite an möglichen Nutzungsmischungen bei gleichzeitig höherer Verdichtung. Während im Mischgebiet generell von einer gleichgewichtigen Mischung von Wohnen und Gewerbe auszugehen ist, kann die Nutzungsmischung im urbanen Gebiet, auf den jeweiligen Planungsfall bezogen unterschiedlich festgelegt werden. Solange der gemischte Gebietscharakter grundsätzlich noch gewahrt ist, ist im urbanen Gebiet eine überwiegende Wohnnutzung ebenso möglich wie eine überwiegende gewerbliche Nutzung. Ein Rangverhältnis zwischen den Nutzungen besteht nicht und es muss keine kleinräumige Mischung erfolgen. [1]

kein großflächiger Einzelhandel

Die Offenheit des Gebietstyps wird weiterhin dadurch betont, dass die Gruppe der gewerblichen Hauptnutzung um soziale, kulturelle und andere Einrichtungen ergänzt wird. Im Unterschied zum Kerngebiet nach § 7 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe und Einkaufszentren im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht Teil des zulässigen Nutzungsspektrums und die Einordnung von zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, Verwaltung oder Kultur ist im urbanen Gebiet jedenfalls kein vorrangiges Ziel. Während das Wohnen im Kerngebiet nur ausnahmsweise zulässig ist, soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, ist das Wohnen im urbanen Gebiet konstitutiver Bestandteil der Gebietskategorie.

differenzierte Gliederungsmöglichkeiten

Weil – anders als im Mischgebiet – die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein muss, bestehen im urbanen Gebiet auch weitergehende Möglichkeiten der Feinsteuerung auf Grundlage des § 1 Abs. 4ff. BauNVO. So kann in einem Teil des Baugebiets eine deutlich ausgeprägte Schwerpunksetzung für Wohnnutzungen erfolgen und in einem anderen Teil für gewerbliche sowie andere Nutzungen. Eine vollständige Verdrängung einer der beiden Hauptnutzungen ist aber auch im urbanen Gebiet nicht zulässig, d.h. das Baugebiet in seiner Gesamtheit muss von beiden Hauptnutzungen städtebaulich mitgeprägt sein.

Die Möglichkeiten zur Festsetzung der Art der Nutzung werden in § 6a Abs. 4 BauNVO über die vertikalen Gliederungsmöglichkeiten nach § 1 Abs. 7 BauNVO hinausgehend erweitert und es werden auch geschossflächenbezogene Festsetzungen ermöglicht. So ist es möglich, dass

- im Erdgeschoss an der Straßenseite eine Wohnnutzung nicht oder nur ausnahmsweise zulässig ist,

[1] vgl. OVG Lüneburg 1. Senat, Beschl. v. 21.02.2020 – 1 MN 147/19, Rn. 18.

- oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses nur Wohnungen zulässig sind,
- ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine im Bebauungsplan bestimmte Größe der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden ist, oder
- ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine im Bebauungsplan bestimmte Größe der Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen zu verwenden ist.

Wohnanteil steuern

Vor allem bei Neuausweisung eines Baugebiets als urbanes Gebiet sollte von den Festsetzungsmöglichkeiten zur Steuerung des Wohnanteils Gebrauch gemacht werden, da sich anderenfalls die tatsächlich entstehende Nutzungsmischung und die daraus resultierenden Folgebedarfe (z.B. für Einrichtungen der sozialen Infrastruktur) nur eingeschränkt steuern bzw. prognostizieren lassen.

hohe Bebauungsdichten möglich

Da die neue Baugebietskategorie vor allem die Planung von funktionsgemischten Gebieten in innerstädtischen Lagen erleichtern soll, liegen die in § 17 BauNVO für urbane Gebiete festgelegten Orientierungswerte für Obergrenzen mit einer GRZ bis 0,8 und einer GFZ mit 3,0 deutlich über den Werten für allgemeine Wohngebiete (0,4/1,2) und für Mischgebiete (0,6/1,2); sie ermöglichen nahezu die in Kerngebieten mögliche Grundstücksausnutzung (dort GRZ 1,0, GFZ 3,0). Angesichts der bereits hohen Zulässigkeitsschwelle sind Abweichungen von den Orientierungswerten überzeugend zu begründen.

Anpassung der TA Lärm: höherer zulässiger Störgrad

Mit der Einführung der Baugebietskategorie ging eine Anpassung der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) einher. Um absehbare Lärmkonflikte zu berücksichtigen und die Einsatzmöglichkeiten des Baugebiets zu erweitern, wurden die zulässigen Immissionswerte für *Gewerbelärm* in urbanen Gebieten gegenüber Mischgebieten im Tageszeitraum um 3 dB(A) auf 63 dB(A) heraufgesetzt. Das Wohnen im urbanen Gebiet ist insoweit mit einer Pflicht zur Duldung von Störungen, insbesondere tagsüber, durch andere Nutzungsarten wie Gewerbebetriebe, soziale oder kulturelle Einrichtungen belastet. Dem liegt u.a. die Erwartung zugrunde, dass Bewohnern eines urbanen Gebiets angesichts der häufig bestehenden Vorbelastung und der Vorteile, die die Nutzungsmischung und die in der Regel zentrale Lage ihnen bietet, eine höhere Geräuschkulisse zugemutet werden kann. Der Richtwert für Gewerbelärm für den Nachtzeitraum entspricht dagegen mit 45 dB(A) dem für Mischgebiete und trägt insofern dem stets zu berücksichtigenden Wohnanteil Rechnung.

keine Anpassung der DIN 18005

Da die DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) bisher (Stand 12/2021) nicht angepasst wurde, bleiben die darin benannten Orientierungswerte, insbesondere im Hinblick auf die in zentralen Lagen häufig hohen Belastungen durch *Verkehrslärm*, unverändert Abwägungsgrundlage. Dabei sind i.d.R. die Werte für Mischgebiete anzusetzen (60 dB(A) tagsüber, 50 dB(A) nachts), es sei denn, das Gebiet wird so gegliedert, dass in einem Teilbereich ohne Wohnnutzung die Werte für Kerngebiete (65/55 dB(A)) vertretbar sind.

ggf. ergänzender passiver Lärmschutz

Weiterhin ist Gegenstand der Abwägung, ob die nach TA Lärm in einem urbanen Gebiet zulässige (tagsüber erhöhte) Lärmbelastung im konkreten Fall den künftigen Bewohnern zugemutet werden soll, auch wenn sie höher angesetzt ist als der Orientierungswert der DIN 18005. Wenn dies nicht der Fall ist, können im Bebauungsplan zusätzliche Lärmschutzfestsetzungen getroffen werden. Eine Ergänzung des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB stellt klar, dass für über die Anforderungen der TA Lärm hinausgehende gemeindliche Schutzziele auch passive (städtebauliche) Lärmschutzmaßnahmen im Sinne von „baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen“ zur Gewährleistung verträglicher Innenraumpegel festsetzbar sind (z.B. Einbau von Lüftungseinrichtungen, besondere Fensterkonstruktionen). Die Vorgaben des Immissionsschutzrechts und damit der Grundsatz der Betreiberverantwortlichkeit für Gewerbe- und Sportlärm bleiben davon unberührt. Im Bebauungsplan festgesetzte passive Schallschutzmaßnahmen entbinden insofern nicht von der Pflicht, die Anforderungen der TA Lärm einzuhalten, können aber ein darüber hinausgehendes Schutzniveau absichern.

Darstellung gem. Planzeichenverordnung

In die Anlage zur PlanZV (Nr. 1.2.4) ist für das urbane Gebiet ein neues Planzeichen aufgenommen worden, dessen Farbgebung derjenigen für gemischte Bauflächen entspricht.

§ 245c Abs. 3 BauGB

Die Überleitungsvorschrift des § 245c Abs. 3 BauGB stellt klar, dass es keine „faktischen urbanen Gebiete“ gibt:

> (3) § 34 Absatz 2 findet auf Baugebiete nach § 6a der Baunutzungsverordnung keine Anwendung.

keine „faktischen urbanen Gebiete“

Anders als in den anderen Baugebietstypen, insbesondere als im Mischgebiet, ist es daher nicht möglich, in einem Bestandsgebiet, das nach seiner Eigenart der allgemeinen Zweckbestimmung eines urbanen Gebiets entspricht, auch ohne Überplanung durch einen Bebauungsplan die Zulässigkeitsregelungen eines urbanen Gebiets, insbesondere im Hinblick auf die dort möglichen „Erleichterungen“ hinsichtlich der baulichen Dichte oder der Schutzbedürftigkeit gegenüber Lärmimmissionen zur Anwendung zu bringen, wenn dafür die Voraussetzungen nach § 34 Abs. 1 BauGB nicht gegeben sind. Weiterhin folgt daraus, dass „Briefmarkenbebauungspläne“ nicht zulässig sind, die lediglich *eine* der für urbane Gebiete konstitutiven Nutzungen festsetzen, (z.B. ausschließlich Wohngebäude), im Vertrauen darauf, dass in der näheren Umgebung weitere Nutzungen vorhanden sind, so dass im Zusammenwirken die Voraussetzungen für ein urbanes Gebiet gegeben wären.

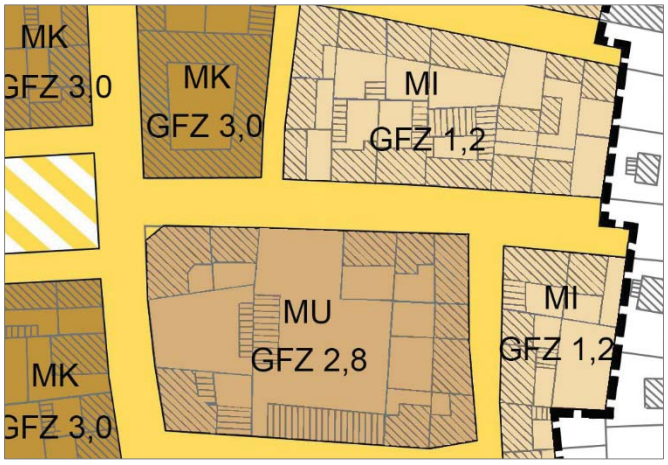
ANWENDUNGSFÄLLE UND FESTSETZUNGSBEISPIELE

A Geplanter Wohnstandort mit ergänzenden gewerblichen Nutzungen in innerstädtischer Gemengelage

Planungsziel: urbane Mischung im Zentrum

Fallbeispiel 1: *Eine Stadt mittlerer Größe verzeichnet seit Jahren Bevölkerungszuwächse; Neubauvorhaben finden jedoch fast ausschließlich auf der „grünen Wiese“ in Form von neuen Einfamilienhaussiedlungen statt. Dadurch besteht ein erheblicher Mangel an innerstädtischem Wohnraum, vor allem im Segment kleiner, altersgerechter Mietwohnungen. Deshalb möchte die Gemeinde eine größere Brachfläche im verdichteten Kernbereich der Stadt planungsrechtlich vorrangig für den Wohnungsbau sichern. Da die angrenzenden Flächen bisher sowohl durch zentrumstypische Nutzungen einschließlich Einzelhandel und kleinere Gewerbebetriebe als auch durch Wohnungen geprägt werden, kommt bei der Überplanung allerdings eher die Festsetzung einer gemischt genutzten Baufläche in Frage; zudem sprechen Immissionsschutzaspekte gegen die Festsetzung eines Wohngebietes (WA).*

Aufgrund der vorgefundenen Gemengelage, der bereits im umgebenden Bestand vorhandenen hohen baulichen Dichte und der angestrebten überwiegenden Wohnnutzung wird als Baugebietstyp das urbane Gebiet gemäß § 6a BauNVO gewählt. Grundsätzlich käme auch eine Festsetzung als Mischgebiet in Frage, dann wäre es aber nicht möglich, dem Wohnen eindeutig Vorrang einzuräumen, da Wohnen und Gewerbe im Mischgebiet grundsätzlich gleichberechtigt nebeneinander stehen.



Festsetzung eines urbanen Gebiets gemäß § 6a BauNVO für einen Block im Stadtzentrum, für den eine urbane Nutzungsmischung in hoher Dichte mit einem überwiegenden Wohnanteil gesichert werden soll. In der bereits weitgehend bebauten Umgebung soll durch Festsetzung von Misch- und Kerngebieten die vorhandene Nutzungsstruktur gesichert werden.

Dem angestrebten Vorrang des Wohnens wird durch Festsetzung einer Wohnungsbindung für die Obergeschosse gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 2 BauNVO Rechnung getragen.

Mindestnutzungsanteil für Wohnungen

▶ Im urbanen Gebiet sind oberhalb des zweiten Vollgeschosses nur Wohnungen zulässig.

Alternativ kann die angestrebte Wohnnutzung im urbanen Gebiet auch über prozentuale Vorgaben zur Nutzungsmischung oder die Angabe einer bestimmten Größe der Geschossfläche, die für Wohnungen zu verwenden ist, abgesichert werden:

▶ Im urbanen Gebiet sind in Gebäuden 75% der zulässigen Geschossfläche / 500 m² der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden.

Sicherung einer „urbanen" Erdgeschossnutzung

Da gerade das Vorhandensein von öffentlichkeitswirksamen Nutzungen wie Läden, Restaurants/ Cafés oder Dienstleistungsbetrieben im straßenseitigen Erdgeschossbereich für die urbane Qualität des Innenstadtbereichs von erheblicher Bedeutung ist und im Rahmen der Bauleitplanung weiter gestärkt werden soll, werden Wohnungen hier auf der Grundlage von § 6a Abs.4 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen:

▶ Im urbanen Gebiet … ggf. nähere Bezeichnung der Gebietsteile … ist im Erdgeschoss an der Straßenseite eine Wohnnutzung / nicht / nur ausnahmsweise zulässig.

Fallvariante 1a: *Anders als im Fallbeispiel 1 kommt die Gemeinde zu dem Schluss, dass angesichts der Innenstadtlage und der guten ÖPNV-Erschließung das Gebiet vorrangig für gewerbliche Nutzungen, insbesondere für Büronutzungen, Handel und Dienstleistungen zu verwenden ist, im Übrigen jedoch auch die Möglichkeit gegeben werden soll, in begrenztem Umfang Wohnungen einzuordnen. Die Nicht-Wohnnutzungen sollen jedoch nach Art und Größe nicht den Umfang annehmen, der in einem Kerngebiet zulässig wäre, u.a. soll großflächiger Einzelhandel ausgeschlossen werden.*

Auch in dieser Fallkonstellation bietet sich die Festsetzung eines urbanen Gebiets an, vor allem dann, wenn die in einem Mischgebiet geforderte Gleichgewichtigkeit von Wohnen und Gewerbe nicht Planungsziel ist. Die Festsetzungen entsprechen denen im Fallbeispiel 1, jedoch bezogen auf den Anteil gewerblicher Nutzungen, z.B.

Mindestnutzungsanteil für Gewerbe

▶ Im urbanen Gebiet sind in Gebäuden 75% der zulässigen Geschossfläche / 500 m² der Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen zu verwenden.

Nach der Zweckbestimmung eines urbanen Gebiets ist zusätzlich ein das Gebiet mit prägender Wohnanteil möglich und erforderlich.

Festsetzung zur Gliederung des MU

Ein Ziel, die unteren Geschosse für gewerbliche Nutzungen zu „reservieren", kann dagegen nicht auf Grundlage von § 6a BauNVO umgesetzt werden, sondern bedarf einer Festsetzung zur Gliederung des Gebiets nach § 1 Abs. 7 BauGB, die allerdings durch besondere städtebauliche Gründe gerechtfertigt sein muss.

▶ Im urbanen Gebiet sind im ersten, zweiten und dritten Vollgeschoss nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen, Einzelhandelsbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften zulässig.

Wenn es nur darauf ankommt, die straßenseitigen Erdgeschossflächen gewerblich für Läden, Restaurants/ Cafés oder Dienstleistungsbetriebe zu sichern, können dort wie im Fallbeispiel 1 Wohnungen auf der Grundlage von § 6a Abs.4 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen werden:

▶ Im urbanen Gebiet … ggf. nähere Bezeichnung der Gebietsteile … ist im Erdgeschoss an der Straßenseite eine Wohnnutzung / nicht / nur ausnahmsweise zulässig.

KERNGEBIETE

Problemaufriss

Die Verwendung der Baugebietskategorie Kerngebiet ist nicht auf die Zentren größerer Städte beschränkt. Auch außerhalb der Stadtkerne können Kerngebiete festgesetzt werden, z.B. im Zusammenhang mit der (Über-)Planung von örtlichen Nebenzentren. Auch für die Zentren von Mittel- und Kleinstädten ist die Festsetzung von Kerngebieten nicht ausgeschlossen. Umgekehrt rechtfertigt nicht jedes vorhandene örtliche Versorgungszentrum die Festsetzung eines Kerngebiets. Die Entscheidung für diese Baugebietskategorie hängt bei Vorliegen der übrigen Voraussetzungen für ein Kerngebiet auch davon ab, ob sich im örtlichen Zentrum großflächige Einzelhandelsbetriebe ansiedeln sollen, was die Ausweisung eines Kerngebiets oder (bei Einzelstandorten) von entsprechenden Sondergebieten voraussetzt. Wenn dies nicht der Fall ist und auch Wohnen in signifikantem Umfang ermöglicht werden soll, ist als Festsetzungsalternative häufig auch die Gebietskategorie „Urbanes Gebiet“ (☞ B 1.6.1) zur Erreichung der Planungsziele geeignet.

Kerngebiete mit Wohnnutzungen stellen Wohnsiedlungsflächen gemäß der Festlegungen Z 5.5 bzw. Z 5.6 des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) dar.

Planungsrechtlicher Rahmen

§ 7 BauNVO Kerngebiete

(1) Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.

(2) Zulässig sind
1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten,
3. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
5. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
7. sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
1. Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 5 fallen,
2. Wohnungen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 6 und 7 fallen.

(4) Für Teile eines Kerngebiets kann, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen (§ 9 Abs. 3 des Baugesetzbuchs), festgesetzt werden, dass
1. oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses nur Wohnungen zulässig sind oder
2. in Gebäuden ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschoßfläche oder eine bestimmte Größe der Geschoßfläche für Wohnungen zu verwenden ist.

Dies gilt auch, wenn durch solche Festsetzungen dieser Teil des Kerngebiets nicht vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur dient.

Mindestgröße des Baugebiets

Entsprechend ihrer Zweckbestimmung können Kerngebiete nach § 7 BauNVO nur für solche Flächen festgesetzt werden, die *vorwiegend* durch Handelsbetriebe, zentrale Einrichtungen von Wirtschaftsunternehmen und -verbänden sowie durch größere Verwaltungen und Kultureinrichtungen geprägt sind bzw. die gemäß den Planungszielen für diese Einrichtungen genutzt werden sollen. Wie die Festsetzung aller Baugebiete mit Ausnahme von Sondergebieten setzt die Verwendung der Baugebietskategorie Kerngebiet eine gewisse Gebietsgröße voraus. Das Baugebiet in seiner Gesamtheit muss einen Umfang haben, der die Ansiedlung (bzw. das Vorhandensein) mehrerer der in § 7 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen ermöglicht. Die Festsetzung einzelner Grundstücke als Kerngebiet kommt nur dann in Betracht, wenn weitere umliegende Grundstücke kerngebietstypische Nutzungen aufweisen und diese im Zusammenwirken de facto den Kerngebietscharakter ausmachen.

Festsetzungsalternativen: Sondergebiete und eingeschränkte Gewerbegebiete

Sollen für einzelne Grundstücke außerhalb der örtlichen Zentren kerngebietstypische Nutzungen wie Einkaufs- oder Verwaltungszentren ermöglicht werden, ohne dass das Umfeld weitere kerngebietstypische Nutzungen aufweist, kommt hierfür die Festsetzung eines entsprechenden sonstigen Sondergebiets (☞ B 1.10.2) bzw. eines eingeschränkten Gewerbegebiets für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (☞ B 1.8.2) in Betracht.

Einzelhandelsbetriebe können im MK nicht generell ausgeschlossen werden.

Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gehören zum Wesen der Kerngebiete und können daher im MK nicht generell ausgeschlossen werden. Ein Ausschluss dieser Betriebe kann jedoch für *Teile* eines Kerngebiets auf der Grundlage von § 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 8 BauNVO oder als Baugebietsgliederung gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO erfolgen. Darüber hinaus können Einzelhandelsbetriebe unabhängig von ihrer Größe für Teilflächen eines Kerngebiets gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 8 BauNVO bzw. gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO ausgeschlossen oder als nur ausnahmsweise zulässig erklärt werden. Dabei müssen die übrigen MK-Teilflächen nicht zwingend innerhalb des Plangebiets liegen (s.o.), aber mit der beplanten MK-Teilfläche in einem direkten räumlichen Zusammenhang stehen und ihrerseits Einzelhandel zulassen. Eine auf das gesamte Gemeindegebiet Bezug nehmende Baugebietsgliederung, wie sie gemäß § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO für Gewerbe- und Industriegebiete möglich ist, ist für Kerngebiete nicht zulässig.

mögliche Differenzierung nach Angebotssortimenten

Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben kann im Kerngebiet auf der Grundlage von § 1 Abs. 9 BauNVO im Hinblick auf die angebotenen Warensortimente differenziert werden. Die für eine solche Beschränkung des Einzelhandels erforderlichen besonderen städtebaulichen Gründe können zum Beispiel darin bestehen, dass die Einzelhandelsflächen in einem Versorgungszentrum vorrangig durch solche Betriebe genutzt werden sollen, deren Angebotssortimente zur Stärkung der jeweiligen Zentrumsfunktion beitragen. Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Angebotssortimenten können in diesen Fällen für das festgesetzte Kerngebiet ausgeschlossen werden. Die zulässigen bzw. unzulässigen Warensortimente sind dabei in der Festsetzung hinreichend genau zu bestimmen. Ein gesamtgemeindliches Einzelhandelskonzept oder zumindest ein standortbezogenes Einzelhandelsgutachten sind für die Begründung der Festsetzung hilfreich und in den meisten Fällen erforderlich.

Obergrenzen für Verkaufsflächen nicht festsetzbar

Die Festsetzung allgemeiner Verkaufsflächen-Obergrenzen ist in Kerngebieten dagegen unzulässig. Für einzelne Sortimente ist eine solche Festsetzung nur bei Vorliegen besonderer städtebaulicher Gründe möglich und nur, wenn darin bestimmte „Arten von Anlagen“ im Sinne von § 1 Abs. 9 BauNVO zutreffend gekennzeichnet werden (dies dürfte z.B. für „Bekleidungsgeschäfte mit einer Verkaufsfläche von mehr als 5.000 m²“ nicht der Fall sein). Soweit konkrete Vorhaben bereits bekannt sind, können Verkaufsflächenbeschränkungen jedoch in städtebaulichen Verträgen vereinbart werden. Auch durch Beschränkung von Einzelhandel z.B. auf das erste Vollgeschoss oder durch die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen können die in einem Kerngebiet zulässigen Verkaufsflächen begrenzt werden. Detailliertere Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandel setzen die Festsetzung eines entsprechenden Sondergebiets voraus (☞ B 1.11.1).

Regelungen zur Zulässigkeit von Wohnen i.d.R. sinnvoll …

… aber nur für Teile des MK zulässig

Innenstadtgebiete, die ausschließlich der Unterbringung von Handelsbetrieben und zentralen Wirtschafts-, Verwaltungs- und Kultureinrichtungen dienen, entsprechen nicht mehr den heutigen Leitbildern des Städtebaus. Im Sinne einer Belebung der Innenstädte wird auch für Gebiete, in denen sich zentrale Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen konzentrieren sollen, eine Mischung mit Wohnnutzungen angestrebt. Sofern das Wohnen dabei nicht auf betriebsgebundene Sonderformen beschränkt bleiben soll, muss der Bebauungsplan die Regelzulässigkeit des sonstigen Wohnens jedoch ausdrücklich gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO zulassen. Zur Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des MK muss die Zulässigkeit des Wohnens dabei auf Teile des Kerngebiets begrenzt bleiben.

Bei der Entscheidung über Teilbereiche mit Wohnanteil ist zu berücksichtigen, dass einer Wohnnutzung auch in dieser Baugebietskategorie ein hoher Schutzanspruch zukommt. So

definiert die am 1.12.2021 in Kraft getretene Neufassung der TA Luft[1] erstmals Immissionswerte für Geruchsbelästigungen in Kerngebieten, die für Teilbereiche mit Wohnanteil denen für allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete und urbane Gebiete entsprechen. Kerngebiete ohne Wohnanteil sind dagegen mit Gewerbe- und Industriegebieten gleichgestellt.

Bei Festsetzungen zur Zulässigkeit des Wohnens in Kerngebieten können auch die in § 1 Abs. 7 und Abs. 8 BauNVO enthaltenen Möglichkeiten der horizontalen und vertikalen Gliederung des Baugebiets genutzt werden. Darüber hinaus kann gemäß § 7 Abs. 4 BauNVO aus besonderen städtebaulichen Gründen festgesetzt werden, dass oberhalb eines bestimmten Geschosses nur Wohnungen zulässig sind oder dass ein bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden ist.

Wenn ein Vorrang für zentrale Wirtschafts-, Verwaltungs- und Kultureinrichtungen gegenüber sonstigen gewerblichen Nutzungen nicht beabsichtigt ist und auch kein großflächiger zentrenrelevanter Einzelhandel ermöglicht werden soll, stellt eine Mischgebietsfestsetzung (☞ B 1.6) oder – insbesondere wenn eine höhere Dichte und/oder ein höherer Wohnanteil angestrebt wird – die Gebietskategorie des urbanen Gebiets mit der Regelzulässigkeit von Wohnen und Gewerbe in vielen Fällen eine Alternative zur Kerngebietsfestsetzung dar (☞ B 1.6.1).

ggf. Ausschluss bzw. Beschränkung bestimmter Vergnügungsstätten

Kerngebiete sind regelmäßig Baugebiete mit einer starken Besucherfrequenz und daher als Standorte für Spielhallen und andere Vergnügungsstätten interessant. Insbesondere in historischen Altstädten sind bestimmte Arten von Vergnügungsstätten wie Peep-Shows aufgrund ihrer Außenwirkung und der Verdrängung anderer Nutzer jedoch städtebaulich problematisch. Mit den Mitteln der planerischen Feinsteuerung (§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO) können dann bestimmte Arten der baulichen Nutzung ausgeschlossen oder lediglich ausnahmsweise zulässig gemacht werden. Es ist jeweils zu begründen, warum in dem jeweiligen Planungsraum keine solchen Nutzungen zulässig sein sollen. Im Falle der Ausnahmezulässigkeit sollte die Begründung Aufschluss darüber geben, nach welchen Kriterien eine solche Einzelfallprüfung vorgenommen werden soll – soll etwa eine Häufung bestimmter Nutzungen verhindert, die Erdgeschosszone für andere Nutzungen erhalten oder bestimmte Werbeanlagen nicht zum Einsatz kommen?

[1] Neufassung der Ersten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft) vom 18. August 2021 (GMBl. S. 1050). Hier in Anhang 7 ‚Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen' – Tabelle 22.

ANWENDUNGSFÄLLE UND FESTSETZUNGSBEISPIELE

A Funktionssicherung für ein Hauptversorgungszentrum

Innerstädtisches Hauptversorgungszentrum mit begrenzten Erweiterungsmöglichkeiten

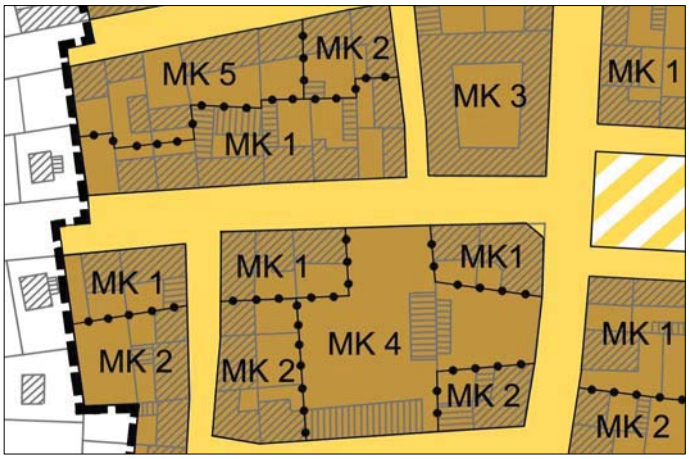
Fallbeispiel 1: *Die Gemeinde X hat als ausgewiesenes Mittelzentrum wichtige Versorgungsfunktionen für die umliegenden Gemeinden zu erfüllen. Die Bedeutung der Altstadt als Hauptversorgungszentrum wurde in den vergangenen Jahren durch die teilweise unkoordinierte Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe in nicht integrierten Randlagen geschwächt. Zur Stärkung der Versorgungsfunktion der Altstadt soll eine größere innerstädtische Brachfläche mit einem mittelgroßen Einkaufszentrum bebaut und ein leerstehender Gewerbehof durch verschiedene Einzelhandelsbetriebe genutzt werden. Daneben sind der Erweiterung des Einzelhandels im Zentrum der Altstadt durch angrenzende erhaltenswerte Wohnquartiere räumlich enge Grenzen gesetzt. Auch die in den Obergeschossen der vorhandenen Wohn- und Geschäftshäuser bestehenden Wohnungen sollen im Sinne der angestrebten Nutzungsmischung gegenüber Verdrängung durch andere Nutzungen planungsrechtlich gesichert werden.*

Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne beschleunigtes Verfahren

Die Gemeindevertretung beschließt für große Teile der Altstadt die Aufstellung eines Bebauungsplans mit dem Ziel, die überörtliche Versorgungsfunktion des Gebiets durch die Sicherung von Flächen für zentrumsbildende Einzelhandelsbetriebe zu stärken. Obwohl es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB handelt, kann der Plan nicht im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, da die zulässige Grundfläche einschließlich des Bestandes die Schwelle von 70.000 m² überschreitet (☞ F 6).

Sicherung von Flächen für den Einzelhandel

Zur Sicherung und Stärkung des örtlichen Hauptversorgungszentrums prüft die Gemeinde die Erfordernisse sowie die bestehenden planerischen Möglichkeiten, die Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelbetriebe außerhalb der Versorgungszentren zum Beispiel durch Bebauungspläne mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB zu verhindern (☞ B 30).



Festsetzung eines gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO gegliederten Kerngebiets mit differenzierten Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben

MK- statt MI/MU-Festsetzung für großflächigen Einzelhandel

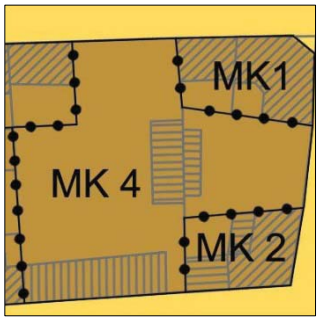
Da im Stadtzentrum neben kleinen und mittelgroßen Betrieben auch großflächige Einzelhandelsbetriebe als so genannte Frequenzbringer für den übrigen Einzelhandel angesiedelt werden sollen, setzt der Bebauungsplan flächendeckend ein Kerngebiet fest. Die Festsetzung eines Mischgebiets oder eines urbanen Gebiets, die auch die zu erhaltende bzw. angestrebte Wohnnutzung unmittelbar berücksichtigen würde, hätte die geplante Ansiedlung großflächiger zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe dagegen weitgehend ausgeschlossen.

Unter Berücksichtigung der begrenzten räumlichen Ausdehnungsmöglichkeit des Versorgungszentrums wird das Kerngebiet gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO bezüglich der räumlichen Verteilung von Einzelhandelsbetrieben gegliedert. Dabei sollen die Erdgeschosse entlang der Hauptgeschäftsstraßen Einzelhandelsnutzungen vorbehalten bleiben.

▶ In den Teilen des Kerngebiets mit den Bezeichnungen MK 1 und MK 2 sind im ersten Vollgeschoss nur Einzelhandelsbetriebe zulässig.

Für den am Marktplatz gelegenen leer stehenden Gewerbehof sollen andere Nutzungen als Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen werden. Rechtsgrundlage für die Festsetzung einer ausschließlichen Nutzung durch Einzelhandelsbetriebe ist § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 8 BauNVO.

▶ In dem Teil des Kerngebiets mit der Bezeichnung MK 3 sind nur Einzelhandelsbetriebe zulässig.



Zulässigkeit eines Einkaufszentrums im MK4

Um das an der Hauptgeschäftsstraße nahe dem Markplatz gelegene unbebaute Grundstück als Standort für das geplante Einkaufszentrum zu sichern, lässt der Bebauungsplan hier gemäß § 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 8 BauNVO nur diese Betriebsart des Einzelhandels zu.

▶ In dem Teil des Kerngebiets mit der Bezeichnung MK 4 sind nur Einkaufszentren zulässig.

Im gesamten Kerngebiet werden Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen, da die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für den Einzelhandel solchen Betrieben vorbehalten sein sollen, die aufgrund ihres Angebotssortimentes zur Funktionsstärkung des Hauptversorgungszentrums beitragen. Die Zentrenrelevanz bzw. Nichtzentrenrelevanz der verschiedenen Angebotssortimente ist in einem Einzelhandelsgutachten für die Gemeinde ermittelt worden und in das beschlossene gemeindliche Einzelhandelskonzept eingeflossen.

Ausschluss nicht zentrenrelevanter Sortimente

▶ Im Kerngebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Sortimenten unzulässig:
- Kraftwagen und Kfz-Zubehör
- Bau- und Heimwerkerbedarf,
- ….

keine Festsetzung von Verkaufsflächen-Obergrenzen

Auch wenn die Stadt zum Schutz kleinerer Einzelhandelsbetriebe gerne eine generelle Verkaufsflächen-Obergrenze festgesetzt hätte, muss sie darauf bei einer Kerngebietsfestsetzung verzichten. Auch im Zusammenhang mit einer Differenzierung nach Sortimenten sind Verkaufsflächen-Obergrenzen in Kerngebieten angreifbar.

✕ Im Kerngebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche/ mit einer Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente von über 3.000 m² unzulässig.

Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben auf Teilflächen …

Ggf. könnte sich die Gemeinde jedoch mit dem Eigentümer der Flächen im MK 4 in einem städtebaulichen Vertrag darauf einigen, dass dort keine Betriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als z.B. 3.000 m² angesiedelt werden, um auch dort eine durchmischte Struktur zu gewährleisten. Lediglich für Randbereiche des Kerngebiets und für einige Flächen in den Blockinnenbereichen, die nicht durch Einzelhandelsbetriebe und andere publikumsintensive Nutzungen in Anspruch genommen, sondern anderen kerngebietstypischen Nutzungen sowie dem Wohnen dienen sollen, werden Einzelhandelsnutzungen auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 8 BauNVO ausgeschlossen.

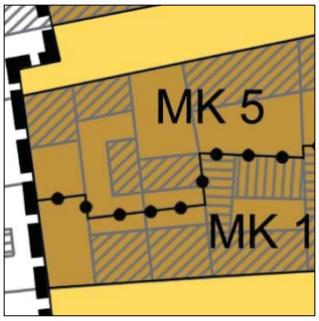
▶ In den Teilen des Kerngebiets mit der Bezeichnung MK 5 sind Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften unzulässig.

… und in bestimmten Geschossen

Außerhalb des geplanten Einkaufszentrums und des umgenutzten ehemaligen Gewerbehofs wird eine Ausbreitung von Einzelhandelsnutzungen über das erste Obergeschoss hinaus gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO begrenzt.

▶ In den Teilen des Kerngebiets mit den Bezeichnungen MK 1 und MK 2 sind Einzelhandelsbetriebe oberhalb des 2. Vollgeschosses unzulässig.
In dem Teil des Kerngebiets mit der Bezeichnung MK 2 können Einzelhandelsbetriebe im 2. Vollgeschoss nur ausnahmsweise zugelassen werden.

B Ermöglichung und Sicherung von Wohnnutzungen



Beschränkung der allgemeinen Zulässigkeit des Wohnens auf Teile des MK

Für die Ermöglichung von Wohnnutzungen im Kerngebiet, die nicht an betriebliche Nutzungen gebunden sind, ist immer eine diesbezügliche Festsetzung erforderlich. In dem oben dargelegten Fallbeispiel 1 lässt der Bebauungsplan daher auf der Grundlage von § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO Wohnungen im Kerngebiet allgemein zu. Aufgrund der teilräumlich differenzierten Festsetzung von Einzelhandelsnutzungen wird dabei gemäß § 1 Abs. 7 und Abs. 8 BauNVO nach Geschossen und Baugebietsteilen unterschieden bzw. das Kerngebiet auch bezüglich der Zulässigkeit des Wohnens gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO räumlich gegliedert.

▶ In dem Teil des Kerngebiets mit der Bezeichnung MK 1 sind Wohnungen oberhalb des ersten Vollgeschosses allgemein zulässig.

▶ Im dem Teil des Kerngebiets mit der Bezeichnung MK 5 sind Wohnungen allgemein zulässig.

Festsetzung eines Mindestanteils von Wohnnutzungen

Um sicherzustellen, dass Wohnnutzungen nicht nur allgemein zulässig sind, sondern auch tatsächlich realisiert bzw. erhalten werden, setzt der Bebauungsplan für Teile des Kerngebiets gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO eine Wohnungsbindung für bestimmte Geschosse bzw. gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO die Verwendung eines bestimmten Anteils der zulässigen Geschossfläche für Wohnungen fest.

▶ In den Teilen des Kerngebiets mit den Bezeichnungen MK 1 und MK 2 sind oberhalb des zweiten Vollgeschosses nur Wohnungen zulässig.

▶ In dem Teil des Kerngebiets mit der Bezeichnung MK 5 sind in Gebäuden mindestens 50 vom Hundert der zulässigen Geschossfläche / mindestens 300 m² für Wohnungen zu verwenden.

Bei der Festsetzung eines prozentualen Mindestwohnflächenanteils ist zu berücksichtigen, dass sich der festgesetzte Anteil auf die zulässige Geschossfläche beziehen muss und nicht auf die jeweils tatsächlich realisierte Geschossfläche Bezug nehmen kann. Wie bei der Festsetzung von Wohnflächenbindungen für besondere Wohngebiete dargelegt, verpflichtet die Festsetzung eines Mindestwohnflächenanteiles die betroffenen Bauherren nicht, den sich aus dem festgesetzten Anteil an der zulässigen Geschossfläche ergebenden Wohnraum vorrangig vor den übrigen zulässigen Nutzungen zu errichten (☞ B 1.4, Anwendungsfall B). So kann zum Beispiel bei der Festsetzung eines geringen Mindestwohnflächenanteils von 20 % nicht ausgeschlossen werden, dass auf einzelnen Kerngebietsgrundstücken keine Wohnungen realisiert werden, weil die zulässige Bebauungsdichte zu weniger als 80 % ausgeschöpft wird. Im Gegensatz dazu gewährleistet die Festsetzung der für Wohnungen zu verwendenden Geschossfläche als absolute Größe unabhängig von der jeweils realisierten baulichen Dichte die Herstellung von Wohnungen in dem geforderten Umfang.

C Sonstige Beschränkungen bestimmter Nutzungsarten und Anlagen

Ausschluss bzw. Beschränkung störender Nutzungen

Im Zusammenhang mit der Festsetzung von Kerngebieten, insbesondere in historischen Altstadtbereichen aber auch in anderen städtebaulich sensiblen Zentrumsbereichen, ist regelmäßig auch der Ausschluss solcher Nutzungen ein Thema, die mit dem angestrebten Gebietscharakter nicht vereinbar sind oder das Ortsbild stören.

… wie Tankstellen

Auch wenn Tankstellen außerhalb von Parkhäusern gemäß § 7 Abs. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulassungsfähig sind, stören sie als eigenständige Anlagen häufig das Ortsbild und werden daher gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO generell ausgeschlossen.

▶ Im Kerngebiet sind Tankstellen, die nicht im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen errichtet werden, unzulässig.

Sofern für Tankstellen potenziell geeignete und städtebaulich verträgliche Grundstücke in einem Kerngebiet vorhanden sind, kann für die betreffenden Flächen auch die Regelzulässigkeit von Tankstellen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt und deren Unzulässigkeit in den übrigen Kerngebietsteilen gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO festgesetzt werden.

▶ Im dem Teil des Kerngebiets mit der Bezeichnung MK 4 sind Tankstellen allgemein zulässig. In den übrigen Teilen des Kerngebiets sind Tankstellen unzulässig.

kein allgemeiner Ausschluss von Vergnügungsstätten

Peep-, Sex- und ähnliche Live-Shows sind ebenfalls häufig nicht mit dem angestrebten Gebietscharakter vereinbar. Ein daraus abgeleiteter Ausschluss von Vergnügungsstätten aller Art schließt auch unproblematische Betriebe (z.B. Tanzcafés) aus und ist gerichtlich angreifbar.

✕ Im Kerngebiet sind Vergnügungsstätten unzulässig

… aber von bestimmten Arten von Vergnügungsstätten

Zielführender sind dagegen Ausschlussfestsetzungen nach § 1 Abs. 9 BauNVO, die die problematischen Unterarten der Vergnügungsstätten konkret ausschließen.

▶ Im Kerngebiet sind Einrichtungen für die Zurschaustellung von Personen in Peep-, Sex- oder Live-Shows unzulässig. Gleiches gilt für Bordellbetriebe sowie sonstige ähnliche Gewerbebetriebe (für den entgeltlichen Geschlechtsverkehr). Gleiches gilt für Spielhallen.

Bei der Festsetzung von Kerngebieten, die an vorhandene Wohngebiete angrenzen, kann auch die Beschränkung bzw. der Ausschluss einzelner Arten von Vergnügungsstätten für Teile des Kerngebiets gemäß § 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 8 BauNVO geboten sein.

▶ In dem Teil des Kerngebiets mit der Bezeichnung MK 1 sind Nachtbars, Diskotheken und andere Vergnügungsstätten mit abendlichem und nächtlichem Kundenverkehr unzulässig. Gleiches gilt für Bordellbetriebe und andere ähnliche Gewerbebetriebe.

GEWERBEGEBIETE

Problemaufriss

Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Das heißt einerseits, dass erheblich belästigende Betriebe auf Industriegebiete (☞ B 9) zu verweisen sind, zum anderen aber auch, dass die Belastung störempfindlicher Nutzungen in der Nachbarschaft von Gewerbegebieten im Rahmen der Bebauungsplanung auf ein vertretbares Maß zu begrenzen ist. Die Festsetzung eines Gewerbegebiets ist in vielen Fällen durch Festsetzungen zu ergänzen, die potenzielle Immissionskonflikte mit umliegenden störempfindlichen Nutzungen wie Wohnen in geeigneter Weise bewältigen (☞ B 1.8.2).

Umsetzung der kommunalen Planungsziele zur Gewerbeentwicklung

Nicht zuletzt ist es vielfach Planungsziel der Gemeinde, ihre Gewerbegebiete oder Teile davon für bestimmte Arten von Nutzungen vorzuhalten und andere Arten von Nutzungen dort auszuschließen. Letzteres gilt insbesondere für Einzelhandelsbetriebe, deren Ansiedlung die Funktion der zentralen Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in Nachbargemeinden beeinträchtigen könnte (☞ B 1.8.1). Ebenso trifft dies für andere Nutzungen zu, die z.B. wegen ihres Flächenbedarfs, ihrer Verkehrserzeugung oder aus anderen Gründen nicht verträglich eingeordnet werden können oder die den allgemeinen Zielen der Gemeinde zur Gewerbeentwicklung oder zur Profilierung eines bestimmten Gewerbegebiets entgegenstehen.

Das Ziel kann z.B. darin bestehen, ein Gebiet in guter Verkehrslage als Logistikstandort zu positionieren. In anderen Fällen mag es sinnvoll sein, großflächige Logistikbetriebe, Anlagen der Ver- und Entsorgung, Schrottplätze oder andere Betriebe auszuschließen, die erhebliche Flächen beanspruchen, ein nicht über das vorhandene Verkehrsnetz zu bewältigendes Verkehrsaufkommen erzeugen oder das angestrebte Erscheinungsbild eines geplanten „Gewerbeparks“ beeinträchtigen würden. Bei knappem Flächenangebot kann das planerische Ziel auch darin liegen, ausreichende Flächen für Betriebe des verarbeitenden Gewerbes bereitzustellen bzw. dessen Verdrängung durch „zahlungskräftigere“ Nutzungen wie Büros, Dienstleistungen oder Kfz-Handel zu verhindern.

Ausgangspunkte für differenzierende Regelungen solcher Art sind zunächst die allgemeine Zweckbestimmung der Gewerbegebiete und das Spektrum der dort allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

Planungsrechtlicher Rahmen

§ 8 BauNVO Gewerbegebiete

(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.

Baugebietsübergreifende Gliederungsmöglichkeiten

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen anderer Baugebiete, zur Begrenzung von gegenseitigen Störungen unterschiedlicher Nutzungen innerhalb eines Gewerbegebiets oder auch zur Gewährung eines Vorrangs für bestimmte Nutzungsarten sind aus städtebaulichen Gründen auf Grundlage von § 1 BauNVO Festsetzungen zur Gliederung und zur Modifizierung von Gewerbegebieten möglich. Gewerbegebiete können dabei – wie auch Industriegebiete – sowohl baugebietsintern als auch baugebietsübergreifend, d.h. im Verhältnis mehrerer Gewerbegebiete

einer Gemeinde zueinander gegliedert werden. Voraussetzung für eine gebietsübergreifende Gliederung ist, dass ihr ein darauf gerichteter planerischer Wille der Gemeinde zugrunde liegt, der in geeigneter Weise im Bebauungsplan selbst oder seiner Begründung dokumentiert ist.[1] Grundlage dafür kann auch ein gemeindeweites Gewerbeentwicklungskonzept sein.

Einschränkung bzw. Ausschluss von „unerwünschten" Nutzungen

Um ein ausreichendes Flächenangebot für die Ansiedlung von Betrieben, u.a. des produzierenden Sektors, bereitstellen zu können, die aufgrund der von ihnen ausgehenden Emissionen in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 7 BauNVO nicht zulässig sind oder die aus anderen Gründen auf die Festsetzung eines Gewerbegebiets angewiesen sind, können andere ansonsten in Gewerbegebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässige Nutzungen, die auf eine solche Gebietsausweisung nicht unbedingt angewiesen sind und/oder ein knappes Flächenangebot weiter einschränken würden, ausgeschlossen oder auf den Ausnahmetatbestand durch Festsetzungen auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO in ihrer Zulässigkeit eingeschränkt werden:

> ▶ Im Gewerbegebiet / in dem Teil des Gewerbegebiets mit der Bezeichnung GE 1 sind selbständige Bürogebäude, Einrichtungen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke, Vergnügungsstätten und Beherbergungsbetriebe unzulässig.
> Anlagen für sportliche Zwecke sowie Gebäude für freie Berufe im Sinne des § 13 der Baunutzungsverordnung können nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Bei knappem Flächenangebot oder ungünstiger Verkehrslage können auch besonders flächen- und/oder verkehrsintensive Gewerbebetriebe eingeschränkt bzw. ausgeschlossen werden:

> ▶ Im Gewerbegebiet können Lagerhäuser und Lagerplätze nur ausnahmsweise zugelassen werden. Betriebe des Transportgewerbes sind unzulässig.

Eine Beschränkung auf (das Wohnen) nicht bzw. nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe dürfte nur dann in Betracht kommen, wenn die Gemeinde selbst über ausreichende Flächen zur Ansiedlung störender Gewerbebetriebe verfügt, sodass auch diese Grundstücke im Gemeindegebiet finden können:

> ▶ Im Gewerbegebiet sind nur Betriebe und Anlagen allgemein zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Für Festsetzungsbeispiele zur Beschränkung von Einzelhandelsnutzungen in Gewerbegebieten (☞ B 1.8.1).

Spezifizierung bestimmter Gewerbegebietsprofile

Wenn die Gemeinde aufgrund bestimmter Lagequalitäten eines Gebiets oder auch zur Umsetzung eines Aufwertungs- oder Profilierungsziels ein Gewerbegebiet bestimmten Nutzungen vorbehalten will, ist auch ein genereller Ausschluss von mit diesem Ziel nicht vereinbaren Arten von Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 oder Abs. 9 BauNVO begründbar; in Einzelfällen kann die Zulässigkeit von Anlagen sogar auf eine konkrete Nutzung beschränkt werden. Dabei ist jeweils zu prüfen, ob § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO zur baugebietsübergreifenden Gliederung von Gewerbegebieten nach den besonderen Bedürfnissen der Betriebe (Voraussetzung: Vorhandensein anderer, weniger stark eingeschränkter GE-Flächen im Gemeindegebiet) oder § 1 Abs. 9 BauNVO (Voraussetzung: besondere städtebauliche Gründe) zur Begründung herangezogen werden soll.

… z.B. als „Entsorgungspark"

> ▶ In dem Teil des Gewerbegebiets mit der Bezeichnung „Entsorgungspark" sind nur Betriebe der Ver- und Entsorgung und des Recyclinggewerbes zulässig.

[1] BVerwG, Urt. v. 07.12.2017 – 4 CN 7/16 (VGH München). Rn. 17.

… oder allgemein als Gewerbepark

Nicht zuletzt kann ein Gewerbegebiet auch für regelzulässige Büro- und Dienstleistungsnutzungen „reserviert“ werden, wenn dafür städtebauliche Gründe vorliegen und weitere Gewerbegebiete vorhanden oder geplant sind, die auch andere baugebietstypische Nutzungen zulassen.

Gliederung nach dem Emissionsverhalten der Gewerbebetriebe

Weitere Gründe für eine Beschränkung bzw. Konkretisierung der im Gewerbegebiet oder in Teilbereichen davon zulässigen Nutzungen und Anlagen gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO oder § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO können im Emissionsverhalten der ansässigen bzw. anzusiedelnden Betriebe und der Immissionsempfindlichkeit benachbarter Nutzungen liegen. Im Sinne des vorbeugenden Umweltschutzes wird in vielen Fällen zur Bewältigung potenzieller Immissionskonflikte eine Modifizierung bzw. Gliederung von Gewerbegebieten erforderlich. Anwendungsfälle und Festsetzungsbeispiele dazu finden sich in Kap. ☞ B 1.8.2 dieser Arbeitshilfe, so dass der Punkt im Folgenden nicht vertieft wird.

Umweltbelastung bei Unfällen als besondere Eigenschaft

Emittierende Gewerbebetriebe können in Einzelfällen auch den Ausschluss der ansonsten in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulassungsfähigen Sonderwohnformen rechtfertigen. Ein Ausschluss von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ist insbesondere gerechtfertigt in der Nachbarschaft von Betrieben, die unter die Störfallverordnung[2] fallen.

Ausschluss betriebszugehöriger Wohnnutzungen

▶ Im Gewerbegebiet sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (Wohnungen gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) unzulässig.

Auch die potenzielle Belastung der Umwelt oder die Gefährdung der Gesundheit von Menschen im Fall von Unfällen oder Störfällen kann ein Grund für den Ausschluss bestimmter Betriebe und Anlagen in einem Gewerbegebiet sein. In einem Wasserschutzgebiet wäre z.B. festzusetzen:

▶ Im Gewerbegebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, in denen keine grundwassergefährdenden Stoffe hergestellt, verarbeitet oder gelagert werden.

Die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen sollten aufgrund ihrer potenziellen Störempfindlichkeit nicht für regelzulässig erklärt werden:

✕ Im Gewerbegebiet sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig.

Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylbegehrende

Zwar sind Gemeinschaftsunterkünfte für Flüchtlinge und Asylbegehrende grundsätzlich als Anlagen für soziale Zwecke anzusehen, aus der Wohnähnlichkeit ihrer Nutzung folgt jedoch, dass von der Ausnahmezulässigkeit nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in einem Gewerbegebiet mangels Gebietsverträglichkeit der Gemeinschaftsunterkünfte kein Gebrauch gemacht werden kann.[3] Die seit der Baurechtsnovelle 2014 bestehende Möglichkeit, Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünfte und sonstige Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylbegehrende in Gewerbegebieten im Wege der Befreiung nach § 246 Abs. 10 BauGB zuzulassen, sofern der Bebauungsplan Anlagen für soziale Zwecke zulässt, endet zum 31.12.2024[4]. Darüber hinaus kann ihre Zulässigkeit bzw. ihre Zulassungsfähigkeit als Ausnahme nicht mittels Bebauungsplanfestsetzung erwirkt werden.

---

2 Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung – 12. BImSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.03.2017, zuletzt geändert durch Artikel 1a der Verordnung vom 08.12.2017 (BGBl. I S. 3882).

3 Vgl. VGH Baden-Württemberg, Beschl. v. 14.03.2013 - 8 S 2504/12, Rn. 10-

4 Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg: Hinweise zur bauplanungsrechtlichen Beurteilung von Unterkünften für Flüchtlinge und Asylbegehrende, Rundschreiben vom 28.11.2014.

ANWENDUNGSFÄLLE UND FESTSETZUNGSBEISPIELE

A Sicherung von Flächen für Betriebe des produzierenden Gewerbes

Verdrängung des produzierenden Gewerbes

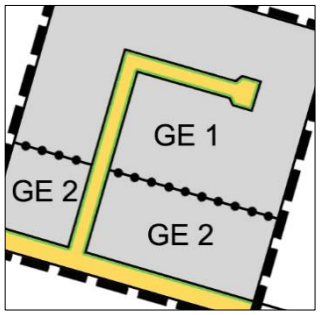
Fallbeispiel 1: *In einem vorhandenen Gewerbegebiet sind bereits einige Betriebe des produzierenden Gewerbes und des Handwerks tätig, während andere Grundstücke noch frei sind. Bei knappem Gewerbeflächenangebot werden in zunehmendem Maße Ansiedlungswünsche von Büros, Dienstleistungen, Autohäusern, Sportstudios u.ä. an die Stadt herangetragen. Diese sind i.d.R. bereit und in der Lage, höhere Flächenpreise zu bezahlen, als die meisten ansässigen Betriebe, die dadurch unter Verdrängungsdruck geraten. Andererseits sind zumindest längerfristig Konflikte aufgrund der geringeren Störtoleranz der Neuzugänge zu befürchten. Diese sollen deshalb auf einen für sie attraktiven Teilbereich des Gewerbegebiets entlang einer übergeordneten Straße beschränkt werden, in dem wegen der Nähe zu einem Wohngebiet ohnehin Emissionsbeschränkungen erforderlich sind.*

Planungserfordernis ggf. auch in „de-facto-Gewerbegebieten“

Da der Gebietscharakter zweifelsfrei dem eines Gewerbegebiets im Sinne von § 8 BauNVO entspricht, sind dort derzeit gemäß § 34 Abs. 2 BauGB sämtliche in § 8 BauNVO aufgeführten Nutzungen zulassungsfähig. Die Planungsziele der Gemeinde lassen sich somit auf Grundlage einer Beurteilung von Vorhaben nach § 34 BauGB nicht umsetzen, sodass die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich wird. Darin wird eine Gliederung des Gewerbegebiets festgesetzt, die einen größeren Teilbereich Betrieben des produzierenden Gewerbes (einschließlich von produzierenden Handwerksbetrieben) vorbehält, während für einen kleinen Teilbereich entlang der übergeordneten Verkehrsstraße diese Einschränkung nicht gelten soll, dafür aber Festsetzungen zum Immissionsschutz der benachbarten Wohnbebauung zu treffen sind.

Ziel: Priorität für Betriebe des verarbeitenden Gewerbes

Im größeren Teil des festgesetzten Gewerbegebiets werden Betriebe, die nicht dem verarbeitenden Sektor angehören, auf den Ausnahmetatbestand beschränkt. Das verarbeitende Gewerbe ist durch die Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, die in Publikationen und im Internet frei verfügbar ist, präzise definiert, sodass in der Festsetzung darauf Bezug genommen werden kann:



> ▶ In dem Teil des Gewerbegebiets mit der Bezeichnung GE 1 sind nur Betriebe des verarbeitenden Gewerbes (gemäß der Klassifikation der Wirtschaftszweige des statistischen Bundesamtes (WZ 2008, Abschnitt D)) zulässig.
> Sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen können nur ausnahmsweise zugelassen werden. Selbständige Bürogebäude, Gebäude für freie Berufe, Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke, Vergnügungsstätten und Beherbergungsbetriebe sind unzulässig.

Ausnahme für Erweiterung von Bestandsbetrieben

Die Ausnahmeregelung ist u.a. deshalb sinnvoll, um im Gebiet vorhandenen Betrieben Möglichkeiten der Erweiterung und Modernisierung gewähren zu können. Dieses Ziel könnte auch durch eine Festsetzung auf Grundlage von § 1 Abs. 10 BauNVO erreicht werden, z.B.:

> ▶ Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen vorhandener baulicher und sonstiger Anlagen können ausnahmsweise zugelassen werden.

Im Bebauungsplan können dann nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen werden. Im vorliegenden Fall soll jedoch eine gewisse Flexibilität für erwünschte und mit dem angestrebten Gebietsprofil vereinbare Betriebsneuansiedlungen bewahrt werden, so dass diesbezüglich weitere Ausnahmegründe in der Begründung konkret benannt werden.

Voraussetzung für Gliederungsfestsetzung

Die gewählte Gliederungsfestsetzung setzt voraus, dass im Gemeindegebiet weitere Gewerbegebiete vorhanden oder geplant sind, in denen auch andere gemäß § 8 BauNVO gewerbegebietstypische Nutzungen zulässig sind. Im Fallbeispiel wird dieser Anforderung zumindest teilweise dadurch Rechnung getragen, dass in einem Teilbereich GE 2 das Nutzungsspektrum nur geringfügig eingeschränkt wird:

▶ In dem Teil des Gewerbegebiets mit der Bezeichnung GE 2 sind Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig.

Auf Grundlage eines Immissionsgutachtens werden weiterhin Regelungen zum Schutz des benachbarten Wohngebiets vor Beeinträchtigungen durch gewerbliche Emissionen getroffen, z.B.:

Gliederung des GE mittels „Emissionskontingenten" nach DIN 45691

▶ In dem Teil des Gewerbegebiets mit der Bezeichnung GE 2 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Emissionskontingente L_{EK} gemäß DIN 45691 tags 51 dB und nachts 46 dB nicht überschreiten.

Im Sinne der Kontingentierung (Aufteilung) muss dann auch für das GE 1 ein eigenes – in diesem Fall höheres – Emissionskontingent festgesetzt werden (☞ B 1.8.2, Fallbeispiel C).

B Profilierung als „Technologiepark"

Standortprofilierung

Fallbeispiel 2: *Die Gemeinde X plant die Entwicklung eines Gewerbegebiets, das im Sinne eines „Technologieparks" besonders attraktiv für „hochwertige" gewerbliche Nutzungen wie Betriebe der Medizintechnik und der Biotechnologie gestaltet werden soll, um Synergieeffekte mit vorhandenen Betrieben und mit Ausbildungs- und Forschungseinrichtungen zu nutzen. Für Betriebe, die sich nicht in das angestrebte Profil einordnen lassen, stehen an anderer Stelle im Gemeindegebiet Flächen zur Verfügung.*

Abwägung zwischen Profilierungsziel und Flexibilität bei Ansiedlungswünschen

Im Grundsatz wäre es möglich, nach § 1 Abs. 9 BauNVO im Bebauungsplan ganz konkret festzusetzen, welche Arten der in einem Gewerbegebiet allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen zulässig sein sollen, das Gebiet also auf genau die Unterarten von Nutzungen zu beschränken, die dem angestrebten Gebietsprofil entsprechen. Da diese jedoch in einem Angebotsbebauungsplan nur schwer konkret bestimmbar sind, auch die besonderen städtebaulichen Gründe in Frage stehen und es nicht sicher ist, ob in einem absehbaren Zeitraum Ansiedlungserfolge erzielt werden können, die dem gewünschten Profil entsprechen, beschränkt sich die Gemeinde darauf, zumindest solche Nutzungen auszuschließen, die entsprechende Ansiedlungserfolge in Frage stellen würden und vertraut im Übrigen auf die Aktivitäten ihrer Bauberatung und Liegenschaftspolitik:

▶ Im Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GE1 sind Lagerhäuser und Lagerplätze, Anlagen der Ver- und Entsorgung, Betriebe des Transportgewerbes, Groß- und Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig. Anlagen für sportliche Zwecke können nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Erschütterungsschutz

Ergänzend soll gewährleistet werden, dass von anzusiedelnden Betrieben keine Erschütterungen ausgehen, die die Ansiedlung von profilkonformen Betrieben, die diesbezüglich besonders empfindlich sind, verhindern würden. Auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 23c BauGB wird deshalb festgesetzt:

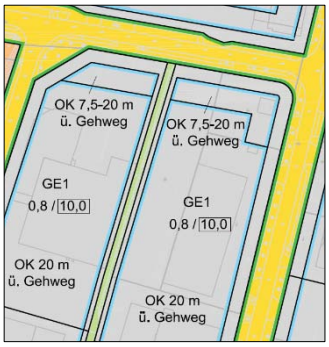
▶ In dem Teil des Gewerbegebiets mit der Bezeichnung GE1 sind zum Schutz gegen Erschütterungen bauliche oder technische Maßnahmen an den Gebäuden zur Minderung der in den Baugrund eingetragenen Erschütterungen durchzuführen. Dabei muss die Dämmwirkung der Maßnahmen insgesamt mindestens 6 dB im Frequenzbereich bis einschließlich 20 Hz und mindestens 10 dB im Frequenzbereich über 20 Hz betragen.

Die Parameter der Festsetzung sind in Abhängigkeit u.a. von den Baugrundverhältnissen aufgrund einer gutachterlichen Stellungnahme zu bestimmen,

Sicherung einer qualitätvollen Begrünung des „Gewerbeparks"

Dem Planungsziel eines hochwertigen „Technologieparks" wird im Bebauungsplan weiterhin durch großzügig bemessene Straßenbreiten Rechnung getragen, die neben begrünten Mulden für die Versickerung von Niederschlagswasser die Einordnung von straßenbeglei-

tenden Baumreihen ermöglichen und damit eine hohe städtebauliche Gestaltqualität gewährleisten. Die Baumpflanzungen dienen auch zum Ausgleich für bebauungsplanbedingte Eingriffe in Natur und Landschaft; als Rechtsgrundlage können § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft) oder auch § 9 Abs. 1 Nr. 20 b) BauGB (Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) herangezogen werden:



Festsetzung einer Mindesthöhe entlang der Hauptzufahrt des Gewerbeparks

▶ In der Planstraße A sind insgesamt 32 und in der Planstraße B insgesamt 16 großkronige Straßenbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1 m Höhe, gemäß Gehölzliste Nr. 1 zu pflanzen.
Die Pflanzung ist zweireihig vorzunehmen; dabei darf der Pflanzabstand zwischen den Bäumen einer Reihe 15 m nicht unterschreiten.

Um die städtebauliche Qualität der Bebauung im Sinne eines Gewerbeparks zu unterstützen, wird für einen 12 m tiefen vorderen Grundstücksbereich eine Mindesthöhe von 7,5 m gefordert, um einen Anreiz zu schaffen, hier anstelle üblicher Gewerbehallen eine mindestens zweigeschossige Büro-/ Verwaltungs-/ Labornutzung zu konzentrieren. Ergänzend werden in einem 5 m tiefen Randstreifen der Gewerbegrundstücke gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen ausgeschlossen und es wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB eine Pflanzbindung festgesetzt:

▶ Garagen und Stellplätze, befestigte Verkehrs- und Lagerflächen sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, sind in einem Abstand von weniger als 5 m zu festgesetzten Straßenbegrenzungslinien unzulässig. Ausgenommen hiervon sind notwendige Grundstückszufahrten und –zugänge in einer Breite von insgesamt nicht mehr als 7,0 m je Grundstück.

Die Grundstücksflächen zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie sind gärtnerisch zu gestalten. Davon ausgenommen sind notwendige Grundstückszufahrten und -zugänge in einer Breite von insgesamt nicht mehr als 7,0 m je Grundstück. Auf den genannten Flächen sind je angefangene 16 m Grundstücksbreite, gemessen entlang der Straßenbegrenzungslinie, ein Laubbaum gemäß Gehölzliste Nr. 1 mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1 m Höhe, sowie 20 Sträucher gemäß Gehölzliste Nr. 2 zu pflanzen.

GEWERBEGEBIETE
BESCHRÄNKUNG VON EINZELHANDELSNUTZUNGEN

Problemaufriss

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).

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). So kann sich die Ansiedlung eines Lebensmittel-Discounters außerhalb der örtlichen Zentren auch dann negativ auf die Nahversorgung der Bevölkerung und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche auswirken, wenn seine Größe unterhalb dieses Schwellenwerts liegt. Solche Einzelhandelsbetriebe fragen häufig Standorte in Gewerbegebieten nach, da hier oft noch Flächen für standardisierte Verkaufshallen und große Parkplätze zur Verfügung stehen. Begünstigend wirkt sich dabei aus, dass manche rechtskräftigen Bebauungspläne für Gewerbegebiete nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe ohne Beschränkung zulassen.

Planungsrechtlicher Rahmen

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 dieser de facto einem Gewerbegebiet entspricht, ist somit die Aufstellung eines Bebauungsplans nicht zwingend erforderlich, um eine zentrenschädigende Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben zu verhindern. Unter bestimmten Bedingungen kann es jedoch sinnvoll sein, die Einzelhandelsentwicklung durch einen (einfachen) Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB zu steuern (☞ B 30).

uneingeschränktes GE zur Steuerung des Einzelhandels unzureichend

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“.

§ 8 BauNVO Gewerbegebiete

(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.

§ 15 BauNVO nur im Einzelfall wirksam

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.

generelles Regelungserfordernis

Die Festsetzung von Gewerbegebieten nach § 8 BauNVO ohne Einschränkungen für den nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandel dürfe aus den vorgenannten Gründen für kaum ein Gewerbegebiet in Betracht kommen, auch wenn die betreffende Gemeinde über weitgehend gefestigte Versorgungszentren verfügt. Ausnahmen erscheinen allenfalls für kleine Gewerbegebiete in integrierten Lagen und bei Versorgungsdefiziten in angrenzenden Wohngebieten denkbar, wobei auch hier der zentrenrelevante Einzelhandel in der Regel einer Beschränkung bedarf.

Festsetzungsmöglichkeiten

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

- 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 Gewerbegebiets 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.

Besondere Anforderungen an die Begründung

Einschränkungen der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in einem Gewerbegebiet müssen sich auf bestimmte in der Realität vorfindbare „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, untergeordnete Einzelhandelsnutzungen 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 „zentrenunschädlicher“ Betriebstypen erwogen werden.

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 Ziels 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.

Prüfung der der betroffenen privaten Belange

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.

ANWENDUNGSFÄLLE UND FESTSETZUNGSBEISPIELE

A Neuaufstellung von GE-Bebauungsplänen

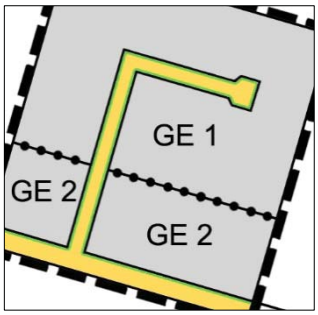
Neuplanung eines Gewerbegebietes

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.*

Variante 1: Ausschluss aller Einzelhandelsbetriebe

Einzelhandelsbetriebe aller Art können in einem Gewerbegebiet 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 1 sind Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe, die Güter auch an Endverbraucher verkaufen, unzulässig.



Gliederung eines Gewerbegebietes in Teilbereiche unterschiedlicher Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben

Falls in der Gemeinde 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 zentrumsergänzenden Funktionen zugelassen, in anderen Gewerbegebieten dagegen ausgeschlossen werden. Eine baugebietsübergreifende Gliederung von Gewerbegebieten setzt ein entsprechendes planerisches Konzept der Gemeinde voraus, das in der Begründung zu erläutern ist. Ein gesamtstädtisches Gewerbeentwicklungskonzept oder eine Vertiefung im Rahmen der Flächennutzungsplanung kann dafür als Grundlage dienen.

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.

Variante 2: Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise zulässig

> ▶ 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 unstreitig zentrenverträglichen Sortimenten eine (kostenpflichtige) Ausnahmegenehmigung beantragen müssen.

Variante 3: Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit bestimmten Sortimenten

Zielgenauer ist eine nach Angebotssortimenten differenzierte Beschränkung auf der Grundlage von § 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 BauNVO[1]. 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 brandenburgischen Einzelhandelserlass[2] 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 ist jedoch problematisch, da sie den abwägungsrelevanten Belangen der Wirtschaft nicht das ihnen zukommende Gewicht beimisst:

---

1 Das Bundesverwaltungsgericht hat in mehreren grundlegenden Entscheidungen die Voraussetzungen für eine Ausschlussplanung ausgeführt (Urteile vom 29.01.2009 (4 C 16/07) und 26.03.2009 (4 C 21/07), Beschlüsse vom 29.07.2009 (7 B 11/09) und 01.06.2011 (4 B 2/11), Urt. vom 27.03.2013 (4 C 13.11; 4 CN 6.11; 4 C 7.11).

2 Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft: Bauplanungsrechtliche und raumordnerische Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben (Einzelhandelserlass), Runderlass vom 17.06.2014 (ABl. S. 1146); Anlage 1: Sortimentsliste.

unzulässige Festsetzungen

✕ Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Ziffer 1 der Anlage 1 zum Einzelhandelserlass vom 17. Juni 2014 unzulässig.

✕ Im Gewerbegebiet sind als Einzelhandelsbetriebe nur solche mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Ziffer 2 der Anlage 1 zum Einzelhandelserlass vom 17. Juni 2014 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.:

zulässige Festsetzung

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

Begründung zum Ausschluss bestimmter Sortimente

Die ausgeschlossenen (oder die zulässigen) Sortimente sind einzeln aufzuführen. Sie müssen noch nicht in der Gemeinde vorhanden sein, sondern es kann auch Planungsziel sein, sie für den Fall ihrer Entwicklung auf die zentralen Versorgungsbereiche zu lenken, um diese zu stärken.

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 brandenburgischen 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.

In vielen Fällen ist es sinnvoll, eine Ausnahmereglung für den so genannten untergeordneten Annexhandel vorzusehen, der sich in der sozialen und ökonomischen Realität etabliert hat und bei untergeordnetem Umfang i.d.R. nicht zentrenschädlich ist[3]:

▶ Ausnahmsweise können Verkaufsstätten von Betrieben des produzierenden Gewerbes sowie von Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben zugelassen werden, wenn sie dem Hauptbetrieb flächen- und umsatzmäßig deutlich untergeordnet sind und eine Verkaufsfläche von 300 m^2 nicht überschreiten.

Sonderfall: Ausschluss von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel

Sofern die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in einem Gewerbegebiet ausschließlich Auswirkungen auf die Nahversorgungsstruktur, z.B. eines nahe gelegenen Wohngebiets 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.

3 OVG NRW, Urt. v. 12.02.2014 – 2 D 13/14. NE, juris Rn. 96 ff.

▶ Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelbetriebe 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

Änderungsplan für ein festgesetztes Gewerbegebiet

Fallbeispiel 2: *Die Gemeinde X hat Anfang der 1990er-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.*

Ergänzende textliche Festsetzung

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.

Ersatzlose Aufhebung des alten Plans eher keine Alternative

Die ersatzlose Aufhebung des alten Plans dürfte in der Regel keine Alternative darstellen, da die Steuerungsmöglichkeiten § 34 Abs. 3 BauGB bei Vorlage eines Verträglichkeitsgutachtens durch einen Vorhabenträger nicht weit genug greifen bzw. zur Durchsetzung der gemeindlichen Planungsziele dann kostenaufwändige Gegengutachten erforderlich werden. Zudem können mit der Aufhebung des Bebauungsplans die übrigen mit dem Plan verfolgten städtebaulichen Ziele ebenfalls nicht mehr umgesetzt werden.

Planungshilfen

Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft: Bauplanungsrechtliche und raumordnerische Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben (Einzelhandelserlass), Runderlass vom 17.06.2014 (ABl. S. 1146)

Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg: Handlungsanleitung für die Prüfung der Vermutungsregelung des § 11 Abs. 3 BauNVO bei großflächigen Lebensmittelmärkten (März 2018)

GEWERBEGEBIETE
EINSCHRÄNKUNGEN DES STÖRPOTENZIALS

Problemaufriss

Planungen von Gewerbegebieten (GE) haben sich regelmäßig mit der Immissionsproblematik gewerblicher Nutzungen auseinanderzusetzen. Dies gilt nicht nur für die Überplanung bestehender Konfliktsituationen, bei denen die unmittelbare Nachbarschaft emittierender Gewerbebetriebe und störempfindlicher Nutzungen differenzierte Festsetzungen zum Immissionsschutz erfordert (☞ B 24.1, ☞ B 24.2, ☞ B 24.3). 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.

Planungsrechtlicher Rahmen

Sowohl Gewerbe- als auch Industriegebiete dienen der Unterbringung von Gewerbebetrieben. Planungsrechtlich unterscheiden sich die beiden Baugebietskategorien nicht primär 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 Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauNVO vor allem solche Betriebe untergebracht werden, die aufgrund ihres Störpotentials in anderen Baugebieten (und damit auch in Gewerbegebieten) nicht zugelassen werden können.

Vielgestaltigkeit des Gewerbegebiets

Gewerbegebiete im Sinne von § 8 BauNVO können sehr unterschiedliche Funktionen wahrnehmen, ein entsprechend unterschiedliches Erscheinungsbild aufweisen und sich in ihrem Störgrad erheblich unterscheiden. Sie sollen vornehmlich nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art aufnehmen. Dazu gehören auch Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, gewerbliche Dienstleistungen, Anlagen der Ver- und Entsorgung, Tankstellen sowie Lagerplätze und -häuser. Die Aufzählung verdeutlicht, dass in einem Gewerbegebiet nicht zwingend Betriebe des produzierenden Gewerbes vorhanden sein müssen.

Gliederung von GE-Gebieten

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 störempfindlichen Nutzungen erreicht werden, auch wenn aus städtebaulichen Gründen ausreichende Abstände nicht gewährleistet werden können. Durch Beschränkung der zulässigen Emissionen auf Teilflächen eines Gewerbegebiets können diese als Pufferzonen fungieren.

… auch baugebietsübergreifend möglich

Für Gewerbe- und Industriegebiete gilt die Besonderheit, dass Festsetzungen zur räumlichen Gliederung auch für mehrere Baugebiete einer Gemeinde im Verhältnis zueinander getroffen werden können. Voraussetzung für eine gebietsübergreifende Gliederung ist, dass ihr ein darauf gerichteter planerischer Wille der Gemeinde zugrunde liegt, der in geeigneter Weise im Bebauungsplan selbst oder seiner Begründung dokumentiert ist.[1] Grundlage dafür kann auch ein gemeindeweites Gewerbeentwicklungskonzept sein, das den Gewerbegebieten der Gemeinde jeweils bestimmte Funktionen zuordnet. Nach Auffassung des BVerwG muss es auch Gewerbegebiete ohne Beschränkungen geben, um von einer Kontingentierung Gebrauch machen zu können.

[1] BVerwG, Urt. v. 07.12.2017 – 4 CN 7/16 -, juris Rn. 17 f.

eingeschränkte Gewerbegebiete

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.

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.

GE-Bebauungsplan kann weder allgemeines Wohnen

… noch Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylbegehrende zulassen

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. Gleiches gilt auch für Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünfte und sonstige Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylbegehrende. Zwar eröffnet § 246 Abs. 10 BauGB noch bis zum Ablauf des 31.12.2024 die Möglichkeit, solche Einrichtungen und Unterkünfte im Baugenehmigungsverfahren unter bestimmten Voraussetzungen (sofern Nutzungen für soziale Zwecke im Bebauungsplan nicht ausdrücklich ausgeschlossen sind) zu genehmigen, keinesfalls besteht aber die Möglichkeit diese wohnähnlichen Nutzungen mittels Bebauungsplanfestsetzung für zulässig bzw. für ausnahmsweise zulassungsfähig zu erklären.

ANWENDUNGSFÄLLE UND FESTSETZUNGSBEISPIELE

A Grobgliederung nach Nutzungsarten

Bei der Planung von Gewerbe- und Industriegebieten im Umfeld vorhandener (oder geplanter) Wohngebiete oder anderer störempfindlicher 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 störempfindlichen Baugebieten nicht auszuschließen, muss der planungsbedingte Konflikt im Bebauungsplanverfahren gelöst werden.

Heranrückende Gewerbenutzung

Fallbeispiel 1: *Die Gemeinde X plant die Erweiterung eines vorhandenen 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.*

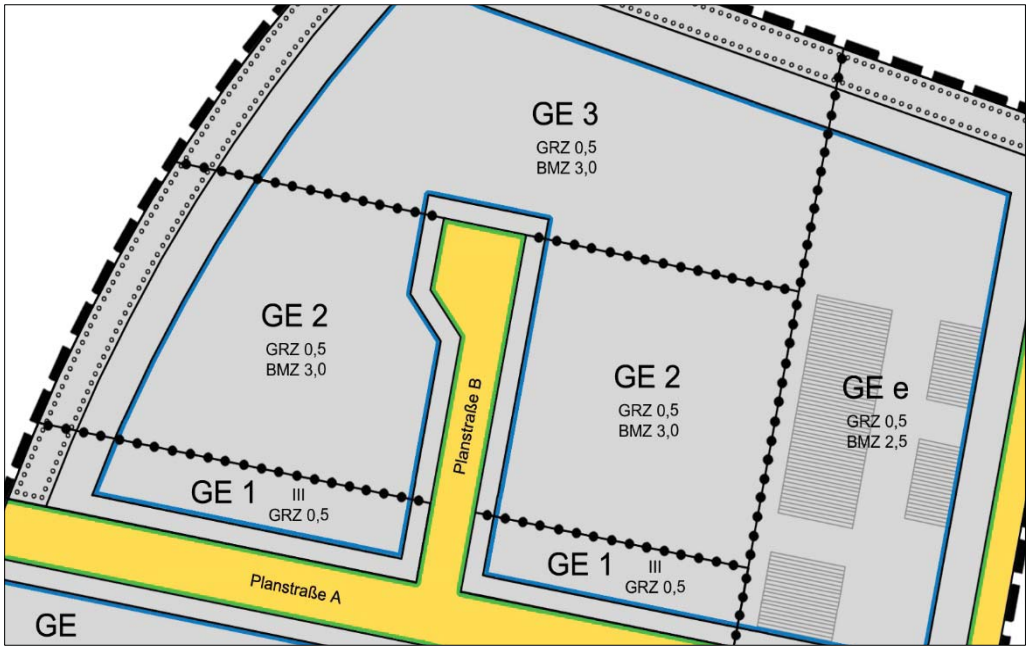
Trennungsgrundsatz nicht immer einhaltbar

Bei diesem Beispiel handelt es sich um den in der Praxis nicht seltenen Fall einer an eine schutzbedürftige Wohnnutzung heranrückenden Gewerbenutzung. Der aus § 50 BImSchG abgeleitete Trennungsgrundsatz legt die Einhaltung ausreichender Abstände zwischen Wohngebieten und gewerblichen Bauflächen nahe. Dies ist unter gegebenen städtebaulichen Rahmenbedingungen und Flächenrestriktionen jedoch häufig nicht möglich oder in Abwägung mit anderen Belangen, z.B. einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, nicht sinnvoll. In manchen Fällen 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“).

GE neben WA nicht ausgeschlossen

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. 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.



kleinräumig gegliedertes Gewerbegebiet

§ 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:

Ausschluss einzelner störender Nutzungsarten

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

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:

… bzw. Beschränkung auf Ausnahmezulässigkeit

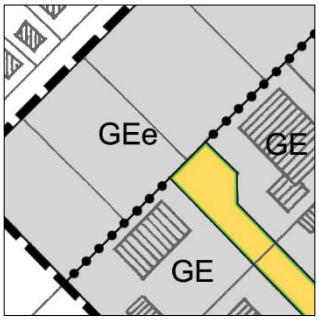
▶ Im Gewerbegebiet / In dem Teil des Gewerbegebiets mit der Bezeichnung … können Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Eingeschränktes Gewerbegebiet

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:

Einschränkung des Störpotentials auf MI-Niveau

▶ Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Störgrad in einem Mischgebiet zugelassen werden können.



Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets angrenzend an eine Wohnbebauung

Die Festsetzung von eigenständigen „eingeschränkten Gewerbegebieten“ ist grundsätzlich möglich[2], 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, wird dieses gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO nach dem Emissionsverhalten der Betriebe gegliedert 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 den Festsetzungstext 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 und Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig.

im GEe zulässige Nutzungsarten

Sofern die übrigen in § 8 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungsarten mit Störpotential (Lagerhäuser, Lagerplätze, Tankstellen, 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 § 8 Abs. 3 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 betriebsbezogenen Sonderwohnformen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke aufgrund ihres geringen Störpotenzials im eingeschränkten Gewerbegebiet meist unproblematisch.

klarstellende Festsetzung zu den Ausnahmen im GEe

… 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 störempfindliche Nutzungen haben im eingeschränkten Gewerbegebiet keinen erhöhten Schutz. Sie können dort nicht als allgemein zulässig festgesetzt werden, wenn Störungen durch Gewerbebetriebe auf angrenzenden Teilen des Gewerbegebiets nicht ausgeschlossen sind. Folgende Festsetzung kommt daher nur in besonders begründeten Ausnahmefällen, vor allem für eigenständige eingeschränkte Gewerbegebiete in Betracht.

Problematische Festsetzung, nur für Ausnahmesituationen geeignet

▶ 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.

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:

„Ausschlussfestsetzung“ für GEe

▶ Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sind wesentlich störende Gewerbebetriebe und Anlagen im Sinne von § 6 BauNVO unzulässig.

---

[2] Nach Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG, Beschl. v. 15.04.1987 – 4B 71.87) 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.

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 Betriebes zur Herstellung und Abfüllung von Getränken zulässig.

unzulässige Festsetzung eines konkreten Betriebstyps

B Feingliederung nach Betriebsarten

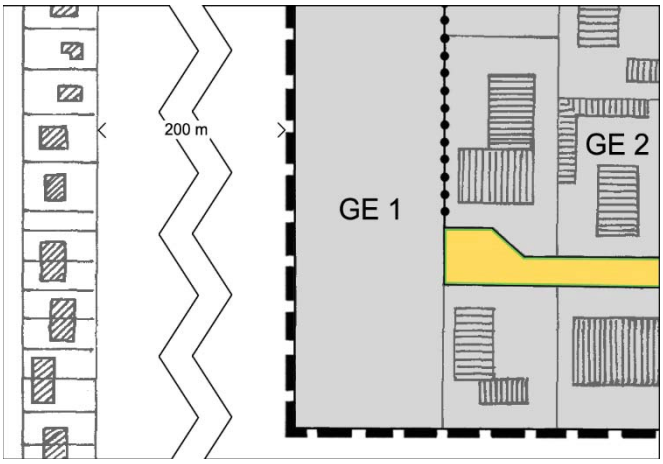
Bei ausreichenden Abständen zwischen Gewerbe- und Wohngebieten ist eine Beschränkung der gewerblichen Nutzungen auf das Störpotential eines Mischgebiets nicht erforderlich. Um Beeinträchtigungen des Wohnens auszuschließen, kann aber auch in diesen Fällen eine Gliederung des Gewerbegebiets nach dem Störgrad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

Vorbemerkung: Die seinerzeit aus dem nordrhein-westfälischen Abstandserlass von 1990 abgeleitete brandenburgische Abstandsliste spiegelt nicht mehr den aktuellen Wissensstand wider und ist nicht mehr anzuwenden. Andere Bundesländer, so auch Nordrhein-Westfalen[3], haben seither ihre Abstandlisten 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 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 und ☞ B 24.3) 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. In der textlichen Festsetzung kann dabei jedoch nicht unmittelbar auf in vorhandenen Regelwerken definierte Abstandsklassen Bezug genommen werden 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. Abstandslisten anderer Bundesländer können dafür einen 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 müsse n sinnvoll:



Nach Zulässigkeit bestimmter Betriebs-/Anlagentypen gegliedertes Gewerbegebiet

[3] Als Orientierungshilfe kann der Runderlass. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen - V-3 - 8804.25.1 v. 6.6.2007 „Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände“ (Abstandserlass) herangezogen werden.

Außerdem hat eine Arbeitsgruppe aus Sachverständigen und Vertretern der Länder und des Bundes im Juni 2019 den Entwurf einer „TA Abstand“ vorgelegt, die u.a. Regelungen zum angemessenen Sicherheitsabstand i.S.d. § 3 Abs. 5c BImSchG treffen und Berechnungsmethoden dazu vorgeben soll.

> ▶ Im Gewerbegebiet GE1 sind folgende 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.

ggf. Teilflächen als Industriegebiete

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 (GI) in Erwägung ziehen. Dabei sollte sie jedoch berücksichtigen, dass Industriegebiete vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen, die *nicht* in anderen Baugebieten zulässig sind. Manche 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.

C Gliederung durch Zuweisung von Lärmkontigenten

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.

Lärmkontingentierung für Gemengelage

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 einen mischgebietstypischen Nutzungsmix auf. In geringer Entfernung liegen gründerzeitliche Wohnquartiere.*

Einschalten eines Lärmgutachters i.d.R. notwendig

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 störempfindliche Nutzungen regelmäßig die Hinzuziehung eines Fachgutachters erforderlich.

Emissionskontingente

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 Gebiet insgesamt ausgehende Lärmbelastung nicht die vorgegebenen, mit umliegenden störempfindlichen Nutzungen verträglichen Zielwerte überschreitet.

… als dB- oder auch dB(A)-Werte

Die Lärmkontingente werden gemäß DIN 45691 als Dezibelwerte [dB] festgesetzt. Die Einheit Dezibel wird meist mit dem Zusatz A versehen [dB(A)], um zu betonen, dass es sich um einen Pegel mit der Frequenzbewertung A handelt. Beide Einheiten können bei der Festsetzung von Emissionskontingenten Verwendung finden. Es ist jedoch darauf zu achten, dass durchgängig nur eine Einheit verwendet wird, um Irritationen zu vermeiden.

DIN 45691 als Berechnungsgrundlage

Mit der DIN 45691 liegt eine Norm vor, in der die Berechnungsmodalitäten für so genannte Lärmkontingente eindeutig bestimmt sind. Danach ist bei den Ausbreitungsrechnungen lediglich das Abstandsmaß zu berücksichtigen, um auch möglichen Umstrukturierungen im Umfeld Rechnung zu tragen und zu verhindern, dass beim Abriss vorhandener schallabschirmender Gebäude eine Verschlechterung der Geräuschsituation in der Nachbarschaft eintritt.

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. Die vor Einführung der DIN 45691 gebräuchliche Festsetzung von flächenbezogenen Schallleistungspegeln (FSP) oder von immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln sollte heute keine Anwendung mehr finden.

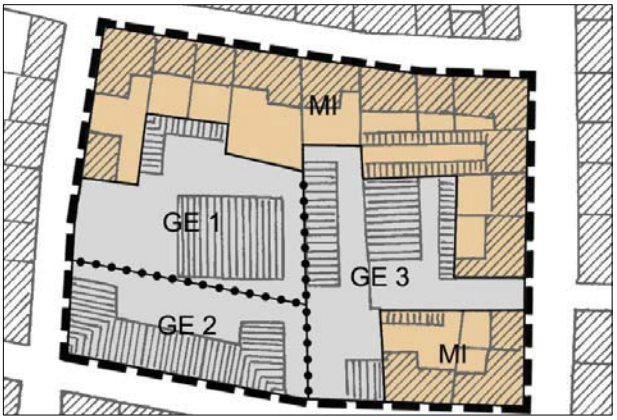
Erfordernis der räumlichen Gliederung

Die Möglichkeit der Gliederung von Gewerbe- und Industriegebieten mittels Festsetzung von flächenbezogenen Schallleistungspegeln ist durch die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts bestätigt[4] und kann analog auf die Festsetzung von Emissionskontingenten übertragen werden. Nach Auffassung des Gerichts muss es dabei auch Gewerbegebiete ohne Beschränkungen geben. Das Emissionsverhalten von Betrieben und Anlagen wird 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.

Für die Gliederung eines Gewerbegebiets mittels Emissionskontingenten nach DIN 45691 eignet sich die folgende Festsetzung[5]:

> ▶ In dem Teil des Gewerbegebiets mit der Bezeichnung GE 1 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Emissionskontingente L_{EK} gemäß DIN 45691 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.



Nach Emissionskontingenten gegliedertes Gewerbegebiet

oder bei differenzierter Gliederung auch tabellarisch:

Gliederung des GE mittels „Emissionskontingenten“

> ▶ 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	$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$
GE 1	… dB	… dB
GE 2	… dB	… dB
GE 3	… dB	… dB

4 Zu flächenbezogenen Schallleistungspegeln: BVerwG, Beschl. v. 18.12.1990 – 4 N 6.88 -; juris Rn. 15; VGH München, Urt. v. 01.04.2015 – 1 N 13.1138 -, juris Rn. 15 ff.
zu Emissionskontingenten: BVerwG, Beschl. v. 09.03.2015 – 4 BN 26.14 -, juris Rn. 5 f. sowie Urt. v. 07.12.2017 – 4 CN 7.16 -, juris Rn. 19,

5 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 müssen.

Sofern sich die Berechnung der Emissionskontingente vor allem aus der Schutzbedürftigkeit der (hier westlich uns südlich) unmittelbar angrenzenden gründerzeitlichen Wohnbebauung und deren WA-Status ergibt, können auf der Grundlage des Lärmschutzgutachtens ggf. auch Zusatzkontingente für die GE-Teilgebiete festgesetzt werden, die den geringeren Schutzanspruch der angrenzenden Mischgebietsgrundstücke berücksichtigen.

▶ Für die in der Nebenzeichnung festgesetzten Richtungssektoren erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente $L_{EK,zus,k}$:

Richtungssektor	Zusatzkontingent	
	$L_{EK,zus,k,\ tags}$	$L_{EK,zus,k,\ nachts}$
A	… dB	… dB
B	… dB	… dB
C	… dB	… dB

Ausbreitungsrechnung nachweisen

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

… ggf. Festsetzung von Zusatzkontingenten

Ein Vorhaben ist zulässig, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs (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.

gebietsinterne oder –übergreifende Gliederung

Eine Gliederung nach dem Emissionsverhalten der Betriebe setzt voraus, dass entweder in einem anderen Teil des Gewerbegebiets selbst oder – bei gebietsübergreifender Gliederung – in mindestens einem anderen mittels Bebauungsplan rechtlich gesicherten Gewerbegebiet der Gemeinde nicht erheblich belästigende Gewerbegebiete aller Art ihren Standort finden können.[6]

Anwendung sollte auf Einzelfälle beschränkt bleiben

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.

Lärm-Zaunwerte i.d.R. unzulässig

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.

✕ 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.

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-

6 BVerwG, Urt. v. 07.12.2017 – 4 CN 7/16 -, juris Rn. 15.

Zaunwertes durch die Rechtsprechung nicht als Eigenschaft eines Betriebes im Sinne von § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO anerkannt.[7]

Festsetzbarkeit von Zaunwerten in Einzelfällen

Die Festsetzung eines Lärm-Zaunwerts ist jedoch dann möglich, wenn sie sich auf eine einzelne bauliche Anlage beschränkt. Anwendungsfälle sind z.B. so genannte Fremdkörperfestsetzungen auf der Grundlage von § 1 Abs. 10 BauNVO. Der „Zaun“ muss innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen.

D Festsetzungen zur Begrenzung von Luftverunreinigungen

Zur Begrenzung von Luftverunreinigungen ist auch eine „Schadstoffkontingentierung“ analog zur Lärmkontingentierung denkbar (vertiefend siehe ☞ B 24.2):

▶ Im Gewerbegebiet sind nur Gewerbebetriebe zulässig, deren Anlagen nicht mehr als … kg SO_2 pro Jahr und Quadratmeter Betriebsfläche emittieren.

Weiterhin sind sind Gliederungen von Gewerbegebieten mit Blick auf Geruchsbelästigungen möglich. Hierzu siehe ☞ B 24.3.

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 keine festen oder flüssigen Brennstoffe verwendet werden.

Planungshilfen

Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen: Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass), Runderlass vom 06.06.2007 - V-3 - 8804.25.1

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

Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung, Leitfaden Immissionsschutz in Bebauungsplänen, September 2014.

[7] OVG Saarlouis, Urt. v. 31.01.1995 – 2 N 1/94, in: Umwelt- und Planungsrecht UPR 1995, Jehle Verlag, München. S. 315 – 317 (315).

INDUSTRIEGEBIETE

Problemaufriss

Nicht jeder Gewerbebetrieb kann aufgrund der von ihm typischerweise ausgehenden Emissionen in einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO zugelassen werden, da dort nur nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe zulässig sind (☞ B 1.8.2). Die (Über-)Planung von Bauflächen für stark emittierende Gewerbebetriebe erfordert daher regelmäßig die Festsetzung von Industriegebieten nach § 9 BauNVO. Die alleinige Festsetzung eines Industriegebiets reicht jedoch in den wenigsten Fällen aus, um potenzielle Immissionskonflikte mit störempfindlichen Nutzungen wie dem Wohnen in geeigneter Weise zu bewältigen.

Planungsrechtlicher Rahmen

§ 9 BauNVO Industriegebiete

(1) Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

(2) Zulässig sind
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Tankstellen.

(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, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die Festsetzung von Industriegebieten ist erforderlich, wenn vorhandene oder ansiedlungswillige Betriebe aufgrund ihres Emissionsverhaltens nicht in einem Gewerbegebiet zugelassen werden können. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen anderer Baugebiete, auch zur Verhinderung von gegenseitigen Störungen unterschiedlicher Nutzungen innerhalb eines Industriegebiets sind Festsetzungen zur Modifizierung bzw. Gliederung von Industriegebieten sinnvoll. Industriegebiete können dabei wie Gewerbegebiete sowohl baugebietsintern als auch baugebietsübergreifend, d.h. im Verhältnis mehrerer Industriegebiete einer Gemeinde zueinander gegliedert werden. (☞ B 1.8.2)

Um die Ansiedlung von Gewerbebetrieben, die aufgrund der von ihnen ausgehenden Emissionen auf die Festsetzung eines Industriegebiets angewiesen sind, nicht dadurch zu verhindern, dass sich daneben gewerbliche Nutzungen ansiedeln, die für sich selbst einen gewissen (wenn auch geringen) Schutzanspruch haben, empfiehlt sich für Industriegebiete der Ausschluss oder zumindest die eingeschränkte Zulassungsfähigkeit störempfindlicher Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO:

Ausschluss bzw. eingeschränkte Zulässigkeit störempfindlicher Nutzungen

▶ Im Industriegebiet sind Beherbergungsbetriebe, Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVOsowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig.
Selbständige Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Gebäude und Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO können nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Stark emittierende Gewerbebetriebe können in Einzelfällen auch den Ausschluss der ansonsten in (Gewerbe- und) Industriegebieten ausnahmsweise zulassungsfähigen Sonderwohnformen rechtfertigen. Ein Ausschluss von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ist in jedem Fall immer dann gerechtfertigt, wenn in einem Industriegebiet Gewerbebetriebe ansässig sind bzw. angesiedelt werden sollen, die unter die Störfallverordnung[1] fallen.

[1] Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung – 12. BImSchV), in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. März 2017 (BGBl. I S. 483), die zuletzt durch Artikel 107 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist

Ausschluss betriebszugehöriger Wohnnutzungen

▶ Im Industriegebiet sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (Wohnungen gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) unzulässig.

Da auch in Industriegebieten (GI) Einzelhandelsbetriebe als sonstige Gewerbebetriebe allgemein zulässig sind, empfiehlt sich zum Schutz der örtlichen Versorgungszentren die Beschränkung des Einzelhandels auf nicht zentrenrelevante Angebotssortimente (☞ B 1.8.1). Insbesondere wenn die Gemeinde nur über wenige GI-Flächen in ihrem Gemeindegebiet verfügt und sie diese für Industrieansiedlungen vorhalten möchte, ist aber auch ein genereller Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben sowie von Großhandelsbetrieben, die an Endverbraucher verkaufen, gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO begründbar.

Ausschluss von (Einzel-) Handelsnutzungen

▶ Im Industriegebiet sind Einzelhandels- sowie andere Handelsbetriebe, die auch an letzte Verbraucher verkaufen, unzulässig.

Gliederung nach den besonderen Bedürfnissen …

z.B. zu Rohstoffen

Soll ein Industriegebiet für eine bestimmte gewerbliche Nutzung vorgehalten werden, die auf diesen speziellen Standort angewiesen ist, etwa weil im näheren Umfeld eines Rohstoffvorkommens keine anderen GI-Flächen vorhanden sind, kann die Zulässigkeit von Anlagen auf eine konkrete Nutzung beschränkt werden. Dabei ist im Einzelfall zu prüfen, ob § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO zur baugebietsübergreifenden Gliederung von Industriegebieten nach den besonderen Bedürfnissen der Betriebe (Voraussetzung: Vorhandensein anderer GI-Flächen im Gemeindegebiet) oder § 1 Abs. 9 BauNVO (Voraussetzung: besondere städtebauliche Gründe) herangezogen werden soll.

▶ Im Industriegebiet („Ziegelei“) sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die der Herstellung, der Be- und Verarbeitung, der Lagerung oder dem Vertrieb von Tonziegeln und anderen Produkte aus Ton dienen.

… oder zur Verkehrsinfrastruktur

Besondere städtebauliche Gründe, die die Beschränkung der Zulässigkeit auf bestimmte Arten von baulichen und sonstigen Anlagen rechtfertigen, können auch in der Nähe des betreffenden Industriegebiets zu Verkehrswegen oder zu Standorten des Güterumschlags liegen. So kann die Vorhaltung von Lagerflächen im Umfeld eines Hafens oder eines Güterverteilzentrums eine entsprechende Beschränkung des Industriegebiets rechtfertigen.

▶ Im Industriegebiet sind nur Lagerhäuser und Lagerplätze sowie Betriebe des Transportgewerbes zulässig.

Gliederung nach den besonderen Eigenschaften der Gewerbebetriebe

Neben den besonderen Bedürfnissen von Gewerbebetrieben können auch deren besondere Eigenschaften eine Beschränkung bzw. eine Konkretisierung der zulässigen Nutzungen und Anlagen gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO oder § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO begründen. Die für die Einschränkung bzw. Gliederung des Industriegebiets maßgebliche Eigenschaft der Gewerbebetriebe liegt dabei in den meisten Fällen im Emissionsverhalten bzw. in der Immissionswirkung der Betriebe.

Differenzierung bzw. Gliederung nach dem Störgrad

So können Industriegebiete in der Form modifiziert bzw. gegliedert werden, dass dort nur solche Betriebe zulässig sind, die aufgrund ihres Emissionsverhaltens auf die Ausweisung eines Industriegebiets angewiesen sind:

▶ 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.

oder:

▶ Im Industriegebiet können nicht erheblich belästigende Gewerbe- und öffentliche Betriebe (sowie Lagerhäuser und Lagerplätze) nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Im Sinne des vorbeugenden Umweltschutzes wird in vielen Fällen zur Bewältigung potenzieller Immissionskonflikte eine Modifizierung bzw. Gliederung von Industriegebieten erforderlich. Dabei kann in den Festsetzungen nicht mehr auf eine Brandenburgische Abstandsliste Bezug genommen werden. Zweckmäßig ist vielmehr die Gliederung von Industriegebieten durch eine teilräumlich differenzierte Festsetzung so genannter Emissionskontingente nach DIN 45691 (☞ B 1.8.2).

Gliederung unter Bezugnahme auf die Abstandsliste nicht mehr möglich!

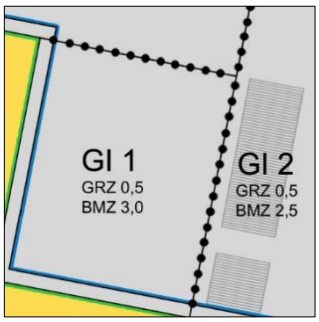
▶ In dem Teil des Industriegebiets mit der Bezeichnung GI 1 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Emissionskontingente L_{EK} gemäß DIN 45691 tags 57 dB und nachts 50 dB nicht überschreiten.
In dem Teil des Industriegebiets mit der Bezeichnung GE 2 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Emissionskontingente L_{EK} gemäß DIN 45691 tags 60 dB und nachts 50 dB nicht überschreiten.

Gliederung des GI mittels Emissionskontingenten nach DIN 45691

Mögliche Gliederung in einen Bereich mit GI-typischem Störpotential und einen Bereich mit herabgesetztem Störpotenzial, z.B. am Rand des Baugebiets aufgrund störempfindlicher Nutzungen im Umfeld, gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO:

▶ In dem Teil des Industriegebiets mit der Bezeichnung GI 1 sind nur nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe zulässig. (…. sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Störgrad auch in einem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO zugelassen werden können.)

In dem Teil des Industriegebiets mit der Bezeichnung GI 2 sind nur erheblich belästigende Gewerbebetriebe zulässig (… sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Störgrad nicht in einem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO zugelassen werden können.)



Nach Emissionskontingenten gegliedertes Industriegebiet

Eine Herabsetzung des Störgrads darf nur für einen deutlich untergeordneten Teil des gesamten Industriegebiets vorgenommen werden; die Hauptnutzung der erheblich belästigenden Gewerbebetriebe muss weiter prägend sein. Alternativ sollte eine GE-Festsetzung für Teilflächen geprüft werden.

Neben der Emissionsbelastung, mit der bei der Ansiedlung bestimmter Gewerbebetriebe typischerweise gerechnet werden muss, kann auch die potenzielle Belastung der Umwelt oder die Gefährdung der Gesundheit von Menschen im Fall von Unfällen oder Störfällen ein Kriterium für den Ausschluss bestimmter Betriebe und Anlagen in einem Industriegebiet sein.

Umweltbelastung bei Unfällen als besondere Eigenschaft

▶ Im Industriegebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, in denen keine grundwassergefährdenden Stoffe hergestellt, verarbeitet oder gelagert werden.

Da die kurzfristige Erreichbarkeit von Aufsichts- und Bereitschaftspersonal für einige Betriebe zwingend erforderlich sein kann, kann auch lediglich das Wohnen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen werden:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal

▶ Im Industriegebiet können ausnahmsweise nur Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen im Sinne des § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zugelassen werden.

oder:

▶ Im Industriegebiet sind Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Sinne des § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO unzulässig.

Die gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen können aufgrund ihrer potenziellen Störempfindlichkeit nicht für regelzulässig erklärt werden. Unzulässig ist daher die folgende Zulässigkeitsregelung für betriebsbedingte Sonderwohnformen:

✕ Im Industriegebiet sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter allgemein zulässig.

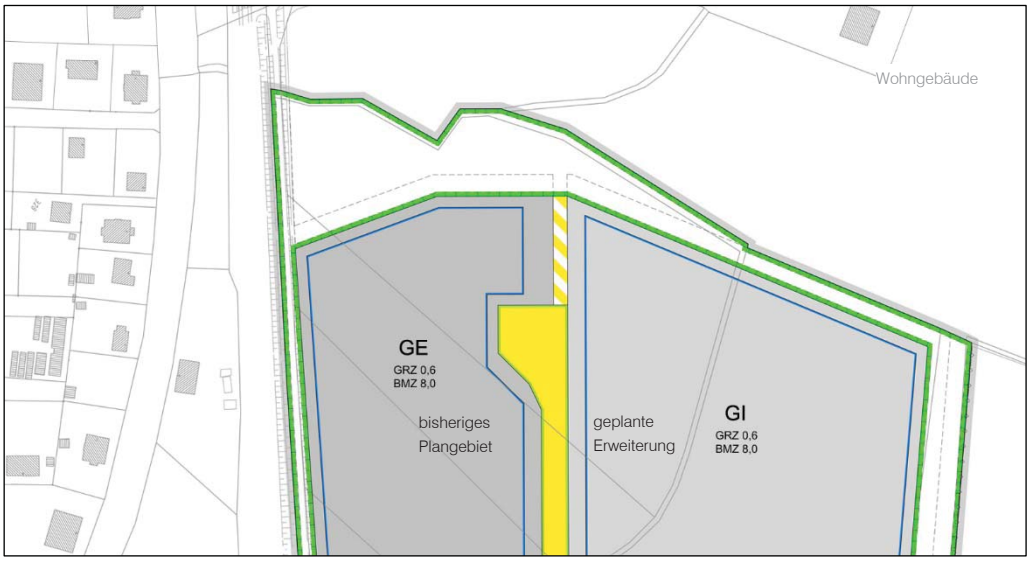
ANWENDUNGSFÄLLE UND FESTSETZUNGSBEISPIELE

A Emissionkontigente gemäß DIN 45691 zum Schutz eines nahe gelegenenen Wohngebäudes

Heranrückende Gewerbenutzung

Fallbeispiel: *Die Gemeinde X plant die Erweiterung eines Gewerbegebiets um Flächen, auf denen auch stärker emittierende Industriebetriebe angesiedelt werden können. Das Anfang der 90er-Jahre geplante Gebiet ist aufgrund der Nähe zu Wohngebieten teilräumlich in ein Gewerbe- und ein Industriegebiet gegliedert. Das neue Industriegebiet weist einen größeren Abstand zu den Wohngebieten auf, in geringer Entfernung befindet sich jedoch ein Wohngebäude im Außenbereich.*

Die Gemeinde beschließt die Aufstellung eines Bebauungsplans, mit dem die planungsrechtlichen Voraussetzungen auch für die Ansiedlung erheblich belästigender Gewerbebetriebe geschaffen werden sollen. Große Teile des Plangebiets sollen daher als Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO festgesetzt werden.



Zu berücksichtigender Schutzanspruch eines Wohngebäudes im Außenbereich

Schutzanspruch auch für einzelne Wohnhäuser

Die Entfernung von über 500 m zum nächstgelegenen Wohngebiet lässt den Verzicht auf weitergehende Gliederungen des Industriegebiets möglich erscheinen. Jedoch erfordert der Schutzanspruch von vorhandenen Wohngebäuden im Außenbereich, denen der Schutzanspruch einer Wohnnutzung zuzumessen ist, eine Einschränkung der Lärmentwicklung durch im Industriegebiet zulässige gewerbliche Nutzungen. Diese ist so zu wählen, dass ein „Windhundrennen“ vermieden und die Zweckbestimmung des Industriegebiets gewahrt wird.

▶ Im Industriegebiet GI_1 sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche tags (6:00 - 22:00 Uhr) ein Emissionskontingent (L_{EK} nach DIN 46591, Ausgabe Dezember 2006) von 71 dB(A) und nachts (22.00 - 6.00 Uhr) ein Emissionskontingent von 56 dB(A) nicht überschreiten.
Die Anforderung gilt als erfüllt, wenn der Schallleistungspegel (L_{WA}) der gesamten Anlage oder des Betriebs den dem Betriebsgrundstück entsprechenden zulässigen Schallleistungspegel ($L_{WAzul.} = L_{EK} + 10 \lg (F/Fo)$, wobei F die Fläche des Betriebsgrundstücks und Fo = 1 m² die Bezugsfläche ist), nicht überschreitet.

Da die Festsetzung eines „Einheitskontingents“ keine Baugebietsgliederung darstellt, ist mindestens ein anderer Teil des Industriegebiets oder gebietsübergreifend ein anderes Industriegebiet mit einem anderen oder ohne Emissionskontingentierug festzusetzen.

Weitere Anwendungsfälle und Festsetzungsbeispiele, die sinngemäß auf Industriegebiete übertragen werden können, finden sich in Kap. ☞ B 1.8.2.

SONDERGEBIETE, DIE DER ERHOLUNG DIENEN

Problemaufriss

Der planerische Umgang mit bestehenden Freizeit- und Erholungsanlagen stellt die Gemeinden häufig vor Probleme, insbesondere dann, wenn dort Baulichkeiten und Nutzungen vorhanden sind, die nach heutigem Planungsrecht „eigentlich“ nicht hätten entstehen dürfen. Dies gilt u.a. für das Dauerwohnen in solchen Anlagen, aber auch für manche in attraktiven landschaftlichen Lagen und nicht selten in Landschaftsschutzgebieten entstandene Bungalowsiedlungen. Ebenso sind nach 1990 noch Genehmigungen für den Ausbau von Bungalows zum Dauerwohnen erteilt worden, die mit dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind und bei den Grundstückseigentümern z.B. Ansprüche auf angemessene Erschließung und/oder bei den Nachbarn die Forderung nach Gleichbehandlung ausgelöst haben. Patentrezepte für den planerischen Umgang mit solchen Gebieten gibt es nicht.

Wichtigste Grundlage für die Überplanung von Gebieten mit Erholungsgrundstücken ist eine eingehende Recherche der Bestands- und Rechtssituation. Eine Klärung der ursprünglichen Genehmigungsgrundlagen ist oft kaum möglich. Im Sinne des Rechtsfriedens wird daher davon ausgegangen, dass 1989 vorhandene Baulichkeiten rechtmäßig errichtet wurden und Bestandsschutz genießen. Seither durchgeführte genehmigungspflichtige Vorhaben - und hierzu gehören auch der Ausbau und die Umnutzung einer Freizeitwohnung zum Dauerwohnen -, unterliegen jedoch der Nachprüfbarkeit hinsichtlich ihrer Vereinbarkeit mit dem öffentlichen Baurecht (Bauplanungs- und Bauordnungsrecht).

Planungsrechtlicher Rahmen

Für die Überplanung von Freizeit- und Erholungsanlagen, die auch künftig diese Funktion wahrnehmen sollen, kommt vor allem die Festsetzung von Wochenend- oder Ferienhausgebieten, 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. Andere Freizeit- und Erholungseinrichtungen wie Freizeitparks fallen nicht unter den Begriff der Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO), sondern sind als sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO festzusetzen.

§ 10 BauNVO Sondergebiete, die der Erholung dienen

(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.

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.

Festsetzung durch Planzeichnung und Text

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 durch eine textliche Festsetzung ergänzt oder präzisiert werden. Dies ist insbesondere dann erforderlich, wenn das Erholungs-Sondergebiet mehrere Formen des Freizeitwohnens umfassen soll.

Zweckbestimmung … ggf. auch für mehrere Erholungsnutzungen

▶ Das Sondergebiet SO 1 dient der Unterbringung von Camping- und Wochenendhausplätzen.

Daran schließt regelmäßig die Bestimmung der zulässigen und ggf. der ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen an.

Mischung mit Dauerwohnen in Erholungssondergebieten ausgeschlossen, jedoch…

Dauerwohnungen sind in den Erholungs-Sondergebieten nach § 10 BauNVO grundsätzlich unzulässig. Einzige Ausnahme können Wohnungen für Betriebsleiter, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sein, sofern der Bebauungsplan diese allgemein oder als Ausnahme zulässt.

… alternativ in Sondergebieten nach § 11 BauNVO oder in vorhabenbezogenen B-Plänen festsetzungsfähig

Es steht der Gemeinde jedoch frei, durch die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets nach § 11 BauNVO Ferienwohnungen und Dauerwohnungen als Regelnutzungen nebeneinander zuzulassen (☞ B 13.1). Sollen Wohnnutzungen in bisherigen Erholungssondergebieten nachträglich zugelassen werden, kann die Gemeinde grundsätzlich auch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufstellen, ohne dabei an die Baugebietskategorien der BauNVO gebunden zu sein (§ 12 Abs. 7 BauGB). Sobald mehrere Eigentümer betroffen sind, dürfte sich aber in der Praxis die Schwierigkeit ergeben, einen vollziehbaren Durchführungsvertrag abzuschließen (☞ D 2). Im Falle einer geplanten Umwandlung von Wochenendwohnen in Dauerwohnen ist zu beachten, dass entsprechende Bebauungspläne an die Festlegung Z 5.3 des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) angepasst sein müssen (Anbindegebot bei Umwandlungen).

Prüfungs- und Vollzugsprobleme

Zwar unterliegt der Wechsel vom Wochenendwohnen zum Dauerwohnen der Genehmigungspflicht, eine Überprüfung ist jedoch praktisch schwer möglich. Wärmedämmende Baumaßnahmen 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.

Begrenzung der baulichen Dichte, insbesondere der Grundfläche

Bauleitplanerisch kann der schleichenden Umwandlung von Freizeitwohnformen in Dauerwohnungen am wirksamsten durch Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung begegnet werden. Die BauNVO schreibt überdies zum Schutz des Außenbereichs für Wochenendhausgebiete die Begrenzung der zulässigen Grundfläche von Wochenendhäusern im Bebauungsplan verbindlich vor. Daneben kann auch eine Grundflächenzahl und/oder eine Geschossflächenzahl festgesetzt werden. Dabei sind die in § 17 Abs. 2 BauNVO für Wochenendhausgebiete als verbindliche Obergrenzen festgelegten Orientierungswerte für die GRZ und die GFZ von jeweils 0,2 zu beachten.
Für Ferienhausgebiete ermöglicht § 10 Abs. 4 BauNVO die Festsetzung von Obergrenzen für die zulässige Grundfläche von Ferienhäusern. Eine solche Begrenzung ist hier - anders als bei den Wochenendhausgebieten - jedoch nicht zwingend vorgeschrieben, da in diesen Gebieten auch größere Bauformen wie Apartmenthäuser denkbar sind. Jedoch dürfen die Orientierungswerte des § 17 BauNVO (GRZ 0,4, GFZ 1,2) auch hier nicht überschritten werden.

BbgCWPV

Bei der baulichen Ausgestaltung von Wochenendhausplatzgebieten und Campingplatzgebieten sind die Anforderungen der Brandenburgischen Camping- und Wochenendhausplatz-Verordnung (BbgCWPV)[1] zu berücksichtigen.

in Einzelfällen „Private Erholungsgärten“

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

---

[1] BbgCWPV, Verordnung über bauaufsichtliche Anforderungen an Camping- und Wochenendhausplätze im Land Brandenburg vom 18.05.2005 (GVBl.II/05, [Nr. 14], S.254).

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 Betriebs 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 Wochenendhaussiedlung entschieden. Eine weitere Umnutzung von Bungalows zum Dauerwohnen soll mittels Bebauungsplan jedoch verhindert werden.

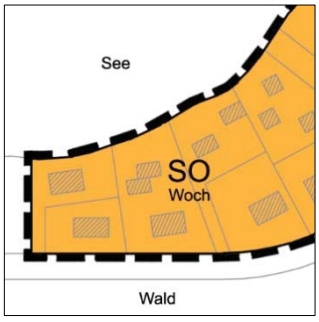
Abgrenzung des Geltungsbereichs

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.

Bestimmung zulässiger und ausnahmsweise zulassungsfähiger Nutzungen

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:

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



Festsetzung eines Wochenendhausgebiets

Sollen neben Wochenendhäusern auf eigenen Grundstücken auch Wochenendhausplätze zugelassen werden, auf denen Kleinwochenendhäuser auf einer gemeinsamen Betriebsfläche (vergleichbar einem Campingplatz) aufgestellt werden dürfen (s. unten 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 oder ausnahmsweise zulassen (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 Gebiets zulässig.

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

Sofern für 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.

Fläche mit besonderem Nutzungszweck

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

Ausschluss des Dauerwohnens

immer Begrenzung der GR

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 für Wochenhausgebiete verbindlich festgelegten GRZ- und GFZ-Orientierungswerte 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 Gebiets bzw. für sportliche Zwecke sind die zulässige Grundfläche und ggf. auch die Geschossfläche gesondert festzusetzen. Festsetzungsbeispiel:

Maximale Größen baulicher Anlagen und Mindestgrundstücksgrößen

▶ 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.

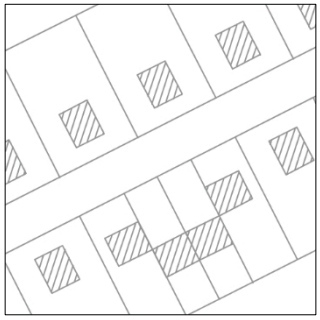
Bei der Begrenzung der zulässigen Grundfläche kann die in der Brandenburgischen Camping- und Wochenendhausplatz-Verordnung benannte Obergrenze von 50 m² für Wochenendhäuser als Orientierungsgröße dienen. Für Wochenendhäuser in Wochenendhausgebieten stellt dieser Wert jedoch keine Bindung dar, d.h. es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

Bauweise

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.



unterschiedliche Mindestgrundstücksgrößen bei Einzelhäusern und Hausgruppen

▶ 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 dabei zu berücksichtigen):

Beschränkung von Garagen, Stellplätzen

▶ 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.

Nebenanlagen

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 geht auch in landschaftlich sensiblen Lagen in den meisten Fällen über das Ziel hinaus. Im Einzelfall ist eher der Ausschluss einzelner unverträglicher Anlagen, die Beschränkung der

Zulässigkeit auf den Ausnahmetatbestand oder die Festsetzung einer Größenbeschränkung zu prüfen.

Beschränkung sonstiger Nebenanlagen

▶ Im Wochenendhausgebiet ist die Errichtung von Schwimmbecken unzulässig.

▶ Im Wochenendhausgebiet können Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 sowie des § 14 Abs. 1a 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 Höhe von nicht mehr 3,0 m) zulässig.

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

B Ferienhausgebiete

Touristisches Anforderungsprofil

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

Zweckbestimmung und zulässige Nutzungen

▶ 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.
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.

Räume für freie Berufe

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.

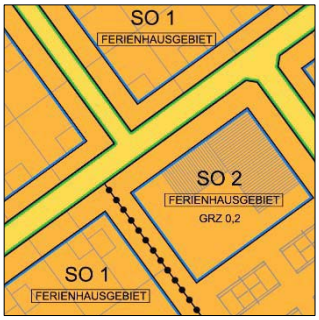
Anlagen für Sport und Spiel

Bei der Benennung von Angeboten für sportliche Aktivitäten sollte die Begrifflichkeit „Anlagen für sportliche Zwecke“ vermieden werden, die in der Rechtsprechung entsprechenden Gemeinbedarfseinrichtungen vorbehalten ist.

Räumliche Gliederung durch Festsetzung unterschiedlicher Sondergebiete

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:

▶ 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.



„mittelbare“ räumliche Gliederung durch Ferienhausgebiete unterschiedlicher Zweckbestimmung

▶ 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 Gebiets 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. für die touristische Infrastruktur ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt werden.

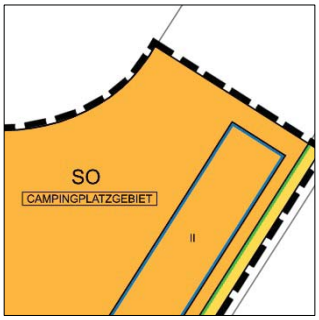
Verbindliche Orientierungswerte für GRZ- und GFZ-Obergrenzen

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 Orientierungswerte für Obergrenzen des § 17 BauNVO von 0,4 für die GRZ und 1,2 für die GFZ nicht überschritten werden.

C Campingplatzplatzgebiete

Sondergebiet “Campingplatzgebiet“ oder Grünfläche „Zeltplatz“

Während auf Zeltplätzen vor allem Zelte, aber auch Wohnwagen und Freizeitmobile 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.



Festsetzung als SO „Campingplatzgebiet“ mit Baufeld für Verwaltung und Sanitäreinrichtungen

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.

Begrenzung der Zahl der Standplätze

▶ 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 (GVBl. II/05, [Nr. 14], S. 254)) mit bis zu 120 Standplätzen für Wohnwagen und Zelte zulässig.

Zulassung von Betriebs- und Servicegebäuden

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 gemäß § 10 Abs. 2 BauNVO jedoch der Eigenart des Gebiets entsprechen. Die nachfolgende Festsetzung gibt einen Überblick über diesbezüglich unproblematische Anlagen und Einrichtungen:

▶ Das Campingplatzgebiet dient der Unterbringung von Camping- und Zeltplätzen.
Zulässig sind:
- Standplätze für Campingmobile, Wohnwagen und Zelte,
- Anlagen für den Betrieb und die Verwaltung von Campingplätzen,
- Wohnungen für Betriebsleiter sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal,
- Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung des Campingplatzgebiets dienen,
- ein Schwimmbecken bis zu einer maximalen Größe der Wasserfläche von 250 m²,
- Minigolfanlagen.

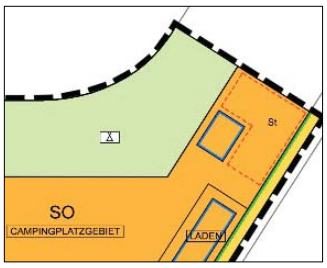
Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Anlagen für die sportliche Betätigung.

Festlegung von Gebäudestandorten

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.

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 den 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)

D Wochenendhausplatzgebiete

Gemeinschaftsanlage für Klein-Wochenendhäuser

Wochenendhausplätze dienen gemäß Brandenburgischer Camping- und Wochenendhausplatz-Verordnung der Errichtung von Klein-Wochenendhäusern sowie dem Aufstellen von Wohnwagen, Mobilheimen (Mobile Homes) und Campingfahrzeugen, die unter Umständen auch nicht mehr ortsveränderlich sind und somit als Wochenendhäuser gelten. 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.

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 die Örtlichkeit versorgende 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 Nutzer des Wochenendhausplatzgebiets dienen,
- Tennisplätze und Minigolfplätze.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Wohnungen für Bereitschaftspersonen,
- sonstige Anlagen für die sportliche Betätigung.

Bei Campingplätzen mit neuen Nutzeranforderungen ggf. sinnvolle Festsetzung

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.

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

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.

SONSTIGE SONDERGEBIETE NACH § 11 BAUNVO

Problemaufriss

Größere Anlagenkomplexe wie Klinik- oder Hochschulgebiete, Messe- und Ausstellungsgelände, aber auch spezielle Nutzungen wie Windparks oder Sportboothäfen lassen sich keinem der in den §§ 2 bis 10 BauNVO geregelten Baugebietstypen zuordnen. Die für einige der aufgeführten Nutzungen mögliche Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche ist ebenfalls nicht immer sinnvoll, z.B. wenn die Einrichtung in privater Trägerschaft liegt. In diesen Fällen bedarf es deshalb eines besonderen Baugebietstyps (Sondergebiet), der speziell auf die angestrebten, planungsrechtlich abzusichernden Nutzungen zugeschnitten werden kann. Ermächtigungsgrundlage für die Festsetzung sonstiger Sondergebiete, d.h. solcher, die nicht i.S.d. § 10 BauNVO der Erholung dienen (☞ B 1.10), bildet § 11 BauNVO. Entsprechende Sondergebietsfestsetzungen können sowohl für Neuplanungen als auch zur Bestandssicherung eingesetzt werden.

Planungsrechtlicher Rahmen

§ 11 BauNVO ergänzt den Katalog der in den §§ 2 bis 10 BauNVO normierten Baugebiete um die Möglichkeit, von diesen sich wesentlich unterscheidende Baugebiete im Bebauungsplan festzusetzen.

§ 11 BauNVO
Sonstige Sondergebiete

(1) Als sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden.

(2) Für sonstige Sondergebiete sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. Als sonstige Sondergebiete kommen insbesondere in Betracht
Gebiete für den Fremdenverkehr, wie Kurgebiete und Gebiete für die Fremdenbeherbergung, auch mit einer Mischung von Fremdenbeherbergung oder Ferienwohnen einerseits sowie Dauerwohnen andererseits,
Ladengebiete,
Gebiete für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe,
Gebiete für Messen, Ausstellungen und Kongresse,
Hochschulgebiete,
Klinikgebiete,
Hafengebiete,

Gebiete für Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien, wie Wind- und Sonnenenergie, dienen.

(3) 1. Einkaufszentren,
2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,
3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind, sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt. Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschoßfläche 1.200 qm überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 qm Geschoßfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 qm Geschoßfläche nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.

Die Aufzählung der sonstigen Sondergebiete in Absatz 2 ist beispielhaft und nicht abschließend, so dass auch andere Gebiete als sonstige Sondergebiete festgesetzt werden können. Bei Festsetzung eines signifikanten Wohnanteils in sonstigen Sondergebieten stellen auch diese (bzw. Teilbereiche davon) Wohnsiedlungsflächen gemäß der Festlegungen Z 5.5 bzw. Z 5.6 des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) dar.

Besondere praktische Bedeutung kommt den Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel (z.B. Fachmarktzentren) zu, weil diese Betriebe regelmäßig nur im Kerngebiet und im Sondergebiet zulässig sind. Derartige Sondergebietsfestsetzungen i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO werden im Kapitel ☞ B 1.11.2 gesondert behandelt. Ebenfalls ein eigenes Kapitel (☞ B 1.11.3) widmet die Arbeitshilfe Gebieten für Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien dienen (z.B. Wind- oder Solarparks) sowie Sondergebieten für Ferienwohnungen in der Mischung mit allgemeinem Wohnen (☞ B 1.13.1).

Voraussetzungen einer Sondergebietsfestsetzung

Eine Sondergebietsfestsetzung nach § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO setzt voraus, dass sich die angestrebte, planungsrechtlich abzusichernde Nutzung keinem der in den §§ 2 bis 10 BauNVO geregelten Baugebietstypen zuordnen lässt und der beabsichtigte Festsetzungsgehalt auch nicht sachgerecht mittels der in § 1 Absätze 4 bis 10 BauNVO vorgesehenen Gliederungs- und Spezifizierungsmöglichkeiten erreicht werden kann. Sonstige Sondergebiete müssen sich insofern *wesentlich* von den übrigen Baugebietstypen unterscheiden.[1]

Allein mit dem Anliegen, weitergehende Modifizierungen der Zulässigkeit von Vorhaben als mit dem Instrumentarium des § 1 BauNVO vorzusehen, lässt sich die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes nicht begründen.

Zweckbestimmung und Nutzungsspektrum

Angesichts der fehlenden normativen Ausgestaltung sonstiger Sondergebiete bedarf es im Bebauungsplan einer Darstellung und Festsetzung von Zweckbestimmung und Art der Nutzung.

Die Zweckbestimmung des Sondergebiets muss so festgelegt werden, dass die städtebauliche Entwicklungs- und Zielrichtung eindeutig ist und eine sachgerechte Abwägung der Auswirkungen ermöglicht wird. Allgemein gehaltene Zweckbestimmungen wie „Sportzentrum“ sind dafür – jedenfalls ohne konkretisierende textliche Festsetzung – nicht ausreichend, da sie ein breites Nutzungsspektrum (Ballsporthalle, Tennisplätze, Freibad…) mit sehr unterschiedlichen schalltechnischen oder verkehrlichen Auswirkungen eröffnen und z.B. bei einem Betreiberwechsel diesbezügliche Steuerungsmöglichkeiten fehlen.

Die Art der baulichen Nutzung wird i.d.R. durch den schlagwortartig zu benennenden Nutzungszweck in der Planzeichnung in Verbindung mit den konkreten Regelungen in einer textlichen Festsetzung bestimmt. Sinnvolle Nutzungskombinationen sind dabei grundsätzlich möglich.

Die allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind detailliert und abschließend festzusetzen, da anhand dessen die Zulässigkeit konkreter Vorhaben zu beurteilen ist. Auch der explizite Ausschluss von Nutzungen ist möglich.

▶ Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „…“ dient vorwiegend …

Zulässig sind:
1. …
2. …

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. …
2. …

Unzulässig sind:

Dabei ist auch zu beachten, dass § 13 BauNVO in Sondergebieten keine Anwendung findet. Sofern in einem Sondergebiet freie Berufe zulässig sein sollen (beispielsweise Privatpraxen in einem Klinikgebiet), muss dies gesondert festgesetzt werden. Die Zulässigkeit von Nebenanlagen muss dagegen nicht gesondert geregelt werden, da der Anwendungsbereich des § 14 BauNVO auch Sondergebiete umfasst.

[1] Vgl. BVerwG, Beschl. v. 09..06.2016 – 4 B 8/16, juris Rn. 4.

In vielen Fällen empfiehlt es sich, ergänzende – auf die Zweckbestimmung des Sondergebiets zugeschnittene – Festsetzungen über den Umfang von Stellplätzen und Garagen zu treffen. Andernfalls gelten nur die diesbezüglichen allgemeinen Regelungen des § 12 BauNVO.

Gliederungsmöglichkeiten

Die Differenzierungsinstrumente nach § 1 Abs. 4-10 BauNVO, insbesondere zur Gliederung eines Baugebiets, finden für Sondergebiete zwar keine Anwendung. Dies ist jedoch auch nicht erforderlich, da eine entsprechende Untergliederung hier unmittelbar auf Grundlage von § 11 BauNVO möglich ist. Dem Planungsträger wird bei der Festsetzung entsprechender Gebiete ein weiter Gestaltungsspielraum eingeräumt, der sich nicht auf die für die normativ ausgestalteten Baugebiete in § 1 Abs. 4-10 BauNVO ausdrücklich geregelten Möglichkeiten der Feinsteuerung beschränkt, sondern über diese hinausgeht.[2] So kann beispielsweise ein nicht einheitlich strukturiertes großräumiges Gebiet für den Messe- und Kongressbetrieb aus verschiedenen Teilen mit jeweils unterschiedlichen Festsetzungen zur Zweckbestimmung und/oder zur Art der Nutzung bestehen.

Bei der näheren Konkretisierung der Art der baulichen Nutzung können auch die Merkmale der zulässigen Anlagen bestimmt werden, die am besten geeignet erscheinen, das im jeweiligen Sondergebiet verfolgte Planungsziel zu erreichen. Unzulässig ist es aber, dabei das System der vorhabenbezogenen Typisierung[3] zu verlassen, auf dem die Vorschriften der BauNVO zur Art der baulichen Nutzung beruhen. Eine vorhabenunabhängige, ausschließlich gebietsbezogene Kontingentierung von Nutzungsoptionen scheidet danach aus.[4]

Schutzwürdigkeit/ Störpotenzial

Bei der Festsetzung von Sondergebieten sind auch die Belange des Immissionsschutzes zu berücksichtigen. Wegen der nutzungsabhängigen erheblichen Unterschiede sonstiger Sondergebiete, können diese nach ihrer Schutzwürdigkeit und ihrem zulässigen Störgrad – anders als die Baugebiete nach den §§ 2 bis 10 BauNVO – nicht allgemein eingeordnet werden, sondern es bedarf jeweils der konkreten Betrachtung des Einzelfalls. In diesem Zusammenhang kann es sinnvoll sein, im Rahmen der Zweckbestimmung auch den Störgrad der zulässigen Anlage festzusetzen, um die Verträglichkeit mit angrenzenden Nutzungen abzusichern.

▶ … Die Nutzungen dürfen das Wohnen nicht wesentlich stören.

Neben Lärmschutzaspekten können auch Geruchsbelästigungen (z.B. bei einem Sondergebiet für eine Biogasanlage) eine Rolle spielen.

Maß der baulichen Nutzung

Sonstige Sondergebiete können eine relativ hohe bauliche Dichte aufweisen. Die Orientierungswerte für Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO liegen bei einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschossflächenzahl von 2,4. Da es sich bei der Bebauung in sonstigen Sondergebieten nach § 11 BauNVO häufig um großvolumige Baukörper handelt, wird zusätzlich eine BMZ von 10,0 benannt.

Für Anwendungsfälle und Festsetzungsbeispiele zu sonstigen Sondergebieten ☞ B 1.11.2, ☞ B 1.11.3 und ☞ B 1.13.1.

---

2 BVerwG, Urt. v. 03.04.2008 - 4 CN 3/07 -, BauR 2008, 1273, Rn. 16.

3 In der Bauleitplanung kommt die sogenannte typisierende Betrachtungsweise zum Tragen. Das bedeutet, dass vorrangig nicht das einzelne Vorhaben, sondern die Nutzungsart bzw. der Vorhabentypus und deren typische Nutzungsweise/Auswirkungen betrachtet und beurteilt wird.

4 BVerwG, Urt. v. 03.04.2008 - 4 CN 3/07 -, BauR 2008, 1273, Rn. 17; BVerwG, Beschl. v. 06.08.2013 – 4 BN 24/13 -, BauR 2013, 1812, Rn. 4.

SONDERGEBIETE FÜR EINKAUFSZENTREN UND GROSSFLÄCHIGE HANDELSBETRIEBE

Problemaufriss

Der Einzelhandel hat auf veränderte Konsumgewohnheiten, stagnierende Kaufkraft und zunehmende Mobilität der Verbraucher mit einem Strukturwandel reagiert, der u.a. durch eine Tendenz zu großflächigen Betriebsformen und kostengünstigen, mit dem Auto gut erreichbaren Standorten abseits der traditionellen Zentren gekennzeichnet ist. Diese Entwicklungen stehen häufig im Gegensatz zu den planerischen Zielen der verbrauchernahen Versorgung, der Stärkung der zentralen Orte und ihrer Zentrumsbereiche sowie der Begrenzung des Verkehrs. Angesichts des erheblichen Ansiedlungsdrucks und umfangreicher Reserven an freien oder freigesetzten Flächen besteht in vielen Gemeinden in dieser Hinsicht Regelungsbedarf. Dies gilt grundsätzlich für den großflächigen Einzelhandel; in kleineren Gemeinden oder Ortsteilen kann aber auch die Ansiedlung von Betrieben unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit unter Versorgungsgesichtspunkten problematisch sein.

Bei der Entscheidung über einen Standort können die veränderten Einkaufsgewohnheiten und Vertriebsformen des Einzelhandels nicht ignoriert werden. Andererseits ist die Gefahr einer Ausdünnung der verbrauchernahen Versorgung abzuwägen, die insbesondere durch das vorhandene Zentrengefüge gewährleistet wird. Der Wettbewerb der Anbieter und Angebotsformen untereinander ist dagegen nicht Gegenstand der städtebaulichen Planung. Der Beschäftigungseffekt von Einzelhandelsansiedlungen wird oft überschätzt.

Planungsrechtlicher Rahmen

Für die Begrenzung problematischer Einzelhandelsentwicklungen im Sinne der o.g. Ziele sieht das BauGB unterschiedliche Regelungsmöglichkeiten vor:

1. *Ausschluss bzw. Begrenzung des Einzelhandels an unverträglichen Standorten:*

- Im unbeplanten Innenbereich sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig, wenn von ihnen schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sind. Von dem Erfordernis des Einfügens kann dann auch im Einzelfall nicht abgewichen werden (§ 34 Abs. 3 und 3a BauGB).
- Großflächiger Einzelhandel mit potenziell problematischen Auswirkungen ist gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO nur in Kerngebieten und in den für sie bestimmten Sondergebieten zulässig. Sonstiger städtebaulich problematischer Einzelhandel kann durch Festsetzungen in Bebauungsplänen ausgeschlossen werden, z.B. in Gewerbegebieten.

2. *Sicherung der Verträglichkeit von Einzelhandel an grundsätzlich geeigneten Standorten:*

- Bei Einzelhandelsprojekten an Standorten, die im Grundsatz planerisch geeignet und gewollt sind, können durch Festsetzung eines „sonstigen Sondergebiets“ gemäß § 11 BauNVO mit einer geeigneten Zweckbestimmung und Regelungen zur Art der Nutzung, zur Begrenzung der Verkaufsfläche, zum Ausschluss bestimmter Sortimente usw. problematische Auswirkungen begrenzt werden.
- Weitergehende Regelungen zur „Feinsteuerung“ eines Einzelhandelsprojekts können in einem städtebaulichen Vertrag, bei Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Vorhaben- und Erschließungsplan und im Durchführungsvertrag verankert werden. Außerdem bietet ein vorhabenbezogener Bebauungsplan der Gemeinde die Möglichkeit, bei einer Änderung des konkreten Vorhabens erneut zu entscheiden.

Die folgenden Ausführungen beschränken sich auf die unter Punkt 2 genannten Regelungsmöglichkeiten zur Sicherung der Verträglichkeit von Einzelhandelsprojekten an Standorten, die im Grundsatz mit den Erfordernissen der Raumordnung und der planerischen Konzeption der Gemeinde vereinbar sind. Hierzu liegen eine umfangreiche Rechtsprechung sowie ein breites Spektrum unterschiedlicher Lösungsansätze vor, die hier nur in den Grundzügen wiedergegeben werden können. Auf Möglichkeiten der Beschränkung von Einzelhandel an unverträglichen Standorten wird an anderer Stelle eingegangen (☞ B 1.7, ☞ B 1.8.1).

§ 11 BauNVO
Sonstige Sondergebiete

(1) Als sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden.

(2) Für sonstige Sondergebiete sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. Als sonstige Sondergebiete kommen insbesondere in Betracht
Gebiete für den Fremdenverkehr, wie Kurgebiete und Gebiete für die Fremdenbeherbergung, auch mit einer Mischung von Fremdenbeherbergung oder Ferienwohnen einerseits sowie Dauerwohnen andererseits,
Ladengebiete,
Gebiete für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe,
Gebiete für Messen, Ausstellungen und Kongresse,
Hochschulgebiete,
Klinikgebiete,
Hafengebiete,
Gebiete für Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien, wie Wind- und Sonnenenergie, dienen.

(3) 1. Einkaufszentren,
2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,
3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind, sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt. Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschoßfläche 1.200 qm überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 qm Geschoßfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 qm Geschoßfläche nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.

Voraussetzungen für die Festsetzung

Ein Einzelhandelsprojekt, von dem die in § 11 Abs. 3 BauNVO genannten Auswirkungen zu erwarten sind, kann nur in einem Kerngebiet oder in einem Sondergebiet mit entsprechender Zweckbestimmung realisiert werden. Die Festsetzung eines Sondergebietes kommt generell nur dann in Frage, wenn ein wesentlicher Unterschied zu den anderen in der Baunutzungsverordnung aufgeführten Baugebieten gegeben ist.[1] Dies ist z.B. dann der Fall, wenn differenzierte Regelungen zur Verkaufsfläche oder zum Umfang des Sortiments erforderlich werden, wie sie in einem Kerngebiet nicht möglich sind, oder wenn eine Ansiedlung sonstiger kerngebietstypischer Nutzungen nicht in Frage kommt.

Nachweis der Vereinbarkeit mit übergeordneten Zielen und Belangen durch Einzelhandelsgutachten

Die „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ und die „Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung“ gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 und Nr. 8a BauGB sowie die Ziele der Raumordnung (insbesondere das im Landesentwicklungsprogramm 2007 festgelegte Prinzip der zentralörtlichen Gliederung und die Festlegungen zum großflächigen Einzelhandel im LEP HR (Z 2.6 bis Z 2.14 LEP HR)) können der Zulässigkeit eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel entgegenstehen. Ggf. ist diese zunächst auf der Grundlage eines Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde, im Rahmen der Flächennutzungsplanung und/oder durch ein Raumordnungsverfahren zu klären. Zur Klärung der Verträglichkeit eines bestimmten Einzelhandelsprojektes ist i.d.R. ein Einzelhandelsgutachten erforderlich.

Zur Beurteilung hinsichtlich der Ziele und Grundsätze des LEP HR sind derartige Einzelhandelsgutachten vom Projektträger nach Vorgaben der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL) zu erstellen; sie sollen gemeinsam von der Belegenheitsgemeinde, den Nachbargemeinden und der GL fachlich gesteuert werden (vgl. Begründung zu Z 2.7 LEP HR). Eine Verwaltungsvorschrift dazu wird derzeit (Stand August 2022) erarbeitet.

Festsetzung der Zweckbestimmung und der Art der Nutzung

Für sonstige Sondergebiete sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung festzusetzen. Wenn sich die Zweckbestimmung aus der gewählten Kurzbezeichnung nicht hinreichend präzise ergibt, ist sie näher zu erläutern (z.B. „das Sondergebiet … dient vorwiegend…“). Die Festsetzungen müssen eine sachgerechte Abwägung der Auswirkungen ermöglichen. Dies wäre z.B. bei der Zweckbestimmung „Einrichtungshaus“ der Fall, während eine Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ nicht in Betracht kommt, da die möglichen Auswirkungen kaum zu bewerten sind und bei Änderungen des Projekts, Branchenwechsel oder Sortimentserweiterung keine Handhabe zur Nachsteuerung bieten.

Beschränkung des Warenangebots

Die Art der Nutzung kann im sonstigen Sondergebiet differenziert festgesetzt werden. Insbesondere können die zulässigen Warenangebote (Sortimente) nach Art und Umfang beschränkt werden, um mögliche Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu begrenzen. Aus der Festsetzung müssen die zulässigen bzw. unzulässigen Sortimente in hinreichender Bestimmtheit und für die Planungsbetroffenen nachvollziehbar hervorgehen; eine bloß beispielhafte Aufzählung von Nutzungen oder eine Festsetzung etwa von „Einzelhandelsflächen zur Standortoptimierung“ scheiden damit aus. Voraussetzung ist der Nachweis der Erforderlichkeit solcher Festsetzungen zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung. In vielen Fällen wird dieser Nachweis auf Grundlage eines Einzelhandelskonzepts der Gemeinde zu erbringen sein, jedoch kann auch ein auf den speziellen Fall bezogenes Einzelhandelsgutachten erforderlich werden.

Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente

Ziel der Planung ist meist der Ausschluss oder die flächenmäßige Begrenzung (bestimmter) zentrenrelevanter Sortimente. Dabei sind die Liste zentrenrelevanter und nicht-zentenrelevanter Sortimente in Anlage 1 zum Einzelhandelserlass des Landes Brandenburg[2] sowie die Tabelle 1 in der Begründung des LEP HR eine Grundlage. Da die Zentrenverträglichkeit eines Warenangebots nach Art und Umfang jedoch u.a. von der Größe einer Gemeinde und ihrer vorhandenen Zentrenausstattung abhängt, ist stets der konkrete Einzelfall zu beurteilen, so dass ein pauschaler Verweis auf die o.g. Listen nicht ausreicht. Hinter die in Tabelle 1 der Begründung des LEP HR definierten zentrenrelevanten Sortimente kann im Sinne der

1 Mehr dazu: BVerwG, Beschl. v. 09.06.2016– 4 B 8.16, juris Rn. 4.

2 Bauplanungsrechtliche und raumordnerische Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben – Einzelhandelserlass – Runderlass des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft vom 17.Juni 2014.

einheitlichen Anwendung der Ziele und Grundsätze des LEP HR allerdings nicht zurückgefallen werden (Mindestkatalog).

Festsetzung einer betriebsbezogenen Verkaufsfläche

Der Umfang der zulässigen Einzelhandelsnutzung kann durch Festsetzungen zum Maß der Nutzung bereits ausreichend bestimmt sein; diese sind auch in sonstigen Sondergebieten in einer der üblichen Formen zu treffen. Ergänzend kann (als weitere Präzisierung der Art der Nutzung) die höchstzulässige Größe der betriebsbezogenen Verkaufsfläche insgesamt oder für bestimmte Warengruppen festgesetzt werden. Auch hier bedarf es einer städtebaulichen Begründung. Der Begriff der Verkaufsfläche wird im o.g. Einzelhandelserlass erläutert; da er in der BauNVO nicht normiert ist, kann er im Bebauungsplan noch näher bestimmt werden.

Festsetzung einer Gesamtverkaufsfläche für das SO nicht zulässig

Nicht zulässig ist die Festsetzung der im Sondergebiet insgesamt realisierbaren Verkaufsfläche, da dadurch einem so genannten „Windhundverfahren“ Vorschub geleistet würde und für „zu spät“ kommende Antragsteller möglicherweise kein Einzelhandelskontingent mehr übrig bliebe. Dies gilt auch, wenn sich das Plangebiet zum Zeitpunkt der Planaufstellung (noch) in der Hand eines einzigen Eigentümers befindet. Die mögliche Gesamtverkaufsfläche kann jedoch indirekt durch Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen, Beschränkung auf das erste Vollgeschoss und ähnliche Festsetzungen begrenzt werden. Auch die Festsetzung einer Verhältniszahl in Analogie zur GFZ (z.B. m^2 Verkaufsfläche je m^2 Grundstücksfläche) ist nach einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts möglich, sofern dadurch die Ansiedlung bestimmter Einzelhandelsbetriebstypen und damit die Art der baulichen Nutzung im Sondergebiet geregelt werden soll.[3] Lediglich wenn nach den Umständen des Einzelfalls sichergestellt ist, dass nur ein einziges Vorhaben im Sondergebiet realisiert werden kann, ist ausnahmsweise die Festsetzung einer Gesamtverkaufsfläche möglich.

Sonstige Nutzungen

Neben der Hauptnutzung „Einzelhandel“ (bestimmter Branchen) können im Sondergebiet andere Nutzungen zugelassen werden, wenn sie mit dessen Zweckbestimmung vereinbar sind; ggf. ist die Zweckbestimmung entsprechend zu erweitern und näher zu erläutern. Beispielsweise kann es sinnvoll sein, in einem Einkaufszentrum auch Büronutzungen und/ oder Wohnnutzungen zuzulassen. Allerdings darf die Zweckbestimmung dadurch nicht soweit „aufgeweicht“ werden, dass sich das Gebiet nicht mehr wesentlich von einem Kerngebiet oder einem Mischgebiet unterscheidet.

Gliederung durch Festsetzung von Teil-Sondergebieten

Festsetzungen zur Gliederung des Baugebiets sind auf Grundlage von § 1 Abs. 4-10 BauNVO für Sondergebiete nicht ohne Weiteres möglich. Eine Untergliederung kann jedoch durch Ausweisung mehrerer (Teil-) Sondergebiete (auf der Grundlage von § 11 BauNVO) mit jeweils unterschiedlichen Festsetzungen zur Zweckbestimmung und/ oder zur Art der Nutzung erreicht werden.

Verkehr, Stellplätze, Grünfestsetzungen

Auch bei einer Konzentration auf die Problematik der Zentrenverträglichkeit dürfen andere Auswirkungen der Festsetzungen eines sonstigen Sondergebiets für den (großflächigen) Einzelhandel im Bebauungsplan nicht vernachlässigt werden. Dazu gehören verkehrliche Auswirkungen ebenso wie Auswirkungen auf die Umwelt, das Orts- und Landschaftsbild oder die unmittelbare Nachbarschaft. Festsetzungen zur Anzahl und Lage der Stellplätze, zu den Ein- und Ausfahrtsbereichen, zur Immissionsbegrenzung, zur Begrünung, zur Begrenzung von Werbeanlagen usw. sind daher regelmäßig erforderlich.

Flächensparende Lösungen durch Kombination von Einzelhandel mit anderen Nutzungen

Im Interesse eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden verfolgen Gemeinden zunehmend das Ziel, Flächen für Einzelhandelsbetriebe mit anderen Nutzungen in einer mehrgeschossigen Bebauung zu kombinieren. Dies können eine Ärztegemeinschaft oder ein Sportstudio, aber auch allgemeine Büronutzungen oder Wohnungen sein. Auch in diesen Fällen kann ein Sondergebiet mit einer erweiterten Zweckbestimmung und Liste der zulässigen Nutzungen festgesetzt werden, z.B. als SO „Nahversorgungszentrum, Büros und Wohnungen“. Um zu vermeiden, dass davon nur der Einzelhandel in Form der üblichen eingeschossigen Standardtypen realisiert wird, und um die Einbindung in die jeweilige Umgebung sicherzustellen, kann ergänzend eine Mindestgeschossigkeit festgesetzt werden. Die vielfach noch übliche

[3] BVerwG, Urt. v. 03.04.2008 - 4 CN 3.07., juris Rn. 17.

Festsetzung einer Eingeschossigkeit bzw. einer entsprechenden Gebäudehöhe sollte im Hinblick auf ihre allenfalls im Einzelfall gegebene Notwendigkeit geprüft werden.

Die Sondergebietsfestsetzung findet ihre Grenzen dann, wenn das Planungsziel auch durch Festsetzung eines Mischgebiets oder eines Kerngebiets erreicht werden könnte. Dies wäre jedoch nicht der Fall, wenn zugleich Beschränkungen der zulässigen Einzelhandelssortimente städtebaulich erforderlich und beabsichtigt sind, die nur in einem Sondergebiet festgesetzt werden können.

Flächensparende Lösungen durch Begrenzung der Flächen für Stellplätze

Weitere Möglichkeiten, eine flächensparende Entwicklung sicherzustellen, liegen in einer Beschränkung der Anzahl der Stellplätze auf ein mit der jeweiligen Versorgungsfunktion vereinbares Maß, sowie in der Möglichkeit der Anlage der Stellplätze in Form einer zwei- oder mehrgeschossigen Parkpalette, in einem Tiefgeschoss oder auf dem Dach. ☞ B 1.12, ☞ B 4.2, ☞ B 22.

Zusätzliche Instrumente im vorhabenbezogenen B-Plan

Bei Aufstellung eines *vorhabenbezogenen Bebauungsplans* für ein Einzelhandelsprojekt ist die Gemeinde zur Umsetzung ihrer städtebaulichen Ziele nicht an die Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 BauGB und BauNVO gebunden; ergänzende Regelungen (auch solche ohne bodenrechtlichen Bezug) können im begleitenden Durchführungsvertrag vereinbart werden. Damit besteht die Möglichkeit einer sehr weitgehenden und detaillierten Einflussnahme auf die konkrete Ausgestaltung des Einzelhandelsvorhabens, die es im Interesse der Gemeinde zu nutzen gilt. Nicht zuletzt kann die Gemeinde bei Veränderungen des Vorhabens oder Wechsel des Vorhabenträgers die Realisierungsbedingungen neu aushandeln oder das Vorhaben nicht weiter verfolgen (☞ D 2).

ANWENDUNGSFÄLLE UND FESTSETZUNGSBEISPIELE

A Großflächige Betriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment

Viele Gemeinden sind mit Ansiedlungswünschen von großflächigen Handelsbetrieben konfrontiert, die nach ihrem Hauptsortiment als zentrenunschädlich anzusehen sind, jedoch Regelungen zu sonstigen Auswirkungen erfordern (z.B. Möbelhäuser, Baumärkte).

Baustoffhandel

Fallbeispiel 1: *Ein Investor will einen Baustoffhandel realisieren, der auch an Endverbraucher verkauft. Auf dem etwa 12.000 m² großen Grundstück sollen eine geschlossene Verkaufshalle, offene Lagerflächen sowie 120 Stellplätze angelegt werden. Beeinträchtigungen der verbrauchernahen Versorgung oder der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sind nicht zu erwarten, wohl aber verkehrliche Auswirkungen (LKW-Anlieferung) sowie Beeinträchtigungen der Umwelt (Versiegelung) und des Ortsbildes (offene Lagerflächen).*

Sondergebiet für einen Baustoffhandel

Wegen der möglichen Auswirkungen besteht ein Planerfordernis. Durch Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Baustoffhandel“ und der Art der Nutzung werden zentrenschädliche Warenangebote ausgeschlossen:

> ▶ Im Sondergebiet „Baustoffhandel“ sind nur Betriebe des Groß- und Einzelhandels mit Baustoffen, Baumaterialien und Bauteilen zulässig.

Maß der Nutzung

Der Umfang der möglichen Einzelhandelsflächen ergibt sich aus der Größe des Gebiets und der Festsetzung des Maßes der Nutzung (z.B. Grundfläche, Höhe baulicher Anlagen). Da mit einem Verkauf in mehreren Geschossen nicht zu rechnen ist, bedarf es in diesem Fall keiner besonderen Beschränkung der Verkaufsfläche.

Begrenzung sonstiger Auswirkungen

Die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans konzentrieren sich auf die Begrenzung sonstiger Auswirkungen der Planung. Dazu gehören, je nach konkreter Fallgestaltung, Festsetzungen zur Lage der Ein- und Ausfahrtsbereiche und der Flächen für Stellplätze, zur Randbegrünung des Standortes, zur Begrünung der Stellplatzbereiche, zur Dachbegrünung und Regenwasserrückhaltung, zum Lärmschutz usw.

Baumarkt

Fallvariante 1a:. *Der Investor macht geltend, dass für den wirtschaftlichen Betrieb eines Baustoffhandels heute ein Angebot an baumarkttypischen Waren erforderlich ist, einschließlich von Randsortimenten und Aktionsware; außerdem ein Imbissangebot für die Kunden. Die Gemeinde akzeptiert dies im Grundsatz, will jedoch eine Beeinträchtigung des Stadtzentrums durch die Randsortimente ausschließen.*

Zweckbestimmung

Entsprechend dem tatsächlich beabsichtigten Vorhaben wird die Zweckbestimmung des Sondergebiets in „Baumarkt“ geändert. Um die städtebaulichen Auswirkungen abschätzen zu können, werden ein Verkehrsgutachten und ein Einzelhandelsgutachten beauftragt. Auf dieser Grundlage werden die Verkaufsfläche und das Warenangebot von im Geltungsbereich zulassungsfähigen Betrieben geregelt:

Art der Nutzung

▶ Im Sondergebiet "Baumarkt" sind nur Betriebe des Baustoffhandels sowie Baumärkte mit einer Verkaufsfläche von nicht mehr als 9.000 m² mit folgenden Sortimenten zulässig:
1. Baustoffe, Anstrichmittel, Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf sowie Tapeten und Bodenbeläge;
2. Heimtextilien, Beleuchtungsartikel, Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren sowie Blumen und Pflanzen (…) bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt 1.000 m²;
3. sonstige Waren bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt 200 m².
Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die den Betrieben zugeordnet sind, sowie Schank- und Speisewirtschaften zugelassen werden.

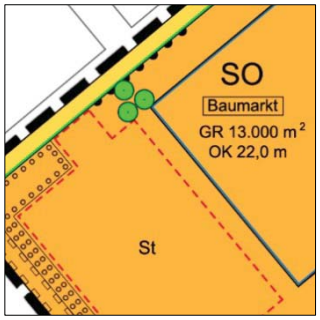
Städtebauliche Begründung der Festsetzungen

Die Verkaufsfläche wird auf 9.000 m² beschränkt, da das Verkehrsgutachten ergeben hat, dass der Kunden- und Lieferverkehr noch größerer Betriebe im umliegenden Straßennetz nicht verträglich abzuwickeln wäre. Die unter Nr. 1 der Festsetzung zugelassenen Warenangebote gehören nach dem Anhang zum Einzelhandelserlass nicht zu den zentrenrelevanten Sortimenten und werden deshalb in ihrer Verkaufsfläche nicht weiter eingeschränkt. Die unter Nr. 2. zugelassenen Waren werden nach Art und Umfang soweit beschränkt, dass nach den Ergebnissen des Einzelhandelsgutachtens ein Abwandern entsprechender Angebote aus dem Stadtzentrum und insofern eine Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung nicht zu befürchten ist. Unter Nr. 3 wird in begrenztem Umfang auch der Handel mit sonstiger, nicht baumarkttypischer „Aktionsware“ zugelassen, um den Belangen einer wirtschaftlichen Betriebsführung Rechnung zu tragen.

Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente und Erläuterung Verkaufsflächen

Zu Nr. 2 wäre alternativ auch der *Ausschluss* von bestimmten Sortimenten möglich:

… Auf einer Verkaufsfläche von höchstens 1.000 m² dürfen branchenübliche Randsortimente gehandelt werden. Ausgeschlossen sind folgende Warengruppen: Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, Textilien, Bekleidung, Schuhe und Lederwaren (…).



Sondergebiet „Baumarkt“ mit Festsetzungen zur Begrenzung sonstiger Auswirkungen

Eine Präzisierung des Begriffs der Verkaufsfläche ist angeraten, z.B.:

… Verkaufsflächen im Sinne dieser Festsetzung sind Flächen, die dem Verkauf dienen, einschließlich von nicht nur kurzfristig genutzten Flächen außerhalb von Gebäuden, sowie einschließlich der Standflächen für Verkaufsregale und Einrichtungsgegenstände, der Kassenzonen und Vorkassenbereiche, sowie von Flächen für Auslagen und Ausstellungen und von Verkehrs- und Lagerflächen, soweit sie den Kunden zugänglich sind.

Auch in dieser Variante werden Festsetzungen zur Begrenzung sonstiger Auswirkungen, z.B. auf die Umwelt, den Verkehr, das Orts- und Landschaftsbild, erforderlich sein.

B Großflächige Betriebe mit zentrenrelevantem Sortiment

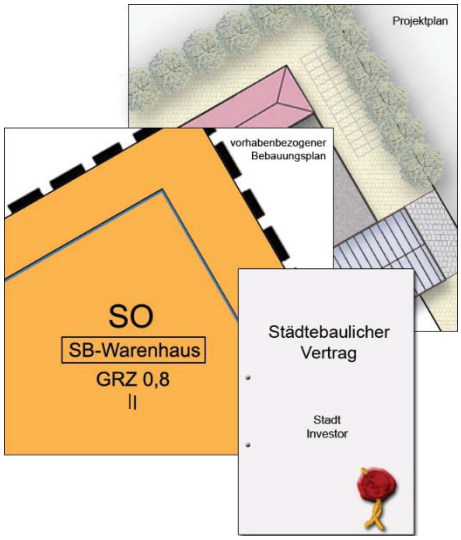
neue Vertriebsformen

Auch großflächige Anbieter mit zentrenrelevanten Sortimenten interessieren sich für Standorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Dazu gehören spezialisierte Fachmärkte (z.B. Schuhmärkte, Spielzeugmärkte), Einrichtungshäuser mit großem Randsortiment und Factory-Outlet-Center ebenso wie Verbrauchermärkte und SB-Warenhäuser. Die Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung muss nötigenfalls einzelfallbezogen in einem Raumordnungs-

verfahren geklärt werden. Wenn diese – was eher selten der Fall ist – (ggf. unter einschränkenden Bedingungen) gegeben ist, wird regelmäßig die Aufstellung eines Bebauungsplans mit Festsetzung eines Sondergebiets erforderlich.

SB-Warenhaus am Innenstadtrand

Fallbeispiel 2: *Ein SB-Warenhaus mit 4.500 m² Verkaufsfläche und 250 Parkplätzen will sich auf einem innenstadtnahen früheren Gewerbegelände mit einem Bestand an denkmalgeschützten Gebäuden ansiedeln. Auf der Grundlage ihres Einzelhandelskonzeptes befürwortet die Gemeinde zur Stärkung ihrer Funktion als Mittelzentrum einen Betrieb mit entsprechend breitem Warenangebot (einschließlich Lebensmitteln) in einer modernen Betriebsform, zumal geeignete Flächen im kleinteiligen historischen Stadtzentrum nicht verfügbar sind. Sie stellt jedoch detaillierte Anforderungen an die Gestaltung und Einfügung des Vorhabens und lehnt die Entwicklung eines spezialisierten Fachmarktes, eine Vergrößerung der Verkaufsfläche oder die Ansiedlung weiterer Betriebe ab.*



Projektplan, vorhabenbezogener Bebauungsplan und Durchführungsvertrag steuern gemeinsam die Einzelhandelsentwicklung am Standort

Um ihre besonderen Anforderungen an die Gestaltung dieses sensiblen Standortes umsetzen zu können, vereinbart die Gemeinde mit dem Investor die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Dieser enthält selbst zunächst nur wenige Rahmenfestsetzungen zu Art und Maß der Nutzung:

> ▶ Das Sondergebiet „SB-Warenhaus“ dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs mit einem breiten Warensortiment. Zulässig ist ein Betrieb des Einzelhandels mit insgesamt höchstens 4.500 m² Verkaufsfläche, davon mindestens 40 % für Lebensmittel und mindestens 40 % für Non-Food-Artikel.

Zusätzlich wird der Vorhaben- und Erschließungsplan ausgearbeitet und abgestimmt, der u.a. die geplante Gestaltung des Gebäudes, die Anlage eines autofreien Vorplatzes, die Lage, Einfriedung und Begrünung der Stellplätze und die Integration eines Baudenkmals zeigt. Dieser „Projektplan“ wird Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Im städtebaulichen Vertrag verpflichtet sich der Investor zur Realisierung des Projekts in der im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegten Form und innerhalb eines festgelegten Zeitrahmens. Darüber hinaus enthält der Vertrag Detailvereinbarungen, z.B. zur Einräumung eines auf die Tagesstunden beschränkten öffentlichen Wegerechtes zur Überquerung des Grundstücks, wie sie so in einem Bebauungsplan nicht festgesetzt werden könnten. Bei einem Nicht-Zustandekommen des Vorhabens „SB-Warenhaus“ in der vereinbarten Form ist die Gemeinde im Hinblick auf die weitere Entwicklung des Standorts wieder frei in ihrer planerischen Entscheidung

C Kleinere Betriebe, Agglomerationen

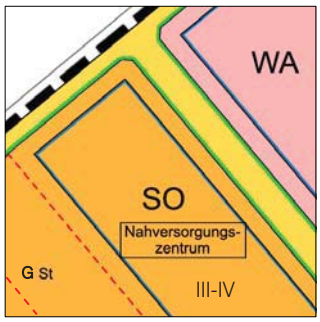
In kleineren Gemeinden und Ortsteilen können auch Betriebe unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit oder Agglomerationen von kleineren Betrieben erhebliche Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung und auf zentrale Versorgungsbereiche haben.

Wohngebietszentrum

Fallbeispiel 3: *Im Neubaugebiet am Rand des Siedlungsbereichs will sich auf einer Brachfläche ein Discount-Markt ansiedeln. Die Gemeinde möchte diesem Ansiedlungswunsch zur Verbesserung der Nahversorgung grundsätzlich nachkommen und die Gelegenheit zur Bildung eines kleinen Wohngebietszentrums nutzen. Sie will verhindern, dass durch die Betriebsgröße oder den Verkauf von Waren für den mittel- und langfristigen Bedarf Kaufkraft aus dem relativ schwach entwickelten Stadtzentrum abgezogen wird. Sie will zugleich erreichen, dass nicht ein eingeschossiger Typenbau, sondern ein drei- oder viergeschossiges Gebäude entsteht, das in den Obergeschossen weitere die Zentrumsfunktion stärkende Nutzungen aufnimmt.*

Größen- und Sortiments-beschränkung für den Einzelhandel

Um die Entwicklung im Sinne ihrer Planungsziele steuern zu können, entscheidet sich die Gemeinde für die Aufstellung eines Bebauungsplans. Auf der Grundlage eines Einzelhandels-gutachtens werden Schwellenwerte für die Verkaufsfläche sowie ein Warenangebot bestimmt, die mit der Funktionsfähigkeit des Stadtzentrums vereinbar sind:



Gliederung durch Festsetzung von Teil-Sondergebieten

▶ Das Sondergebiet „Nahversorgungszentrum“ dient vorwiegend der Unterbringung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben für die Wohngebietsversorgung.
Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Sortimenten:
- Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie- und Parfümeriewaren, Schreibwaren, Büroartikel…
- sonstige Waren auf einer Verkaufsfläche von insgesamt höchstens 100 m².

Die betriebsbezogene Verkaufsfläche darf 1.200 m² nicht überschreiten.

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen können im Rahmen dieser Fest-setzung ein größerer Lebensmittelmarkt oder ein kleinerer Discounter in Verbindung mit einem Drogerie- oder Getränkemarkt sowie ein oder zwei kleinere Läden realisiert werden. Ein Verbrauchermarkt mit einem größeren Angebot an Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs wird durch die Beschränkung des sonstigen Warenangebotes ausgeschlossen, ebenso die Ansiedlung von größeren Geschäften des Facheinzelhandels. Die Funktion als Nahversor-gungszentrum wird durch Festsetzung einer Mindestgeschossigkeit und Zulassung ergänzen-der Nutzungen gestärkt:

weitere Nutzungen

… Weiterhin sind Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig. Oberhalb des ersten Vollgeschosses sind sonstige Dienstleistungsbetriebe, Büros und Räume für freie Berufe allgemein zulässig, Wohnungen können ausnahmsweise zugelassen werden.

Eine Fläche für Stellplätze als Gemeinschaftsanlage soll das Stellplatzangebot auf das für die Nahversorgung nötige und verkehrlich vertretbare Maß begrenzen und eine flächensparende Mehrfachnutzung fördern (textliche Festsetzung dazu ☞ B 22).

SONDERGEBIETE FÜR ANLAGEN ZUR NUTZUNG ERNEUERBARER ENERGIEN

Problemaufriss

Nicht zuletzt vor dem Hintergrund der in Gestalt von Flutkatastrophen, Stürmen, Dürreperioden und Hitzewellen zunehmend augenscheinlicher werdenden Folgen des Klimawandels und der erheblichen auch energiepolitischen Auswirkungen des Krieges in der Ukraine wird dem zügigen Ausbau erneuerbarer Energien politisch und gesellschaftlich eine immer größere Bedeutung beigemessen. Mit einem umfassenden Katalog verschiedenster Gesetzesänderungen soll die Energiewende forciert und bis zum Jahr 2050 das Ziel einer vollständig treibhausgasneutralen Energieerzeugung in Deutschland erreicht werden.

In Brandenburg liegt der Schwerpunkt der Nutzung regenerativer Energien bisher vor allem in der Nutzung von Windenergie. Danben spielen Biomasse und zunehmend auch die Nutzung der Sonnenenergie eine bedeutendere Rolle. Dies gilt nicht nur für Photovoltaikanlagen auf Gebäuden, sondern auch für großflächige Photovoltaik-Freiflächenanlagen (im Folgenden verkürzt als ‚Solarparks' bezeichnet). So weisen insbesondere die östlichen und südlichen Teile Brandenburgs eine Globaleinstrahlung auf, die für den Betrieb von Photovoltaik-Freiflächenanlagen geeignet ist. (mittlere Jahressummen z.T. über 1.040 kWh/m²). Auch die Nutzung von Erdwärme nimmt stetig zu.

Auch und gerade in Anbetracht der derzeit äußerst dynamischen Rechtsentwicklungen, die nicht selten mit grundlegenden Veränderungen bisher bekannter Maßstäbe verbunden sind, stellt sich für die Gemeinden als Träger kommunaler Planungshoheit vielfach die Frage, in welchen Fällen die Aufstellung von Bebauungsplänen erforderlich und zweckmäßig ist, um einerseits die Nutzung erneuerbarer Energien in ihrem Gebiet zu steuern und andererseits überhaupt erst die planungsrechtliche Grundlage für eine Zulassung entsprechender Anlagen zu schaffen.

Die Beantwortung dieser Fragestellung ist nicht nur abhängig von den (planungs-)rechtlichen Rahmenbedingungen für erneuerbare Energien (u.a. planungsrechtliche Zulässigkeit im unbeplanten Bereich) und von den Aussagen übergeordneter Planungen (v.a. Regionalplanung, Flächennutzungsplanung), sondern auch von den konkreten Verhältnissen vor Ort.

§ 2 EEG überragendes öffentliches Interesse erneuerbarer Energien

Die als „Herzstück" des auf eine Beschleunigung des Ausbaus erneuerbarer Energien gerichteten sogenannten Osterpakets[1] neu geschaffene Regelung des § 2 EEG,[2] misst den erneuerbaren Energien eine besonderes Gewicht bei. Dies kann verschiedene Bereiche des Städtebaurechts berühren, was für die Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben zur Nutzung erneuerbarer Energien – insbesondere im Außenbereich – ebenso gilt wie für die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung mittels Bauleitplanung.

Bedeutung und konkrete Auswirkungen der unmittelbar nach ihrer Verkündung am 29. Juli 2022 in Kraft getretenen Regelung sind in Literatur und Rechtsprechung noch nicht abschließend geklärt und waren teilweise schon im Gesetzgebungsverfahren umstritten. So wird nicht nur die Frage aufgeworfen, ob eine Bestimmung des EEG geeignet ist, gleichrangiges Fachrecht (z.B. Natur- und Artenschutzrecht, Baurecht) zu überformen. Überdies werden vor dem Hintergrund der europarechtlichen Prägung gerade des Natur- und Artenschutzrechts jedenfalls Zweifel an der unionsrechtlichen Zulässigkeit geäußert.

Auch wenn offen ist, wie sich die Auslegung der Norm in Vollzug und Rechtsprechung im Einzelnen entwickeln wird, lassen sich auf Grundlage von Wortlaut und Gesetzesbegründung doch zumindest erste Überlegungen zu deren Verständnis anstellen. Ausgangspunkt ist hierbei der Wortlaut des § 2 EEG, der bestimmt:

---

1 Vgl. Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK), Überblickspapier Osterpaket vom 6. April 2022, abrufbar unter https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Downloads/Energie/0406_ueberblickspapier_osterpaket.pdf?__blob=publicationFile&v=14.

2 Art. 1 Nr. 2 des Gesetzes zu Sofortmaßnahmen für einen beschleunigten Ausbau der erneuerbaren Energien und weiteren Maßnahmen im Stromsektor vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237).

§ 2 EEG

> Die Errichtung und der Betrieb von Anlagen sowie den dazugehörigen Nebenanlagen liegen im überragenden öffentlichen Interesse und dienen der öffentlichen Sicherheit. Bis die Stromerzeugung im Bundesgebiet nahezu treibhausgasneutral ist, sollen die erneuerbaren Energien als vorrangiger Belang in die jeweils durchzuführenden Schutzgüterabwägungen eingebracht werden. Satz 2 ist nicht gegenüber Belangen der Landes- und Bündnisverteidigung anzuwenden.

Daraus wird ersichtlich, dass Voraussetzung für eine Wirksamkeit der Regelung das Vorliegen einer Abwägungsentscheidung ist, im Rahmen derer erneuerbaren Energien überhaupt ein besonderes Gewicht beigemessen werden kann. Dies wird die Begründung des Gesetzes bestätigt, die ebenfalls auf Abwägungsentscheidungen abstellt.[3] Eine Abwägung dient insbesondere in einer Gemengelage verschiedener, häufig divergierender Interessen und Belange der Vorbereitung einer gerechten Entscheidung dergestalt, dass diese bewertet und zueinander ins Verhältnis gesetzt werden. Von einer Abwägung kann daher nur dann die Rede sein, wenn das Ergebnis der zu treffenden Entscheidung nicht bereits (normativ) vorgegeben ist (gebundene Entscheidung).

Bedeutung für die kommunale Bauleitplanung?

Ob eine entsprechende Abwägung als „Einfallstor“ für § 2 EEG überhaupt erfolgt, richtet sich nach dem jeweiligen Fachrecht, bezogen auf die städtebauliche Steuerung von Vorhaben mithin in erster Linie nach dem BauGB.

Kernbestanteil einer jeden Bauleitplanung ist ausweislich § 1 Abs. 7 BauGB eine gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange. Im Rahmen der Abwägung sind die einzustellenden Belange in einen angemessenen Ausgleich zu bringen. Dabei ist zunächst von einer grundsätzlichen Gleichgewichtigkeit aller Belange auszugehen. Hiervon abweichende Vorgaben zur Berücksichtigung in der Abwägung können sich jedoch aus der jeweiligen Planungssituation oder aus speziellen gesetzlichen Vorgaben, sogenannten Abwägungsdirektiven ergeben. Letztere sind in der Rechtsprechung in verschiedenen Zusammenhängen angenommen worden (z.B. Bodenschutz § 1a Abs. 2 BauGB, Trennungsgrundsatz des § 50 S. 1 BImSchG). Sie bringen zum Ausdruck, dass den betreffenden Belangen zwar kein abstrakter gesetzlicher Vorrang im Sinne einer unüberwindbaren Grenze zukommt, ihre herausgehobene Bedeutung jedoch in die Abwägung dergestalt einzustellen ist, dass sie nur durch andere Belange von entsprechend hohem Gewicht überwunden werden können. Die Frage, ob sich ein derart herausgehobener Belang gegenüber anderen durchzusetzen vermag oder zurückzustellen ist, bleibt mithin stets einer sorgfältigen Prüfung im jeweiligen Einzelfall vorbehalten.

Danach erscheint es grundsätzlich denkbar, auch § 2 EEG eine Bedeutung als Abwägungsdirektive beizumessen. Dadurch würde das Ergebnis der Abwägung zwar nicht stets zugunsten erneuerbarer Energien vorgezeichnet, dem Planungsträger aber besondere Sorgfalt abverlangt, um deren herausgehobener Bedeutung hinreichend Rechnung zu tragen. So wird für den Fall, dass die Belange erneuerbarer Energien im Ergebnis bauleitplanerischer Abwägung zurücktreten sollen, eine eingehende Begründung unter Bezug auf gewichtige andere Belange erforderlich sein.
Allerdings bietet auch § 2 EEG keine Handhabe für eine Umgehung zwingender fachrechtlicher Regelungen (z.B. des Naturschutzrechts) im Rahmen bauleitplanerischer Abwägungen. Handelt es sich um bindende Vorgaben des jeweiligen Fachrechts, die einer Abwägung gerade nicht zugänglich sind, fehlt es bereits an einem Anknüpfungspunkt, um § 2 EEG Geltung zu verschaffen. Dies kann beispielsweise dann der Fall sein, wenn der Umsetzung von Vorhaben auf Grundlage eines Bebauungsplans absehbar unüberwindbare naturschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen, aufgrund derer es dem Plan mangels Vollziehbarkeit an der Erforderlichkeit i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB fehlt. Ein entsprechender Plan wäre unwirksam, ohne dass es überhaupt auf Fragen der Abwägung ankäme, woran auch § 2 EEG nichts zu ändern vermag.

---

[3] Vgl. BT-Drs. 20/1630, S. 159.

Planungsrechtlicher Rahmen

Da Windparks und Biomasseanlagen bereits aufgrund ihres besonderen Flächenbedarfs und ihrer Auswirkungen auf das Umfeld in aller Regel auf Außenbereichsflächen angewiesen sind, räumt das BauGB ihnen in § 35 Abs. 1 Nrn. 5 und 6 BauGB eine Privilegierung ein, die unter bestimmten Voraussetzungen eine Errichtung auch ohne Aufstellung eines Bebauungsplans ermöglicht. Demgegenüber sind Solarparks mangels entsprechender planungsrechtlicher Privilegierung in der Regel auf die Schaffung von Planungsrecht durch Bebauungspläne angewiesen.

Windenergieanlagen

Windenergieanlagen sind im Außenbereich als selbständige Anlagen gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 5 BauGB privilegiert zulässig, wenn ihnen öffentliche Belange nicht entgegenstehen und eine ausreichende Erschließung gesichert ist.

Brandenburgisches Windenergieanlagenabstandsgesetz

Mit dem Brandenburgischen Windenergieanlagenabstandsgesetz (BbgWEAAbG) hat der Landesgesetzgeber diese Privilegierung auf Grundlage einer entsprechenden bundesgesetzlichen Ermächtigung in § 249 BauGB auf Anlagen beschränkt, die einen Mindestabstand von 1.000 Metern zur – im Einzelnen bestimmten – Wohnbebauung einhalten.[4]

Bisherige Rechtlage: Konzentrationszonenplanung nach § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB

Nach bisheriger Rechtslage war es auf Grundlage von § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB möglich, die privilegierte Zulässigkeit von Windenergieanlagen durch Ziele der Raumordnung oder durch Darstellungen in einem Flächennutzungsplan auf bestimmte Bereiche zu konzentrieren und im übrigen Planungsraum grundsätzlich auszuschließen (sog. Konzentrationszonenplanung). Im Land Brandenburg erfolgte eine entsprechende Steuerung der Windenergie über Ziele der Raumordnung, namentlich durch Ausweisung von „Eignungsgebieten für Windenergienutzung“ in von den Regionalen Planungsgemeinschaften aufgestellten Regionalplänen.

Neue bundesgesetzliche Vorgaben durch das sog. Wind-an-Land-Gesetz

Mit dem Gesetz zur Erhöhung und Beschleunigung des Ausbaus von Windenergieanlagen an Land vom 1. Februar 2022 (BGBl. I S. 1353) (sog. Wind-an-Land-Gesetz), das am 1. Februar 2023 in Kraft treten wird, hat der Bundesgesetzgeber den rechtlichen Rahmen für den Ausbau der Windenergie grundlegend geändert. So werden den Ländern mit dem darin enthaltenen Windenergieflächenbedarfsgesetz (WindBG) erstmals verbindliche Flächenziele für die planerische Ausweisung von Windenergiegebieten[5] vorgegeben (sog. Flächenbeitragswerte), die landesseitig auf die regionale oder kommunale Ebene heruntergebrochen werden können.[6]

Dies wird diese durch ein komplexes Regelungskonstrukt zur Bestimmung der Rechtsfolgen einer Zielerreichung bzw. Zielverfehlung flankiert. Dazu gehören neben einer Regelung zur „Entprivilegierung“ der Windenergie außerhalb ausgewiesener Windenergiegebiete im Fall der (festgestellten) Zielerreichung u.a. auch Bestimmungen zum Fortbestand landesrechtlicher Abstandsregelungen. Überdies entfällt – vorbehaltlich einer Übergangsbestimmung für bis zum 1. Februar 2024 wirksam werdende Pläne – mit Inkrafttreten des Gesetzes die auf Ebene der Regionalplanung und kommunalen Flächennutzungsplanung bisher bestehende Möglichkeit einer Konzentrationszonenplanung mit außergebietlicher Ausschlusswirkung nach § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB. Spätestens mit Ablauf des 31. Dezember 2027 verlieren auch von der Übergangsbestimmung erfasste Bestandspläne ihre zunächst fortgeltende außergebietliche Ausschlusswirkung.

---

4 Gesetz zur Regelung von Mindestabständen von Windenergieanlagen zu Wohngebäuden im Land Brandenburg (Brandenburgisches Windenergieanlagenabstandgesetz – BbgWEAAbG) vom 20. Mai 2022, GVBl.I/22, [Nr. 9]). Der Abstand von 1.000 m bezieht sich auf zulässigerweise errichtete Wohngebäude, die in einem Bebauungsplangebiet oder einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil liegen, soweit in diesen Gebieten Wohngebäude nicht nur ausnahmsweise zulässig sind.

5 Windenergiegebiete sind ausweislich der Legaldefinition in § 2 Nr. 1 WindBG Ausweisungen von Flächen für die Windenergie in Gestalt von Vorranggebieten in Raumordnungsplänen sowie Sonderbauflächen/ Sondergebieten in Flächennutzungs- und Bebauungsplänen (§ 2 Nr. 1 Buchst. a) WindBG). Für das Zwischenziel 2027 werden überdies auch in bis zum 1. Februar 2024 wirksam gewordenen Raumordnungsplänen ausgewiesene Eignungs- und Vorbehaltsgebiete berücksichtigt (§ 2 Nr. 1 Buchst. b) WindBG).

6 Für das Land Brandenburg bedeutet dies, dass bis zum 31. Dezember 2027 ein Anteil von 1,8 Prozent und bis zum 31. Dezember 2032 ein Anteil von 2,2 Prozent der Landesflächen planerisch für die Windenergienutzung ausgewiesen werden muss.

Umsteuern der Regionalplanung in Brandenburg

Dies hat auch Auswirkungen auf die regionalplanerische Steuerung der Windenergienutzung im Land Brandenburg, die von der danach nicht mehr möglichen Ausschlussplanung mit Eignungsgebieten zu einer Angebotsplanung mit Vorranggebieten umgestellt wird.[7] Bei solchen Vorranggebieten handelt es sich um Gebiete, die für die Windenergienutzung vorgesehen sind, wobei mit der vorrangigen Nutzung nicht vereinbare raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen ausgeschlossen werden (vgl. § 7 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 ROG). Derartigen Festlegungen kommt eine ausschließlich innergebietliche Wirkung zu, ohne dass hiermit – wie bei den vormaligen Eignungsgebieten – eine Aussage zur außergebietlichen Unzulässigkeit von Vorhaben verbunden wäre (keine außergebietliche Ausschlusswirkung.

Auswirkungen von Vorranggebieten auf die Bauleitplanung

Als Ziel der Raumordnung wirkt sich die regionalplanerische Festlegung von Vorranggebieten aufgrund der in § 1 Abs. 4 BauGB statuierten Anpassungspflicht der Bauleitpläne auch auf die kommunale Bauleitplanung aus. So kann aufgrund des hiermit zum Ausdruck gebrachten Vorrangs der Windenergie gegenüber anderen Nutzungen durch Darstellungen im Flächennutzungsplan bzw. Festsetzungen im Bebauungsplan deren Zulässigkeit innerhalb dieser Gebiete nicht vollständig oder weitgehend ausgeschlossen werden. Bauleitplanerische Gebietsausweisungen für mit der Windenergie unvereinbare Nutzungen scheiden mithin aus. Im Rahmen der Bauleitplanung haben die Gemeinden jedoch die Möglichkeit, die in einem Regionalplan in generalisierter Form dargestellten Gebietsabgrenzungen zu konkretisieren. Eine solche Konkretisierung kann erforderlich sein, weil für die Darstellung im Regionalplan nur übergeordnete raumordnerisch relevante Kriterien in die Abwägung einbezogen werden.

Anders als bei der bisherigen regionalplanerisch abschließenden Steuerung der Windenergienutzung durch Festlegung von Eignungsgebieten sind die Gemeinden aufgrund der Festlegung von Vorranggebieten nicht mehr von vornherein daran gehindert, auch außerhalb entsprechender Gebiete mittels eigener Planung Flächen für die Windenergie auszuweisen. Mithin kommt den Vorranggebieten keine außergebietliche Ausschlusswirkung zu, wie sie bei den bisherigen Eignungsgebieten gegeben war. Auch außergebietliche Darstellungen bzw. Festsetzungen müssen jedoch die Ziele der Raumordnung beachten sowie deren Grundsätze und Erfordernisse berücksichtigen, so dass entsprechende Planungen aus raumordnungsrechtlichen Gründen scheitern können. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn für die betreffenden Flächen in Regionalplänen andere, mit der Windenergie unvereinbare, Nutzungen zielförmig vorgesehen sind.

Übernahme in FNP und B-Pläne

Durch die Festlegung von Vorranggebieten in Regionalplänen entsteht für die Gemeinden keine Verpflichtung zur Darstellung oder Festsetzung der dergestalt ausgewiesenen Windenergiegebiete im Flächennutzungs- bzw. Bebauungsplan. Um die Beurteilung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben der Windenergie zu erleichtern, sollten die Vorranggebiete jedoch nachrichtlich in den Flächennutzungsplan bzw. als Hinweis in Bebauungspläne übernommen werden.

Planerfordernis nur in bestimmten Fällen

Die Aufstellung eines Bebauungsplans für Windenergieanlagen wird – nicht zuletzt vor dem Hintergrund der grundsätzlichen Privilegierung im Außenbereich – lediglich in besonders gelagerten Einzelfällen erforderlich sein, z.B. wenn

- im Zusammenhang mit einem Windpark weitere Maßnahmen, z.B. zur Begrünung des Geländes oder zur Vermeidung oder zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, verbindlich vorgegeben werden sollen,
- innerhalb einer im Regionalplan enthaltenen Gebietsabgrenzung konkrete Anlagenstandorte festgelegt werden sollen,
- die Abgrenzung eines im Regionalplan festgelegten Gebiets wegen des Vorliegens besonderer örtlicher Umstände, die nicht Gegenstand der Abwägung des Regionalplans waren, (geringfügig) modifiziert bzw. räumlich konkretisiert werden soll,

[7] Vgl. Pressemitteilung des MIL vom 17.10.2022 zum Umsteuern der Regionalplanung: https://mil.brandenburg.de/mil/de/presse/detail/~17-10-2022-windenergie-brandenburg-stellt-regionalplanung-um#.

- für ein regionalplanerisch festgelegtes Vorranggebiet spezielle Regelungen zur Zulässigkeit von Windenergieanlagen, z.B. zur Höhenentwicklung[8], getroffen werden sollen, soweit eine örtliche Begründbarkeit vorliegt und die hinreichende Nutzbarkeit des Gebiets für die Windnutzung erhalten bleibt,
- nach Feststellung des Erreichens der mit dem WindBG vorgegebenen Flächenziele auf Regionalplanebene und hiermit verbundener „Entprivilierung“ außerhalb ausgewiesener Windenergiegebiete[9] Vorhaben der Windenergie auf weiteren Flächen ermöglicht werden sollen.

Koppelung von Neubau und Rückbau von Windenergieanlagen

Weiterhin kann auf Grundlage des § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB durch einen Bebauungsplan der Neubau von Windenergieanlagen mit einem Rückbaugebot für andere Windenergieanlagen gekoppelt werden (bedingte Festsetzung). Die zurückzubauenden Anlagen sind im Bebauungsplan konkret zu bezeichnen; sie können auch außerhalb des Geltungsbereichs oder des Gemeindegebiets liegen. Für den Rückbau ist eine angemessene Frist zu setzen.

Biomasseanlagen

Ebenso wie Windenergieanlagen sind auch Biomasseanlagen unter bestimmten Voraussetzungen als privilegierte Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB im Außenbereich zulässig, ohne dass es hierzu der Aufstellung eines Bebauungsplans bedarf. Die Privilegierung ist dabei an strenge Maßstäbe geknüpft. So muss die Biomasseanlage in einem räumlich funktionalen Zusammenhang zu einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb, einem Gartenbaubetrieb oder einem sonstigen Tierhaltungsbetrieb stehen und seine Biomasse überwiegend aus dem jeweiligen (Basis-) Betrieb bzw. aus diesem und aus bestimmten nahe gelegenen Betrieben beziehen (§ 35 Abs. 1 Nr. 6 Buchst. a) und b) BauGB). Darüber hinaus ist die Zulässigkeit nach § 35 Abs. 1 Nr. 6 Buchst. d) BauGB im Außenbereich nur für Anlagen gegeben, deren jährliche Biogas-Erzeugungskapazität auf 2,3 Mio. Normkubikmeter begrenzt ist. Diese Begrenzung gilt sowohl für Anlagen, die Biogas in das Erdgasnetz einspeisen, als auch für solche, die dieses direkt zur Stromerzeugung, z.B. in einem Blockheizkraftwerk, nutzen. Die Regelung ermöglicht einen flexiblen Anlagenbetrieb zum Ausgleich stark schwankender Stromerzeugung aus Windenergie und Photovoltaik, indem die Gesamtfeuerungsleistung der Biogas nutzenden Energieerzeugungsanlagen, z.B. durch vollständige Ausnutzung des Leistungspotenzials eines angeschlossenen Blockheizkraftwerks oder durch den Einsatz einer Gasturbine am Standort, erhöht werden kann, unter der Voraussetzung, dass die Anlage nicht mehr als 2,3 Mio. Normkubikmeter Biogas im Jahr erzeugt.

Für mit Biomasse beschickte „andere“ Feuerungsanlagen (z.B. Holzverbrennungsanlagen), die kein Biogas erzeugen, gilt eine Grenze von 2,0 MW Feuerungswärmeleistung als Voraussetzung für eine Privilegierung im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 6 BauGB.

Befristete Sonderregelung zur kurzfristigen Kapazitätserhöhung (§ 246d BauGB)

Vor dem Hintergrund der durch den Krieg in der Ukraine verursachten Gasmangellage in Europa und dem Bestreben, möglichst zügig weitgehend unabhängig von russischen Gasimporten zu werden, ist mit § 246d BauGB eine bis Ende 2024 befristete Sonderregelung für Kapazitätserweiterungen bestehender Biogasanlagen geschaffen worden.[10] Durch Modifikation einzelner der dargestellten begrenzenden Faktoren des § 35 Abs. 1 Nr. 6 BauGB soll eine kurzfristige Erhöhung der Biogasproduktion ohne bauliche Veränderungen an den betreffenden Anlagen ermöglicht und dergestalt ein Beitrag für die Aufrechterhaltung der Energieversorgung geleistet werden.

---

8 Allerdings sind Flächen, die Bestimmungen zur Höhe baulicher Anlagen enthalten und in Plänen ausgewiesen werden, die nach dem 1. Februar 2023 wirksam geworden sind, auf die mit dem WindBG vorgegebenen verbindlichen Flächenziele nicht anzurechnen (§ 3 Abs. 3 S. 5 WindBG).

9 Wenn das Erreichen der Flächenbeitragswerte bzw. regionaler/ kommunaler Teilflächenziele nach § 5 WindBG (durch Planungsträger oder Genehmigungsbehörde) festgestellt wurde, richtet sich im betreffenden Planungsraum ausweislich § 249 Abs. 2 BauGB die Zulässigkeit von Windenergieanlagen außerhalb ausgewiesener Windenergiegebiete nach § 35 Abs. 2 BauGB. Entsprechende Anlagen sind danach nicht mehr als nach § 35 Abs. 1 Nr. 5 BauGB privilegierte, sondern vielmehr als sonstige Vorhaben zu behandeln. Dies wird angesichts der Dimensionen moderner Anlagen aufgrund einer Beeinträchtigung öffentlicher Belange vielfach zu einer Unzulässigkeit im Außenbereich führen.

10 Artikel 11 des Gesetzes zur Änderung des Energiesicherungsgesetzes und anderer energiewirtschaftlicher Vorschriften vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726).

Aufstellung von Bebauungsplänen für Biomasse-Großanlagen

In Raumordnungsplänen können Vorranggebiete und Vorbehaltsgebiete für die Nutzung von Anlagen zur Verwertung von Biomasse ausgewiesen werden. Dies hat in den Regionalplänen in Brandenburg jedoch noch keinen Niederschlag gefunden. Für Biomasseanlagen, die keine Privilegierung im Außenbereich genießen (s.o.), kann die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich sein. In Einzelfällen ist auch eine Genehmigung nach § 35 Abs. 2 BauGB möglich. Die Darstellung einer Sonderbaufläche für Biomasseanlagen im Flächennutzungsplan ist dafür allein jedoch nicht ausreichend.

Darstellung von Konzentrationsflächen für Biomasseanlagen im FNP

Für kleinere Biomasseanlagen, die unter den Privilegierungstatbestand des § 35 Abs. 6 BauGB fallen, besitzt die Gemeinde aufgrund von § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB eine planerische Steuerungsmöglichkeit über die Ausweisung von Konzentrationsflächen für Biomasseanlagen im Flächennutzungsplan. Damit wird die Zulässigkeit kleinerer Anlagen ohne Aufstellung eines Bebauungsplans erleichtert und zugleich können der Zulässigkeit potenziell genehmigungsfähiger Biomasseanlagen an anderer Stelle öffentliche Belange entgegengehalten werden.

Solaranlagen

Großflächige Solaranlagen auf Freiflächen gewinnen zunehmend an Bedeutung. Im Vordergrund stehen hierbei Photovoltaikanlagen, d.h. Solaranlagen zur Stromerzeugung, auf die sich auch die nachfolgenden Ausführungen beziehen. Daneben können Solaranlagen auch zur Wärmegewinnung genutzt werden (Solarthermie), wobei die bauplanungsrechtliche Beurteilung aber im Regelfall nicht abweicht.

Photovoltaik-Freiflächenanlagen sind bauplanungsrechtlich als gewerbliche Anlagen einzustufen und als solche in Gewerbe- und Industriegebieten zulässig. Um auszuschließen, dass ein Gebiet ausschließlich bzw. größtenteils durch Solaranlagen genutzt wird, kann in einem Bebauungsplan gem. § 1 Abs. 9 BauNVO aus besonderen städtebaulichen Gründen festgesetzt werden, dass Solaranlagen unzulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, oder es kann in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO eine entsprechende Regelung für Teile eines gegliederten Gewerbegebiets getroffen werden (☞ B 1.8). In Einzelfällen kommt auch eine befristete oder aufschiebend bedingte Festsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, ☞ B 27) in Frage, um Solaranlagen zeitlich befristet oder bis zur Herstellung einer geplanten, aber erst längerfristig realisierbaren Vorleistung (z.B. Verkehrserschließung, Entwässerung, Lärmschutz) als Zwischennutzung zu ermöglichen, bis die angestrebte gewerbliche Nutzung umsetzbar ist. § 15 BauNVO bietet eine Handhabe, die Nutzung von Flächen durch Solaranlagen zu unterbinden, wenn sie nach Anzahl, Lage und Umfang der Eigenart des Baugebiets widersprechen. Planungssicherheit schafft die Festsetzung eines entsprechenden Sondergebiets (z.B. „Solarpark“) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO in einem Bebauungsplan.

Kleinere Anlagen können auch in Dorf-, Misch- oder Kerngebieten zugelassen werden, sofern der Gebietscharakter gewahrt bleibt und von den Anlagen keine erheblichen Störungen ausgehen (§ 15 BauNVO).

Aufstellung eines Bebauungsplans für selbständige Anlagen erforderlich

Im Außenbereich gehören Solaranlagen nach derzeit geltender Rechtslage nur zu den privilegierten Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB, sofern sie in, an oder auf Dach- und Außenwandflächen von zulässigerweise genutzten Gebäuden montiert werden. Die Errichtung einer großräumigen Freiflächen-Anlage (Solarpark) erfordert in der Regel die Aufstellung eines Bebauungsplans. Während die Anlage in der Regel ausreichend erschlossen werden kann, sind Beeinträchtigungen von Belangen des Bodenschutzes sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege, hier insbesondere des Landschaftsbildes und des Erholungswertes, in vielen Fällen zu erwarten, was eine Zulassung als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB zumeist ausschließen wird.

Sofern in Raumordnungsplänen Vorranggebiete oder Vorbehaltsgebiete für die Solarenergienutzung ausgewiesen werden, sind diese bei der gemeindlichen Bauleitplanung zu beachten (Vorranggebiete) bzw. zu berücksichtigen (Vorbehaltsgebiete).

Versiegelung, eingeschränkter Biotopwert, Störung des Landschaftsbildes

Die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen ist regelmäßig mit einer Bodenversiegelung und einer eingeschränkten Entwicklung der natürlichen Vegetation verbunden. Darüber hinaus sind Blendwirkungen zu berücksichtigen. Solarparks sollten daher bevorzugt auf

Flächen mit entsprechender Vorbelastung errichtet werden. Derartige Vorbelastungen können etwa bei Industriebrachen und Konversionsflächen, aber auch bei Abraumhalden und ehemaligen Tagebauflächen vorliegen. Denkbar ist auch eine Kombination von Solarparks mit größeren Gewerbebetrieben oder mit Windparks.

Neue Konzepte für Solaranlagen – Doppelnutzung von Flächen

Eigenständige Solaranlagen stehen oft in Konkurrenz zu anderen gewerblichen oder landwirtschaftlichen Nutzungen. Gerade neuere Konzepte für Solaranlagen zielen deshalb darauf ab, Solaranlagen ohne bzw. mit geringeren Auswirkungen auf andere Flächennutzungen zu verwirklichen.

Photovoltaik und intensive Landwirtschaft

Eine neue Entwicklung stellen so genannte Agro-/Agri-PV-Konzepte dar, die die Nutzung solarer Strahlungsenergie mit einer landwirtschaftlichen Nutzung kombinieren. Zu diesem Zweck sind die Solarmodule im Gegensatz zu klassischen Photovoltaik-Freiflächenanlagen mehrere Meter über der Geländeoberfläche angebracht. In der Diskussion sind außerdem senkrecht aufgestellte Solarmodule. Darunter oder dazwischen soll landwirtschaftliche Nutzung weitgehend ungestört möglich sein. Mit der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit solcher Kombinationen von Nutzungen sowie entsprechender baulicher Anlagen und ihrer Steuerung durch Bebauungsplanung gibt es bisher kaum Erfahrungen. Zweckmäßig erscheint die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (☞ D 2) oder die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets „Agri-Photovoltaik“, in dem sowohl landwirtschaftliche Nutzungen als auch Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien zulässig sind. Dabei sollte auch die Höhenlage bzw. die Höhe der aufgeständerten Solarmodule festgesetzt werden. Es kann darüber hinaus sinnvoll sein, mit Bezug auf die aufgeständerten Module Baugrenzen festzusetzen. Eine Normierung als Zwischennutzung durch eine befristete oder bedingte Festsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, ☞ B 27) ist denkbar.[11] Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans sind u.a. mögliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild zu prüfen und in die Abwägung einzustellen. Auch eine mögliche Blendwirkung ist zu bedenken.

Aufgeständerte Solaranlagen über Parkplätzen und Lagerflächen

Eine weitere Möglichkeit der Mehrfachnutzung von Flächen ist die Kombination von aufgeständerten Solaranlagen mit Nutzungen wie Parkplätzen oder Müllsammelplätzen. Soweit eine Genehmigung von Solaranlagen in diesen Fällen als Nebenanlage auf der Grundlage von § 14 Abs. 1 Satz 1, auch in Verbindung mit § 14 Abs. 3 BauNVO, möglich ist, besteht kein Planerfordernis. Dies wäre z.B. bei Solaranlagen auf einer Stellplatzüberdachung oder kleinen eigenständigen Anlagen über anders genutzten Flächen denkbar. Soweit aufgeständerte großflächige Solaranlagen nicht mehr als Nebenanlage, sondern als eigenständige (Haupt-) Nutzung einzustufen sind, ist jedoch eine planerische Steuerung erforderlich. Über die Festsetzung eines Sondergebiets oder einer Fläche mit besonderem Nutzungszweck nach § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB (☞ B 9) kann eine Zweckbestimmung als „Fläche für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie“ festgelegt werden. Hierbei wären die Nutzung unterhalb der Solarmodule sowie deren Höhenlage (zulässige Höhe, mindestens erforderliche lichte Höhe darunter) festzusetzen.

Photovoltaik auf Gewässern

Auch für Solarparks auf Gewässern („Floating PV)“ ist – vorbehaltlich der Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens für Vorhaben überörtlicher Bedeutung (u.a. Gewässerausbau nach §§ 67 f. WHG) (vgl. ☞ D 7) – die Aufstellung eines Bebauungsplans regelmäßig erforderlich. Dabei sind insbesondere wasserrechtliche Vorgaben und Beschränkungen zu berücksichtigen. So dürfen nach dem am 1. Januar 2023 in Kraft getretenen § 36 Abs. 3 WHG[12] Solaranlagen nicht errichtet und betrieben werden in und über einem oberirdischen Gewässer, das kein künstliches oder erheblich verändertes Gewässer ist, sowie in und über einem künstlich oder

---

[11] Siehe hierzu auch: Burtin, Charlotte, Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Agri-Photovoltaikanlagen, in: NVwZ 2021, S. 1582, Frey, Michael; Ritter, Matthias; Nitsch, Corinna, Privilegierung von Freiflächenphotovoltaikanlagen?, in: NVwZ 2021, S. 1577.

Fraunhofer-Institut für Solare Betriebssysteme ISE (Hrsg.) o.J., Agri-Photovoltaik, in: Website Fraunhofer-Institut. Im Internet unter: https://www.ise.fraunhofer.de/de/leitthemen/integrierte-photovoltaik/agri-photovoltaik-agri-pv.html. Zuletzt geprüft am 10.03.2022.

Fraunhofer-Institut für Solare Betriebssysteme ISE (Hrsg.) o.J., Agri-PV, in: Website Agri-pv. Im Internet unter: https://agri-pv.org/de/impressum/. Zuletzt geprüft am 10.03.2022.

[12] Artikel 12 i.V.m. Artikel 20 Abs. 2 des Gesetzes zu Sofortmaßnahmen für einen beschleunigten Ausbau der erneuerbaren Energien und weiteren Maßnahmen im Stromsektor vom 20. Juli 2022 (BGBl. I. S. 1237).

erheblich veränderten Gewässer, wenn ausgehend von der Linie des Mittelwasserstandes die Anlage mehr als 15 Prozent der Gewässeroberfläche bedeckt oder der Abstand zum Ufer weniger als 40 Meter beträgt. Vor diesem Hintergrund dürfte der räumliche Anwendungsbereich für „Floating PV“ vorrangig in ehemaligen Abbaustätten des Braunkohletagebaus zu suchen sein. Sachgerecht wäre die Festsetzung einer Wasserfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Photovoltaik“. Zur Festsetzung von Wasserflächen, einschließlich ihrer besonderen Zweckbestimmung ☞ B 16.1. Der Anschluss an das Ufer und das öffentliche Stromnetz muss gewährleistet sein.

Photovoltaik auf Moorflächen

Eine andere Standortwahl für PV-Anlagen eröffnet das Konzept der Moor-PV. Die Standsicherheit wird hier durch Pfosten gewährleistet, die bis zur festen Bodenschicht unter dem Moorboden führen. Da Moore als Biotope und Lebensräume geschützter Tier- und Pflanzenarten i.d.R. unter besonderem Schutz stehen, müssen die Festsetzungen eines die Moor-PV ermöglichenden Bebauungsplans unbedingt auf ihre diesbezügliche Umsetzbarkeit geprüft sein. Bestehende Moorflächen dürften als Standorte aus diesen Gründen zumeist ausscheiden. Im Falle einer Wiedervernässung oder Renaturierung trockengelegter Moore kann ein ‚SO Photovoltaik’, ggf. mit ergänzenden Maßnahmen oder Auflagen, dagegen grundsätzlich rechtssicher planbar sein. Ein Problem wird hier jedoch häufig die Sicherung der Erschließung mit Anschluss an das Stromnetz darstellen.

Kombination mit Wasserstoffanlagen oder Speichern

Großflächige Photovoltaik-Freiflächenanlagen können auch im Zusammenhang mit anderen Anlagen stehen, die einer Speicherung bzw. Verwertung der erzeugten Energie dienen. So können mittels angeschlossener Batteriespeicher Leistungsspitzen „abgepuffert“ werden, um eine zeitversetzte Einspeisung der in der PV-Anlage erzeugten Energie in das Stomnetz zu ermöglichen. Auch kommt eine Verbindung mit einer Anlage zur Erzeugung und Lagerung von Wasserstoff in Betracht, die ihrerseits eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung nach der 4. Bundes-Immissionsschutzverordnung (4.BImSchV) erfordert. Je nach Funktionsweise sowie Art und Umfang der zum Einsatz kommenden bzw. entstehenden Stoffe kann es sich um einen Betriebsbereich i.S.d. § 3 Abs. 5a BImSchG handeln und dementsprechend eine Ermittlung und Bewertung möglicher Auswirkungen schwerer Unfälle erforderlich sein (vgl. auch 12. BImSchV - Störfallverordnung).

Geothermie

Im Bereich der Wärmegewinnung spielt die Geothermie als erneuerbare Energiequelle eine zunehmend wichtige Rolle. Für die Bauleitplanung relevant ist vor allem die ‚tiefe Geothermie‘, d.h. die Nutzung der Erdwärme in einer Tiefe von mehr als 400 Metern, wobei typischerweise Bohrungen in 3.000 bis 7.000 Metern Tiefe vorgenommen werden. Der ‚oberflächennahen‘ Geothermie, die im Gegensatz hierzu eine Nutzung der Erdwärme bis zu einer Tiefe von 400 Metern beschreibt, wie sie etwa zur Beheizung oder Kühlung einzelner Gebäude verwendet werden kann, kommt im Regelfall für die Bebauungsplanung keine durchgreifende Bedeutung zu.

Oberflächennahe und tiefe Geothermie

Bei der Energiegewinnung durch ‚tiefe‘ Geothermie wird die Erdwärme aus großer Tiefe genutzt. In den unterirdischen ‚geothermischen Reservoirs‘ liegen Wasser oder Wasserdampf unter großem Druck und bei hoher Temperatur (häufig über 150° C) vor. Über eine Bohrung in dieses Reservoir strömen Wasser bzw. Wasserdampf an die Oberfläche. Im Regelfall wird damit Wärme gewonnen, in seltenen Fällen über eine Turbine auch Strom. Um den Druck des Gases bzw. Wassers im unterirdischen Reservoir zu halten, wird Wasser über eine zweite Bohrung mit großem Druck in das Reservoir gepumpt. In einzelnen Fällen werden Chemikalien beigegeben, um die Druckerhaltung zu erleichtern.

Tiefbohrungen nach Bergrecht

Entsprechende Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme als bergfreiem Bodenschatz sind Gegenstand des Bergrechts (vgl. § 2 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. 3 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 Buchst. b) Bundesberggesetzes – BBergG). Da für Bohrungen in großer Tiefe regelmäßig Grundwasserleiter durchquert werden, ist dabei der Grundwasserschutz von großer Bedeutung. Die Bohrungen werden nach Zulassung auf bergrechtlicher Grundlage nachrichtlich in die Bauleitpläne übernommen. Einer eigenen bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsentscheidung bedarf es nicht.

Planungsrecht für Kraftwerksstandort

Das Kraftwerk selbst als gewerbliche Anlage zur Nutzung von Erdwärme unterliegt nicht den Vorgaben des Bergrechts. Es ist auch nicht Gegenstand der bergrechtlichen Entscheidung. Für das Kraftwerk ist vielmehr eine eigenständige Baugenehmigung erforderlich, wobei auch die Anforderungen des Bauplanungsrechts erfüllt sein müssen.

Standortanforderungen

Bei der Planung eines Standorts für ein geothermisches Kraftwerk sind zahlreiche Aspekte zu berücksichtigen und zu prüfen. Durch die Bohrung in große Tiefen und das Pumpen von Wasser unter großem Druck können Erschütterungen entstehen, auch kleinere Erdbeben sind nicht auszuschließen. Das ist mit Blick auf umliegende schutzbedürftige Nutzungen, aber auch auf etwaige umliegende Störfallbetriebe zu beurteilen. Liegt das Vorhaben im Geltungsbereich einer Wasserschutzgebietsverordnung, sind deren Vorgaben zu beachten und ggf. über den Bebauungsplan zu sichern. Auch eine Störfallrelevanz des Vorhabens kann in Rechnung zu stellen sein. Ob durch dieses ein Betriebsbereich im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG (Störfallbetrieb) entsteht, dürfte davon abhängen, ob dem Wasser beim ‚Hineinpumpen' chemische Stoffe im Sinne des Anhangs I der 12. BImSchV beigemischt werden. Die Erschließung des Vorhabengrundstücks muss gesichert sein.

Aufstellung eines Bebauungsplans

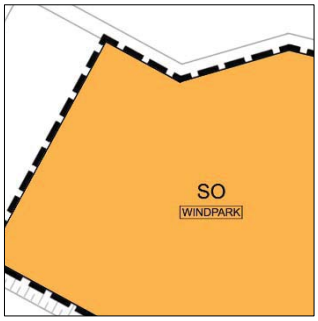
Aufgrund dieser Rahmenbedingungen kommt meist nur ein Standort abseits von Bebauungszusammenhängen, d.h. im planungsrechtlichen Außenbereich in Frage. Ob hier die Privilegierung für der öffentlichen Versorgung dienende Anlagen nach § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB greift, ob öffentliche Belange tangiert sind, und ob es der Aufstellung eines (ggf. vorhabenbezogenen) Bebauungsplans mit Festsetzung eines entsprechenden Sondergebiets bedarf, ist im jeweiligen Einzelfall zu entscheiden. Die Planung und Verwirklichung eines Nah- oder Fernwärmenetzes im Zusammenhang mit einem geothermischen Kraftwerk ist kein eigenständiger Gegenstand des Bebauungsplans, wenn sichergestellt ist, dass notwendige Leitungen zu den Nutzern der Wärmeenergie bzw. des Stroms innerhalb von öffentlichen Erschließungsflächen verlegt werden können.

Festsetzungen in Bebauungsplänen

Sondergebiet „Windpark" oder Fläche für die Stromversorgung

Der Verordnungsgeber hat in § 11 Abs. 2 BauNVO ausdrücklich bestimmt, dass Gebiete, die der Erforschung, Entwicklung und Nutzung erneuerbarer Energien dienen, als sonstige Sondergebiete festgesetzt werden können.

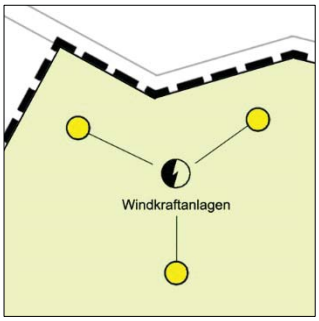
Wie für alle Sondergebiete muss auch für Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien stets die Zweckbestimmung des Sondergebiets angegeben werden, also z.B. „Windpark", „Solarpark" oder „Biomasseanlage". Die Zweckbestimmung „Windpark" steht dabei für die Konzentration von mehr als drei Windenergieanlagen (auch unterschiedlicher Trägerschaft) in einem räumlichen Zusammenhang (500 m Radius um eine Windenergieanlage) oder auf einer Fläche von weniger als 7 ha.



Festsetzung eines Sondergebiets „Windpark"

Neben der erforderlichen Festsetzung der Zweckbestimmung des Sondergebiets empfiehlt es sich, auch die jeweils zulässigen Anlagen und Nutzungen durch Bebauungsplanfestsetzung zu bestimmen. Dies ist insbesondere dann zweckmäßig, wenn neben den „Primäranlagen" wie Windenergie- und Photovoltaikanlagen auch „Zubehöranlagen" wie Transformatoren- oder Übergabestationen zugelassen oder auch ausgeschlossen werden sollen.

In den meisten Fällen werden Sondergebiete für Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien - wie für Baugebiete üblich – flächenhaft festgesetzt. Lediglich für Windparks, bei denen die einzelnen Windenergieanlagen in größeren Abständen auf einer ansonsten anderweitig genutzten Fläche angeordnet werden, kann auch eine standortbezogene Festsetzung der Einzelanlagen in Betracht kommen.



Festsetzung von Einzelstandorten als Flächen für die Energieversorgung innerhalb einer Landwirtschaftsfläche

Neben der Sondergebietsfestsetzung kann eine Festsetzung als Fläche für die Versorgung (mit Energie) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB in Frage kommen, wenn die Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien der öffentlichen Versorgung dienen. Dabei kommt es planungsrechtlich nicht auf die Rechtsform des Trägers der Versorgungsanlage an. Anlagen, die vorrangig der Versorgung eines einzelnen Nutzers, z.B. eines Industriebetriebs, dienen, können jedoch nicht als Versorgungsflächen festgesetzt werden. Flächen für die Versorgung können nicht mit anderen selbständigen Festsetzungen zur Flächennutzung überlagert werden. Ihre Festsetzung

ist daher nicht mit einer dauerhaften anderen Nutzung großer Teile der Versorgungsfläche, z.B. durch die Landwirtschaft, vereinbar. Die Festsetzung von Flächen für die Stromversorgung wäre dann auf die genauen Anlagenstandorte zu begrenzen, deren Anordnung dann jedoch nicht mehr flexibel sich verändernden technischen Notwendigkeiten angepasst werden kann.

Prüfung der Umweltverträglichkeit

Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG …

Nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist für Windenergie- und Biomasseanlagen ab einer bestimmten Größe eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder eine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen. Werden solche Anlagen im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens geplant, kann die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB die UVP bzw. die Vorprüfung ersetzen[13]. Auch für Solarparks besteht in der Regel eine UVP-Pflicht nach Nr. 18.7 der Anlage 1 des UVPG.

u.U. für Windparks …

Nach § 6 i.V.m. Anlage 1 Nr. 1.6 UVPG unterliegen Windfarmen[14] ab einer Anzahl von 20 Windenergieanlagen der allgemeinen UVP-Pflicht, sofern die Anlagen eine Höhe von 50 m überschreiten. Für Windfarmen mit 6 bis 19 Anlagen ist eine allgemeine, bei 3 bis 5 Anlagen eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen. Wird die maßgebliche Größe durch Erweiterung eines bestehenden, bisher nicht UVP-pflichtigen Vorhabens erreicht oder überschritten, ist für die Erweiterung eine Umweltverträglichkeitsprüfung unter Berücksichtigung der Umweltauswirkungen des bestehenden Vorhabens durchzuführen. Dies gilt auch für so genannte kumulierende Vorhaben, d.h. wenn im näheren Umfeld von nicht UVP-pflichtigen Windenergieanlagen weitere Anlagen (auch eines anderen Trägers) errichtet werden sollen.

… oder Biomasseanlagen erforderlich

Anlagen zur Erzeugung von Strom aus Biogas unterliegen gemäß Nr. 1.2.2.1 der Anlage 1 zum UVPG erst ab einer Feuerungswärmeleistung von 10 MW der Pflicht zur standortbezogenen Vorprüfung. Dieser Wert wird durch die meisten der im Land Brandenburg geplanten Biomasseanlagen nicht erreicht. Abweichend hiervon besteht eine entsprechende Vorprüfungspflicht ab einer Leistung vom 1 MW, wenn es sich um Verbrennungsmotor- oder Gasturbinenanlagen handelt (Nr. 1.2.2.2 der Anlage 1).

… im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan

Die UVP bzw. die Vorprüfung zur Umweltverträglichkeit nach UVPG erfolgt bei der Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 50 UVPG im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan. Sofern in den vorgelagerten Planungsverfahren (Regionalplan, Flächennutzungsplan) eine UVP bzw. eine Vorprüfung durchgeführt worden ist, kann die Umweltprüfung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens hierauf Bezug nehmen und ggf. auf zusätzliche oder andere erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen beschränkt werden („Abschichtung“).

Unabhängig von einer bestehenden oder nicht bestehenden Verpflichtung zur Durchführung einer UVP nach dem UVPG sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien die Umweltauswirkungen der geplanten Vorhaben sorgfältig zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

Verunstaltungen des Landschaftsbildes prüfen

Bei der Planung von Windparks, von Biomasseanlagen sowie flächenhaften Solaranlagen sind aufgrund ihrer Dimensionen neben Auswirkungen auf den Artenschutz insbesondere solche auf das Landschaftsbild – unter Berücksichtigung der jeweiligen Vorbelastung – qualifiziert und nachvollziehbar zu prüfen. Hochspannungsleitungen, Funkmasten oder Fabrikanlagen mit hohen Schornsteinen können eine solche Vorbelastung begründen. Diese kann allerdings nur insoweit Berücksichtigung finden, als sie in ihren Auswirkungen gleich oder zumindest ähnlich zu beurteilen ist wie die geplante Anlage. Eine vereinzelte Bebauung in der Umgebung ändert dagegen nichts an der Schutzwürdigkeit der Landschaft.

---

13 Hierfür gelten die Maßgaben des § 50 Abs. 3 UVPG

14 Unter Windfarm wird im UVPG die Planung oder Errichtung von mindestens drei Anlagen verstanden, die - sich innerhalb einer bauleitplanerisch ausgewiesenen Fläche befinden oder räumlich so zugeordnet sind, dass sich ihre Einwirkungsbereiche in Bezug auf die Schutzgüter des § 2 Abs. 1 Satz 2 UVPG überschneiden oder berühren. Mit Urteil vom 30.06.2004 - 4 C 9.03 – juris Rn. 31 ff. hat das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) entschieden, dass eine Windfarm im Sinne der Nr. 1.6 des Anhangs der 4. BImSchV auch dann vorliegt, wenn die Windenergieanlagen, die ihr zuzurechnen sind, durch mehrere unabhängige Betreiber betrieben werden. Unabhängig von der Definition im UVPG kann im Bebauungsplan der Begriff „Windpark“ verwendet werden.

Planungshilfen

Bei Beurteilung der von Windenergieanlagen ausgehenden Geräuschbelastungen und Verschattungen sind der Windenergieanlagen-Geräuschimmissionserlass vom 16. Januar 2019 und die Windenergieanlagen-Schattenwurf-Leitlinie vom 24. März 2003, zuletzt geändert durch Erlass des MLUK vom 2. Dezember 2019, zu berücksichtigen (siehe Auflistung der Planungshilfen am Ende dieses Kapitels).

Rückbauverpflichtung für Windenergie- und Biomasseanlagen

Um die Beseitigung von Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes durch Windenergie- oder Biomasseanlagen nach Aufgabe der jeweiligen Nutzung zu gewährleisten, beinhaltet § 35 Abs. 5 BauGB eine Rückbauverpflichtung. Danach ist als Voraussetzung für die Erteilung einer Baugenehmigung eine Verpflichtungserklärung abzugeben, das Vorhaben nach dauerhafter Aufgabe der zulässigen Nutzung zurückzubauen und Bodenversiegelungen zu beseitigen.

In der Landesbauordnung hat dies wie folgt Niederschlag gefunden:

§ 72 Abs. 3 BbgBO

> (3) In den Fällen des § 35 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 des Baugesetzbuchs wird die Baugenehmigung erst erteilt, wenn der Bauaufsichtsbehörde die Verpflichtungserklärung nach § 35 Abs. 5 Satz 2 des Baugesetzbuchs vorliegt und ihr für die Einhaltung der Rückbauverpflichtung Sicherheit in Höhe der Kosten der Beseitigung der baulichen Anlage oder gleichwertige Sicherheit geleistet ist.

Einhaltung der Rückbauverpflichtung

Die Einhaltung dieser Rückbauverpflichtung soll durch die Baugenehmigungsbehörde in geeigneter Weise sichergestellt werden. Die bauordnungsrechtlich vorgeschriebene Rückbauverpflichtung gilt jedoch nur für solche Anlagen, die auf der Grundlage von § 35 Abs. 1 Nrn. 2-6 BauGB errichtet werden. Anlagen, die nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, d.h. im Zusammenhang mit einem landwirtschaftlichen Betrieb errichtet werden und diesem deutlich untergeordnet sind, z.B. eine Kompostierungsanlage oder eine Biogasanlage bis 0,5 MW, sind von der Rückbauverpflichtung ausgenommen. Nach § 249 Abs. 2 BauGB kann ein Rückbau vorhandener Windenergieanlagen durch eine bedingte Festsetzung auf der Grundlage von § 9 Abs. 2 BauGB in einem Bebauungsplan zur Voraussetzung für den Neubau von Windenergieanlagen gemacht werden.

Rückbauverpflichtung ggf. in einem städtebaulichen Vertrag verankern

Im Falle der Aufstellung von Bebauungsplänen für Windparks, Biomasseanlagen und Flächen-Solaranlagen sollten entsprechende Rückbauverpflichtungen in städtebauliche Verträge aufgenommen und ggf. entsprechende finanzielle Sicherheiten eingefordert werden.

Im Rahmen der Umweltprüfung sind neben möglichen negativen Auswirkungen auch die positiven Aspekte der Nutzung erneuerbarer Energien darzulegen. Dabei können auch übergeordnete klimatische Belange in die Abwägung eingestellt werden, z.B. die Bedeutung der Wind- und Solarenergie für die CO_2-Reduzierung und damit für die Erfüllung der deutschen Verpflichtungen aus internationalen Vereinbarungen bzw. den Zielen des Bundesklimaschutzgesetzes. Dies entspricht der Wertung des Bundesgesetzgebers, die in der Privilegierung von Windenergieanlagen und bestimmter Biomassenanlagen im Außenbereich gemäß § 35 Abs. 1 BauGB ihren Ausdruck findet.

ANWENDUNGSFÄLLE UND FESTSETZUNGSMÖGLICHKEITEN

A Windparks

Fallbeispiel: *Der Gemeinde X liegt eine Bauvoranfrage für einen Windpark nahe der Autobahn vor. Vorgesehen sind zunächst 12 Windenergieanlagen mit einer Nabenhöhe von 100 m und einer Gesamthöhe von 160 m; weitere 8 Anlagen sollen später zusätzlich errichtet werden. Die für den Windpark beantragte Fläche beansprucht das gesamte im Teilregionalplan Windenergienutzung ausgewiesene Vorranggebiet. Die Gemeinde darf Windenergieanlagen innerhalb des Vorranggebietes nicht ausschließen (in einem solchen Fall wäre ein Zielabweichungsverfahren durchzuführen). Nach Prüfung der örtlichen Situation möchte sie jedoch die im Regionalplan vorgesehene Fläche an ihrem westlichen Rand etwas zurücknehmen, um ausreichenden Abstand zu einem wertvollen Landschaftselement zu halten. Sie kann den Vorhabenträger zwar nicht daran hindern, einen zulassungsfähigen Genehmigungsantrag im Vorranggebiet zu stellen, will ihn jedoch davon überzeugen, sein Vorhaben entsprechend den gemeindlichen Planungszielen zu verschieben, indem sie ihm bei der Anzahl der dort zulässigen Anlagen entgegenkommt.*

Planerfordernis

Die Gemeinde beschließt die Aufstellung eines Bebauungsplans mit dem Ziel, die gegenüber dem Regionalplan, soweit in dessen Maßstab erkennbar, leicht veränderte Flächenabgrenzung als Grundlage für die planungsrechtliche Genehmigung festzusetzen. Zugleich soll die Höhe der Windenergieanlage auf ein landschaftsbildverträgliches Maß (hier von 160 m) begrenzt werden, das in dieser Konkretisierung nicht Gegenstand der regionalplanerischen Abwägung war (s. dazu Fußnote 6).

möglicher Beschluss einer Veränderungssperre

Der Aufstellungsbeschluss ist Grundlage für die Zurückstellung des Baugesuchs gemäß § 15 BauGB und den Erlass einer Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB. Für die Veränderungssperre muss bereits zu diesem Zeitpunkt erkennbar sein, was Inhalt des Bebauungsplans sein soll; eine Planung, bei der in einem raumordnerisch für die Windenergie vorgesehenen Gebiet alles noch offen wäre, kann nicht durch Veränderungssperre gesichert werden.[15]

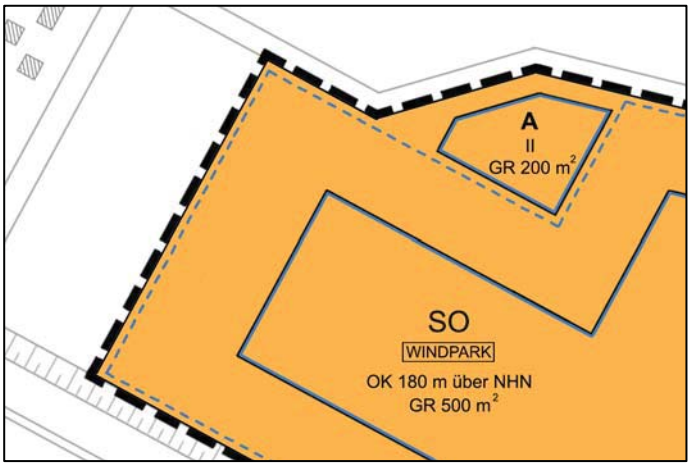
Flächenhafte SO-Festsetzung

Die Gemeinde entscheidet sich für die flächenhafte Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Windpark". Neben der Errichtung der Windenergieanlagen soll eine landwirtschaftliche Nutzung auf den Flächen zwischen den Windrädern zulässig bleiben.

Sondergebiet Windpark

▶ Das Sondergebiet Windpark dient der Unterbringung von Windenergieanlagen.
Zulässig sind Windenergieanlagen sowie landwirtschaftliche Nutzungen mit Ausnahme von baulichen Anlagen. Freileitungen sind unzulässig.
Zum Windpark gehörende Nebenanlagen wie Wartungsschuppen können nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung A zugelassen werden; gleiches gilt für Stellplätze und Garagen.

differenzierte Festsetzung von Baugrenzen



Sondergebiet „Windpark" mit Baugrenzen für Masten und Nebenanlagen (geschlossene Linie) und Flächen, die durch Rotoren überstrichen werden dürfen (gebrochene Linie)

[15] OVG NRW, Urt. v. 28.01.2005 – 7 D 35/03.NE, juris Rn. 52

Durch die flächenhafte Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen werden die genauen Standorte der Windenergieanlagen im Sinne einer Flexibilität für den künftigen Betreiber nicht gebunden. Zur Vermeidung missverständlicher Auslegungen der überbaubaren Grundstücksflächen unterscheidet der Bebauungsplan zwischen Baugrenzen, die für Masten und Fundamente gelten, und Flächen, die von den Rotoren überstrichen werden dürfen. Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan eine an der Erschließungsstraße gelegene überbaubare Grundstücksfläche für Nebenanlagen und Stellplätze fest.

Höhenbegrenzung als Regelung zum Maß der Nutzung nur zusammen mit GR-/GRZ-Festsetzungen

Aufgrund der Auswirkungen der Windenergieanlagen auf das Orts- und Landschaftsbild besteht Regelungsbedarf im Hinblick auf die zulässige Höhe der Windenergieanlagen. Bei der Festsetzung von Höhenbegrenzungen auf der Grundlage von § 16 Abs. 1 BauNVO zur Regelung des Maßes der Nutzung ist dabei zu beachten, dass diese gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO nur in Verbindung mit einer Festsetzung der GR bzw. der GRZ möglich ist. Die zulässige Höhe der Windenergieanlagen wird als Oberkante baulicher Anlagen in Metern über NHN festgesetzt. In der Planzeichenerklärung wird klargestellt, dass die zulässige Oberkante durch die Höhe der Rotorspitze (nicht durch die Nabenhöhe) bestimmt wird. Wie auch bei anderen Höhenfestsetzungen ist die Festsetzung auf eine festgesetzte Bezugshöhe oder auf den Meeresspiegel (Angabe in Metern über NHN) zu beziehen. (☞ B 28.1). Die nachfolgende Festsetzung ist daher unzulässig.

✗ Die Höhe der Windradachse darf 100 m über der natürlichen Geländeoberfläche nicht überschreiten.

Klarstellung zur Bestimmung der Grundfläche

Die für einen qualifizierten Bebauungsplan erforderliche Festsetzung der Grundfläche ermöglicht im umseitigen Planungsbeispiel bei einer angenommenen Fundamentgröße von 25 m² die Errichtung von bis zu 20 Anlagen. Die zulässige Grundfläche bezieht sich allein auf die Grundflächen der Masten bzw. von deren Fundamenten sowie die Grundflächen von Nebengebäuden. Die durch die Rotoren überdeckten Grundflächen sind (anders als die Grundflächen von Balkonen bei Gebäuden) bei der Bestimmung der zulässigen Grundfläche nicht einzurechnen.

Sofern mit dem Bebauungsplan ausschließlich die Zulässigkeit von Windenergieanlagen und landwirtschaftlichen Nutzungen geregelt werden soll, kommt als Planungsalternative auch die Aufstellung eines Textbebauungsplans (☞D 4) in Betracht. Da eine verbale Bestimmung des Geltungsbereichs (z.B. durch Aufzählung der Flurstücke) meist nicht präzise genug ist, ist jedoch in aller Regel zumindest der Geltungsbereich auf der Grundlage einer Ringvermessung zeichnerisch festzusetzen:

Variante: Textbebauungsplan

Gemeinde X, Bebauungsplan Nr. …. „Windpark Katharinenhöhe“

▶ Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 213 bis 215 aus Flur 2 der Gemarkung ...

▶ Die gesamte Fläche im Geltungsbereich wird als Sondergebiet „Windpark“ festgesetzt
Zulässig sind
- bis zu 20 Windenergieanlagen mit einer Grundfläche von maximal 25 m², einer maximalen Nabenhöhe von 120 m über NHN und einer maximalen Gesamthöhe (gemessen bis zur Rotorspitze) von 180 m über NHN.
Stellplätze und Garagen sowie sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung können nur ausnahmsweise zugelassen werden.

▶ Die Windenergieanlagen im Geltungsbereich sind erst dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die vorhandene Windenergieanlage auf dem Flurstück 217 innerhalb einer Frist von drei Jahren zurückgebaut wird.

Mit dem letzten Satz der Festsetzung erreicht die Gemeinde, dass die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die neuen Anlagen durch den Rückbau einer Altanlage auf einem Nachbargrundstück gemindert wird.

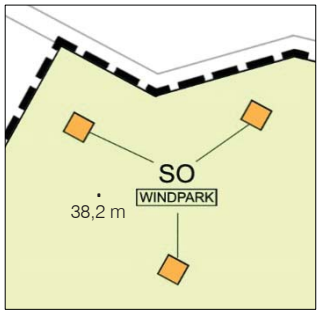
Vermeidung monotoner Aneinanderreihungen

Fallvariante: *Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, wie sie durch eine monotone Aneinanderreihung von Windrädern entstehen könnte, soll auf Anregung der unteren Naturschutzbehörde durch die Anordnung der Anlagen in kleineren Gruppen gemindert werden.*

Die Gemeinde nimmt die Anregung in der Form auf, dass die künftigen Standorte der einzelnen Windenergieanlagen durch den Bebauungsplan vorgegeben werden sollen. Um die potenziellen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes qualifiziert einschätzen zu können, wird eine Fotosimulation für verschiedene mit dem künftigen Betreiber abgestimmte Standortvarianten als Grundlage für die Entscheidungsfindung erarbeitet.

anlagenbezogene Standortfestsetzung

Die nach dieser Prüfung landschaftsbildverträglichste Variante kann im Bebauungsplan entweder durch eine enge Baukörperfestsetzung innerhalb des Sondergebiets oder durch Festsetzung kleinteiliger, auf die Standorte der einzelnen Anlagen begrenzter Sondergebiete umgesetzt werden. Im zweiten Fall wird das Ziel der Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung deutlicher. Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Überbaubarkeit der Grundstücksflächen werden in diesem Fall textlich geregelt:



Standortfestlegung durch kleinteilige Sondergebietsfestsetzung

- Das Sondergebiet Windpark dient der Unterbringung von Windenergieanlagen. Zulässig sind ausschließlich Windenergieanlagen.
- Die Flächen des Sondergebietes sind vollständig überbaubar.
- Die zulässige Grundfläche ergibt sich jeweils aus der Flächengröße der überbaubaren Grundstücksfläche.
- Die Höhe der Windenergieanlagen (Gesamthöhe bis zur Rotorspitze) darf 180 m über der festgesetzten Bezugshöhe nicht überschreiten.

Eine solche genaue Standortfestlegung ist relativ unflexibel gegenüber Änderungsnotwendigkeiten. Wenn eine Veränderung der technischen Parameter der Anlagen auch nur geringfügig andere Abstände zur Folge hat, wird eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Für die zwischen den Sondergebiets-Teilflächen festgesetzte Fläche für die Landwirtschaft sind außer einem Ausschluss baulicher Nutzungen (z.B. landwirtschaftlicher Betriebsstellen) keine weiteren Nutzungsregelungen erforderlich.

Eingriffsbewältigung

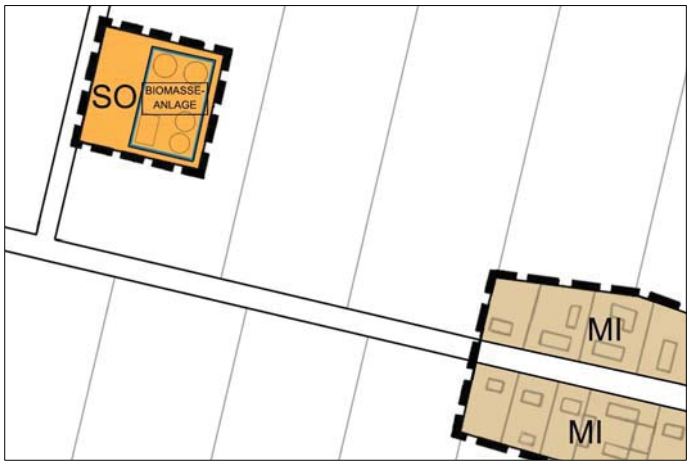
Die zum Ausgleich für Eingriffe in das Landschaftsbild und in den Naturhaushalt erforderlichen Maßnahmen sollen auf gemeindeeigenen Flächen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans durchgeführt werden. Gemäß Erlass des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft zur Kompensation von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch Windenergieanlagen (Kompensationserlass Windenergie) vom 31.1.2018 können Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch Windenergieanlagen durch einen Rückbau von mastartigen Beeinträchtigungen oder Hochbauten (Mindesthöhe 25 Meter) ausgeglichen oder ersetzt werden. Die Zuordnung erfolgt textlich im Eingriffsbebauungsplan. Die durch die Höhe der Windenergieanlagen bedingten Eingriffe in das Landschaftsbild sind in der Regel allerdings nicht oder nicht vollständig kompensierbar.

B Biomasseanlagen

Fallbeispiel: *Im Außenbereich der Gemeinde X ist die Errichtung einer Biomasseanlage geplant, die überwiegend Altholz aus den umliegenden Wäldern zur Energiegewinnung nutzen soll. Daneben sollen aber auch Bioabfall, Gülle, Klärschlamm und Pflanzen aus der landwirtschaftlichen Produktion zur Biogasgewinnung eingesetzt werden. Das Biogas soll vor Ort Verbrennungsmotoren zugeführt werden, die Generatoren antreiben und der Stromerzeugung dienen. Die elektrische Leistung der geplanten Anlage liegt bei etwa 3 Megawatt.*

Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich

Als eigenständige Anlage, die nicht im Zusammenhang mit einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb steht, kann die geplante Biomasseanlage nicht als privilegierte Nutzung im Außenbereich zugelassen werden. Die Gemeinde beschließt daher die Aufstellung eines Bebauungsplans.



Sondergebiet „Biomasseanlage“ mit Baugrenzen für bauliche Anlagen und nicht überbaubare Flächen für die Lagerung bestimmter Ausgangsstoffe.

Das künftige Betriebsgelände wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Biomasseanlage“ festgesetzt. Die zulässigen Nutzungen werden wie folgt näher bestimmt:

▶ Das Sondergebiet Biomasseanlage dient der Errichtung einer Biomasseanlage mit einer Leistung von bis zu 3 Megawatt. Zulässig sind ausschließlich:
- Anlagen zur Gewinnung von Biogas aus forst- und landwirtschaftlichen Rohstoffen, einschließlich Lagerflächen und –gebäuden zur Zwischenlagerung der Rohstoffe,
- Verbrennungsanlagen, Gasturbinen und Generatoren zur Gewinnung von Elektrizität aus der Verbrennung von Biogas,
- sonstige Anlagen, die im Zusammenhang mit der Gewinnung von Biogas und dessen Nutzung für die Gewinnung von Elektrizität sowie zur Einspeisung in das Stromversorgungsnetz erforderlich bzw. dienlich sind.

Als qualifizierter Bebauungsplan enthält der Plan Regelungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen, zur zulässigen Grundfläche sowie zur maximalen Höhe der baulichen Anlagen. Ggf. können Regelungen zur Begrenzung von Geruchsemissionen erforderlich sein (☞ B 24.3).

C Solarparks

Fallbeispiel: *In der Gemeinde X ist auf der Fläche eines ehemaligen Militärflughafens die Errichtung eines Photovoltaik-Kraftwerks mit einer Leistung von bis zu 20 Megawatt geplant. Mit dieser elektrischen Leistung kann der Stromverbrauch von etwa 10.000 Einwohnern gedeckt werden. Da das örtliche Stromnetz nur einen kleinen Teil der voraussichtlichen Kapazität aufnehmen kann, soll der größte Teil über ein neu zu verlegendes Erdkabel in das Hochspannungsnetz eingespeist werden. Hierzu muss vor Ort eine Umspannstation errichtet werden.*

Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich

Die planungsrechtliche Zulassung des geplanten Solarparks setzt die Aufstellung eines Bebauungsplans voraus. Aufgrund des unmittelbaren Projektbezuges entscheidet sich die Gemeinde für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Darin wird die Fläche für die geplanten Photovoltaik-Freiflächenanlagen als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Solarpark festgesetzt. Die SO-Fläche schließt auch das geplante Umspannwerk ein, das in der textlichen Festsetzung der zulässigen Nutzungen und Anlagen entsprechend Berücksichtigung findet:

Das Sondergebiet Solarpark dient der Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen. Zulässig sind ausschließlich:
- Solarmodule (Photovoltaikanlagen),
- Betriebs- und Transformatorengebäude, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen.

Sondergebiet „Solarpark“ mit Baugrenzen für Wartungs- und Transformatorengebäude

Ergänzend kann aus Gründen des Landschaftsbildes eine Höhe der Anlagen in Verbindung mit einem Nutzungsmaß (GR, bezogen auf die überdeckte Fläche) festgesetzt werden.

Ziel des Bebauungsplans ist neben der Schaffung von Planungsrecht für den Solarpark auch die naturverträgliche Ausgestaltung der Anlage. Es gibt hierfür verschiedene Kriterien, die durch Bebauungsplanfestsetzungen oder vertragliche Regelungen umgesetzt werden können, z.B.:

- großflächige Anlagen (ab 100 ha) sollten in zusammenhängende Modulteilflächen von maximal 20 ha gegliedert werden; Anlagen unter 100 ha sollten entsprechend kleinteiliger strukturiert werden,
- maximal 2-5 % Gesamtversiegelung (inkl. aller Gebäude),
- maximal 40-50 % Anteil der die Horizontale überdeckenden Modulfläche an der Gesamtfläche,
- maximal 5 m Tiefe der Modulreihen,
- Mindestabstand von 80 Zentimetern zwischen Modulunterkante und Boden,
- Regenwasserabfluss und ortsnahe Versickerung bei Modultiefen über 3 m,
- Unterteilung der Module mit weißen Rändern, Rastern und Lücken für Wasser- und Lichteinfall unter Verwendung reflexionsarmen Materials (Schutz aquatischer Insekten),
- Ableitung des Stroms möglichst nicht über neue Freileitungen,
- extensiver Bewuchs oder landwirtschaftliche Nutzung unter den aufgeständerten Modulen,
- extensive Pflege durch Schafbeweidung oder Mahd,
- randliche Eingrünung zur landschaftlichen Einbindung,
- Randflächen von mindestens drei Metern innerhalb des Zaunes sowie Grünkorridor außerhalb des Zaunes freihalten,
- Umzäunung ohne Barriere für Kleintiere (Mindestabstand 15 - 20 Zentimeter zwischen Boden und Zaununterkante, große Maschen, kein bodennaher Stacheldraht),
- Querungshilfen/ Korridore für Großsäuger bei großen Anlagen (ab 500 m Länge) (mindestens 30 beziehungsweise 50 Meter breit, Anpflanzungen als Leitlinie),
- regelmäßige Dokumentation der Auswirkungen auf den Naturhaushalt (Monitoring).

Die Gemeinde prüft, welche dieser Vorschläge sie in ihren Bebauungsplan übernehmen will. Für den Zeitraum nach Auslaufen der Lebensdauer des Solarparks wird ein vollständiger Rückbau der Anlage vertraglich vereinbart.

Planungshilfen

Kompetenzzentrum Naturschutz und Energiewende (KNE): Kriterien für eine naturverträgliche Gestaltung von Solar-Freiflächenanlagen (Stand 14.09.2021). Im Internet unter: https://www.naturschutz-energiewende.de/wp-content/uploads/KNE_Kriterienkatalog-zur-naturvertraeglichen-Standortsteuerung-PV-Freiflaechenanlagen.pdf

Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, Beachtung naturschutzfachlicher Belange bei der Ausweisung von Windeignungsgebieten und bei der Genehmigung von Windenergieanlagen, Erlass vom 01.01.2011

MSWV und MLUR, Sicherung der Verwirklichung der in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung zur Steuerung der Windenergienutzung, Gemeinsames Rundschreiben zum Verfahren bei befristeten Untersagungen gemäß Artikel 14 Abs. 2 in Verbindung mit Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Landesplanungsvertrages bei Anträgen auf Zulassung von Windenergieanlagen im immissionsschutzrechtlichen oder bauordnungsrechtlichen Verfahren vom 23.04.2010 (ABl./10, [Nr. 19], S.812)

MLUR und MSWV, Raumordnerische, bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Beurteilung von Windenergieanlagen, Gemeinsames Rundschreiben vom 16.02.2001 (ABl./01, [Nr. 13], S.248)

MLUL, Anforderungen an die Geräuschimmissionsprognose und die Nachweismessung von Windkraftanlagen (WKA), WKA-Geräuschimmissionserlass vom 16. Januar 2019

MLUR, Leitlinie zur Ermittlung und Beurteilung der optischen Immissionen von Windenergieanlagen, WEA-Schattenwurf-Leitlinie vom 24.03.2003 (ABl. S. 498), geändert durch Erlass vom 21.12.2009 (ABl. BB Nr. 1 vom 13. Januar 2010, S.5) geändert durch Erlass vom 18.02.2015 (ABl. BB Nr. 11 vom 25.März 2015, S. 277) und Änderungserlass des Ministers für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zu veröffentlichen im Amtsblatt vom 02.12.2019 zur Verlängerung der Geltungsdauer

MLUL, Runderlass zur Kompensation von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch Windenergieanlagen (Kompensationserlass Windenergie) vom 31.1.2018

Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz, Handlungsempfehlung des MLUK zur Unterstützung kommunaler Entscheidung für großflächige Photovoltaik-Freiflächensolaranlagen (PV-FFA), Handlungsempfehlung vom 22. März 2021. Im Internet unter: https://mluk.brandenburg.de/sixcms/media.php/9/MLUK-Handlungsempfehlung-PV-FFA.pdf

Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft, Erlass zur bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Biomasseanlagen nach § 35 Absatz 1 Nummer 6 des Baugesetzbuches, Biomasseerlass vom 29.01.2013 (ABl. S. 414)

Zulässigkeit von Biomasseanlagen – Genehmigungsvoraussetzungen nach Bauplanungs- und Umweltrecht sowie Verfahrensfragen unter besonderer Berücksichtigung der Rechtslage im Land Brandenburg, Broschüre, MIL / MLUL (Hrsg.), Potsdam 2014

Leitlinie des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen (Licht-Leitlinie) Vom 16. April 2014 (ABl. BB Nr. 11 vom 25. Mai 2014) [in Kap. 8 Empfehlungen zur Ermittlung, Beurteilung und Minderung der Blendwirkung von Photovoltaikanlagen]

STELLPLÄTZE UND GARAGEN AUSSCHLUSS UND BEGRENZUNG

Problemaufriss

§ 12 BauNVO ist im Zusammenwirken mit § 1 Abs. 3 Satz 2 BauNVO das zentrale Regelungselement hinsichtlich der Zulässigkeit von Stellplätzen in den verschiedenen (festgesetzten oder faktischen) Baugebieten. In reinen und allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze und Garagen in ihrem Umfang auf den durch die jeweils zugelassene Nutzung verursachten Bedarf begrenzt; gleiches gilt für Kleinsiedlungsgebiete sowie für Sondergebiete, die der Erholung dienen. Eine darüber hinaus gehende Begrenzung der Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen kann z.B. aus Gründen der Wohnruhe sinnvoll sein. In anderen Baugebieten, insbesondere in innerstädtischen Misch- und Kerngebieten kommen entsprechende Begrenzungen zum Beispiel zur Vermeidung von Überlastungen des Straßennetzes in Betracht.

Auch aus städtebaulichen, insbesondere stadtgestalterischen Gründen können Stellplätze und Garagen in Teilen eines Baugebiets ausgeschlossen werden, z.B. zur Freihaltung einer begrünten Vorgartenzone oder zur Sicherung von privaten Erholungsflächen in einer offenen durchgrünten Bebauungsstruktur.

Planungsrechtlicher Rahmen

§ 12 Abs. 6 BauNVO ermöglicht eine Begrenzung der Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen dem Umfang nach durch Bebauungsplanfestsetzungen. Unklarheit besteht dabei häufig über die Festsetzungsvoraussetzungen und die Auswirkungen auf die bauordnungsrechtliche Stellplatzpflicht, die hinsichtlich der Anzahl erforderlicher Stellplätze (und ggf. deren Ablösung) in vielen Gemeinden durch Stellplatzsatzungen festgelegt wird.

§ 12 BauNVO
Stellplätze und Garagen

(1) Stellplätze und Garagen sind in allen Baugebieten zulässig, soweit sich aus den Absätzen 2 bis 6 nichts anderes ergibt.

(2) In Kleinsiedlungsgebieten, reinen Wohngebieten und allgemeinen Wohngebieten sowie Sondergebieten, die der Erholung dienen, sind Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

(3) Unzulässig sind
1. Stellplätze und Garagen für Lastkraftwagen und Kraftomnibusse sowie für Anhänger dieser Kraftfahrzeuge in reinen Wohngebieten,
2. Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge mit einem Eigengewicht über 3,5 Tonnen sowie für Anhänger dieser Kraftfahrzeuge in Kleinsiedlungsgebieten und allgemeinen Wohngebieten.

(4) Im Bebauungsplan kann, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen (§ 9 Abs. 3 des Baugesetzbuchs), festgesetzt werden, dass in bestimmten Geschossen nur Stellplätze oder Garagen und zugehörige Nebeneinrichtungen (Garagengeschosse) zulässig sind. Eine Festsetzung nach Satz 1 kann auch für Geschosse unterhalb der Geländeoberfläche getroffen werden. Bei Festsetzungen nach den Sätzen 1 und 2 sind Stellplätze und Garagen auf dem Grundstück nur in den festgesetzten Geschossen zulässig, soweit der Bebauungsplan nichts anderes bestimmt.

(5) Im Bebauungsplan kann, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen (§ 9 Abs. 3 des Baugesetzbuchs), festgesetzt werden, dass in Teilen von Geschossen nur Stellplätze und Garagen zulässig sind. Absatz 4 Satz 2 und 3 gilt entsprechend.

(6) Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass in Baugebieten oder bestimmten Teilen von Baugebieten Stellplätze und Garagen unzulässig oder nur in beschränktem Umfang zulässig sind, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

(7) Die landesrechtlichen Vorschriften über die Ablösung der Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen und Garagen sowie die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen und Garagen außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Bereiche bleiben bei Festsetzungen nach den Absätzen 4 bis 6 unberührt.

definitorische Klarstellung

Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sind Flächen bzw. Räume oder Gebäude, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen auf privaten Grundstücken dienen. Auf öffentlichen Flächen zur Verfügung stehende öffentliche Parkplätze fallen ebenso wenig unter den Stellplatzbegriff des § 12 BauNVO wie gewerblich betriebene Großgaragen (Parkhäuser).

städtebauliche Gründe

Abweichend vom Grundsatz des § 12 Abs. 1 BauNVO, wonach Stellplätze und Garagen in allen Baugebieten zulässig sind, ermächtigt § 12 Abs. 6 BauNVO die Gemeinden, diese Anlagen im Bebauungsplan auszuschließen oder nur in beschränktem Umfang zuzulassen. Auch wenn Festsetzungen nach Abs. 6 (im Gegensatz zu Regelungen nach den Absätzen 4 und 5) keine besonderen städtebaulichen Gründe voraussetzen, ist ihre Erforderlichkeit doch gemäß § 1 Abs. 3 BauGB zu begründen. Ziel der Festsetzung kann es zum Beispiel sein, Ziel- und Quellverkehr in einem dicht bebauten Wohngebiet aus Gründen der Wohnruhe zu begrenzen oder auch schmale innerstädtische Straßen im Sinne einer allgemeinen Verkehrsberuhigung vom Anwohner- und Einkaufsverkehr zu entlasten.

keine Reduzierung der bauordnungsrechtlichen Stellplatzverpflichtung

Regelungen zum Ausschluss bzw. zur Begrenzung von Stellplätzen in Baugebieten oder in Teilen von diesen entbinden die betroffenen Grundstücksnutzer nicht von der gemäß § 49 Abs. 1 BbgBO bestehenden Verpflichtung zur Herstellung von notwendigen Stellplätzen, die durch die Gemeinde in einer örtlichen Bauvorschrift festgesetzt sind, oder die sich aus § 50 Abs. 4 BbgBO im Hinblick auf Stellplätze für Kraftfahrzeuge von Menschen mit Behinderungen ergibt. Dies wird durch § 12 Abs. 7 BauNVO klargestellt. Festsetzungen zur Begrenzung von Stellplätzen setzen daher voraus, dass die Stellplatzpflicht für die betroffenen Grundstücksnutzer auf anderen, in zumutbarer Entfernung gelegenen Grundstücken erfüllt werden kann oder die Gemeinde einer Ablösung zustimmt.

Festsetzungen nach § 12 Abs. 6 BauNVO reduzieren somit nicht die bauordnungsrechtliche bzw. durch eine gemeindliche Satzung konkretisierte Stellplatzpflicht, sondern nehmen allein Einfluss auf die Art ihrer Erfüllung. Der Gemeinde steht es allerdings frei, eine von ihrer Stellplatzsatzung abweichende örtliche Bauvorschrift in den Bebauungsplan zu integrieren (oder ihre Stellplatzsatzung zu modifizieren), um in dessen Geltungsbereich nutzungsbezogen eine geringere oder höhere Anzahl von notwendigen Stellplätzen festzulegen, und damit den besonderen Bedingungen des Baugebiets besser gerecht zu werden oder ein spezielles Mobilitätskonzept zu berücksichtigen. (Zur Einbindung örtlicher Bauvorschriften in den Bebauungsplan siehe ☞ B 29.1)

Ausweichmöglichkeiten erforderlich

Grundsätzlich steht die Gemeinde in der Pflicht, in ihren Bebauungsplänen soweit wie möglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erfüllung der Stellplatzanforderungen der für das Plangebiet einschlägigen örtlichen Bauvorschrift zu gewährleisten. Festsetzungen, die die Anzahl der Stellplätze oder die Möglichkeiten ihrer Einordnung in ein Baugebiet begrenzen, kommen deshalb in der Regel nur für Teile des jeweiligen Baugebiets in Betracht oder setzen auf anderen Flächen, z.B. in Tiefgaragen, Quartiersgaragen, Gemeinschaftsanlagen oder Parkhäusern verfügbare Ausweichstellplätze voraus. Der vollständige Ausschluss von oberirdischen Stellplätzen und Garagen ist nur in Einzelfällen städtebaulich begründbar. In der Praxis kommen daher vor allem Festsetzungen zur Begrenzung von Stellplätzen und Garagen nach ihrem Umfang oder Ausschlussfestsetzungen für Grundstücksteile in Betracht.

ANWENDUNGSFÄLLE UND FESTSETZUNGSBEISPIELE

A Ausschluss von Stellplätzen und Garagen

Ausschluss oberirdischer Stellplätze und Garagen für ein Baugebiet gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO, z.B. zur Förderung der Unterbringung von Stellplätzen in Tiefgaragen:

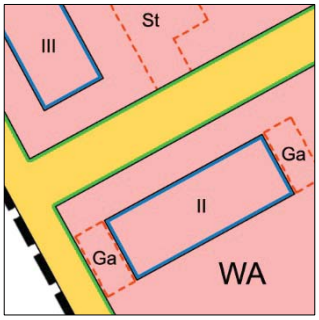
> ▶ Im allgemeinen Wohngebiet sind oberirdische Stellplätze und Garagen, ausgenommen Stellplätze für behinderte Personen, unzulässig. Ausnahmsweise können oberirdische Garagen zugelassen werden, wenn sie in ein Hauptgebäude integriert sind.

Ausschluss von (oberirdischen) Stellplätzen und Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO:

> ▶ Im allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze und Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen.

Ausschluss oberirdischer Stellplätze und Garagen auf Teilen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO:

> ▶ Im allgemeinen Wohngebiet sind oberirdische Stellplätze und Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den straßenseitigen Grundstücksgrenzen und den straßenseitigen Baugrenzen unzulässig.



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze bzw. Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen

Ausschluss von Stellplätzen und Garagen außerhalb von gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Stellplatzflächen:

> ▶ In dem Teil des allgemeinen Wohngebiets mit der Bezeichnung WA 1 sind Stellplätze und Garagen außerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen unzulässig.

Bei der Festsetzung von Gemeinschaftsstellplätzen bzw. Gemeinschaftsgaragen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 sind private Stellplätze außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen auch ohne eine solche Festsetzung unzulässig (☞ B 22).

Festsetzung von Tiefgaragengeschossen gemäß § 12 Abs. 4 BauNVO in Verbindung mit einem Ausschluss von Stellplätzen und Garagen auf den übrigen Teilflächen eines Baugebiets gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO:

> ▶ Auf der Fläche ABCDA sind in im ersten und zweiten Geschoss unterhalb der Geländeoberfläche nur Stellplätze und Garagen sowie zugehörige Nebeneinrichtungen zulässig. Außerhalb der Fläche ABCDA sind im allgemeinen Wohngebiet Stellplätze und Garagen, ausgenommen Stellplätze für behinderte Personen, unzulässig.

Durch die ergänzende Ausschlussfestsetzung werden Stellplätze und Garagen außerhalb der Tiefgarage im gesamten Baugebiet ausgeschlossen. § 12 Abs. 4 Satz 3 BauNVO stellt dies nur für die Grundstücke sicher, auf denen die Fläche für Tiefgaragen festgesetzt ist.

Vorgabe einer Teilnutzung von Geschossen für Stellplätze und Garagen gemäß § 12 Abs. 5 BauNVO verbunden mit einem mittelbaren Ausschluss oberirdischer Stellplätze und Garagen auf den betreffenden Grundstücken gemäß § 12 Abs. 4 Satz 3 BauNVO:

> ▶ Im Mischgebiet sind im ersten und zweiten Geschoss unterhalb der Geländeoberfläche auf 75 % der jeweiligen Fläche (des Untergeschosses) nur Stellplätze und Garagen sowie zugehörige Nebeneinrichtungen zulässig.

Ausschluss von gebietsfremden Stellplatz- und Garagennutzungen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO:

> ▶ Im allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze und Garagen für Lastkraftwagen und Kraftomnibusse sowie für Anhänger dieser Kraftfahrzeuge unzulässig.

Ausschluss von wohngebietsfremden Stellplatz- und Garagennutzungen in dem Teil eines Mischgebiets, der vorrangig dem Wohnen dienen soll (bei Vorliegen einschlägiger städtebaulicher Gründe), gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO:

▶ In dem Teil des Mischgebiets mit der Bezeichnung MI 1 sind Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge mit einem Eigengewicht über 3,5 Tonnen sowie für Anhänger dieser Kraftfahrzeuge unzulässig.

Vollständiger Ausschluss von Stellplätzen und Garagen für Teile eines Baugebiets gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO, z.B. um den Anwohner- und Besucherverkehr auf eine am Rand des Baugebiets vorhandene Stellplatzanlage zu lenken:

▶ In dem Teil des allgemeinen Wohngebiets mit der Bezeichnung WA1 sind Stellplätze und Garagen unzulässig.

B Begrenzung der Anzahl von Stellplätzen und Garagen

Begrenzung der Anzahl von Stellplätzen in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße bzw. der Bruttogeschossfläche gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO:

▶ Im reinen Wohngebiet ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche nur ein Stellplatz (oder nur eine Garage) zulässig.

▶ Im allgemeinen Wohngebiet ist je angefangene 100 m² Bruttogeschossfläche nur ein Stellplatz (oder nur eine Garage) zulässig.

Ohne die Koppelung an eine Grundstücksgröße bzw. an eine Bruttogeschossfläche wäre eine solche Festsetzung insbesondere für Grundstücke bzw. Gebäude mit mehreren Wohnungen und ggf. noch anderen Nutzungseinheiten unangemessen und städtebaulich kaum begründbar:

✕ Im allgemeinen Wohngebiet ist nur ein Stellplatz / nur eine Garage / je Grundstück / je Gebäude zulässig.

Begrenzung von Stellplätzen und Garagen unter Berücksichtigung konkreter Nutzungen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO:

▶ Im reinen Wohngebiet sind je Wohnung mit einer Wohnfläche von weniger als 120 m² nur insgesamt zwei Stellplätze und Garagen sowie je Wohnung mit einer Wohnfläche von 120 m² und mehr insgesamt höchstens drei Stellplätze und Garagen zulässig.

Begrenzung von Stellplätzen auf einen Anteil der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO mit Bezug auf eine gemeindliche Stellplatzsatzung:

▶ Im reinen Wohngebiet sind höchstens 50 % der gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde …. vom …. (veröffentlicht im Amtsblatt Nr. … vom …) notwendigen Stellplätze zulässig.

Begrenzung von bauordnungsrechtlich nicht erforderlichen Stellplätzen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO mit Bezug auf eine gemeindliche Stellplatzsatzung:

▶ Im Mischgebiet sind höchstens 150 % der gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde …. vom …. (veröffentlicht im Amtsblatt Nr. … vom …) notwendigen Stellplätze zulässig.

Bei Begrenzungen auf ein Maß unterhalb der nach der örtlichen Bauvorschrift (Stellplatzsatzung) der Gemeinde erforderlichen Stellplätze müssen in zumutbarer Entfernung Ausweichstellplatzflächen verfügbar sein, oder die Gemeinde muss einer Ablösung der erforderlichen, jedoch nach der Bebauungsplanfestsetzung unzulässigen Stellplätze zustimmen.

GEBÄUDE UND RÄUME FÜR FREIE BERUFE

Problemaufriss

Wohnnutzungen in attraktiven Innenstadt- und Innenstadtrandlagen unterliegen mancherorts einem hohen Umwandlungs- und Verdrängungsdruck. Die Wirksamkeit der Zulässigkeitsbremse des § 15 Abs. 1 BauNVO, mit der ein Überhandnehmen von Arztpraxen, Anwaltskanzleien und sonstigen freiberuflichen Nutzungseinheiten abgewehrt werden kann, um die Eigenart des jeweiligen Baugebietes zu bewahren, ist insbesondere im unbeplanten Innenbereich gering. Ein wirkungsvoller Schutz der Wohnnutzung kann hier häufig nur durch Aufstellung eines Bebauungsplans mit konkreten Regelungen zur Zulässigkeit von Gebäuden und Räumen für freie Berufe erreicht werden.

Aber auch andere städtebauliche Gründe können für die Beschränkung freiberuflicher Nutzungen maßgeblich sein. So kann das städtebauliche Ziel verfolgt werden, Besucher- und Kundenverkehr zu vermeiden, um die Wohnruhe zu gewährleisten, oder einer Zweckentfremdung von Wohnraum entgegenzuwirken. Auch eine städtebauliche Konzeption, die auf eine Konzentration von büroähnlichen und Dienstleistungsnutzungen einschließlich der freien Berufe in zentralen Versorgungsbereichen zielt, kann entsprechende Regelungen in einem Bebauungsplan begründen.

Bei der Planung von Gewerbe- und Industriegebieten kann auch das Ziel einer Flächensicherung für Gewerbebetriebe mit Störpotenzial oder der Vermeidung von Nutzungskonflikten für den Ausschluss oder die Beschränkung freiberuflicher Nutzungen sprechen (☞ B 1.8 und B 1.9).

Planungsrechtlicher Rahmen

Die Regelungen des § 13 BauNVO zur Zulässigkeit von Räumen und Gebäuden für freie Berufe sind gemäß § 1 Abs. 3 Satz 2 BauNVO Bestandteil eines jeden Bebauungsplans, sofern darin nichts anderes festgesetzt wird. Sie gelten auch für „faktische“ Baugebiete gemäß § 34 Abs. 2 BauGB.

§ 13 BauNVO

> Für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 4 Räume, in den Baugebieten nach den §§ 4a bis 9 auch Gebäude zulässig.

… gilt für alle Baugebiete

Demnach sind in reinen und allgemeinen Wohngebieten sowie in Kleinsiedlungsgebieten Räume für freiberuflich Tätige und artverwandte Berufe allgemein zulässig. In besonderen und dörflichen Wohngebieten, Dorf-, Misch- und Kerngebieten sowie in Gewerbe- und Industriegebieten können auch ganze Gebäude durch freie Berufe genutzt werden.

… außer für Sondergebiete

Bei der Festsetzung von Sondergebieten nach § 10 oder § 11 BauNVO muss der Bebauungsplan selbst Regelungen zur Zulässigkeit von Gebäuden und Räumen für freie Berufe beinhalten, wenn diese Nutzungen dort ermöglicht werden sollen. Andernfalls bleiben Gebäude und Räume für freie Berufe in Sondergebieten unzulässig bzw. können nur im Wege der Befreiung zugelassen werden.

Begriffsdefinition “freie Berufe“

Auch wenn der planungsrechtliche Begriff der freien Berufe an die Begriffsdefinition des Einkommensteuerrechts anknüpft, sind die Begrifflichkeiten nicht deckungsgleich. Als Freiberufler im Sinne des Planungsrechts gelten Wissenschaftler, Künstler und Schriftsteller, sowie Lehrer, sonstige Unterrichtende und Erzieher, die ihre Tätigkeit selbstständig ausüben. Darüber hinaus zählen dazu selbstständige Ärzte, Zahnärzte, Tierärzte, Heilpraktiker, Krankengymnasten, Rechtsanwälte, Notare, Patentanwälte, Ingenieure, Vermessungsingenieure, Architekten, Handelschemiker, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater, beratende Volks- und Betriebswirte, ver-

eidigte Buchprüfer, Steuerbevollmächtigte, Journalisten, Bildberichterstatter, Dolmetscher und Übersetzer.[1]

Gleichstellung ähnlicher Berufe

Weiterhin stellt § 13 BauNVO den freien Berufen solche Gewerbetreibende gleich, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben. Unter die Regelungen des § 13 BauNVO fallen somit z.B. auch selbstständige Krankenschwestern, Altenpfleger, Hebammen, Masseure, Fußpfleger, Auktionare, Versicherungsvertreter, Handelsmakler sowie Handelsvertreter ohne Auslieferungslager.

Unterscheidung von Gebäuden…

Kennzeichnend für ein *Gebäude* im Sinne der Baunutzungsverordnung ist, dass es selbstständig benutzbar ist. Dies kann auch auf einen Anbau zutreffen, wenn dieser über einen eigenen Zugang verfügt und baulich sowie funktional selbstständig nutzbar ist.

… und Räumen

Räume im Sinne des § 13 BauNVO sind Teile eines überwiegend anders genutzten Gebäudes; dabei muss es sich nicht zwingend um ein Wohngebäude handeln. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts[2] handelt es sich solange um Räume im Sinne des § 13 BauNVO, wie die Anzahl der freiberuflich genutzten Einheiten und auch deren Geschossfläche insgesamt weniger als die Hälfte der Gesamtheit des Gebäudes betragen. Bei Hochhäusern und Wohnblocks muss ihr Anteil wesentlich geringer sein. Jedenfalls muss der spezifische Gebietscharakter auch für einzelne Gebäude gewahrt bleiben. Wenn diese Voraussetzungen gegeben sind, können in größeren Gebäuden auch ganze Wohnungen als Räume im Sinne der BauNVO gewertet werden.

planungsrechtliche Steuerungsmöglichkeiten

Die generelle planungsrechtliche Zulässigkeit von Gebäuden bzw. Räumen für freie Berufe kann in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 9 BauNVO durch Festsetzungen in einem Bebauungsplan relativiert werden. § 1 BauNVO bietet mit seinem abgestuften Instrumentarium der Zulässigkeitsregelung einzelner Nutzungen hinlängliche Steuerungsmöglichkeiten, um eine unerwünschte Ausbreitung von Gebäuden bzw. Räumen für freie Berufe in den Baugebieten zu verhindern.

Ausschluss und Herabstufung auf den Ausnahmetatbestand

Gemäß § 1 Abs. 5 und 8 BauNVO können alle nach § 13 BauNVO zulässigen Nutzungen gebietsweit oder in Teilen der Baugebiete ausgeschlossen oder auf den Ausnahmetatbestand beschränkt werden, ohne dass dadurch die allgemeine Zweckbestimmung des jeweiligen Baugebiets verloren geht.

vertikale Gliederung

§ 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO ermöglicht es, in allgemeinen Wohngebieten Räume für freie Berufe auf bestimmte Geschosse, Ebenen oder Teile baulicher Anlagen zu verweisen.

abweichende Festsetzungen für Unterarten

Wenn besondere städtebauliche Gründe es rechtfertigen, können gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO auch abweichende Festsetzungen für Unterarten, also für bestimmte Berufe oder Berufsgruppen der von § 13 BauNVO erfassten Tätigkeiten getroffen werden. Dies gilt gleichermaßen für den Ausschluss bestimmter Berufe wie für die positive Bestimmung zulässiger oder ausnahmsweise zulassungsfähiger Berufe. Eine städtebauliche Rechtfertigung kann zum Beispiel in einem besonderen Nahversorgungsbedarf für ärztliche oder andere gesundheitsbezogene Dienstleistungen liegen.

keine Erweiterungsmöglichkeit der Zulässigkeit auf Gebäude im WS, WR und WA

Eine Erweiterung der Zulässigkeit freiberuflicher Nutzungen auf *Gebäude* ist in den Wohngebieten nach §§ 2 bis 4 BauNVO nicht möglich. Wenn in begründeten Fällen, etwa weil eine Arztpraxis statt im Erdgeschoss eines Wohngebäudes in einem eigenständigen Anbau untergebracht werden soll, bedarf es einer Befreiung unter den in § 31 Abs. 2 BauGB benannten Voraussetzungen.

---

1 Bezüglich der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Arztpraxen ist anzumerken, dass sie auch dann nicht als Anlagen für gesundheitliche Zwecke gelten, wenn sie gemeinschaftlich in Ärztehäusern untergebracht sind.

2 Vgl. BVerwG, Urt. v. 18.05.2001 – C 8.00 -, juris Rn. 15 ff. OVG Lüneburg, Beschl. v. 17.08.2007 – 1 LA 37/07 -, juris Rn. 4 ff. OVG Magdeburg, Beschl. v. 10.10.2018 – 2 M 53/18 -, juris Rn. 46 ff.

ANWENDUNGSFÄLLE UND FESTSETZUNGSBEISPIELE

A Begrenzung freiberuflicher Nutzungen in Wohngebieten

Ausschluss

Vollständiger Ausschluss freiberuflicher Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO (in der Regel nur in reinen Wohngebieten begründbar):

> ▶ Im reinen Wohngebiet sind Räume für freie Berufe im Sinne von § 13 BauNVO unzulässig.

Herabstufung auf Ausnahmetatbestand

Beschränkung freiberuflicher Nutzungen auf den Ausnahmetatbestand gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:

> ▶ Im reinen / allgemeinen Wohngebiet können Räume für freie Berufe im Sinne von § 13 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Ggf. Bindung der Anwendung der Ausnahmeregelung an hinreichend bestimmte Voraussetzungen (☞ D 5):

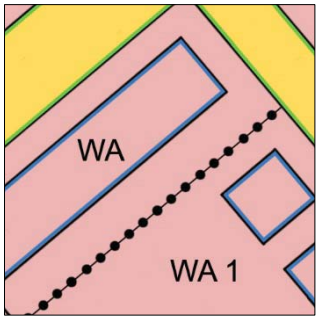
> ▶ Im allgemeinen Wohngebiet können Räume für freie Berufe im Sinne von § 13 BauNVO nur dann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die durch diese Räume beanspruchte Geschossfläche ein Drittel der Gesamtgeschossfläche des jeweiligen Gebäudes nicht überschreitet.

Beschränkung freiberuflicher Nutzungen auf Teilbereiche gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 8 BauNVO bzw. bei der Gliederung von Baugebieten gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO[3]:

> ▶ In dem Teil des allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 1 können Räume für freie Berufe im Sinne von § 13 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden; in allen übrigen Teilen des allgemeinen Wohngebietes sind sie unzulässig.

… in der Regel in Verbindung mit der Begrenzung sonstiger Nichtwohnnutzungen:

> ▶ In dem Teil des allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 1 können die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen sowie Räume für freie Berufe im Sinne von § 13 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden.



teilräumliche Beschränkung freiberuflicher Tätigkeiten

abweichende Festsetzungen für Unterarten

Ausschluss von Räumen für bestimmte Arten freiberuflicher Tätigkeiten gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO aus besonderen städtebaulichen Gründen:

> ▶ Im reinen Wohngebiet können Räume für freie Berufe des Gesundheitswesens wie Arztpraxen nur ausnahmsweise zugelassen werden.
> Räume für sonstige freie Berufe sind im reinen Wohngebiet unzulässig.

vertikale Gliederung

Verweisung freiberuflicher Nutzungen auf bestimmte Geschosse, Ebenen oder Teile baulicher Anlagen gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO (in Kleinsiedlungsgebieten und in reinen Wohngebieten nicht möglich):

> ▶ Im allgemeinen Wohngebiet sind oberhalb des ersten Vollgeschosses nur Wohnungen allgemein zulässig.
> Ausnahmsweise können im zweiten Vollgeschoss Räume für freie Berufe im Sinne von § 13 BauNVO zugelassen werden.

---

[3] Eine Gliederung gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO ist nicht für Kleinsiedlungsgebiete und nicht für reine Wohngebiete möglich.

keine Zulässigkeit von Gebäuden für freie Berufe im WS, WR und WA

Die Erweiterung der Zulässigkeit freiberuflicher Tätigkeiten auf *Gebäude* ist für Kleinsiedlungsgebiete, reine und allgemeine Wohngebiete nach §§ 2 bis 4 BauNVO auch dann nicht möglich, wenn sie sich auf den Ausnahmetatbestand, eine räumliche Teilfläche und/oder auf bestimmte Unterarten freiberuflicher Tätigkeiten beschränkt:

✕ In dem Teil des reinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WR 3 kann ausnahmsweise ein Ärztehaus oder ein sonstiges Gebäude für freie Berufe des Gesundheitswesens zugelassen werden.

Ausnahme: erweiterter Bestandsschutz

… einzige Ausnahme: Festsetzung eines erweiterten Bestandschutzes gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO:

▶ In dem Teil des reinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WR 3 sind die Erweiterung und die Erneuerung eines Ärztehauses (allgemein) zulässig.
Nutzungsänderungen zugunsten sonstiger freiberuflicher oder vergleichbarer Tätigkeiten im Sinne von § 13 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die durch Räume dieser sonstigen Nutzungen beanspruchte Geschossfläche ein Drittel der Gesamtgeschossfläche des Gebäudes nicht überschreitet.

kein genereller Ausschluss von Gebäuden für freie Berufe

Unzulässige Herabstufung der Zulässigkeit von Gebäuden für freie Berufe auf Räume:

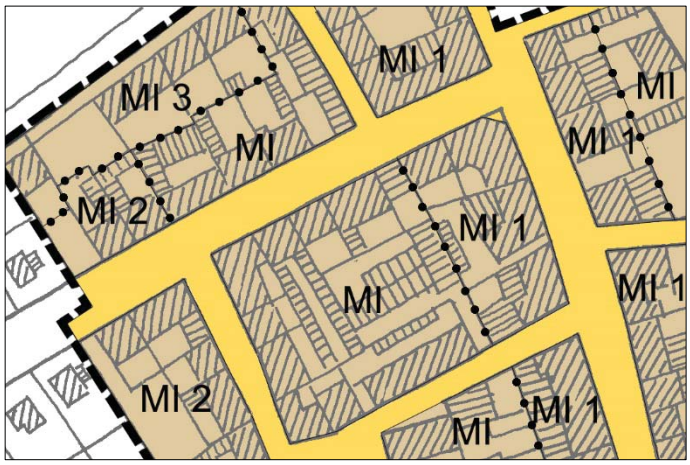
✕ Im besonderen Wohngebiet sind Gebäude für freie Berufe im Sinne von § 13 BauNVO unzulässig.

… aber mittelbarer Ausschluss von Gebäuden für freie Berufe durch vertikale Gliederung gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO:

▶ Im besonderen Wohngebiet sind Räume für freie Berufe im Sinne von § 13 BauNVO oberhalb des 2. Vollgeschosses unzulässig; im 2. Vollgeschoss können Räume für freie Berufe nur ausnahmsweise zugelassen werden.

B Regelungen zu freiberuflichen Nutzungen in Misch- und Kerngebieten

Gliederung eines überplanten Misch- (oder Kerngebiets) unter besonderer Berücksichtigung von Gebäuden und Räumen für freie Berufe gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO:



Nach der Zulässigkeit von freien Berufen gegliedertes Mischgebiet

▶ In dem Teil des Mischgebiets mit der Bezeichnung MI 1 sind oberhalb des ersten Vollgeschosses nur Wohnungen, Beherbergungsbetriebe und Räume für freie Berufe zulässig.

▶ In dem Teil des Mischgebiets mit der Bezeichnung MI 2 sind oberhalb des ersten Vollgeschosses nur Wohnungen zulässig, ausnahmsweise können oberhalb des ersten Vollgeschosses Beherbergungsbetriebe und Räume für freie Berufe zugelassen werden.

▶ In den Teilen des Mischgebiets mit der Bezeichnung MI 3 sind oberhalb des ersten Vollgeschosses nur Wohnungen zulässig.

C Einschränkung freiberuflicher Nutzungen in Industriegebieten

Ausschluss störempfindlicher freiberuflicher Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO (☞ B 1.9)

▶ Im Industriegebiet sind Beherbergungsbetriebe sowie Gebäude und Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO unzulässig.

D Regelung zur Zulässigkeit freiberuflicher Nutzungen in Sondergebieten

Regelungen zur Zulässigkeit von Gebäuden und Räumen für freie Berufe sind bei der Festsetzung von Erholungs- oder sonstigen Sondergebieten immer dann erforderlich, wenn eine Nutzung durch freie Berufe im Sinne von § 13 BauNVO nicht ausgeschlossen werden soll:

zulässige und ausnahmsweise zulassungsfähige Nutzungen in einem Ferienhausgebiet

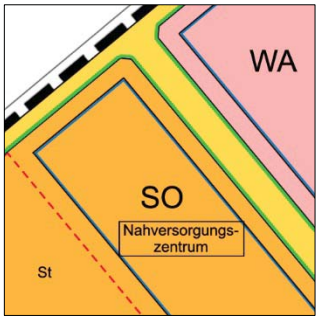
▶ Das Ferienhausgebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Ferienhäusern und Ferienwohnungen sowie der erforderlichen touristischen Infrastruktur.
Zulässig sind
- Ferienhäuser und Ferienwohnungen,
- der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften,
- Wohnungen für Betriebsleiter 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.

… und in einem Sondergebiet „Nahversorgungszentrum

▶ Das Sondergebiet „Nahversorgungszentrum“ dient vorwiegend der Unterbringung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben für die Wohngebietsversorgung.
Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Sortimenten:
- Nahrungs- und Genussmittel,
- Drogerie- und Parfümeriewaren,
- Schreibwaren und Büroartikel…
- sonstige Waren auf einer Verkaufsfläche von insgesamt höchstens 100 m².

Die Verkaufsfläche darf insgesamt 1.000 m² nicht überschreiten.
Weiterhin sind Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig.
Ausnahmsweise können (oberhalb des ersten Vollgeschosses) sonstige Dienstleistungsbetriebe, Büronutzungen und **Räume für freie Berufe** zugelassen werden.



REGELUNGEN ZU FERIENWOHNUNGEN

Problemaufriss

Der Umgang mit Ferienwohnungen in Bebauungsplänen war in den vergangenen Jahren aufgrund unterschiedlicher Rechtsprechungen von Oberverwaltungsgerichten von unterschiedlichen Rechtsauffassungen geprägt. Ausgehend von Rechtsprechungen der OVG Greifswald und Lüneburg wurden in einigen Fällen Ferienwohnungen nur noch Bebauungsplänen mit Ausweisungen für Sondergebiete genehmigt, in denen Ferienwohnungen ausdrücklich als zulässige Nutzung festgesetzt waren. Dies entspricht jedoch häufig nicht den Planungszielen der Gemeinden, die Ferienwohnungen, ggf. in begrenztem Umfang oder unter bestimmten Bedingungen, auch in anderen Gebietstypen zulassen wollen.

Klarstellungen und Neuregelungen zu Ferienwohnungen

Die Baurechtsnovelle 2017 hat bezüglich der Zulässigkeit von Ferienwohnungen in den Baugebieten nach §§ 2 bis 7 BauNVO wieder Klarheit geschaffen (§ 13a BauNVO). Darüber hinaus wird auch die Festsetzungsmöglichkeit von Sondergebieten mit einer Nutzungsmischung von Dauer- und Ferienwohnen ausdrücklich aufgeführt (§ 11 Abs. 2 Satz 2 BauNVO). Gegenstand der Baurechtsnovelle war schließlich die Möglichkeit der Einführung eines Genehmigungsvorbehalts für bestimmte Eigentumstransaktionen mit dem Ziel der Verhinderung von Ferienwohnungen (§ 22 BauGB), die in Brandenburg jedoch allenfalls in wenigen besonders gelagerten Fällen relevant werden könnte und deshalb in der vorliegenden Arbeitshilfe nicht behandelt wird.

Planungsrechtliche Grundlagen

Der mit der Baurechtsnovelle 2017 neu in die Baunutzungsverordnung aufgenommene § 13a BauNVO definiert zum einen die Nutzungsart Ferienwohnung, zum anderen stellt er die Zulässigkeit bzw. Zulassungsfähigkeit von Ferienwohnungen in den verschiedenen Baugebieten klar.

§ 13a BauNVO Ferienwohnungen

> Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen), gehören unbeschadet des § 10 in der Regel zu den nicht störenden Gewerbebetrieben nach § 2 Absatz 3 Nummer 4 und § 4 Absatz 3 Nummer 2 oder zu den Gewerbebetrieben nach § 4a Absatz 2 Nummer 3, § 5 Absatz 2 Nummer 6, § 6 Absatz 2 Nummer 4, § 6a Absatz 2 Nummer 4 und § 7 Absatz 2 Nummer 3. Abweichend von Satz 1 können Räume nach Satz 1 in den übrigen Fällen insbesondere bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes nach § 4 Absatz 3 Nummer 1, § 4a Absatz 2 Nummer 2, § 5 Absatz 2 Nummer 5, § 6 Absatz 2 Nummer 3, § 6a Absatz 2 Nummer 3 und § 7 Absatz 2 Nummer 2 oder zu den kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes nach § 3 Absatz 3 Nummer 1 gehören.

Abgrenzung zum Dauerwohnen ...

Die Überlassung von Räumen und Gebäuden zur vorübergehenden Unterkunft von Gästen unterscheidet Ferienwohnungen somit maßgeblich von der Nutzungsart des (Dauer-) Wohnens.

… und zu „klassischen“ Beherbergungsbetrieben

Die mögliche Begründung einer eigenen Häuslichkeit, d.h. eine gewisse bauliche Abgeschlossenheit und das Vorhandensein von Sanitär- und Kocheinrichtungen, unterscheidet Ferienwohnungen von Gästezimmern, die als unselbständige Teile von Beherbergungsbetrieben nicht unter die Anwendung des § 13a BauNVO fallen. Auf die Zulässigkeit von Hotels-, Pensionen, Gästehäusern und sonstigen „klassischen“ Beherbergungsbetrieben, zu deren Merkmal im planungsrechtlichen Sinne neben der Übernachtungsmöglichkeit auch das Angebot von beherbergungstypischen Serviceleistungen gehört, wirkt sich § 13a BauNVO somit nicht aus. Angebote wie Boardinghäuser, Aparthotels, „Serviced Apartments“ oder „Wohnen auf Zeit“ sind auf Basis des jeweiligen Einzelfalls zu bewerten und (nur) dann als Ferienwohnungen anzusehen, wenn der Schwerpunkt des Angebots bei einer kurzfristigen Vermietung liegt. Bei typischen Mietdauern von mehr als etwa drei Monaten handelt es sich i.d.R. um eine Wohnnutzung oder ggfs. eine hotelartige gewerbliche Nutzung. Für die Beurteilung des Einzelfalls ist vor allem das jeweilige Nutzungskonzept von Bedeutung. Zu untersuchen ist in diesem Zusammenhang, ob die Möglichkeit einer eigenständigen

Haushaltsführung im Vordergrund steht (Wohnnutzung), oder ob überwiegend hoteltypische Leistungen angeboten werden. Letzteres ist beispielsweise dann anzunehmen, wenn ein Speisesaal, ein Wellnessbereich oder andere hoteltypische Gemeinschaftsräume oder Dienstleistungen (etwa Wäscheservice) existieren.

Unterscheidung zwischen der Nutzung von Räumen …

… und von Gebäuden für das Ferienwohnen

Ferienwohnungen können gemäß § 13a Satz 1 BauNVO Räume oder Gebäude sein. Dabei steht der Begriff *Räume* wie bei § 13 BauNVO (Räume für freie Berufe) für Teile eines Gebäudes. Die Überlassung einzelner Wohneinheiten für eine Ferienwohnungsnutzung fällt somit unter die planungsrechtliche Zulässigkeit der Nutzung von Räumen für Ferienwohnungen. Dies gilt auch dann, wenn mehrere bzw. alle Räume (im Sinne eigenständiger Einheiten) eines Gebäudes durch Ferienwohnungen genutzt werden. *Gebäude* werden hingegen vor allem in der Form klassischer Einfamilienhäuser als Ferienwohnung überlassen. (Dabei handelt es sich nicht um Ferienhäuser im Sinne des § 10 Abs. 4 BauNVO, die die Einbindung in eine Ferienhausanlage voraussetzen.) Für die Bebauungsplanung ist die Unterscheidung von Räumen oder Gebäuden als Ferienwohnungen insofern relevant, als die Zulässigkeit von Ferienwohnungen als Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 13a Satz 2 BauNVO auf eine entsprechende Nutzung von *Räumen* beschränkt bleibt. Bedeutung hat dies vor allem für die Planung reiner Wohngebiete (s.u.).

Zulässigkeit als Gewerbebetriebe wie auch als Beherbergungsbetriebe

Nach § 13a Satz 1 Halbsatz 2 BauNVO gehört die Nutzung von Räumen wie auch von Gebäuden als Ferienwohnungen in der Regel zur Nutzungsart der (nicht störenden) Gewerbebetriebe. Abweichend davon können Ferienwohnungen gemäß § 13a Satz 2 BauNVO auch als (kleine) Betriebe des Beherbergungsgewerbes angesehen werden, „insbesondere“ wenn sich die Ferienwohnungsnutzung gegenüber der vorherrschenden Hauptnutzung des Gebäudes baulich unterordnet. Dementsprechend sind Ferienwohnungen in den Baugebieten nach §§ 2 bis 9 BauNVO wie nachfolgend dargelegt regelmäßig oder ausnahmsweise zulässig und können in diesem Sinne in Bebauungsplänen geplant werden:

im WS, WR und WA ausnahmsweise zulässig

In reinen Wohngebieten können Ferienwohnungen nur ausnahmsweise als kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zugelassen werden. Nach § 13a Satz 2 BauNVO muss sich die Ferienwohnungsnutzung für die Einstufung als Beherbergungsbetrieb auf Teile des Gebäudes (Räume) beschränken und sich gegenüber der Hauptnutzung baulich unterordnen. Die Nutzung eines ganzen Einfamilienhauses als Ferienwohnung ist somit ausgeschlossen.

In allgemeinen Wohngebieten können Ferienwohnungen ebenfalls nur ausnahmsweise zugelassen werden, und zwar als Gewerbebetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO oder als Beherbergungsbetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO. Aufgrund der Zulassungsfähigkeit als Gewerbebetrieb ist die Zulässigkeit von Ferienwohnungen hier (sowie auch in Kleinsiedlungsgebieten) – anders als in reinen Wohngebieten – nicht auf die baulich untergeordnete Teilnutzung des Gebäudes begrenzt.

… und dort im Rahmen des jeweiligen Gebietscharakters i.d.R. auch zuzulassen

Durch die planungsrechtliche Definition von Ferienwohnungen als Unterart der nicht störenden Gewerbebetriebe bzw. der Betriebe des Beherbergungsgewerbes hat der Gesetz- bzw. Verordnungsgeber zugleich klargestellt, dass Ferienwohnungen zum üblichen Nutzungsspektrum von reinen und allgemeinen Wohngebieten und von Kleinsiedlungsgebieten gehören. Insofern kann für die Genehmigungspraxis nicht von einem grundsätzlichen Nutzungskonflikt zwischen störempfindlichem Wohnen und potenziell störendem Ferienwohnen ausgegangen werden. Potenzielle Störungen des Wohnens können daher nicht als pauschale Begründung dafür gelten, von der Ausnahmezulässigkeit des Ferienwohnens keinen Gebrauch zu machen. Vielmehr müssen im Einzelfall spezifische städtebauliche Gründe aus der Örtlichkeit vorgebracht werden, wenn Ferienwohnungen in den genannten Wohngebieten nicht genehmigt werden sollen. Die planende Gemeinde kann sich insofern auch nicht darauf verlassen, dass die Baugenehmigungsbehörde im Rahmen der Ausübung ihres Ermessens im Einvernehmen mit der Gemeinde eine Ferienwohnnutzung in einem WS, WR oder WA generell nicht genehmigen wird. Will die Gemeinde jedoch, dass in dem betreffenden Wohngebiet Ferienwohnungen auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden können, sollte sie entsprechende Festsetzungen in ihre Bebauungspläne aufnehmen.

im WB, MD, MI, MU und MK allgemein zulässig

In besonderen Wohngebieten, Dorfgebieten, Mischgebieten, urbanen Gebieten und Kerngebieten zählen Ferienwohnungen zu den allgemein zulässigen Gewerbebetrieben oder bei der Nutzung von Räumen ggf. auch zu den allgemein zulässigen Betrieben des Beherbergungsgewerbes und sind allgemein zulässig.

im GE und GI nur in wenigen Einzelfällen zulassungsfähig

In Gewerbe- und Industriegebieten findet § 13a BauNVO keine Anwendung. Aufgrund der städtebaulichen Eigenart dieser Gebiete und des wohnähnlichen Charakters von Ferienwohnungen werden diese aber dort im Allgemeinen nicht zugelassen werden können. Trotz ihrer Qualifizierung als Gewerbebetriebe kann nur in besonders gelagerten Einzelfällen bei gegliederten oder eingeschränkten Gewerbegebieten daran gedacht werden, Ferienwohnungen in diesen Baugebieten zuzulassen. Da die Zulässigkeit von Ferienwohnungen in Gewerbe- und Industriegebieten jedoch nicht per se ausgeschlossen ist, sollte die planende Gemeinde bei Erforderlichkeit Festsetzungen in den Plan aufnehmen, um Ferienwohnungen in solchen Gebieten generell auszuschließen oder allenfalls in Teilgebieten ausnahmsweise zulassen.

in Sondergebieten nach § 10 BauNVO i.d.R. unzulässig

Sondergebiete, die der Erholung dienen, werden von den Regelungen des § 13a BauNVO nicht erfasst. Ob Ferienwohnungen in einem Sondergebiet nach § 10 BauNVO zugelassen werden können, ist von dessen Zweckbestimmung abhängig. In Ferienhausgebieten stellt sich die Frage der Zulässigkeit von Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO insofern nicht, da diese in der Regel für eigenständige Ferienhausanlagen festgesetzt werden und die Zulässigkeit von Ferienhäusern hier nach § 10 Abs. 4 BauNVO zu beurteilen ist. In Wochenendhaus- und Campingplatzgebieten sind Ferienwohnungen im Allgemeinen nicht mit der Zweckbestimmung des jeweiligen Sondergebiets vereinbar. Will die Gemeinde zum Beispiel ausdrücklich ein Nebeneinander von Wochenend- und Ferien(wohn)häusern in einem Gebiet ermöglichen, sollte sich hierfür die Festsetzung eines (sonstigen) Sondergebietes nach § 11 BauNVO wählen.

Sonstige Sondergebiete mit Ferienwohnungen

Wenn der – tatsächliche oder angestrebte – Anteil von Ferienwohnungen nicht mehr mit dem Charakter des jeweiligen Baugebiets vereinbar ist, kommt nur die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets nach § 11 BauNVO in Betracht. § 15 BauNVO greift hier in der Regel nicht, da die Genehmigungsbehörden meist keine Kenntnis haben, wie viele Ferienwohnungen in einem Gebiet bereits vorhanden sind, und Nutzungsänderungen von Wohnen in Ferienwohnen häufig nicht beantragt werden. Gemäß § 11 Abs. 2 Satz 2 BauNVO können ausdrücklich auch solche Gebiete für den Fremdenverkehr festgesetzt werden, die schon in ihrer Zweckbestimmung auf eine Mischung von Dauerwohnen einerseits und Fremdenbeherbergung einschließlich Ferienwohnen andererseits abzielen.

§ 11 Abs. 2 BauNVO Sonstige Sondergebiete ...z.B. Gebiete für den Fremdenverkehr

(1) Als sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden.

(2) Für sonstige Sondergebiete sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. Als sonstige Sondergebiete kommen insbesondere in Betracht

Gebiete für den Fremdenverkehr, wie Kurgebiete und Gebiete für die Fremdenbeherbergung, auch mit einer Mischung von Fremdenbeherbergung oder Ferienwohnen einerseits sowie Dauerwohnen andererseits, …

Vielfach geringer Regelungsbedarf

Trotz der Klarstellungen bzw. Neuregelungen zur Zulässigkeit und Planbarkeit von Ferienwohnungen wird dieses Thema in vielen Städten und Gemeinden nur eine geringe Relevanz haben, da dort kein Regelungsbedarf besteht.

i.d.R. kein Änderungserfordernis für bestehende Bebauungspläne

Nicht in jedem Bebauungsplan muss aufgrund der Klarstellung in den Rechtsgrundlagen das Thema Ferienwohnungen gesondert problematisiert werden. Auch wenn die Regelungen des § 13a BauNVO nicht rückwirkend eingeführt wurden und dementsprechend auch nicht unmittelbar auf Alt-Bebauungspläne, die vor der Baurechtsnovelle 2017 als Satzung beschlossen wurden, anzuwenden sind, dürften sie aufgrund ihres im Wesentlichen klarstellenden Charakters auch bei Genehmigungsentscheidungen in bestehenden Bebauungsplangebieten Bedeutung erlangen. Insofern besteht für Alt-Bebauungspläne zunächst einmal kein Anpassungsbedarf, es sei denn, die Gemeinde verfolgt hinsichtlich der Zulässigkeit von Ferienwohnungen heute andere Ziele als bei der Aufstellung des Bebauungsplans.

Steuerungsbedarf ggf. in touristisch besonders attraktiven Lagen

Regelungsbedarf bezüglich der Zulässigkeit von Ferienwohnungen dürfte in der Regel in Städten und Gemeinden bestehen, die eine größere Bedeutung für den Fremdenverkehr haben. Insbesondere in attraktiven Lagen treten Ferienwohnungen aufgrund ihrer höheren Renditeerwartung vermehrt in Konkurrenz zum Dauerwohnen und können dort das Angebot von (Dauer-)Wohnungen verknappen. Da die Regelungen des § 15 BauNVO hier in der Regel nicht bzw. erst zu spät greifen, kommen in diesen Fällen die nachfolgend erläuterten Möglichkeiten der Feinsteuerung von Ferienwohnungen in Anwendung von § 1 Abs. 1 bis 9 BauNVO in Frage:

ANWENDUNGSFÄLLE UND FESTSETZUNGSBEISPIELE

Feinsteuerung von Ferienwohnungen in Bebauungsplänen

Feinsteuerung nach § 1 Abs. 5 BauNVO

Zur Feinsteuerung von Ferienwohnungen steht das gesamte Repertoire der in § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO aufgeführten Möglichkeiten zur Modifikation der Baugebiete zur Verfügung.

unmittelbare Anwendung von § 1 Abs. 6 BauNVO

Nach § 1 Abs. 5 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von allgemein zulässigen Nutzungen unzulässig oder nur ausnahmsweise zulässig sein sollen, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt. Aufgrund der Ergänzung der Bezugnahme von § 1 Abs. 5 BauNVO auch auf Nutzungen, die nach §13a BauNVO allgemein zulässig sind, können die vorgenannten Regelungen auch mit Bezug auf Ferienwohnungen als eine bestimmte „Art von Nutzungen“ in Bebauungsplänen getroffen werden. Da Ferienwohnungen nur in Dorf-, Misch- und Kerngebieten, in besonderen Wohngebieten und in urbanen Gebieten allgemein zulässig sind, wird § 1 Abs. 5 BauNVO auch nur in diesen Baugebieten als Rechtsgrundlage für die Begrenzung von Ferienwohnungen dienen.

> ▶ Im besonderen Wohngebiet können Ferienwohnungen im Sinne des § 13a der Baunutzungsverordnung nur ausnahmsweise zugelassen werden.

i.V.m. § 1 Abs. 8 BauNVO auch teilräumlich differenziert

In Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauNVO können Einschränkungen von Ferienwohnungen in Anwendung von § 1 Abs. 5 BauNVO ggf. auch für Teile des jeweiligen Baugebiets getroffen werden.

> ▶ In dem Teil des urbanen Gebiets mit der Bezeichnung MU 1 sind Ferienwohnungen im Sinne des § 13a der Baunutzungsverordnung unzulässig. In den übrigen Teilen des urbanen Gebiets können Ferienwohnungen nur ausnahmsweise zugelassen werden.

i.V.m. § 1 Abs. 7 BauNVO auch für einzelne Geschosse

In Verbindung mit § 1 Abs. 7 BauNVO können die Einschränkungen ggf. auch geschossweise differenziert erfolgen.

> ▶ In dem Teil des urbanen Gebiets mit der Bezeichnung MU 2 sind Ferienwohnungen im Sinne des § 13a der Baunutzungsverordnung oberhalb des 2. Vollgeschosses unzulässig.

mittelbare Anwendung von § 1 Abs. 6 BauNVO

Da Nutzungen nach § 13a BauNVO – anders als in Abs. 5 - nicht ausdrücklich in Abs. 6 des § 1 BauNVO aufgeführt sind, können Ferienwohnungen in den Baugebieten, in denen sie gemäß §§ 2 bis 4 i.V.m. § 13a BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können (WS, WR, WA), nach § 1 Abs. 6 BauNVO nur als Unterart der Nutzungen „Beherbergungsbetrieb“ oder „Gewerbebetrieb“ ausgeschlossen oder auch für allgemein zulässig erklärt werden.

> ▶ Im reinen Wohngebiet sind (kleine) Betriebe des Beherbergungsgewerbes unzulässig.

> ▶ Im allgemeinen Wohngebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige Gewerbebetriebe unzulässig.

Feinsteuerung nach § 1 Abs. 9 BauNVO

Sollen hingegen in reinen und allgemeinen Wohngebieten oder auch in Kleinsiedlungsgebieten nur Ferienwohnungen ausgeschlossen werden, während andere Beherbergungsbetriebe und/oder sonstige Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig bleiben sollen, bietet § 1 Abs. 9 BauNVO die entsprechende Rechtsgrundlage. Danach können Regelungen zu

einzelnen Arten von baulichen oder sonstigen Anlagen getroffen werden. Nach der Klarstellung in der BauNVO kann davon ausgegangen werden, dass Ferienwohnungen nach §13a BauNVO hinreichend definiert sind, insofern als Art einer baulichen Anlage behandelt werden und demnach in reinen oder allgemeinen Wohngebieten oder Teilen davon ausgeschlossen werden können.

▶ Im reinen Wohngebiet sind Ferienwohnungen im Sinne des § 13a der Baunutzungsverordnung unzulässig.

städtebauliche Gründe

Für die Anwendung von § 1 Abs. 9 BauNVO sind besondere städtebauliche Gründe anzuführen. Als Gründe für den Ausschluss von Ferienwohnungen können dabei in der Regel nicht Störungen benachbarter Wohnnutzungen vorgebracht werden, wie sie von einer wechselnden Nutzerschaft oder einem anderen Freizeitverhalten ausgehen. Vielmehr geht der Gesetz- und Verordnungsgeber durch die Aufnahme von Ferienwohnungen in den Kreis der in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 8 BauNVO allgemein oder auch ausnahmsweise zulässigen Nutzungen davon aus, dass Wohnen und Ferienwohnen zunächst einmal störungsfrei nebeneinander ausgeübt werden können. Beeinträchtigungen störempfindlicher Nutzungen können daher nur in Einzelfällen, z.B. aufgrund örtlicher oder baulicher Besonderheiten als Gründe für den Ausschluss von Ferienwohnungen dienen. Hingegen kann die Unterauslastung von Einrichtungen der sozialen Infrastruktur oder auch ganz allgemein der Verlust von Wohnraum Festsetzungen zur Begrenzung von Ferienwohnungen rechtfertigen. Bei der Planung von Gewerbegebieten können der vorrangige Flächenbedarf z.B. von produzierendem Gewerbe, Logistik- oder Großhandelsbetrieben sowie die Vermeidung von Immissionskonflikten den Ausschluss von Ferienwohnungen begründen.

Die Gliederungsmöglichkeiten nach § 1 Abs. 5 BauNVO bzw. § 1 Abs. 9 BauNVO geben keine Grundlage für eine anteilsmäßige Begrenzung von Ferienwohnungen, z.B. durch Prozentangaben.

unzulässige Festsetzung baugebietsbezogener Mindestanteile

✕ Im besonderen Wohngebiet können höchstens 25 % der Geschossfläche eines Gebäudes für Ferienwohnungen verwendet werden.

Dauer- und Ferienwohnungen als geplante Nutzungsmischung

Sondergebiet für Dauer- und Ferienwohnungen

In § 11 Abs. 2 Satz 2 BauNVO werden Sondergebiete mit einer Nutzungsmischung aus Dauer- und Ferienwohnen explizit aufgeführt. Generell gilt, dass in Bebauungsplänen sonstige Sondergebiete nur festgesetzt werden können, wenn sie sich von den übrigen Baugebieten (§§ 2 bis 10 BauGB) wesentlich unterscheiden. Da Ferienwohnungen in den übrigen Baugebieten aufgrund von deren Gebietstypik eine nur untergeordnete Rolle spielen können, kommt die Festsetzung eines Sondergebiets z.B. „Dauerwohnen und Fremdenbeherbergung“ dann in Frage, wenn Beherbergung und Ferienwohnungen das Gebiet maßgeblich mit prägen oder prägen sollen. Wie bei allen Sondergebieten sind neben der allgemeinen Zweckbestimmung die allgemein zulässigen und die ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen im Einzelnen festzusetzen.

Sondergebiet für die Fremdenbeherbergung und das Wohnen

▶ Das Sondergebiet „Ferienwohnen und Wohnen“ dient vorwiegend der Unterbringung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes in Mischung mit dem Wohnen.

Zulässig sind:
- Beherbergungsbetriebe aller Art,
- Ferienwohnungen,
- Wohngebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment,
- Einzelhandelsbetriebe mit tourismusbezogenem Hauptsortiment gemäß Sortimentsliste (siehe Anlage …),
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Räume für freie Berufe des Gesundheitswesens wie Ärzte und Physiotherapeuten.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Anlage für sportliche Zwecke,
- gebietsversorgende Handwerksbetriebe wie Frisöre
- sonstige Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO.

Anders als bei den übrigen Baugebietstypen sind in Sondergebieten (wie auch in urbanen Gebieten) für Dauerwohnen und Fremdenbeherbergung im Grundsatz auch Vorgaben zu Nutzungsanteilen als Untersetzung der Zweckbestimmung denkbar. Eine textliche Festsetzung von Geschossflächenanteilen, die für Ferienwohnungen verwendet werden müssen bzw. dürfen, erscheint somit grundsätzlich möglich.

zulässige Festsetzung gebäudebezogener Mindestanteile

▶ Im Sondergebiet „Ferienwohnen und Wohnen“ sind mindestens 30 % und höchstens 60 % der zulässigen Geschossfläche jedes Gebäudes für Ferienwohnungen zu verwenden.

Die Festsetzung würde allerdings dem „Windhundprinzip“ Vorschub leisten und somit unzulässig sein, würde sie sich auf die im Sondergebiet insgesamt zulässige Geschossfläche beziehen.

unzulässige Festsetzung baugebietsbezogener Mindestanteile

✕ Im Sondergebiet „Dauer- und Ferienwohnen“ sind höchstens 60 % der im Sondergebiet zulässigen Geschossfläche für Ferienwohnungen zu verwenden.

Berücksichtigung spezifischer Anforderungen in der Begründung

Bei der Festsetzung von Sondergebieten für Dauer- und Ferienwohnungen muss abwägend auf die spezifischen Eigenheiten beider Wohnformen und ihre jeweiligen Anforderungen, z.B. an die Bereitstellung oder Auslastung von Einrichtungen der Infrastruktur, sowie auf die Vermeidung von Störungen, z.B. durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen, eingegangen werden.

NEBENANLAGEN IM SINNE DES § 14 BAUNVO

Begriffsbestimmung

Als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO gelten untergeordnete bauliche Anlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Grundstücke bzw. des Baugebiets selbst dienen. Nebenanlagen können u.a. der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen sowie der Ver- und Entsorgung des jeweiligen Baugebietes dienen. Weiterhin können auch gebäudeunabhängige Solaranlagen oder Anlagen zur Nutzung der Geothermie als untergeordnete Nebenanlagen eingestuft werden, und zwar auch dann, wenn die durch sie erzeugte Energie vollständig oder überwiegend ins öffentliche Netz eingespeist wird. Grundsätzlich können Nebenanlagen nur Anlagen sein, die nicht Bestandteil der Hauptanlage sind.[1]

Dem Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Baugrundstücke dienen auch bauliche Anlagen wie Kellerersatzschuppen, Fahrrad- und Geräteschuppen, Gewächshäuser, Spielgeräte, Standplätze für Müllbehälter, Abstellflächen für Fahrräder, aber auch Anlagen für die Kleintierhaltung und Werbeanlagen. Lärmschutzwände oder Anlagen für die Wertstoffsammlung sind Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des jeweiligen Baugebietes insgesamt dienen. Bei Camping- und Wochenendhausplätzen fallen auch Sanitär- und Duschgebäude unter den baugebietsbezogenen Nebenanlagenbegriff.
§ 14 BauNVO findet auf Anlagen in Nicht-Baugebieten im Sinne der BauNVO, also zum Beispiel auf Sportplätzen, oder für so genannte Zubehöranlagen wie Pavillons oder Kioske in öffentlichen Parkanlagen, sowie auf Gemeinbedarfsflächen keine Anwendung. Bei der Planung von Gemeinbedarfsflächen empfiehlt sich daher eine Festsetzung zur Regelung der Zulässigkeit von Nebenanlagen. Dies gilt insbesondere dann, wenn überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt werden (☞ B 5.1). Nicht als Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO gelten Stellplätze und Garagen, deren Zulässigkeit durch § 12 BauNVO gesondert geregelt ist (☞ B 1.12).

Planungsrechtlicher Rahmen

Soweit im Bebauungsplan keine Regelungen für Nebenanlagen getroffen werden, bestimmt sich deren Zulässigkeit nach § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO:

§ 14 BauNVO Nebenanlagen

(1) Außer den in den §§ 2 bis 13 genannten Anlagen sind auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Soweit nicht bereits in den Baugebieten nach dieser Verordnung Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung zulässig sind, gehören zu den untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des Satzes 1 auch solche für die Kleintierhaltung. Im Bebauungsplan kann die Zulässigkeit der Nebenanlagen und Einrichtungen eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.

(1a) In den Baugebieten nach den §§ 2 bis 11 sind Nebenanlagen, die der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen dienen, zulässig; Absatz 1 Satz 3 gilt entsprechend.

(2) Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht Absatz 1 Satz 1 oder Absatz 1a Anwendung findet.

(3) Soweit baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an oder auf Dach- und Außenwandflächen oder Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen innerhalb von Gebäuden nicht bereits nach den §§ 2 bis 13 zulässig sind, gelten sie auch dann als Anlagen im Sinne des Absatzes 1 Satz 1, wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird.

§ 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen

(5) Wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 zugelassen werden. ….

[1] Vgl. BVerwG, Urt. v. 14.12.2017 - 4 C 9.16, juris Rn. 8.

Regelzulässigkeit untergeordneter Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind in allen Baugebieten, einschließlich von Sondergebieten, allgemein zulässig. Wie andere bauliche Anlagen auch können sie jedoch gemäß § 15 BauNVO im Einzelfall unzulässig sein, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung[2] der Eigenart des Baugebietes widersprechen. So sind z.B. Anlagen für die Kleintierhaltung in Baugebieten mit Wohnnutzungen, ausgenommen Kleinsiedlungsgebiete, in ihrem Umfang Grenzen gesetzt.

Eine Sondergruppe stellen die Nebenanlagen dar, die nach anderen Rechtsvorschriften erforderlich sind und für die nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB gesondert Flächen festgesetzt werden können (☞ B 4.1). Hierzu zählen insbesondere gemäß § 8 Abs. 3 BbgBO erforderliche Kinderspielplätze.

Anlagen zur Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen

Mit der Novelle der BauNVO von 2021 (§ 14 Abs. 1a BauNVO) sind Nebenanlagen zur öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen in den Baugebieten nach BauNVO sowie in faktischen Baugebieten nach § 34 Abs. 2 BauGB allgemein zulässig geworden. Die Änderung entfaltet jedoch keine Rückwirkung auf bestehende Bebauungspläne. Die Nebenanlagen müssen sich nicht der übrigen Bebauung des Grundstücks oder der Funktion des Baugebietes unterordnen. Die Gemeinde muss also im Zuge von Bauleitplanverfahren prüfen, inwiefern diesbezüglich Einschränkungen zu treffen sind. Soweit eine solche Nebenanlage indes dazu bestimmt ist, einem abgegrenzten Nutzerkreis zu dienen (etwa der Polizei oder der Feuerwehr, aber auch Kunden und Mitarbeitern der Deutschen Bahn oder anderer privater Unternehmen), unterfällt diese weiterhin § 14 Abs. 2 S. 2 BauNVO.

Ausnahmezulassungsfähigkeit von Ver- und Entsorgungsanlagen

Die in § 14 Abs. 2 BauNVO genannten Nebenanlagen für die Ver- und Entsorgung wie Trafostationen und Abwasserhebeanlagen können in den Baugebieten nur ausnahmsweise zugelassen werden. Dabei muss sich die jeweilige Anlage in ihrer Größe nicht der übrigen Bebauung des Grundstücks unterordnen[3]. Soweit von den Anlagen keine Störungen empfindlicher Nutzungen oder des Orts- und Landschaftsbildes ausgehen, kann die Bebauungsplanung in der Regel von der Genehmigungsfähigkeit technischer Infrastrukturanlagen in den Baugebieten ausgehen. Die Festsetzung von Versorgungsflächen bzw. von Flächen für die Abwasserbeseitigung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 und Nr. 14 BauGB kommt daher in der Regel nur dann in Betracht, wenn eine Flächensicherung aus eigentums- oder nutzungsrechtlichen Gründen erforderlich ist.

… sowie von fernmeldetechnischen Nebenanlagen und Anlagen für erneuerbare Energien

Neben Ver- und Entsorgungsanlagen fallen auch fernmeldetechnische Nebenanlagen – soweit nicht § 14 Abs. 1a BauNVO Anwendung findet – sowie Anlagen für erneuerbare Energien unter die Bestimmungen des § 14 BauNVO und sind somit unter den in Abs. 1 Satz 1 formulierten Voraussetzungen genehmigungsfähig. Da das Kriterium der Unterordnung für diese Nebenanlagen keine Anwendung findet, sind somit nicht nur kleinere Mobilfunk-Sendeanlagen auf Hausdächern, sondern auch größere eigenständige (nicht der *öffentlichen* Versorgung dienende) Sendeanlagen auf der Grundlage von § 14 Abs. 2 BauNVO genehmigungsfähig, sofern die in § 15 BauNVO genannten Gründe nicht entgegenstehen. Bei der Frage, welche Abstände Mobilfunk-Sendeanlagen zu Aufenthaltsräumen einhalten müssen, um eine gesundheitliche Gefährdung auszuschließen, bietet die 26. BImSchV vom 16.12.1996 Hilfestellung, die u.a. Grenzwerte für elektrische und magnetische Feldstärken beinhaltet.

Zulässigkeit von unabhängigen Anlagen für erneuerbare Energie

Baulich untergeordnete Solaranlagen oder Anlagen zur Nutzung der Geothermie sind nach § 14 Abs. 3 BauNVO bauplanungsrechtlich auch dann als untergeordnete Nebenanlagen einzustufen, wenn die durch sie erzeugte Energie vollständig oder überwiegend ins öffentliche Netz eingespeist wird. Anders als bei sonstigen Nebenanlagen ist das Merkmal der funktionellen Unterordnung für die Genehmigung solcher Anlagen somit nicht erforderlich (☞ B 23.3).

Einschränkungen und Ausschluss durch Bebauungsplanfestsetzung

Im Bebauungsplan kann nach § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO die Zulässigkeit von Nebenanlagen eingeschränkt oder ausgeschlossen werden. Die Einschränkung kann auch derart erfolgen, dass Nebenanlagen nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Hierzu müssen jedoch städtebauliche Gründe vorliegen, die in der Begründung darzulegen sind. Ein allein bau-

---

[2] Die Übereinstimmung von Nebenanlagen bezüglich der Zweckbestimmung des Baugebietes wird im Grunde schon durch die Begriffsdefinition von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO gewährleistet.

[3] Der Begriff der Nebenanlage bezieht sich auf die Zu- und Unterordnung zu einer Hauptver- bzw. Hauptentsorgungsanlage wie ein Kraft- oder Klärwerk.

gestalterisch begründeter Ausschluss von Nebenanlagen, z.B. von Werbeanlagen kann nur auf der Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO erfolgen (☞ B 29.1). Ein völliger Ausschluss aller Nebenanlagen für ein Baugebiet ist im Allgemeinen kaum zu vertreten. Festsetzungen zum Ausschluss von Nebenanlagen werden sich daher i.d.R. auf Teile eines Baugebietes oder auf bestimmte Arten von Anlagen beschränken (s. Festsetzungsbeispiel).

Für Ver- und Entsorgungsanlagen sowie sonstige Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO findet die Ausschlussoption des § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO keine Anwendung. Deren Ausschluss ist jedoch auf Grundlage von § 1 Abs. 6, 8 oder 9 BauNVO möglich.

§ 1 BauNVO

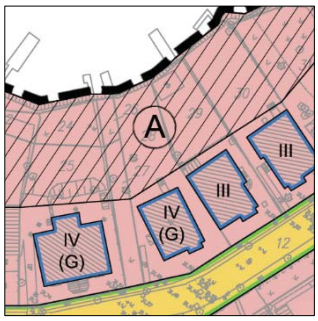
(6) Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass alle oder einzelne Ausnahmen, die in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 9 vorgesehen sind,
1. nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden oder
2. in dem Baugebiet allgemein zulässig sind, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.
…
(8) Die Festsetzungen nach den Absätzen 4 bis 7 können sich auch auf Teile des Baugebiets beschränken.
(9) Wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, kann im Bebauungsplan bei Anwendung der Absätze 5 bis 8 festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können.

ANWENDUNGSFÄLLE UND FESTSETZUNGSBEISPIELE

Beschränkung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO

Räumliche Eingrenzung von Nebenanlagen, d.h. Ausschluss für Teile eines Baugebietes gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO, z.B. zur Freihaltung eines landschaftlich geprägten Uferbereichs von Bebauung:

▶ Auf der Fläche A sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.



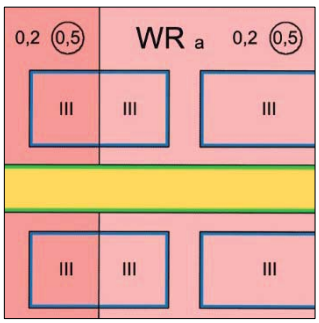
Ausschluss von Nebenanlagen auf (schraffierten) Teilflächen

Begrenzung der Zulässigkeit von Nebenanlagen auf bestimmte Anlagen und auf Teile eines Baugebietes gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 8 u. 9 BauNVO, z.B. zur Ermöglichung von wasser(sport)bezogenen Freizeit- und Erholungsnutzungen in einem im Übrigen von Bebauung frei zu haltenden Uferbereich:

▶ Auf der Fläche A / der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind nur solche Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig, die der wasserbezogenen Freizeit- und Erholungsnutzung dienen, wie z.B. Bootshäuser.

Ausschluss von Nebenanlagen nach Art und Größe für Teile eines Baugebietes gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 8 u. 9 BauNVO, z.B. zur Freihaltung einer Vorgartenzone von baulichen Anlagen:

▶ Auf den Teilflächen der Baugrundstücke, die sich jeweils zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze (bzw. deren geradliniger Verlängerungen bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) erstrecken, sind Aufstellflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sowie sonstige bauliche Nebenanlagen, deren Grundfläche 2 m² und deren Höhe 1,2 m überschreiten, unzulässig. Sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO können nur ausnahmsweise zugelassen werden.



Ausschluss zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitigen Baugrenzen (ohne zeichnerische Festsetzung)

Beschränkung von Nebenanlagen auf die Zulassungsfähigkeit im Ausnahmetatbestand gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO, z.B. zur Freihaltung einer Vorgartenzone von baulichen Nebenanlagen, die mit der gärtnerischen Gestaltung nicht vereinbar sind:

▶ Auf den Teilflächen der Baugrundstücke zwischen Straßenbegrenzungslinie und den (jeweiligen) straßenseitigen Baugrenzen (bzw. deren geradliniger Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) können Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Begrenzung der Zulässigkeit von Nebenanlagen nach Art und Größe gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO, z.B. zur Begrenzung von Nebenanlagen in Wochenendhausgebieten und privaten Erholungsgärten (weitere Festsetzungebeispiele ☞ B 1.10 und B 15), häufig in Verbindung mit einem Ausschluss oder einer Begrenzung von Stellplätzen und Garagen (☞ B 1.12):

▶ 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 als 3,0 m) zulässig.

▶ Innerhalb der privaten Erholungsgärten ist je Garten (nur) ein Gebäude zum vorübergehenden Aufenthalt (Laube) mit einer Grundfläche von höchstens 30 m² zulässig. Zusätzlich sind je Garten ein überdachter Freisitz sowie ein Geräteschuppen mit einer Grundfläche von jeweils höchstens 10 m² Grundfläche zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind auf den Gartengrundstücken unzulässig.

Begrenzung der Dimensionierung von Nebenanlagen in Baugebieten, in denen auch Nebengebäude eine städtebaulich relevante Größe aufweisen können; hier Begrenzung von Nebenanlagen in Gewerbe- und Industriegebieten:

▶ Im Gewerbegebiet können Nebengebäude mit einer Grundfläche von mehr als 30 m² oder einer Höhe von mehr als 3,0 m nur ausnahmsweise zugelassen werden

Räumliche Begrenzung von Nebenanlagen / Nebengebäuden auf die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO:

▶ Im allgemeinen Wohngebiet sind (Garagen und) untergeordnete Nebengebäude im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO mit einer Grundfläche von mehr als 4 m² nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, deren Höhe 0,8 m überschreitet, können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Beschränkung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO

Ausschluss von Ver- und Entsorgungsanlagen sowie sonstigen Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 8 und 9 BauNVO, in der Regel im Zusammenhang mit der Beschränkung von Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO (s. oben), z.B. zur Freihaltung von Vorgärten:

▶ Oberirdische Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO (mit einer Höhe von mehr als 0,8 m) sind auf den zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitigen Baugrenzen gelegenen Teilflächen der Baugrundstücke unzulässig.

Im Allgemeinen unverhältnismäßiger Ausschluss von Ver- und Entsorgungsanlagen in Baugebieten, sofern im Bebauungsplan keine Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen festgesetzt werden

✕ Im Allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig.

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Problemaufriss

Durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden die Dichte und oft auch die Höhenentwicklung der Bebauung bestimmt. Damit werden zugleich wesentliche Rahmenbedingungen für die Auswirkungen der Planung gesetzt: Auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Gebiet ebenso wie auf den Naturhaushalt und das Orts- und Landschaftsbild, die Entwicklung des Verkehrs und die Nachfrage nach Einrichtungen der technischen und sozialen Infrastruktur. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind deshalb zwingend für das Zustandekommen eines so genannten „qualifizierten Bebauungsplans“ im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB.

Planungsrechtlicher Rahmen

§ 16 BauNVO bestimmt abschließend, mit welchen Maßzahlen das Maß der baulichen Nutzung bestimmt werden kann:

§ 16 BauNVO Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung

…
(2) Im Bebauungsplan kann das Maß der baulichen Nutzung bestimmt werden durch Festsetzung
1. der Grundflächenzahl oder der Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen,
2. der Geschossflächenzahl oder der Größe der Geschossfläche, der Baumassenzahl oder der Baumasse,
3. der Zahl der Vollgeschosse,
4. der Höhe baulicher Anlagen.

(3) Bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan ist festzusetzen:
1. stets die Grundflächenzahl oder der Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen,
2. die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

(4) Bei Festsetzung des Höchstmaßes für die Geschossflächenzahl oder die Größe der Geschossfläche, für die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen im Bebauungsplan kann zugleich ein Mindestmaß festgesetzt werden. Die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen können auch als zwingend festgesetzt werden.

(5) Im Bebauungsplan kann das Maß der baulichen Nutzung für Teile des Baugebietes, für einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile und für Teile baulicher Anlagen unterschiedlich festgesetzt werden; die Festsetzungen können oberhalb und unterhalb der Geländeoberfläche getroffen werden.

(6) Im Bebauungsplan können nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung vorgesehen werden.

GRZ / GR Voraussetzung für „qualifizierten“ B-Plan

Für das Zustandekommen eines „qualifizierten Bebauungsplans“ ist die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) oder der Grundfläche (GR) als Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung notwendig und ausreichend.

Festsetzung zur „dritten Dimension“ meist erforderlich

Eine Festsetzung zur „dritten Dimension“, d.h. zur Geschosszahl (Z) oder zur Höhe baulicher Anlagen (H), ist zusätzlich dann erforderlich, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Sie ist nur dann entbehrlich, wenn durch andere Regelungen, z.B. durch die Abstandsregelungen, bereits eine Beeinträchtigung dieser Belange ausgeschlossen ist.

GFZ als Festsetzung oft verzichtbar, Berechnung trotzdem notwendig

Soweit durch Festsetzung der GRZ oder GR, ggf. in Verbindung mit Festsetzungen zur „dritten Dimension“ und zur Gestaltung (z.B. Dachform) die zulässige Gebäudekubatur und damit die Ausnutzung des Grundstücks ausreichend beschrieben ist, kann auf eine zusätzliche Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) oder der Geschossfläche (GF) verzichtet werden. Die – ggf. auf der Grundlage anderer Festsetzungen rechnerisch zu ermittelnde – GF ist jedoch ein wichtiger Anhaltspunkt für die Abschätzung der Auswirkungen des Bebauungsplans, z.B. auf die Bevölkerungs- und Wohnungsentwicklung, den Verkehr, den Bedarf an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur usw. Sie wird weiterhin benötigt, um einen Abgleich mit den in § 17 BauNVO festgelegten Orientierungswerten für Obergrenzen zu ermöglichen (s.u.).

Nebeneinander unterschiedlicher Maß-Festsetzungen…

Die in § 16 BauNVO benannten Faktoren zur Bestimmung des Nutzungsmaßes sind gleichrangig und können auch kumulativ festgesetzt werden (z.B. GR *und* GRZ, Z *und* H), wobei jedoch besonderes Augenmerk auf die Abstimmung untereinander gelegt werden sollte, um Widersprüche oder Dopplungen zu vermeiden. Welche der Maßfaktoren für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich sind, ist im jeweiligen Einzelfall zu entscheiden.

Mehrere festgesetzte Nutzungsmaße gelten unabhängig voneinander. Die Ausnutzbarkeit eines Grundstücks kann durch unterschiedliche Festsetzungen und darüber hinaus durch andere Regelungen, z.B. durch die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen, so eingeschränkt sein, dass eine oder mehrere der im Bebauungsplan festgesetzten Maßzahlen für das Maß der Nutzung in der praktischen Umsetzung nicht erreicht werden können. Offenkundig widersprüchliche Festsetzungen (z.B. eine GR, die größer ist als die durch Baugrenzen definierte überbaubare Grundstücksfläche) sind jedoch zu vermeiden. Bei Maß-Festsetzungen, die an keiner Stelle der betreffenden Bezugsfläche ausgeschöpft werden können, fehlt es darüber hinaus an der Erforderlichkeit.

… und verschiedener räumlicher Bezugsflächen

Das Maß der baulichen Nutzung kann für Teile eines Baugebiets, für einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile und für Teile baulicher Anlagen unterschiedlich festgesetzt werden, wenn dies städtebaulich erforderlich ist (siehe Fallbeispiele 1 und 2).

Sofern Nutzungsmaße grundstücksübergreifend für ein Baugebiet vorgegeben werden, gelten diese für jedes einzelne vorhandene bzw. neu zu bildende Baugrundstück. Dies ist speziell bei der Festsetzung einer GFZ in Neubaugebieten zu beachten, bei denen die künftige Parzellierung häufig noch nicht feststeht. Bei einer angestrebten Blockrand- oder Reihenhausbebauung können dann Sonderregelungen für Eckgrundstücke oder Reihenmittelhäuser zu treffen sein, um spätere Vollzugsprobleme zu vermeiden (siehe Fallbeispiele 1 und 2).

Auch auf Flächen für den Gemeinbedarf sowie für bauliche Anlagen auf Grünflächen oder Ver- und Entsorgungsflächen ist es häufig sinnvoll, das Maß der baulichen Nutzung zu bestimmen.

relative und absolute Maßbestimmungsfaktoren

GRZ, GFZ und BMZ sind Bestimmungsgrößen, die eine Relation zur Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO beinhalten. Demgegenüber sind die GR, die GF und die Baumasse (BM) absolute Bestimmungsgrößen ohne Bezug zur Grundstücksgröße. Ihre Festsetzung kommt z.B. dann in Betracht, wenn noch keine Grundstücke gebildet wurden oder wenn ein konkreter Projektentwurf für ein größeres Bauvorhaben planungsrechtlich abgesichert werden soll.

… und ihre Darstellung

Verhältniszahlen (GRZ, GFZ, BMZ) werden regelmäßig als Dezimalzahlen mit <u>einer</u> Nachkommastelle festgesetzt, Flächenangaben wie GR oder GF vorzugsweise als (auf)gerundete Werte (z.B. 900 statt 894 m²). Die Maßfestsetzungen bilden definitive Obergrenzen und enthalten keinen zusätzlichen Spielraum für Abrundungen, d.h. eine sich rechnerisch für ein Bauvorhaben ergebende GFZ von 1,22 ist nicht mit einer festgesetzten GFZ von 1,2 vereinbar. Im Einzelfall kann gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO neben einem Höchstmaß auch ein Mindestmaß festgesetzt werden, z.B. um flache Funktionsbauten in einer ansonsten durch mehrgeschossige Gebäude geprägten Straßenflucht zu verhindern.

Baugebiet

GRZ	GFZ
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise

Beispiel für eine Nutzungsschablone

Sofern in verschiedenen Baugebieten jeweils die gleichen Maßbestimmungsfaktoren festgesetzt werden, hat sich in der Praxis ihre Darstellung in Form von „Nutzungsschablonen“ bewährt.

nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen

§ 16 Abs. 6 BauNVO bietet der Gemeinde die Möglichkeit, im Bebauungsplan Ausnahmen vom festgesetzten Maß der baulichen Nutzung vorzusehen. Die Begründung muss Aufschluss über das Erfordernis solcher Ausnahmen geben und diese müssen in der Festsetzung eindeutig nach Art und Umfang bestimmt werden. In der Festsetzung können auch die Voraussetzungen benannt werden, unter denen eine Ausnahme zulässig sein soll, i.d.R. wird dies jedoch in der Begründung erfolgen.

Orientierungswerte für Obergrenzen nach Baunutzungsverordnung

Bindungswirkung der BauNVO für die Festsetzung der GRZ, GFZ und BMZ

Die Gemeinden haben bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die in § 17 BauNVO festgelegten Orientierungswerte für Obergrenzen zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in den unterschiedlichen Baugebietstypen zu berücksichtigen. Grundstückseigentümer oder Nachbarn können daraus jedoch keine Rechte ableiten.

§ 17 BauNVO Orientierungswerte für Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung

Bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 16 bestehen, auch wenn eine Geschoßflächenzahl oder eine Baumassenzahl nicht dargestellt oder festgesetzt wird, folgende Orientierungswerte für Obergrenzen:

Baugebiet	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)	Baumassenzahl (BMZ)
in Kleinsiedlungsgebieten (WS)	0,2	0,4	-
in reinen Wohngebieten (WR) allgemeinen Wohngebieten (WA) Ferienhausgebieten	0,4	1,2	-
in besonderen Wohngebieten (WB)	0,6	1,6	-
in Dorfgebieten (MD) Mischgebieten (MI) dörflichen Wohngebieten (MDW)	0,6	1,2	-
in urbanen Gebieten (MU)	0,8	3,0	-
in Kerngebieten (MK)	1,0	3,0	-
in Gewerbegebieten (GE) Industriegebieten (GI) sonstigen Sondergebieten	0,8	2,4	10,0
in Wochenendhausgebieten	0,2	0,2	-

In Wochenendhausgebieten und Ferienhausgebieten dürfen die Orientierungswerte für Obergrenzen nach Satz 1 nicht überschritten werden.

Eine Unterschreitung dieser Orientierungswerte ist grundsätzlich ohne besondere städtebauliche Begründung möglich. Werden die Werte jedoch erheblich unterschritten, sind im Hinblick auf das Gebot des sparsamen Flächenverbrauchs (§ 1a Abs. 2 BauGB) die Beweggründe darzulegen. Eine Überschreitung der Orientierungswerte ist zulässig, wenn sie das Ergebnis einer gerechten Abwägung ist. Ausdrücklich ausgenommen von der Möglichkeit einer Überschreitung sind jedoch Wochenendhaus- und Ferienhausgebiete.
Obwohl die Orientierungswerte formal nicht für Vorhaben- und Erschließungspläne gelten, kommt ihnen auch dort eine Leitlinien- und Orientierungsfunktion zu.

Kriterien zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung

Die Plangeber sollen sich bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung an den Orientierungswerten für Obergrenzen orientieren. Gleichzeitig hat er dabei die allgemeinen Vorgaben des BauGB, insbesondere die materiell-rechtlichen und inhaltlichen Anforderungen an die Bauleitplanung gem. §§ 1, 1a und 9 BauGB zu beachten. Besondere Bedeutung hat dabei das Gebot gerechter Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB. Diesem muss auch bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung Rechnung getragen werden. Eine Festsetzung des Nutzungsmaßes allein auf Grundlage der Orientierungswerte des § 17 BauNVO ohne weitere Berücksichtigung der konkreten städtebaulichen Situation und der Auswirkungen des festgesetzten Nutzungsmaßes ist hingegen unangemessen.

Voraussetzungen für Überschreitungen der Orientierungswerte

Mit dem Baulandmobilisierungsgesetz 2021 haben sich die formellen und materiellen Anforderungen im Falle einer Überschreitung der Werte des § 17 Abs. 1 BauNVO geändert. Aus den vormals unmittelbar geltenden Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung

wurden Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Eine Überschreitung der Orientierungswerte ist nun grundsätzlich auch in städtebaulichen Standardsituationen möglich. Einzelne Aspekte der alten Regelung und ihrer Auslegung können indes weiterhin als Orientierungshilfe für die Abwägung herangezogen werden.

Eine Überschreitung der in § 17 Abs. 1 BauNVO benannten Orientierungswerte für Nutzungsmaßobergrenzen unterliegt keinen zwingenden Voraussetzungen und Abwägungsschranken (mehr). Werden die Orientierungswerte überschritten, muss dies jedoch Ergebnis einer gerechten Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sein. Eine solche Überschreitung setzt insofern voraus, dass öffentlichen oder privaten Belangen, die ein erhöhtes Nutzungsmaß rechtfertigen oder erfordern, ein besonderes Gewicht beigemessen wird. Im Rahmen der Abwägung ist zu ermitteln und zu bewerten, welche Belange durch das festgesetzte (höhere) Nutzungsmaß in welchem Maße berührt werden. In der Begründung muss die Gemeinde ihre Entscheidung dann nachvollziehbar erläutern. Hierzu sind sämtliche Auswirkungen des erhöhten Maßes der baulichen Nutzung auf die einzelnen abwägungsrelevanten Belange sowie etwaige ausgleichende Umstände und Maßnahmen zu bewerten und zu dokumentieren.

Öffentliche oder private Belange, die ein erhöhtes Nutzungsmaß rechtfertigen, können etwa die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bzw. ein hoher Druck auf den Wohnungsmarkt, die Schaffung kompakter und verkehrssparsamer Siedlungsstrukturen oder auch der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden sowie der Grundsatz der Innenentwicklung sein.

Grundsätzlich lässt sich festhalten, dass Prüfungs-, Bewertungs- und Begründungserfordernisse im Zusammenhang mit Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung fließend zunehmen, je weiter die in § 17 BauNVO vorgesehenen Orientierungswerte überschritten werden sollen.

Grenzen für die Überschreitung der Orientierungswerte

Grenzen für eine Überschreitung der in § 17 BauNVO benannten Orientierungswerte für Obergrenzen würden etwa dann erreicht, wenn dadurch Stadtstrukturen ermöglicht würden, die den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) nicht genügen oder städtebauliche Missstände im Sinne des § 136 BauGB begründen. In solchen Fällen kann eine Überschreitung der Orientierungswerte für Obergrenzen nicht Ergebnis einer gerechten Abwägung sein und ist somit nicht möglich.

Sofern die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächentiefen eingehalten werden, kann der Plangeber im Allgemeinen davon ausgehen, dass die Anforderungen an eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung der Wohnungen und Arbeitsstätten, an ausreichende Sozialabstände im Sinne des Wohnfriedens sowie an den Brandschutz erfüllt sind. Werden dagegen nicht nur die baugebietsbezogenen Orientierungswerte überschritten, sondern gleichzeitig die Anforderungen an die Abstandsflächen nicht eingehalten, bedarf es zum Nachweis gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse einer ausführlichen Begründung. Bei der Ermittlung und Darlegung der Auswirkungen der Planung sind in diesem Fall nötigenfalls auch Fachgutachter (z.B. zur Erstellung einer Belichtungs- oder Verschattungsstudie) hinzuzuziehen.

In die Abwägung können Umstände und Maßnahmen eingestellt werden, die die Auswirkungen von die Orientierungswerte überschreitenden Maß-Festsetzungen ausgleichen. Ausgleichende Umstände und Maßnahmen können (und sollten) in die Abwägung eingestellt und entsprechend in der Begründung aufgeführt werden, um mögliche Konsequenzen einer Überschreitung der Orientierungswerte abschätzen und ggf. durch geeignete Maßnahmen mindern zu können.

Ausgleichende Umstände und Maßnahmen

Ausgleichende Umstände, d.h. bestehende Rahmenbedingungen, die eine höhere Bebauungsdichte rechtfertigen, können beispielsweise vorhandene Grün- und Freiflächen im Umfeld des Baugebiets sein oder eine günstige topografische Lage (z.B. Südhang). Auch eine gute Verkehrsanbindung (ÖPNV) und eine günstige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten im Sinne der Verkehrsvermeidung können als ausgleichende Umstände angeführt werden.

Ausgleichende Maßnahmen sind dagegen solche, die im Zuge der Bebauungsplanung rechtlich abgesichert sind und zeitnah umgesetzt werden sollen. Durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan oder auf andere Weise, z.B. durch einen städtebaulichen Vertrag oder eine Verpflichtungserklärung der Gemeinde, kann sichergestellt werden, dass die in die Abwägung eingestellten ausgleichenden Maßnahmen auch durchgeführt werden. Die Maßnahmen müssen zu den (negativen) Auswirkungen des erhöhten Nutzungsmaßes passen.

Festsetzung ausgleichender Maßnahmen im Bebauungsplan

Als Maßnahmen zum Ausgleich von Dichtefestsetzungen oberhalb der in § 17 BauNVO benannten Orientierungswerte kommen u.a. Festsetzungen zur Begrünung von Freiflächen (Baum- und Strauchpflanzungen) und Gebäuden (Dach-, Tiefgaragen- und Fassadenbegrünung) in Frage, die sich zugleich positiv auf Natur und Umwelt sowie auf die Wohnverhältnisse auswirken können. Eine gute Nutzbarkeit von Grundstücksfreiflächen kann über eine Beschränkung oberirdischer Stellplätze erreicht werden. Auch die planungsrechtliche Sicherung neuer Grünflächen und ihre Herstellung durch einen Vorhabenträger kann eine ausgleichende Maßnahme darstellen. Durch eine bewusste Anordnung baulicher Anlagen kann die ausreichende Belichtung sichergestellt werden. Wenn weiterhin sichergestellt ist, dass ausreichende Freiflächen auf dem Grundstück für Spielangebote, Außenwohnbereiche und die Regenwasserbewirtschaftung zur Verfügung stehen, können die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch bei einer hohen baulichen Dichte gewahrt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Ergänzend sind auch Beschränkungen von Brennstoffen zum Zweck der Luftreinhaltung denkbar.

Bedeutung der Begründung

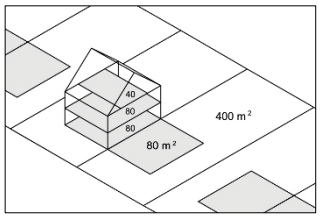
Die Gründe für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung und die in diesem Zusammenhang ermittelten und bewerteten abwägungsrelevanten Belange sind in der Begründung des Bebauungsplans darzulegen. Damit wird dokumentiert, dass die sich aus der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung ergebenden Belange in der Abwägung berücksichtigt wurden.

Insgesamt sollte die Begründung darüber Aufschluss geben, dass die Orientierungswerte für Obergrenzen im Rahmen der Abwägung hinreichend Berücksichtigung gefunden haben, damit kein Abwägungsfehler vorliegt.

A Grundflächenzahl / zulässige Grundfläche

Die Festsetzung der Grundflächenzahl oder der Größe der Grundfläche ist für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan zwingend.

§ 19 BauNVO Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche



GR = 80 m²
GRZ = 80 m²/400 m² = 0,2

(1) Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des Absatzes 3 zulässig sind.

(2) Zulässige Grundfläche ist der nach Absatz 1 errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

(3) Für die Ermittlung der Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Ist eine Straßenbegrenzungslinie nicht festgesetzt, so ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die hinter der tatsächlichen Straßengrenze liegt oder die im Bebauungsplan als maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche festgesetzt ist.

(4) Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden. Im Bebauungsplan können von Satz 2 abweichende Bestimmungen getroffen werden. Soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, kann im Einzelfall von der Einhaltung der sich aus Satz 2 ergebenden Grenzen abgesehen werden
1. bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens oder
2. wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

Grundlagen für die Berechnung der GRZ und Aussagen zu den anrechnungspflichtigen Flächen werden in einem eigenen Kapitel dieser Arbeitshilfe (☞ B 1.15.1) erläutert.

räumlichen Bezug der GR klarstellen

Im Bebauungsplan ist – nötigenfalls durch eine textliche Festsetzung – klarzustellen, ob sich die Festsetzung einer GR auf die Summe aller baulichen Anlagen auf den jeweiligen Baugrundstücken, auf bestimmte Baukörper oder allgemein auf jede einzelne Anlage innerhalb der Bezugsfläche bezieht.

GR durch enge Baukörperausweisung

Wenn sich die Größe der zulässigen Grundfläche allein aus einer engen Baukörperausweisung ergeben soll, bedarf es dazu einer klarstellenden Festsetzung:

▶ Soweit eine Grundflächenzahl oder eine zulässige Grundfläche nicht festgesetzt ist, ergibt sich die zulässige Grundfläche aus den durch Baugrenzen (und/ oder Baulinien) festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.

differenzierte Regelungsinstrumente zur GRZ/ GR

Sowohl in Bestandsgebieten als auch in neuen Baugebieten können die städtebauliche Situation oder die Planungsziele räumlich differenzierte Regelungen zur zulässigen GR bzw. GRZ erfordern. Die BauNVO bietet hierfür unterschiedliche Instrumente:

- Differenzierte Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung für Teile des Baugebietes, für einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile sowie für Teile baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 5 BauNVO),
- Festsetzung von nach Art und Umfang bestimmten Ausnahmen vom festgesetzten Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 6 BauNVO),
- Abweichende Bestimmungen zur Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen usw. (§ 19 Abs. 4 BauNVO),
- Anrechnung von Flächenanteilen an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen auf die für die Berechnung der GRZ maßgebliche Grundstücksfläche (§ 21a Abs. 2 BauNVO).

höhere Dichte für Eckgrundstücke

Fallbeispiel 1: *In einem innerstädtischen Bestandsgebiet mit einzelnen Baulücken und Abrissgrundstücken soll in Anlehnung an die vorhandene Situation eine Überbauung von maximal 50 % der Grundstücksfläche ermöglicht werden. Lediglich auf Eckgrundstücken soll eine höhere Dichte erlaubt sein, um auch dort städtebaulich befriedigende Lösungen zu ermöglichen. Bei der Errichtung von Neubauten soll der Bau von Tiefgaragen gegenüber der Anlage von ebenerdigen Stellplätzen begünstigt werden.*

…als Ausnahmeregelung…

Es wird ein besonderes Wohngebiet mit einer GRZ von 0,5 festgesetzt. Um eine städtebaulich angemessene dichtere Bebauung der Eckgrundstücke zu ermöglichen, wird eine Ausnahmeregelung nach § 16 Abs. 6 BauNVO getroffen:

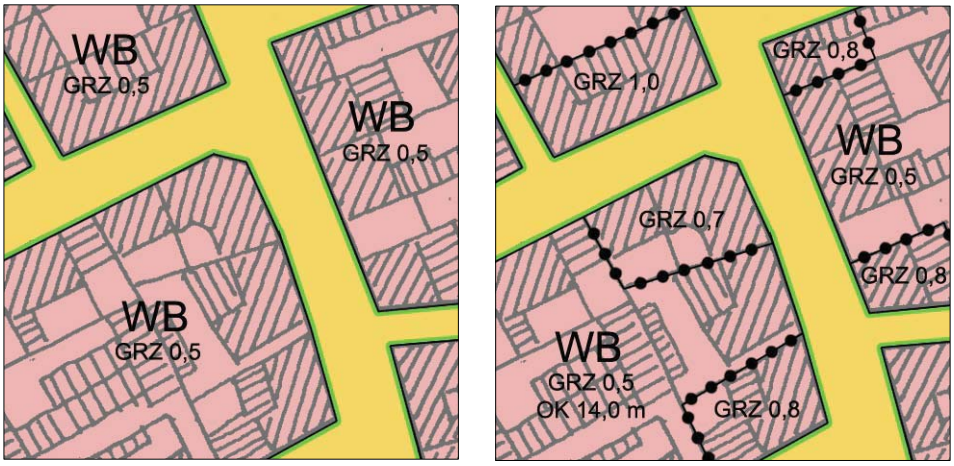
> ▶ Im besonderen Wohngebiet kann ausnahmsweise für Eckgrundstücke (Grundstücke mit Grenzen zu zwei öffentlichen Verkehrsflächen, die einen Winkel von weniger als 120° einschließen) auf einer Fläche von bis zu 500 m² eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl um bis zu 0,2 zugelassen werden.

Damit wird an den Blockecken eine Überbauung von bis zu 70% der Grundstücksfläche ermöglicht. Die Begrenzung der Ausnahmeregelung auf eine bestimmte Größe der Bezugsfläche soll die Bildung übergroßer „Eckgrundstücke“ verhindern, die zu einer insgesamt mit den Planungszielen nicht mehr vereinbaren Dichte führen würde.

…oder durch abweichende Festsetzung

Wenn die betroffenen Flächen nach der städtebaulichen Konzeption bereits räumlich abgrenzbar sind, kann nach § 16 Abs. 5 BauNVO auch unmittelbar eine angemessene höhere Dichte für Teile des Baugebiets, einzelne Grundstücke bzw. Grundstücksteile im Bebauungsplan festgesetzt werden, die durch Knotenlinien abgegrenzt werden. Durch diese Art der Festsetzung kann auf unterschiedliche Ecksituationen im Plangebiet bereits im Aufstellungsverfahren differenziert eingegangen werden, während bei der pauschalen Ausnahmeregelung diese Differenzierung der nachfolgenden Beurteilung von Einzelvorhaben im Baugenehmigungsverfahren überlassen bleibt.

Da im Fallbeispiel der Orientierungswert für Obergrenzen des § 17 BauNVO für besondere Wohngebiete (GRZ 0,6) überschritten wird, bedarf es der Darlegung von in der Abwägung höher gewichteten öffentlichen oder privaten Belangen.



Ermöglichung höherer Dichten auf Eckgrundstücken:
- als textliche Ausnahmeregelung ohne Auswirkungen auf die Planzeichnung (links) oder
- durch zeichnerische Festsetzung (rechts)

Ausnahme für Tiefgaragen

Der Bau von Tiefgaragen wird durch eine Ausnahme nach § 16 Abs. 6 BauNVO erleichtert:

> ▶ Im besonderen Wohngebiet kann ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,8 zugelassen werden, soweit sie unterhalb der Geländeoberfläche liegen und die Geländeoberfläche dauerhaft begrünt wird.

Damit wird die Regel-Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO für begrünte Tiefgaragen entsprechend erweitert. Die „Wirksamkeit“ dieser Festsetzung kann durch ergänzende Festsetzungen zur Begrenzung der Zulässigkeit von ebenerdigen Garagen und Stellplätzen verbessert werden (☞ B. 1.12).

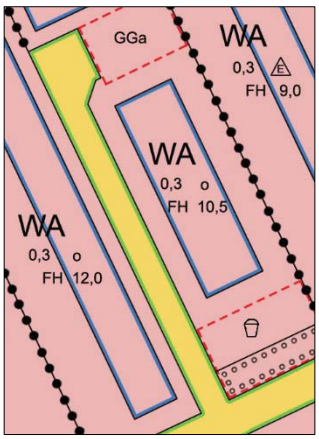
Abweichende Bestimmung für Nebenanlagen

Da die durch § 19 Abs. 4 BauNVO eingeräumte Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen, Nebenanlagen usw. (im Beispiel bis zu einer GRZ von 0,8) auf den Eckgrundstücken nicht ausreicht, wird für diese nach § 19 Abs. 4 abweichend festgesetzt:

> ▶ Im besonderen Wohngebiet kann ausnahmsweise für Eckgrundstücke eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen (durch die Grundflächen von Garagen- und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zugelassen werden.

höhere Dichte für Reihenhausgrundstücke

Fallbeispiel 2: *In einem neu geplanten Wohngebiet sollen sowohl konventionelle Einzelhäuser als auch Doppelhäuser und Reihenhausketten von bis zu 50 m Länge ermöglicht werden. Dabei soll künftigen Investoren freigestellt bleiben, ob sie – je nach Markteinschätzung – Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser errichten. Zur Minderung des Eingriffs soll die Versiegelung durch Stellplätze, Nebenanlagen usw. eng begrenzt werden. Im Gebiet sollen ein Kinderspielplatz sowie ein kleiner Stellplatz als Gemeinschaftsanlagen entstehen.*



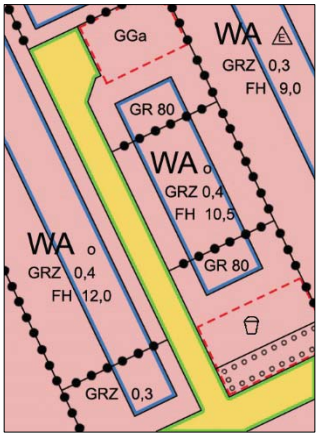
Im WA sollen ohne Vorgabe der Parzellierung Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser realisiert werden.

Die für Doppel- und Reihenhäuser, insbesondere für Reihen-Mittelhäuser notwendige GRZ von 0,5 wäre bei einer Realisierung lediglich von Einzelhäusern unangemessen und würde möglicherweise zu nachbarschaftlichen Spannungen führen. Da die Bauform noch nicht feststeht, kann im Bebauungsplan jedoch noch kein Bereich mit einer festzusetzenden höheren Dichte abgegrenzt werden. Deshalb wird die GRZ nach § 16 Abs. 5 BauGB für einzelne Grundstücke bzw. Grundstücksteile unterschiedlich festgesetzt:

> ▶ Die Grundflächenzahl im allgemeinen Wohngebiet beträgt
> - für Grundstücke, auf denen die Gebäude beidseitig ohne Grenzabstand errichtet werden (Reihenhäuser): GRZ = 0,5,
> - für Grundstücke, auf denen die Gebäude einseitig ohne Grenzabstand errichtet werden (Doppelhaushälften): GRZ = 0,4,
> - für alle übrigen Grundstücke: GRZ = 0,3.

Alternativ kann für das Gesamtgebiet eine GRZ von 0,3 festgesetzt und eine Ausnahme gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO für Doppel- und Reihenhausgrundstücke formuliert werden:

> ▶ In dem Teil des allgemeinen Wohngebietes, für das der Bebauungsplan eine offene Bauweise festsetzt, kann bei der Errichtung von Reihen- oder Doppelhäusern ausnahmsweise eine Überschreitung der Grundflächenzahl um 0,2 für Grundstücke, auf denen die Gebäude beidseitig ohne Grenzabstand errichtet werden, und um 0,1 für Grundstücke, auf denen die Gebäude einseitig ohne Grenzabstand errichtet werden, zugelassen werden.



Bei dieser Art der Festsetzung wird die Parzellierung praktisch vorgegeben

Da bei Reihenhäusern der Orientierungswert für Obergrenzen des § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete (GRZ 0,4) überschritten wird, bedarf es der Darlegung der in der Abwägung höher gewichteten öffentlichen oder privaten Belange (hier z.B.: kosten- und flächensparende Bauweise).

Als ausgleichende Maßnahme wird zusätzlich nach § 19 Abs. 4 BauNVO festgesetzt:

> … Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen um höchstens 20% überschritten werden. Dabei kann zugelassen werden, dass dauerhaft wasser- und luftdurchlässig angelegte Flächen sowie die Grundflächen von Garagen und Nebengebäuden, deren Überdachung dauerhaft begrünt ist, nicht/ nur zur Hälfte auf die zulässige Grundfläche angerechnet werden.

Anrechnung von Gemeinschaftsanlagen

Die Versiegelung der Grundstücke wird dadurch selbst bei Reihen-Mittelhäusern auf 60 % begrenzt. Im Fallbeispiel würde dies voraussetzen, dass für diese Häuser Stellplätze in der Gemeinschaftsanlage zur Verfügung stehen und deren Fläche anteilig auf die für die Berech-

nung der zulässigen Grundfläche maßgebliche Grundstücksfläche angerechnet wird. Dazu bedarf es einer entsprechenden Festsetzung nach § 21a Abs. 2 BauNVO:

> … Flächenanteile der festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und für einen Gemeinschaftsspielplatz sind den zugeordneten Grundstücksflächen im Verhältnis der Anzahl der Grundstücke / der Grundstücksgrößen zuzurechnen.

Die Gemeinschaftsanlagen werden in diesem Beispiel den Grundstücken des Plangebiets insgesamt zugeordnet, d.h. bei 40 Grundstücken im Plangebiet und einer 800 m² großen Gemeinschaftsanlage würde jedem Grundstück ein Anteil von 20 m² an der Gemeinschaftsanlage zugerechnet. Alternativ könnte es sinnvoll sein, die Flächen für Gemeinschaftsstellplätze nur den Reihenmittelhausgrundstücken zuzuordnen, da für diese ein Stellplatz auf dem Grundstück schwierig zu realisieren ist.

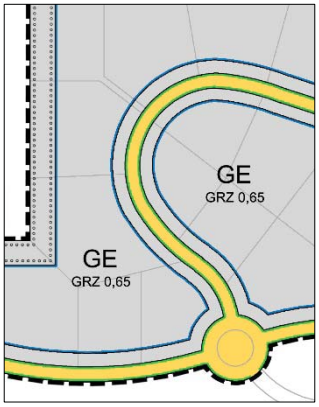
Freiflächensicherung in einem „Gewerbepark“

Fallbeispiel 3: *Ein neu geplantes Gewerbegebiet soll durch intensive Begrünung auch der privaten Gewerbegrundstücke einen parkartigen Charakter erhalten, um die Attraktivität für „hochwertiges“ Gewerbe zu erhöhen und die Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu ermöglichen.*

Da es sich um eine Angebotsplanung handelt, ist zum Zeitpunkt der Planaufstellung weder der für die einzelnen Nutzungen zu erwartende Anteil an Gebäudeflächen und versiegelten Freiflächen (z.B. für Lagerhaltung) noch die mögliche Lage von Versickerungsmulden oder anderer unversiegelter Grundstücksteilflächen bekannt. Das Planungsziel des „Gewerbeparks“ wird deshalb u.a. durch Festsetzung einer für Gewerbegebiete relativ niedrigen GRZ von 0,65 umgesetzt. Die danach zulässige Grundfläche soll vollständig überbaut, aber auch in mehr oder weniger großen Teilen für Stellplätze und Lagerflächen genutzt werden können. Um die Versiegelung des Grundstücks insgesamt zu begrenzen, wird im Bebauungsplan nach § 19 Abs. 4 festgesetzt:

> ▶ Im Gewerbegebiet darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen nicht / um maximal 10 % / nur bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.

Zusätzlich sind weitere Festsetzungen zur Begrünung der so gesicherten unversiegelten Flächen erforderlich, um das Planungsziel zu erreichen (☞ B 25).



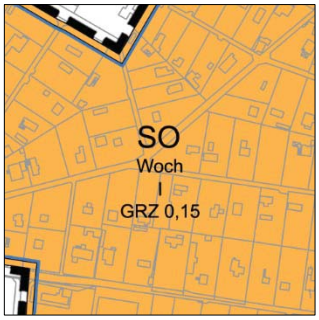
Im „Gewerbepark“ soll ein Drittel der Grundstücksflächen unversiegelt angelegt werden

Größenbeschränkung für Wochenendhäuser

Fallbeispiel 4: *Ein Bestandsgebiet mit Lauben, Kleingärten und Freizeitgärten auf Pachtgrundstücken entwickelt sich allmählich zu einem Wochenendhausgebiet. Die Gemeinde will diese Entwicklung planungsrechtlich unterstützen, jedoch die Größe der Baulichkeiten in diesem Gebiet so begrenzen, dass die landschaftliche Prägung erhalten bleibt und eine Entwicklung zum Dauerwohngebiet wirksam verhindert wird.*

Da befürchtet wird, dass eine schleichende Umwandlung zur Wohnnutzung allein durch Festsetzungen zur Art der Nutzung nicht wirksam verhindert werden kann, wird ergänzend eine Obergrenze für die Grundfläche baulicher Anlagen festgesetzt, die dem angestrebten Gebietscharakter entspricht und eine Nutzung als Dauerwohnsitz unattraktiv machen soll:

> ▶ Im Wochenendhausgebiet sind nur Wochenendhäuser mit einer Grundfläche von höchstens 50 m² zulässig.



Die Größe der Wochenendhäuser wird zusätzlich textlich begrenzt

Die Festsetzung gilt allgemein für alle baulichen Anlagen im Plangebiet. Sie ist jedoch allein nicht ausreichend, da die relativ großen Parzellen weiter geteilt werden können und durch eine Bebauung jeder Teilparzelle die angestrebte landschaftliche Prägung in Frage gestellt wäre.

Zusätzlich wird deshalb eine GRZ von 0,15 festgesetzt (diese Festsetzung würde allein das verfolgte Ziel ebenfalls nicht erreichen, da bei Zusammenlegung mehrerer Parzellen ein Gebäude üblicher Einfamilienhausgröße möglich wäre).

Um die für Wochenendhausgrundstücke (aber auch für Wohngebiete mit niedriger GFZ) typische Anlage von Terrassen, die formal der Gebäudegrundfläche zuzurechnen sind, nicht unnötig einzuschränken und nicht beabsichtigte Härten zu vermeiden, wird ergänzend nach § 16 Abs. 6 BauNVO ein Ausnahmetatbestand geregelt:

> … Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Terrassen um höchstens 25 m², zugelassen werden.

Da aufgrund der geringen GR auch die Überschreitungsmöglichkeiten für Stellplätze und Nebenanlagen eng begrenzt sind, wird darüber hinaus nach § 19 Abs. 4 BauNVO als abweichende Bestimmung festgesetzt:

> … Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche um höchstens 25 m²durch Stellplätze und ihre Zufahrten zugelassen werden, wenn diese dauerhaft wasser- und luftdurchlässig befestigt sind.

B Die dritte Dimension: Zahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen

Höhenfestsetzungen zur Bestimmung des Nutzungsmaßes…

Eine Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse (Z) oder der Höhe baulicher Anlagen (H) zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung setzt die Festsetzung einer GRZ oder GR voraus. Sie ist immer dann erforderlich, wenn ansonsten öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Wenn dies nicht der Fall ist (was in der Praxis eher selten vorkommen dürfte), können Festsetzungen zur dritten Dimension entfallen. In begründeten Fällen können auch Z und H nebeneinander festgesetzt werden. In der Praxis gewinnt die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen gegenüber der früher regelmäßig üblichen Festsetzung der Geschossigkeit zunehmend an Bedeutung.

…und als örtliche Bauvorschrift

Detaillierte Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen können außerdem als örtliche Bauvorschrift auf der Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 87 BbgBO getroffen werden (☞ B 29.1), wobei sie dann jedoch nicht der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung dienen. Auch bei technischen Anlagen, für die GR oder GRZ nicht sinnvoll festgesetzt werden können (z.B. Windkraftanlage, Förderbrücke) kann die Höhenentwicklung nur durch örtliche Bauvorschrift begrenzt werden.

§ 18 BauNVO Höhe baulicher Anlagen

> (1) Bei der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen sind die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen.
>
> (2) Ist die Höhe baulicher Anlagen als zwingend festgesetzt (§ 16 Abs. 4 Satz 2), können geringfügige Abweichungen zugelassen werden.

Bezugspunkte für Höhenfestsetzungen

Als Bezugspunkte für Höhenfestsetzungen können u.a. eine festgesetzte Geländeoberfläche, die tatsächliche oder festgesetzte Höhenlage einer nahe gelegenen Verkehrsfläche oder auch die mittlere Höhe des Meeresspiegels (Höhe über NHN) bestimmt werden (☞ B 28.1).

Bezugspunkte

Festsetzung maximaler Firsthöhen (FH) mit Bezug auf ein festgesetztes Straßenniveau

Die Planzeichenverordnung sieht zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen als Maß der Nutzung die Festsetzung der Traufhöhe (TH), der Firsthöhe (FH) oder der Oberkante baulicher Anlagen (OK) vor. Durch Trauf- und Firsthöhe wird die zulässige Kubatur einer Bebauung und damit das Maß der Nutzung enger begrenzt als durch eine Oberkante. Werden mit einer solchen Festsetzung vorwiegend baugestalterische Absichten verfolgt, bieten Höhenfestsetzungen als örtliche Bauvorschrift jedoch differenziertere Regelungsmöglichkeiten. Die Festsetzung einer Oberkante bezieht sich auf den höchsten, das Orts- oder Landschaftsbild noch mitprägenden Bauteil (z.B. Attika, Dachfirst, Fahrstuhlschacht, Turmspitze); technische Aufbauten sehr untergeordneter Dimension wie Antennen oder Schornsteine können darüber hinausragen. Wenn vom Plangeber etwas anderes gewollt wird, muss dies ggf. generell oder als Ausnahme nach § 16 Abs. 6 BauNVO spezifiziert werden, z.B.:

> ▶ Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gelten nicht / gelten auch für technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Solaranlagen.

▶ Im Kerngebiet können ausnahmsweise Überschreitungen der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen um bis zu 3 m für einzelne Dachaufbauten wie Fahrstuhlschächte, Treppenräume oder Lüftungsanlagen mit einer Grundfläche von höchstens 25 m² / insgesamt höchstens 10 % der zulässigen Grundfläche zugelassen werden.

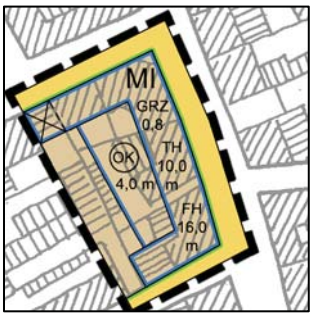
Die Ausnahmen können auch an Bedingungen bzw. Auflagen geknüpft werden, z.B.

▶ … wenn sie mindestens 3 m / um das Maß ihrer Höhe von der Baugrenze / den Umfassungswänden des darunter liegenden Geschosses zurückgesetzt sind.

Blockrandbebauung mit gemeinsamer Dachterrasse

Fallbeispiel 5: *Entlang einer innerstädtischen Einkaufsstraße soll der Blockrand durch ein Neubauvorhaben geschlossen werden, das in der Erdgeschosszone Ladengeschäfte, in zwei Obergeschossen und im ausgebauten Dach altengerechte Wohnungen aufnimmt. Wegen der hohen Baudichte soll die größere Bautiefe der Läden so genutzt werden, dass ihre Dächer zugleich als gemeinschaftliche Wohnterrasse dienen können.*

Für den Hauptbaukörper werden eine Traufhöhe von 10 m und eine Firsthöhe von 16 m als Höchstmaße festgesetzt. Diese Festsetzung dient sowohl der Einfügung in das Ortsbild als auch der Begrenzung der (hier nicht festgesetzten, sondern rechnerisch zu ermittelnden) GFZ. Auf die Festsetzung einer Geschosszahl wird verzichtet, da die bei einem möglichen Dachausbau über zwei Ebenen erforderliche Festsetzung von fünf Vollgeschossen angesichts des tatsächlich beabsichtigen Baukörpers eher in die Irre führen würde. Für die gegenüber dem Hauptbaukörper vortretenden Teile der Erdgeschosszone wird als Höhe baulicher Anlagen eine OK von 4,0 m zwingend festgesetzt. Eine derart enge Festsetzung ist erforderlich, um die Nutzbarkeit der Wohnterrasse nicht durch Ebenenversprünge einzuschränken (geringfügige Abweichungen können nach § 18 Abs. 2 BauNVO zugelassen werden).



Höhenfestsetzung für eine gemeinschaftlich nutzbare Dachterrasse

Die Höhen werden auf das mittlere Gehwegniveau der vorhandenen Straße bezogen, für Brüstungen u.ä. wird nach § 16 Abs. 6 BauNVO eine Ausnahme formuliert:

▶ Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die Mitte der gemeinsamen Grenze des Mischgebietes mit der nordöstlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.
Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen um bis zu 1,2 m für untergeordnete Bauteile (z.B. Brüstungen, Belichtungselemente, Treppenaufgänge) zugelassen werden, deren Grundfläche 10 m² nicht überschreitet.

Zahl der Vollgeschosse

Als Alternative oder ergänzend zu einer Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist die Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z) möglich.
Für das Land Brandenburg nimmt die aktuelle Brandenburgische Bauordnung[1] keine Definition des Vollgeschosses vor. § 88 Abs. 2 BbgBO normiert einen Rückgriff auf die Vollgeschossdefinition der vorangehenden Bauordnung[2]. Daher gelten folgende Definitionen:

§ 20 Abs. 1 BauNVO Vollgeschosse

(1) Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

§ 2 Abs. 4 BbgBO alte Fassung (2008) ist weiterhin die maßgebliche landesrechtliche Vorschrift

(4) Vollgeschosse sind alle oberirdischen Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt. Geschosse, die ausschließlich der Unterbringung technischer Gebäudeausrüstungen dienen (Installationsgeschosse), sowie Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, gelten nicht als Vollgeschosse.

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse hat für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung eine lange Tradition. Bei genauer Analyse dieser oft „gewohnheitsmäßig“ in die

1 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I/21, [Nr. 5]).

2 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung 17. September 2008 (GVBl. I/08, [Nr. 14]).

Bebauungspläne übernommenen Festsetzung stellt sich jedoch heraus, dass meist die *Höhe* der baulichen Anlagen der eigentlich regelungsbedürftige Sachverhalt ist.

Was soll geregelt werden – Höhe oder Geschossigkeit ?

Die Aufteilung dieser Höhe in eine bestimmte Anzahl von Ebenen, einschließlich von ganz oder teilweise in das Gelände eingegrabenen Geschossen, niedrigen Garagengeschossen oder überhohen Geschossen mit eingezogenen Galerieebenen, Spitzböden mit zweifelhafter Eignung für Aufenthaltsräume usw. ist dagegen unter bodenrechtlichen und städtebaulichen Gesichtspunkten oft eher irrelevant. Einer übermäßigen Ausnutzung der festgesetzten Gebäudekubatur kann besser durch Festsetzung einer GFZ oder GF entgegengewirkt werden. Nur in Baugebieten, in denen fast ausschließlich Gebäude mit „normalen“ Geschosshöhen zu erwarten sind, kann die Höhenentwicklung über die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse zuverlässig gesteuert werden.

Aus diesen Gründen erscheint es sinnvoll, im Regelfall der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen den Vorzug zu geben. In einfach gelagerten Fällen, in denen überwiegend „normale“ Geschosse zu erwarten sind, hat jedoch auch die eingeführte und für Laien leichter interpretierbare Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse, ggf. in Verbindung mit einzelnen Höhenfestsetzungen, ihre Berechtigung.

Sonderfall Änderungsverfahren

Auch bei Änderungsverfahren zu älteren Bebauungsplänen, die noch auf die Vollgeschossdefinition der Bauordnung von 1998[3] Bezug nehmen, kann es sinnvoll sein, die einmal gewählte Festsetzungssystematik beizubehalten. Ein häufiger Anwendungsfall ist hier die Notwendigkeit einer Umstellung des bisherigen Regelungsinhalts auf die aktuelle Vollgeschossdefinition.

Umstellung auf neue Vollgeschossdefinition

Eine solche Umstellung ist dann erforderlich, wenn durch die Änderung des Bebauungsplans die Geschossfestsetzungen des ursprünglichen Plans direkt oder indirekt (z.B. durch Ausweisung zusätzlicher Baugrundstücke) berührt werden. Im Interesse der Planklarheit empfiehlt sich eine Umstellung jedoch auch dann, wenn aufgrund von Bebauungsplanänderungen für unterschiedliche Teile eines Plangebiets unterschiedlich formulierte Regelungen zum gleichen Sachverhalt gelten würden. Wenn der ursprüngliche Bebauungsplan nicht geändert wird, sollte zumindest durch Aufnahme eines Hinweises in den Änderungsplan – ggf. auch durch Herstellung eines entsprechenden Arbeitsplans – für den Vollzug wie für die Bürger deutlich nachvollziehbar gemacht werden, in welchem Teil des Plangebiets welche Fassung der Bauordnung anzuwenden ist.

B-Plan-Änderung in einem Einfamilienhausgebiet

Fallbeispiel 6: *Für ein teilweise bereits realisiertes Einfamilienhausgebiet ist eine Änderung des 2002 beschlossenen Bebauungsplans erforderlich, die auch die Geschossfestsetzungen berührt. Dabei soll die Ausnutzbarkeit der Grundstücke unverändert bleiben. Weiterhin soll aus Gründen der Einheitlichkeit des Ortsbildes sichergestellt bleiben, dass die Häuser mit einem Erdgeschoss und einem ausgebauten oder ausbaufähigen Dach („2/3-Dach“) errichtet werden.*

„Dachgeschoss“ als zusätzliches Vollgeschoss

Zur Umstellung auf die aktuelle Vollgeschossdefinition kann unter Beibehaltung der bisherigen Festsetzung von einem Vollgeschoss die Zulässigkeit eines weiteren Vollgeschosses über zwei Drittel der Grundfläche nach § 16 Abs. 1 und 5 BauNVO generell zugelassen werden:

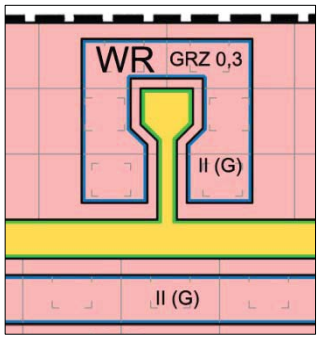
> ▶ Im allgemeinen Wohngebiet ist abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ein weiteres Vollgeschoss zulässig, wenn dieses über höchstens zwei Drittel seiner Grundfläche eine Höhe von 2,30 m erreicht.

Über die Gestaltung des zusätzlichen Geschosses, z.B. als Dach- oder Staffelgeschoss, ist damit jedoch noch nichts ausgesagt. Zielführender im Sinne des Fallbeispiels ist es daher, die zulässige Zahl der Vollgeschosse auf zwei zu erhöhen und die Gestaltung des zweiten Ge-

[3] Definition gemäß Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 1998 (GVBl. I S. 82). § 2 Abs. 5 BbgBO: Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2.30 m haben. Geschosse, die ausschließlich der Unterbringung haustechnischer Anlagen dienen (Installationsgeschosse), gelten nicht als Vollgeschosse.

schosses als Dachgeschoss durch örtliche Bauvorschriften auf der Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 87 BbgBO zu regeln:

> ▶ Auf den überbaubaren Grundstücksflächen mit der Festsetzung (G) ist das oberste zulässige 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.



Bestimmung der Dachform in einem Einfamilienhausgebiet durch eine textliche Festsetzung (G)

Durch ergänzende Festsetzungen zur Dachneigung, Drempelhöhe usw. kann auf dieser Grundlage eine weitgehende Übereinstimmung mit dem vor der Bebauungsplanänderung zulässigen Bebauungsspektrum erreicht werden (☞ B 29.1).

ggf. erforderliche Anpassung der GFZ prüfen

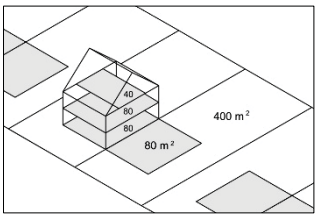
Wenn im Ursprungs-Bebauungsplan eine GF oder GFZ festgesetzt war, ist zu prüfen, ob diese erhöht werden muss, um bei Anrechnung der Dachgeschosse die bisherige Ausnutzbarkeit der Grundstücke weiterhin zu ermöglichen. Werden dadurch die in § 17 BauNVO festgelegten Orientierungswerte für Obergrenzen überschritten (was i.d.R. nur in Gebieten mit höhergeschossiger Bebauung vorkommen dürfte), so bedarf es einer Darlegung der in der Abwägung höher gewichteten öffentlichen oder privaten Belangen.

C Geschossflächenzahl / zulässige Geschossfläche

Ein zusätzlicher Bestimmungsfaktor für das Maß der baulichen Nutzung ist die GFZ oder die Größe der GF:

§ 20 Abs. 2-4 BauNVO Geschossflächenzahl, Geschossfläche

> (2) Die Geschoßflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind.
>
> (3) Die Geschoßfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, daß die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz oder teilweise mitzurechnen oder ausnahmsweise nicht mitzurechnen sind.
>
> (4) Bei der Ermittlung der Geschoßfläche bleiben Nebenanlagen im Sinne des § 14, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen (seitlicher Grenzabstand und sonstige Abstandsflächen) zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt.



GF = 80+80+40 m² = 200 m²
GFZ = 200 m²/400 m² = 0,5

Bedeutung als Planungsinstrument rückläufig

Wenn eine Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen getroffen wird oder im Hinblick auf die „dritte Dimension“ kein Regelungsbedarf besteht, ist die Festsetzung der GFZ oder der GF für das Zustandekommen eines „qualifizierten Bebauungsplans“ im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB nicht erforderlich.

jedoch gängiger Indikator für Bebauungsdichte..

Unabhängig von ihrer Bedeutung als Festsetzung im Bebauungsplan ist die – ggf. aus anderen Festsetzungen abzuleitende – berechnete GFZ jedoch ein wichtiger Indikator für die Beurteilung der Bebauungsdichte. Sie wird als solche weiterhin benötigt, um den Bezug zu den in § 17 BauNVO benannten Orientierungswerte für Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung herzustellen, und gibt darüber hinaus einen ersten Anhaltspunkt für die Beurteilung bestimmter Auswirkungen einer Planung, z.B. im Hinblick auf die Verkehrserzeugung oder die Nachfrage nach Infrastrukturangeboten.

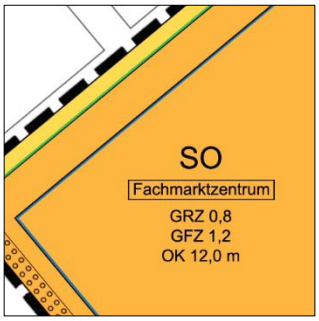
und zusätzlicher begrenzender Faktor

Im Bebauungsplan ist die Festsetzung einer GFZ oder GF vor allem ein ergänzender Faktor zur Begrenzung der baulichen Dichte und damit der Auswirkungen der Planung in Fällen, in denen dies durch die Festsetzung einer GRZ oder GR in Verbindung mit Festsetzungen zur Höhenentwicklung nicht in ausreichendem Maße gewährleistet werden kann:

Begrenzung der Nutzflächen in einem Fachmarktzentrum

Fallbeispiel 7: *Eine Gemeinde stellt einen Bebauungsplan für ein „Fachmarktzentrum" zur Unterbringung großflächiger Einzelhandelsbetriebe auf, die im kleinteilig strukturierten Stadtzentrum nicht integriert werden können. Die für bestimmte Betriebstypen, z.B. für Baumärkte, üblichen Gebäudehöhen sollen im B-Plan ermöglicht werden. Gleichzeitig soll jedoch verhindert werden, dass eine Größenordnung von Nutzflächen entsteht, die für die Stadt und den Standort als nicht mehr verträglich angesehen wird.*

Im Bebauungsplan wird durch Festsetzung der GRZ (0,8) und der Höhe baulicher Anlagen (12 m) die zulässige Gebäudekubatur festgelegt. Um zu verhindern, dass innerhalb der festgesetzten Gebäudehöhe zwei oder sogar drei Geschossebenen errichtet werden, wird ergänzend eine GFZ von 1,2 festgesetzt. Ein Tiefgeschoss mit weiteren Verkaufsflächen wird durch diese Regelung jedoch nicht erfasst, da unterirdische Geschosse nach der Bauordnung keine Vollgeschosse und damit auf die GFZ nicht anrechenbar sind. Eine Begrenzung der *Verkaufs*fläche als Bestandteil der Zweckbestimmung des Sondergebietes wäre hier die bessere Lösung (☞ B 1.11.1).



Festsetzung einer GFZ zur Begrenzung der Verdichtungsmöglichkeit

Wie bei allen Festsetzungen zum Maß der Nutzung erlaubt die Baunutzungsverordnung auch hinsichtlich der GFZ und der GF nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen (§ 16 Abs. 6 BauNVO) sowie differenzierte Festsetzungen für Teile des Baugebiets, für einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile sowie für Teile baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 5 BauNVO). Auch eine geschossweise Festsetzung der GF ist danach möglich, z.B. für eine gegenüber dem Hauptbaukörper reduzierte GF im obersten Vollgeschoss:

> ▶ Auf den Grundstücken im allgemeinen Wohngebiet ist im ersten und zweiten Vollgeschoss eine Geschossfläche von höchstens jeweils 150 m² und im 3. Vollgeschoss eine Geschossfläche von höchstens 100 m² zulässig.

Das gestalterische Ergebnis einer solchen Festsetzung ist jedoch kaum kalkulierbar (Schrägdächer, Staffelgeschosse, Dachaufbauten…). Gestaltungsziele sollten deshalb besser durch entsprechende Höhenfestsetzungen abgesichert werden.

Die früher gebräuchliche Festsetzung nach § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO:

> ✕ Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen mitzurechnen

läuft heute leer, da oberirdische Geschosse, in denen Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind, ohnehin als Vollgeschosse in die Berechnung der GFZ eingehen.

Anrechnung von Gemeinschaftsanlagen auf die Grundstücksfläche

Weiterhin kann im Bebauungsplan die Anrechnung von Flächenanteilen an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen auf die für die Berechnung der GFZ maßgebliche Grundstücksfläche festgesetzt oder als Ausnahme vorgesehen werden (§ 21a Abs. 2 BauNVO) (siehe Abschnitt A „Grundflächenzahl / zulässige Grundfläche"),

Nicht-Anrechnung von Garagengeschossen und Garagen in Vollgeschossen

Um sicherzustellen, dass die Integration von Stellplätzen und Garagen in die „Hauptbaukörper" gegenüber einer Anordnung im Bauwich oder anderswo auf dem Grundstück nicht benachteiligt wird, kann im Bebauungsplan festgesetzt oder als Ausnahme vorgesehen werden, dass Garagengeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden sowie Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen nicht auf die zulässige GF angerechnet werden (§ 21a Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauNVO), z.B. durch folgende Festsetzung:

> ▶ Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen von Garagengeschossen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt, wenn unter Einrechnung dieser Flächen die zulässige Geschossfläche um nicht mehr als 20 % überschritten wird.

Tiefgaragenbonus

Die als „Tiefgaragenbonus" bekannte Festsetzung bzw. Ausnahmeregelung zur Erhöhung der zulässigen Geschossfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden (§ 21a Abs. 5 BauGB), hat ihre Bedeutung vor allem in stark verdichteten innerstädtischen Situationen, in denen die Grundstücksfreiflächen für andere Zwecke freigehalten werden sollen. Festsetzungsbeispiel:

▶ Die zulässige Geschossfläche erhöht sich um die Flächen notwendiger Stellplätze nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, höchstens jedoch um 20 % der festgesetzten Geschossfläche.

Im Übrigen kann dieser „Bonus“ auch in Bezug auf die GRZ oder die GR im Bebauungsplan verankert werden (siehe Abschnitt A „Grundflächenzahl / zulässige Grundfläche“).

D BAUMASSENZAHL

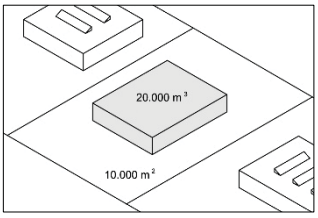
§ 21 BauNVO
Baumassenzahl, Baumasse

(1) Die Baumassenzahl gibt an, wieviel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind.

(2) Die Baumasse ist nach den Außenmaßen der Gebäude vom Fußboden des untersten Vollgeschosses bis zur Decke des obersten Vollgeschosses zu ermitteln. Die Baumassen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände und Decken sind mitzurechnen. Bei baulichen Anlagen, bei denen eine Berechnung der Baumasse nach Satz 1 nicht möglich ist, ist die tatsächliche Baumasse zu ermitteln.

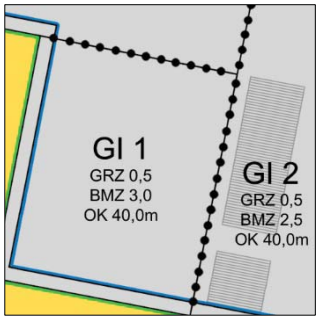
(3) Bauliche Anlagen und Gebäudeteile im Sinne des § 20 Abs. 4 bleiben bei der Ermittlung der Baumasse unberücksichtigt.

(4) Ist im Bebauungsplan die Höhe baulicher Anlagen oder die Baumassenzahl nicht festgesetzt, darf bei Gebäuden, die Geschosse von mehr als 3,50 m Höhe haben, eine Baumassenzahl, die das Dreieinhalbfache der zulässigen Geschoßflächenzahl beträgt, nicht überschritten werden.



BM = 20.000 m³
BMZ = 20.000/10.000 = 2,0

Die äußeren Abmessungen einer zulässigen Bebauung können auch für Gewerbehallen, Industrieanlagen, Einkaufszentren, Theater und andere Bauformen, die nicht der üblichen Geschossbauweise entsprechen, in den meisten Fällen durch eine Festsetzung der GR oder der GRZ in Verbindung mit Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen ausreichend umschrieben werden. Die Festsetzung einer BMZ ist daher nur selten städtebaulich erforderlich und im Vollzug einigermaßen unhandlich. Auf eine Erläuterung im Rahmen dieser auf Problemfälle von allgemeinem Interesse konzentrierten Arbeitshilfe wird deshalb verzichtet.



Festsetzung einer Baumassenzahl in Verbindung mit GRZ und Oberkante baulicher Anlagen

Die Auffangregelung in § 21 Abs. 4 BauNVO begrenzt die zulässige Baumasse, sofern im Bebauungsplan weder die Höhe baulicher Anlagen noch eine Baumassenzahl festgesetzt ist und dient dazu, überhöhte Gebäude zu vermeiden. Da bei Gebäuden, die Geschosse mit einer Höhe von mehr als 3,50 m haben (was bei modernen Bürogebäuden durchaus üblich ist), eine BMZ, die das Dreieinhalbfache der zulässigen GFZ beträgt, überschritten würde, kann es in solchen Fällen sinnvoll sein, die Höhe der baulichen Anlage festzusetzen, wenn eine bestimmte Zahl von Vollgeschossen ermöglicht werden soll.

BERECHNUNG DER GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)

BauNVO 1990 und 2017

Keine Änderung durch Neufassung der BauNVO

In einem Bebauungsplan kann das Maß der baulichen Nutzung über verschiedene (Regelungs-) Festsetzungen näher bestimmt werden. Hierzu zählen u.a. die Grundflächenzahl (GRZ) und die zulässige Grundfläche (GR) (☞ B 1.15). Im Zuge von Baugenehmigungsverfahren und der Beratung von potentiellen Bauherren kommt es in der Praxis dennoch vor, dass die Berechnung der GRZ auch bei geübtem Fachpersonal Fragen bezüglich der Auslegung, der Umsetzung und der Ausübung des Ermessens aufwirft. Dies hat verschiedene Ursachen. Einerseits ist der Regelungsinhalt des § 19 BauNVO durchaus komplex und andererseits, z.B. aufgrund seiner Entstehungsgeschichte und der im Laufe der Jahre vollzogenen Änderungen, nicht immer eindeutig nachvollziehbar. Hier ist es wichtig festzuhalten, dass sich durch die Verabschiedung des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt in der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BauNVO 2017), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) vom 14. Juni 2021 keine Änderungen im Hinblick auf die GRZ ergeben haben.

Ziel und Funktion der Grundflächenzahl (GRZ)

Die GRZ hat vor allem das Ziel, die natürliche Funktion des Bodens (u.a. Versickerungsfähigkeit und Durchlässigkeit) zu erhalten. Aus diesem Grund, hat die GRZ als Festsetzung im Zuge der Bebauungsplanung und als planungsrechtliches Instrument die Funktion, die zulässige überbaubare Grundstücksfläche (Versiegelung) zu definieren.

Die nachfolgenden Ausführungen zur GRZ und zu den einzelnen Bestandteilen der Berechnung sowie die Fallbeispiele sind als Orientierung für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Bauaufsichtsbehörden gedacht. Sie sollen vor allem dazu dienen, eine einheitliche Auslegung und Berechnung zu unterstützen und somit die Entscheidungsgrundlagen in Baugenehmigungsverfahren und in der Bauberatung bezüglich der Bestimmung/ Berechnung der GRZ nach außen transparent und nachvollziehbar zu gestalten.

Abweichungen in der GRZ-Berechnung (BauNVO vor 1990)

Der Anwendungsbereich des § 19 BauNVO (Fassung 1990 und 2017) beschränkt sich auf den Geltungsbereich von Bebauungsplänen, welche nach dem 27. Januar 1990 öffentlich bekannt gemacht wurden.

Für die Bestimmung der GRZ sind zwei Komponenten zu unterscheiden. Die Grundflächenzahl, die im Bebauungsplan festgesetzt wird (GRZ I) und die mögliche Überschreitung dieser GRZ durch Flächen von (Neben-)Anlagen im Sinne des § 14 BauNVO, nach Maßgabe von § 19 Abs. 4 BauNVO oder einer davon abweichenden Festsetzung im Bebauungsplan (GRZ II). Für die GRZ I und die GRZ II gilt, dass alle Flächen, unabhängig von Versiegelungsgrad und Materialität, zu 100 Prozent in die Berechnung einfließen. Aus der Summe aus GRZ I und GRZ II ergibt sich die auf einem Baugrundstück insgesamt zulässige, durch Gebäude und Nebenanlagen überdeckte oder unterbaute Grundfläche.

Zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO (GRZ I)

Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche oder GRZ steht immer in direktem Verhältnis zum Baugrundstück und definiert zusammen mit der in der BauNVO oder im Bebauungsplan geregelten Überschreitungsmöglichkeit, welche Teile des Grundstücks von baulichen Anlagen zulässigerweise überdeckt (versiegelt) bzw. unterbaut werden können. Dabei ergibt die Multiplikation der Baugrundstücksfläche mit der im Bebauungsplan festgesetzten GRZ (I) zunächst die zulässige Grundfläche in m^2, die durch bauliche (Haupt-)Anlagen überdeckt werden darf, die dem Vorhabenbegriff des §29 BauGB entsprechen – unabhängig davon, ob sie nach § 61 BbgBO genehmigungsfrei, nach § 62 BbgBO anzuzeigen oder nach § 63 bzw. § 64 BbgBO baugenehmigungspflichtig sind. Ausschlaggebend für die Berechnung der GRZ sind grundsätzlich die Außenmaße (Brutto-Maße) der baulichen Anlagen. Die überdeckte Fläche, die für die Berechnung relevant ist, ist die vertikale Projektion der oberirdischen baulichen Anlagen. Für den Fall, dass eine bauliche Anlage schräge oder abgerundete Umfassungswände aufweist, ist die Grundrissausdehnung mit dem höchsten Wert für die überdeckte Fläche maßgebend.

relative und absolute Kappungsgrenze (GRZ II)

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und die in § 19 Abs. 4 Satz 1 genannten Anlagen dürfen die zulässige GRZ (GRZ I) um maximal 50 Prozent überschreiten (GRZ II), gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO jedoch maximal bis zu einem Wert von 0,8 (absolute Kappungsgrenze). In der Praxis ist es indessen häufig der Fall, dass die durch die BauNVO eröffnete Möglichkeit einer Überschreitung der GRZ I durch Flächen von baulichen Anlagen, die der GRZ II zuzurechnen sind, die absolute Kappungsgrenze von 0,8 nicht erreicht. In diesem Fall wird von einer relativen Kappungsgrenze gesprochen. Dies lässt sich an nachfolgendem Beispiel verdeutlichen:

Fallbeispiel 1:

GRZ I (0,4) + GRZ II (0,4 x 0,5) = GRZ Gesamt (0,6) Diese wäre zulässig.

Die GRZ von 0,6 stellt im Fallbeispiel 1 die *relative* Kappungsgrenze dar. Die absolute Kappungsgrenze der GRZ von 0,8 ist hier nicht relevant, da diese durch die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 maximal zulässige 50-prozentige Überschreitung nicht erreicht wird.

Fallbeispiel 2:

GRZ I (0,6) + GRZ II (0,6 x 0,5) = GRZ Gesamt (0,9) – Diese wäre nicht zulässig.

Hier greift nach § 19 Abs. 4 Satz 2 die absolute Kappungsgrenze. Dies bedeutet im, dass die zulässige GRZ I (0,6) nicht um 50 Prozent überschritten werden darf, sondern maximal bis zu einer GRZ von 0,8.

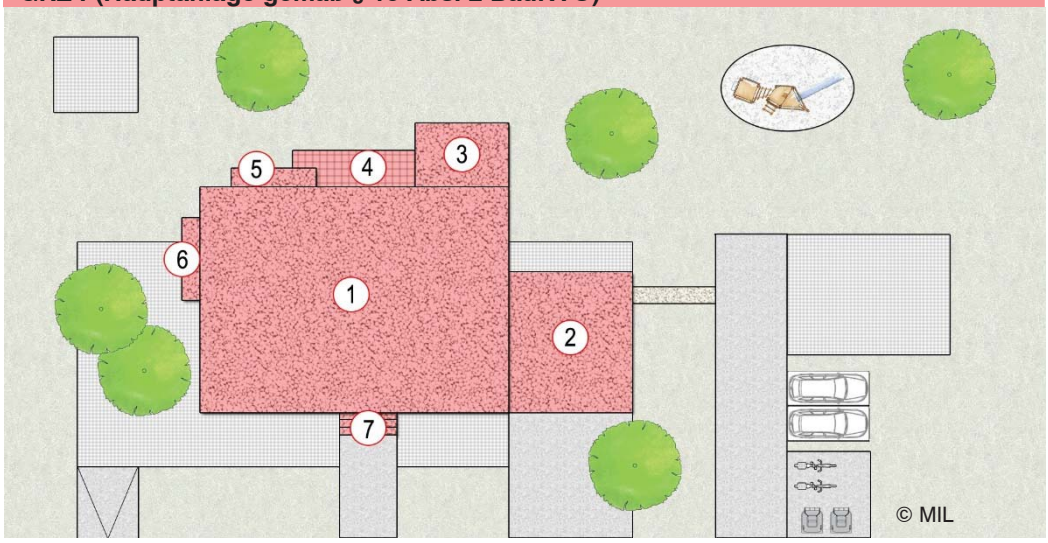
Eine GRZ (einschl. GRZ II) höher als 0,8 ist nur dann zulässig, wenn der Bebauungsplan ein Kerngebiet festsetzt oder abweichende Bestimmungen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO trifft, oder wenn seitens der Bauaufsichtsbehörde im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens von den Ausnahmetatbeständen des § 19 Abs. 4 Satz 2 (geringfügige Überschreitungen) oder Satz 4 (im Einzelfall) Gebrauch gemacht wird.

Ermessungsausübung der zuständigen Baugenehmigungsbehörde

Im Einzelfall und sofern im Bebauungsplan keine abweichenden Regelungen getroffen wurden, ist die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige untere Bauaufsichtsbehörde im Rahmen der Ermessensausübung berechtigt, von den Vorgaben des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO abzuweichen. In diesem Kontext ist es der Genehmigungsbehörde gestattet, einzelne Anlagen bei Überschreitungen der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche mit geringfügigen Auswirkungen auf die Funktion des Bodens (z.B. Versickerungsfähigkeit, geringer Versiegelungsgrad) in einem reduzierten Flächenumfang zu berücksichtigen. Gleiches gilt, wenn die Einhaltung der zulässigen überbaubaren Grundfläche zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde (Vgl. § 19 Abs. 4 Satz 4 Nr. 1 und 2 BauNVO). Hierbei ist es wichtig zu beachten, dass es sich jeweils um Einzelfallentscheidung handeln muss und keine regelmäßige Überschreitung der durch die Bebauungsplanung festgelegten GRZ zulässig ist.

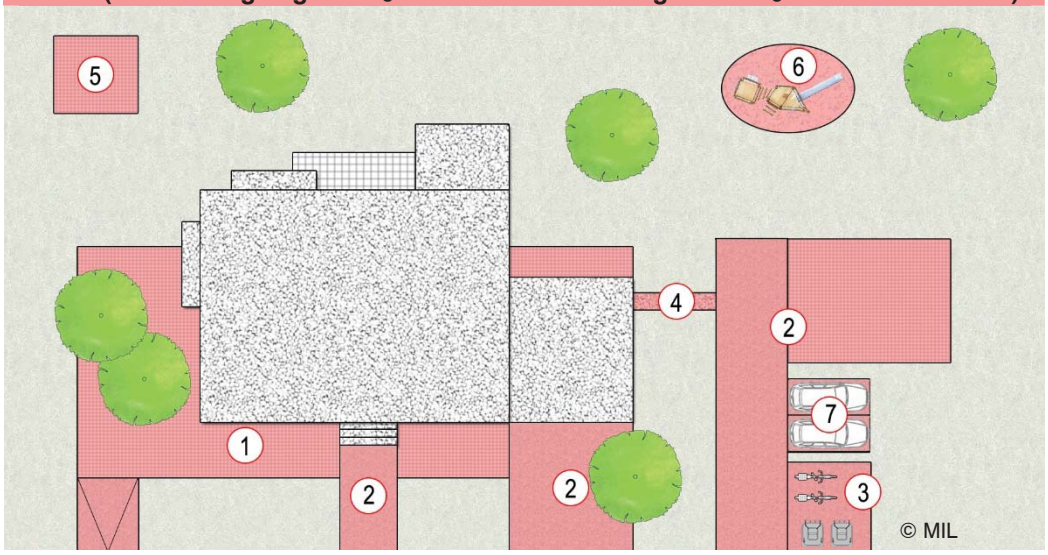
Die nachfolgend grafisch und tabellarisch zusammengefassten Informationen über die Anrechnung einzelner baulicher Anlagen zur Berechnung der GRZ (GRZ I und GRZ II) dienen als Empfehlungen, welche die einheitliche Auslegung und Berechnung der Grundflächenzahl im Land Brandenburg fördern sollen. In diesem Kontext umfasst die Arbeitshilfe ein PDF-Formular, das den unteren Bauaufsichtsbehörden im Rahmen der GRZ-Berechnung als Hilfsmittel dienen soll.

GRZ I (Hauptanlage gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO)



1 Hauptgebäude
2 Garagen, Carports und Tiefgaragen als Bestandteil der Hauptanlage (s. S. 5 Punkt 11)
3 mit der Hauptanlage verbunden, Wintergarten, Schwimmbad
4 Terrassen am Hauptgebäude
5 Balkone, Loggien, Erker, Arkaden, Passagen
6 Laubengänge, Außentreppe oberirdisch, Lichtschächte
7 Hauseingangstreppen

GRZ II (Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO)



1 unterirdische Anlagen, Tiefgaragen (nicht Teil der Hauptanlage), unterirdische Anbauten
2 Garagen mit Zufahrten und Rangierflächen
3 versiegelte Fahrradabstellflächen, Müllplätze
4 Versiegelte Plätze und Zuwegungen
5 Gartenhäuser, Solaranlagen, Technikanlagen, Kleintierställe
6 Terrassen (mindestens um Abstandsfläche von der Hauptanlage entfernt), Spielplätze, Poolanlagen, Schächte, Gruben, Kläranlagen, Tanks
7 Stellplätze und Carports

Empfehlungen zur Berechnung (GRZ I und GRZ II)

GRZ-Berechnung nach BauNVO 1990 und 2017

	Anlage	GRZ I Hauptanl. gem. §19 (2) BauNVO	GRZ II gem. §19 (4) BauNVO	Keine Anrech-nung
1	Arkaden und Passagen	x		
2	Erker und ähnliche Vorbauten, Loggien, Balkone			
	≤ 1,0 m			x
	> 1,0 m	x		
3	Terrassen			
	- am Wohnhaus bzw. gewerblich genutzte Terrassen unabhängig von ihrer Lage	x		
	- vom Wohnhaus mind. um Abstandsfläche entfernt		x	
4	Kellerlichtschächte, Kellertreppen, Laderampen			
	Auskragung ≤ 60 cm			x
	Auskragung > 60 cm	x		
5	Eingangstreppen, -rampen			
	≤ 1,40 m über Gelände			x
	> 1,40 m über Gelände	x		
6	Dachüberstände und Eingangsüberdachungen			
	≤ 1,0 m			x
	> 1,0 m	x		
7	Zufahrten zu Garagen, Stellplätzen		x	
8	Anlieferungswege auf gewerblich genutzten Grundstücken		x	
9	Versiegelte Plätze, auch wenn nicht befahrbar			
	≤ 5 m²			x
	>5 m²		x	
10	Feuerwehrwege			x
	-aufstellflächen			x
	-bewegungsflächen			x
11	Garagen, Carports, Tiefgaragen (sofern nicht Teil der Hauptanlage) und Stellplätze		x	
	Tiefgaragen und Keller als Teil der Hauptanlage	x		
12	Schuppen, Gewächshäuser, bauliche Anlagen zur Kleintierhaltung, Ställe, Schwimmbecken u. ä.			
	≤ 5 m²			x
	> 5 m²		x	
13	Spielplatzanlagen, Maste, Klopfstangen u. ä.			x
14	Fahrradstellplätze, Grill, Außenkamine, Mülltonnenschränke, Trafo u. ä.			
	≤ 5 m²			x
	> 5 m²		x	
15	Einfriedungsmauern und Pfeiler, Stützmauern			x
16	Anlagen für Abwasser und zur Niederschlagsbeseitigung			
	≤ 5 m²			x
	> 5 m²		x	
17	Schächte, Gruben, Kläranlagen, Tanks (ober- oder unterirdische) u. ä.			
	≤ 5 m²			x
	> 5 m²		x	

☞ ergänzende Hinweise zur Tabelle, siehe nachfolgende Seite

Nr. 2:

Gilt grundsätzlich für Gebäudeteile die nicht erdberührend sind.

Nr. 3:

Sobald eine Terrasse ganz oder teilweise innerhalb von Abstandsflächen des Wohnhauses (Hauptanlage) liegt, ist ihre gesamte Fläche der GRZ I zuzurechnen. Nur Terrassen, die sich vollständig außerhalb der Abstandsflächen des Wohnhauses (Hauptanlage) befinden, sind auf die GRZ II anzurechnen.

Nr. 5

Rampen: Entladungsrampen (Rampentisch) z.B. bei Supermärkten sind immer Teil der Hauptanlage.

Rampen bei gewerblichen Grundstücken, die wie Treppen der Überwindung von Höhenunterschieden dienen, sind Nebenanlagen.

Nr. 9

Reine Wohnwege, Gartenwege usw. werden nicht angerechnet, sofern sie nicht über Gebühr versiegelt sind. (s. versiegelte Plätze > 5 m²)

Stufen, Rampen, Mauern, Teiche, die ausschließlich der Gartengestaltung dienen, werden gar nicht angerechnet.

Sonstige breitere Fahrwege, Vorfahrten usw. sind Nebenanlagen und werden nach § 19 Abs. 4 BauNVO angerechnet. (s. versiegelte Plätze > 5 m²)

Nr. 9/12/14/16/17:

Bei der 5 m²-Grenze sind gleichartige Nebenanlagen zusammenzufassen (z.B. zwei Mülltonnenschränke je 4 m² = Anrechnung). Wird die 5 m²-Grenze überschritten, ist die gesamte Grundfläche anzurechnen (also im o. g. Beispiel 8 m²). Gleiches gilt für die anderen in der Tabelle genannten Größenbeschränkungen.

Nr. 10:

Feuerwehrwege (-aufstellflächen und -bewegungsflächen) sind nicht anzurechnen, wenn es sich um Wege handelt, die tatsächlich nur im Notfall (oder bei Feuerwehrübungen) genutzt werden sollen. Sie sind meist Bestandteil von Rasenflächen und so befestigt, dass die Feuerwehrfahrzeuge nicht einsinken und auch sicher abgestützt werden können. Für sonstige reine Feuerwehrwege und -flächen gilt, wenn diese > 5 m² und versiegelt sind, sind sie analog zur Nr. 9 in die Berechnung der GRZ II mit einzubeziehen.

Nr. 11:

Garagen, die mit dem Dach der Hauptanlage überdacht sind, gehören zur Hauptanlage.

Tiefgaragen und Keller, die mit der Hauptanlage baulich verbunden sind, werden nur dann in die erhöhte GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO eingerechnet, wenn sie mindestens 60 cm unterhalb der natürlichen Geländeoberfläche liegen (natürliche Bodenfunktion ist noch gewährleistet).

Baugrundstück (Straße und Hausnr.):
Gemarkung, Flur, Flurstück:

Formular zur Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) gemäß BauNVO 1990 und 2017

GRZ (I) gemäß Bebauungsplan:

GRZ (I) + GRZ II (50 Prozent):

ACHTUNG!
Die *absolute Kappungsgrenze* liegt gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bei **0,8**.
Der prozentuale Zuschlag/die Kappungsgrenze können im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ggfs. abweichend festgesetzt sein. Bitte vorab überprüfen!

Grundstücksgröße: m²

GRZ I (Hauptanlage gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO)	
Grundfläche Hauptgebäude	m²
Grundfläche Terrassen, Balkone	m²
Grundfläche Dachüberstände, Vordächer (sofern nicht innerhalb der Abstandsflächen gem. § 6 Abs. 6 BbgBO)	m²
Sonstige Bestandteile der Hauptanlage	m²
Summe aller Grundflächen (GRZ I)	m²

GRZ II (Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO)	
Grundfläche Garagen, Carports, Tiefgaragen, offene Stellplätze	m²
Grundfläche Zufahrten und Gehwege	m²
Grundfläche Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuser, Spielplätz usw.)	m²
Sonstiges (z.B. Unterbauungen des Grundstücks)	m²
Summe aller Grundflächen (GRZ II)	m²

Summe aller Grundflächen (I) und (II) **m²**

GRZ I = $\frac{\text{Summe aller Grundflächen (GRZ I)} \quad m^2}{\text{Grundstücksgröße} \quad m^2}$ =

GRZ II = $\frac{\text{Summe aller Grundflächen (GRZ I + II)} \quad m^2}{\text{Grundstücksgröße} \quad m^2}$ =

Datum und Unterschrift

ABWEICHENDE BAUWEISE

§ 22 Abs. 1 BauNVO erlaubt es der Gemeinde, eine offene oder geschlossene Bauweise festzusetzen. In der offenen Bauweise werden Gebäude mit Abstand zur seitlichen Grundstücksgrenze als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der Gebäude darf höchstens 50 m betragen. In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet.

Problemaufriss

Diese Festsetzungsmöglichkeiten sind in vielen Situationen zu unspezifisch, um ein planerisch angestrebtes Ziel zu erreichen. Insbesondere eröffnet die offene Bauweise weite Gestaltungsspielräume, die mit der vom Plangeber beabsichtigten Bebauungsstruktur oft nicht in Übereinstimmung zu bringen sind. Die mit dieser Bauweise festgelegte maximale Gebäudelänge von 50 m ist z.B. dort zu groß, wo das Planungsziel die Herstellung oder Erhaltung einer kleinteiligen Einzelhaus- oder Villenstruktur ist. Sie kann aber auch zu klein sein, z.B. in Gewerbegebieten, in denen zwar seitliche Grenzabstände eingehalten und übermäßige Gebäudedimensionen vermieden werden sollen, die Begrenzung auf 50 m jedoch eine unerwünschte Beschränkung der Nutzungsflexibilität darstellen würde. Auch in Reihenhausgebieten können Gebäudelängen von mehr als 50 m sinnvoll sein.

Ein kosten- und flächensparendes Bauen kann u.a. durch Bebauungsformen erreicht werden, die ein einseitiges Anbauen an eine seitliche Grundstücksgrenze oder auch das Anbauen an vordere oder hintere Grundstücksgrenzen voraussetzen, während zu anderen Grenzen ein Abstand gehalten wird (z.B. Kettenhäuser, Gartenhofhäuser). Auch hier muss die offene Bauweise modifiziert werden.

Die Festsetzung der geschlossenen Bauweise stößt dort an ihre Grenzen, wo im historischen Kontext zwar ein geschlossenes Straßenbild erhalten bzw. wiederhergestellt werden soll, ortstypisch schmale seitliche Gebäudeabstände jedoch weiterhin ermöglicht werden sollen.

Planungsrechtlicher Rahmen

Für solche und ähnlich gelagerte Fälle, in denen die Festsetzung einer offenen oder geschlossenen Bauweise nicht zum Ziel führt, sieht § 22 Abs. 4 BauNVO die Möglichkeit der Festsetzung einer abweichenden Bauweise vor. Damit können Regelungen zur Stellung der Gebäude im Bezug auf die vorderen, seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen (an welche Grenzen muss / darf / darf nicht herangebaut werden) sowie zur Gebäudelänge getroffen werden. Weitergehende Regelungen, z.B. zur Höhe der Gebäude, zu den überbaubaren Grundstücksflächen u.ä. sind nicht als Bauweise, sondern mittels der dafür vorgesehenen Festsetzungsmöglichkeiten zu treffen.

§ 22 BauNVO Bauweise

(1) Im Bebauungsplan kann die Bauweise als offene oder geschlossene Bauweise festgesetzt werden.

(2) In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der in Satz 1 bezeichneten Hausformen darf höchstens 50 m betragen. Im Bebauungsplan können Flächen festgesetzt werden, auf denen nur Einzelhäuser, nur Doppelhäuser, nur Hausgruppen oder nur zwei dieser Hausformen zulässig sind.

(3) In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet, es sei denn, daß die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert.

(4) Im Bebauungsplan kann eine von Absatz 1 abweichende Bauweise festgesetzt werden. Dabei kann auch festgesetzt werden, inwieweit an die vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden darf oder muß.

Innerhalb dieses Rahmens kann nahezu jede Bauweise normiert werden. Demgegenüber kann jedoch auch gänzlich auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet werden. Wie üblich

bedarf es dabei der Abwägung zwischen den zu erreichenden planerischen Zielen und dem Eingriff in die Gestaltungsfreiheit der Eigentümer. "Ungewöhnliche" Bauweisen sollten nicht gegen den Willen der Grundstückseigentümer erzwungen werden.

Festsetzungen durch Planzeichnung und Text

Eine abweichende Bauweise für Baugebiete wird in der Planzeichnung des Bebauungsplans in der Regel durch einen Buchstaben festgesetzt (z.B. „a“ für abweichende Bauweise analog zu „g“ für geschlossene und „o“ für offene Bauweise). Im Gegensatz zur offenen und geschlossenen Bauweise, die in den Abs. 2 und 3 des §22 BauNVO definiert sind, bedarf die Festsetzung einer abweichenden Bauweise der Konkretisierung in einer textlichen Festsetzung.

Auch geringe Modifizierungen der geschlossenen oder (häufiger) der offenen Bauweise sind als abweichende Bauweise festsetzbar. Die Bauweise kann für Teile der Baugebiete – auch für einzelne Grundstücke – unterschiedlich festgesetzt werden, wenn dies städtebaulich begründet ist.

Von einer festgesetzten abweichenden Bauweise können im Bebauungsplan Ausnahmen zugelassen werden. Art und Umfang der Ausnahmen sind dann in der zugehörigen textlichen Festsetzung näher zu bestimmen.

ggf. mittelbare Festsetzung durch Baukörper / Baufenster

Mittelbar kann die Bauweise auch durch die Ausweisung von Baukörpern und Baufenstern mittels Baugrenzen und Baulinien (☞ B 2.2) festgesetzt werden, wenn diese nur durch eine bestimmte Bauweise wie Einzelhäuser ausgefüllt werden können. Auf eine zusätzliche Festsetzung der Bauweise kann dann verzichtet werden. In der Begründung sollte die Entbehrlichkeit von Regelungen zur Bauweise entsprechend begründet werden.

ANWENDUNGSFÄLLE UND FESTSETZUNGSBEISPIELE

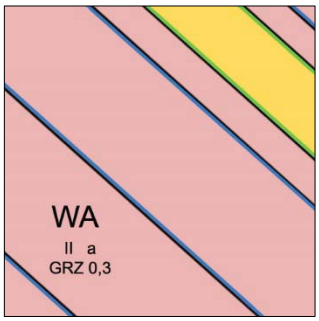
A Baugebiet mit einfamilienhaustypischer Bebauungsstruktur

Fallbeispiel 1: *Die Gemeinde X plant ein konventionelles Einfamilienhausgebiet für Einzel- und Doppelhäuser. Im Gebiet sollen auch Gebäude mit mehreren Wohneinheiten und Gebäude für sonstige im WA zulässige Nutzungen ermöglicht werden, wenn sich diese in ihren Abmessungen in die Bebauungsstruktur einfügen.*

Skzze einer Bebauung mit durcheinander stehenden Einzel- und Doppelhäusern.

Baukörperausweisungen kommen bei neuen Baugebieten i.d.R. nicht in Frage, da die zukünftigen Grundstückszuschnitte noch nicht feststehen. Auch die Festsetzung einer höchstzulässigen Zahl von Wohnungen in den Wohngebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wäre nicht zielführend, da sie sich auf die Dimensionierung von Gebäuden nur indirekt, bei Nicht-Wohngebäuden gar nicht auswirkt.

Durch Festsetzung einer abweichenden Bauweise können dagegen die äußeren Abmessungen der Gebäude begrenzt werden, ohne dass andere, ungewollte oder nicht begründbare Einschränkungen der Bebaubarkeit entstehen.

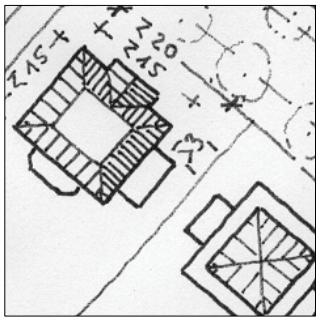


Sicherung einer Einfamilienhausstruktur durch Festsetzung einer abweichenden Bauweise

> ▶ Für das allgemeine Wohngebiet wird als abweichende Bauweise festgesetzt:
> Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser. Die Länge der Gebäude darf 15 m nicht überschreiten.

B Sicherung einer villenartigen Bebauungsstruktur

Fallbeispiel 2: *Das Plangebiet wird durch eine Villen- und Landhausbebauung des 19. und frühen 20. Jahrhunderts geprägt. Ziel der Planung ist u.a. der Erhalt dieser vorstadttypischen Bebauungsstruktur, in die sich auch eine mögliche Neubebauung einzelner Grundstücke einfügen soll. Dabei sollen nicht nur größere Einfamilienhäuser, sondern auch kleine Mehrfamilienhäuser ermöglicht werden.*

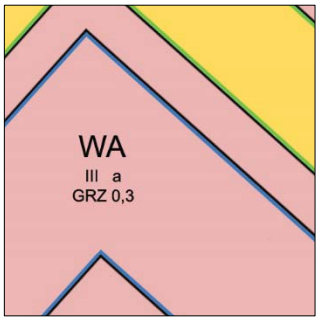


Skizze einer Villenbebauung, gekennzeichnet durch große Einzelgebäude mit stark gegliederten Fassaden

Die Festsetzung einer offenen Bauweise allein reicht für die Sicherung der angestrebten Bebauungsstruktur nicht aus, da auf vorhandenen oder durch Zusammenlegung entstehenden größeren Grundstücken Gebäude in einer Länge von bis zu 50 m entstehen könnten.

Die gewünschte Bebauungsstruktur könnte zwar durch eine enge Baukörperfestsetzung mit überbaubaren Grundstücksflächen in den ortsüblichen Abmessungen gesichert werden. Eine derart enge Festlegung der Position der neu zu errichtenden Gebäude würde jedoch eine Über-Regelung bedeuten, da für größere, durch Zusammenlegung entstehende oder in ihren endgültigen Abmessungen noch gar nicht bekannte Grundstücke oft mehrere städtebaulich gleichwertige Lösungen möglich sind, deren Wahl den Eigentümern freigestellt bleiben sollte.

Durch Festsetzung einer abweichenden Bauweise können dagegen die äußeren Abmessungen der Gebäude begrenzt werden, ohne ihre Lage zu determinieren.



Sicherung einer villenartigen Bebauungsstruktur durch Festsetzung einer abweichenden Bauweise

> ▶ Für das allgemeine Wohngebiet wird als abweichende Bauweise festgesetzt:
> Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf 15 m nicht überschreiten.
> Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der maximal zulässigen Gebäudelänge um bis zu 5,0 m zugelassen werden, wenn die den öffentlichen Straßen zugewandten Außenwände durch mindestens 3 m tiefe Vor- oder Rücksprünge in Abschnitte von höchstens 15 m Länge gegliedert sind.

Die Ausdehnung der Gebäude senkrecht zur Straße wird durch diese Festsetzung nicht beschränkt. Ergänzend kann eine maximale Gebäudetiefe, gemessen senkrecht zur Straßenbegrenzungslinie, festgesetzt werden, wenn das städtebauliche Ziel dies erfordert.

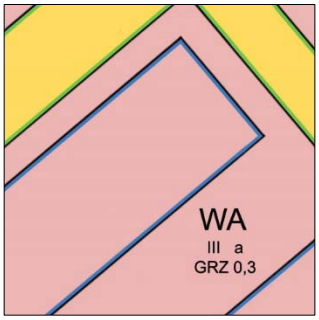
Skizze einer Kettenhausbebauung – Bebauungsform, bei der jeweils einige Hauptanlagen bis auf die Grundstücksgrenzen gebaut werden. Auch als Hausgruppe bezeichnet.

C Baugebiet für "Kettenhäuser"

Fallbeispiel 3: *Für die Bebauung am Rande eines geplanten Wohngebietes wird aus Lärmschutzgründen eine im Erdgeschossbereich geschlossene, in den Obergeschossen dagegen in Einzelbaukörper aufgelöste "Kettenhausbebauung" angestrebt. Die Länge der Kettenhausbebauung soll jeweils 50 m nicht überschreiten.*

Die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO kommt nicht in Betracht, da in diesen Fällen über alle Geschosse an die seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden muss. Die vorgesehene Bebauungsstruktur erfordert daher die Festsetzung einer abweichenden Bauweise, die die besonderen Anforderungen zur Bauweise regelt:

> ▶ Für das allgemeine Wohngebiet wird als abweichende Bauweise festgesetzt:
> der straßenseitigen Baugrenze, über alle Geschosse herangebaut werden.
> An die südwestlichen Grundstücksgrenzen muss in einer Tiefe von 6,0 m, gerechnet von der straßenseitigen Baugrenze, im ersten Vollgeschoss herangebaut werden; in den darüberliegenden Vollgeschossen ist ein Grenzabstand von mindestens 3,0 m einzuhalten.



Sicherung einer Kettenhausstruktur durch Festsetzung einer abweichenden Bauweise

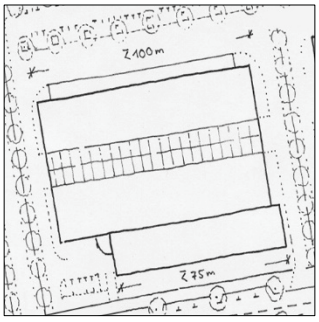
Das Heranbauen an die westlichen Grundstücksgrenzen kann im Beispielfall auch durch Garagen erfolgen, soweit diese baulich in das Hauptgebäude integriert sind.

Für die Endgrundstücke der Kette wird eine Sonderregelung erforderlich, wenn dort ausnahmsweise ein Grenzabstand sichergestellt werden soll.

> … Ausnahmsweise kann auf ein Heranbauen an die seitlichen Grundstücksgrenzen verzichtet werden, wenn die Gebäude als Endhäuser der Kettenhausbebauung im Sinne von Abs. 1 errichtet werden.

D Begrenzung von Gebäudelängen in einem Gewerbegebiet

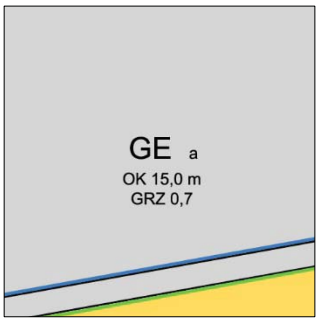
Fallbeispiel 4: *In einem Gewerbegebiet, das an eine viel befahrene öffentliche Straße grenzt, soll sichergestellt werden, dass die Gebäudeabmessungen entlang dieser Straße eine ortsbildverträgliche Dimension nicht überschreiten, und dass zwischen den Gebäuden für die Begrünung und Durchlüftung des Gebietes und die Umfahrung der Gebäude ein offener Bauwich verbleibt. Gleichzeitig soll die Flexibilität der Grundstücksnutzung möglichst wenig eingeschränkt werden.*



Skizze einer Gewerbebauung mit flachen, dafür aber sehr breiten und tiefen Gebäuden. Dabei werden zu allen Grundstücksgrenzen Abstände eingehalten.

Eine Baukörperausweisung kommt hier nicht in Frage, da sich im Vorhinein keine typische Gebäudegröße bestimmen lässt und selbst bei einem bereits bekannten Vorhaben die Gestaltungsmöglichkeiten im Fall einer Betriebsaufgabe oder Änderung des Nutzungskonzepts unnötig eingeschränkt würden. Die Festsetzung einer offenen Bauweise würde größere, in einem Gewerbegebiet jedoch durchaus übliche und verträgliche Gebäudeabmessungen verhindern. Durch Festsetzung einer abweichenden Bauweise können dagegen die städtebaulichen Ziele besser in Einklang mit den gewerblichen Nutzungsinteressen gebracht werden:

> ▶ Für die Teile des Gewerbegebietes, für die der Bebauungsplan eine abweichende Bauweise (mit der Bezeichnung) „a“ festsetzt, gelten folgende Bindungen:
> Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf 75 m (gemessen parallel zur straßenseitigen Baugrenze) nicht überschreiten.



Sicherung einer offenen Gewerbebebauung durch Festsetzung einer abweichenden Bauweise

Die Ausdehnung der Gebäude senkrecht zur Straße wird durch diese Festsetzung nicht beschränkt. Um die Flexibilität der Bebauung weiter zu erhöhen, könnten als Ausnahme größere Gebäudelängen (z.B. bis zu 100 m) zugelassen werden, wenn durch entsprechende Gliederung (Vor- und Rücksprünge) das städtebauliche Ziel einer Auflösung der Bebauung in Einzelbaukörper von begrenzter Länge erreicht wird.

BAUKÖRPER- UND BAUFENSTERAUSWEISUNGEN, FESTSETZUNG VON BEBAUUNGSTIEFEN

Problemaufriss

Eine flächenmäßige Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen, die für die künftige Bebauung allenfalls einen Abstand zur Straße vorgibt und die Anordnung der Gebäude auf dem Baugrundstück im Übrigen den Bauherren im Rahmen des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung überlässt, wird häufig bei der Planung neuer Baugebiete am Siedlungsrand eingesetzt, wenn hinsichtlich der städtebaulichen und Freiraumgestaltung und der Anordnung der Gebäude keine besonderen Ansprüche gestellt werden sollen. Bei Planungen in einem vorhandenen Siedlungskontext erfordert das Ziel der Einfügung in eine ortsbildprägende Bebauungsstruktur dagegen meist weitergehende Regelungen zur Lage der Gebäude auf den Grundstücken. Häufig sollen auch in den Blockinnenbereichen zusammenhängende unbebaute Freiflächen bewahrt oder geschaffen werden. Dies gilt für dicht bebaute Innenstadtquartiere ebenso wie für qualitätvolle vororttypische oder dörfliche Siedlungsbereiche. In solchen Fällen wird die Bebauungsplanung daher auf differenziertere Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen, insbesondere in Gestalt einer engeren Ausweisung von Baufenstern oder Baukörpern, in Einzelfällen auch der Festsetzung einer Bebauungstiefe Wert legen.

Planungsrechtlicher Rahmen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist der Teil der Baugrundstücke, auf dem das zulässige Maß der baulichen Nutzung realisiert werden darf. Außerhalb dieser Fläche dürfen lediglich Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen errichtet werden, soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen, Baulinien oder Bebauungstiefen festgesetzt und sind von den nicht überbaubaren Grundstücksflächen abzugrenzen.

§ 23 BauNVO Überbaubare Grundstücksfläche

(1) Die überbaubaren Grundstücksflächen können durch die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen bestimmt werden. § 16 Abs. 5 ist entsprechend anzuwenden.

(2) Ist eine Baulinie festgesetzt, so muß auf dieser Linie gebaut werden. Ein Vor oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Im Bebauungsplan können weitere nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen vorgesehen werden.

(3) Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Absatz 2 Satz 3 gilt entsprechend.

(4) Ist eine Bebauungstiefe festgesetzt, so gilt Absatz 3 entsprechend. Die Bebauungstiefe ist von der tatsächlichen Straßengrenze ab zu ermitteln, sofern im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist.

(5) Wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 zugelassen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Baugrenzen Baulinien

Bei der Festsetzung von Baulinien muss an die festgesetzte Linie herangebaut werden. Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen kann nur in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden. Aufgrund der engen Bindungswirkung von Baulinien sollten diese nur in besonders begründeten Fällen, z.B. zur Erhaltung einer historischen Raumbildung oder zur Vorgabe einer besonderen Bebauungskonfiguration festgesetzt werden. Da an Baulinien über alle Geschosse herangebaut werden muss, kommen hier auch geschossweise differenzierte Festsetzungen sowie Ausnahmeregelungen hinsichtlich des Vor- und Zurücktretens von Gebäudeteilen in Frage.

In der Regel erfolgt die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen, die im Grundsatz zwar ein Überschreiten dieser Abgrenzungslinie durch Gebäude oder Gebäudeteile ausschließen, ein Zurücktreten hinter dieser jedoch erlauben. Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile können gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO im Baugenehmigungsverfahren zugelassen werden, ohne dass hierzu eine Bebauungsplanfestsetzung erforderlich ist. Soll diese Ermessensentscheidung jedoch eingeschränkt

oder sollen Abweichungen über die Geringfügigkeit hinaus zugelassen werden, kann dies gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 i.V.m. Abs. 2 Satz 3 BauNVO im Bebauungsplan bestimmt werden. Dabei müssen die Ausnahmen nach der Art der Gebäudeteile und dem Umfang der Überschreitung hinreichend konkretisiert werden. Da Nebenanlagen und nach § 6 Abs. 8 BbgBO in den Abstandsflächen zulässige bauliche Anlagen (bestimmte Garagen, Solaranlagen, Stützmauern) auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden können, müssen für sie keine überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt werden. Lediglich, wenn die Zulässigkeit entsprechender Anlagen außerhalb der Baufenster ausgeschlossen werden soll, bedarf es einer entsprechenden ausdrücklichen Festsetzung im Bebauungsplan.

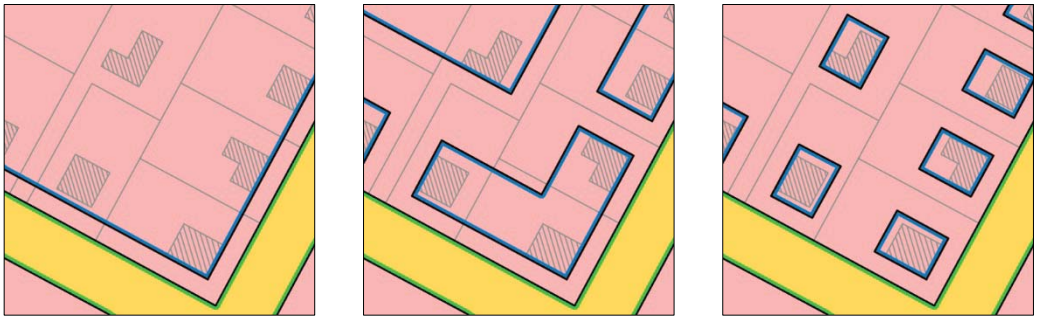
Bebauungstiefe

Regelungen zur Bebauungstiefe werden in der Regel zeichnerisch durch die Festsetzung straßenseitiger und rückwärtiger Baugrenzen getroffen. Möglich ist aber auch die textliche Bestimmung einer Bebauungstiefe mit Bezug auf festgesetzte Straßenbegrenzungslinien oder straßenseitige Baugrenzen.

Je nach Größe des Rahmens, der durch Baugrenzen und Baulinien für die überbaubare Grundstücksfläche gesetzt wird, kann man unterscheiden zwischen:

- flächenhaften Ausweisungen
- Baufensterausweisungen
- erweiterte Baukörperausweisungen
- enge Baukörperausweisungen.

Baufensterausweisung



Beispiele (von links nach rechts):
Flächenhafte Ausweisung
Faufensterausweisung
Enge Baukörperausweisung

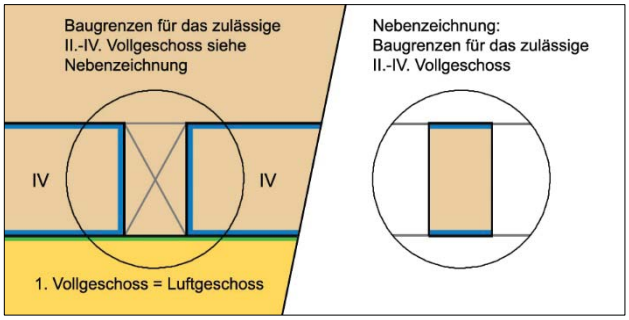
Baufensterausweisungen weisen der künftigen Bebauung der Grundstücke Teilflächen zu, auf die aus städtebaulichen Gründen eine Bebauung beschränkt werden soll, während die übrigen Grundstücksteile von Bebauung (mit Hauptgebäuden) freigehalten werden sollen. Das für die Bebauung vorgegebene „Baufenster“ ist dabei so großzügig dimensioniert, dass es unterschiedliche Varianten zur Realisierung des festgesetzten Nutzungsmaßes zulässt.

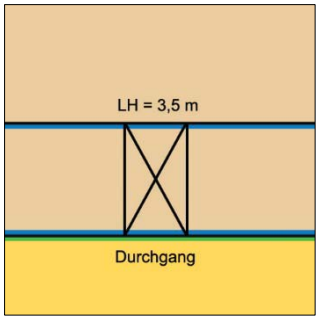
Baukörperausweisung

Baukörperausweisungen setzen demgegenüber einen wesentlich engeren Rahmen für die Lage der künftigen Bebauung auf den Grundstücken. Dabei lässt die „erweiterte Baukörperausweisung“ noch gewisse Spielräume für die entwurfliche Durcharbeitung von Bauprojekten, während diese durch eine „enge Baukörperausweisung“ in ihren äußeren Abmessungen im Detail festgelegt werden. Enge Baukörperausweisungen sollten deshalb auf Sonderfälle wie die planungsrechtliche Sicherung erhaltenswerter Gebäude beschränkt werden.

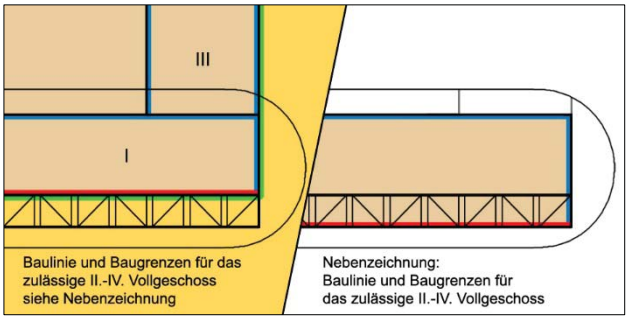
geschossweise Differenzierung

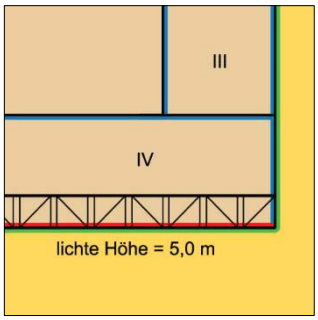
Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche können geschossweise differenziert werden. Dies betrifft vor allem Baukörperausweisungen, z.B. zur Festsetzung von Durchgängen, Durchfahrten, Arkaden oder Staffelgeschossen. Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen gilt auch für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, sofern der Bebauungsplan für unterirdische Bauteile keine abweichenden Regelungen trifft.





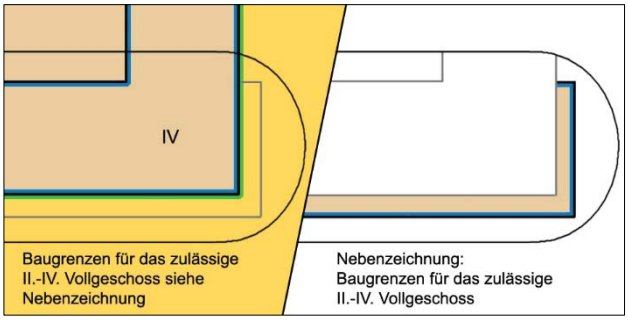
Festsetzungsalternativen für Durchgänge:
die geschossweise Differenzierung von Baugrenzen mit Nebenzeichnung links gibt eine unverrückbare Lage vor, während die Darstellung rechts auch die Zulassung von geringfügigen Abweichungen ermöglichen soll

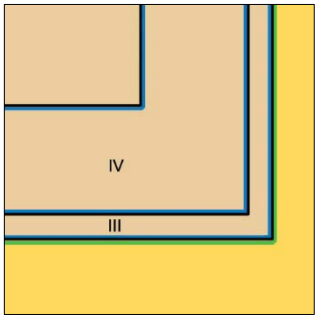




Arkaden auf Straßenland mit erforderlicher Nebenzeichnung für die Obergeschosse (links)

Arkaden auf dem Baugrundstück (rechts)





Gebäudeüberhang auf Straßenland mit erforderlicher Nebenzeichnung für die Obergeschosse (links)

Festsetzung eines zurückgesetzten (Staffel-)Geschosses (rechts)

Berücksichtigung erforderlicher Abstandsflächen

ggf. Festsetzung geringerer Abstandsflächentiefen

Bei einer Bebauung sind neben den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen auch die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen zu berücksichtigen (§ 6 BbgBO); es gilt die jeweils engere Vorschrift. Soweit städtebauliche Gründe vorliegen, kann jedoch im Bebauungsplan eine vom Bauordnungsrecht abweichende größere oder geringere Tiefe der Abstandsflächen auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB oder § 87 Abs. 2 BbgBO festgesetzt werden (☞ B 2.4), z.B. zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart eines Gebietes. Die davon berührten öffentlichen und privaten (nachbarlichen) Belange sind für alle von den reduzierten Abständen betroffenen Bereiche abzuwägen.

eindeutige Vermaßung

Baugrenzen und Baulinien sollten in der Planzeichnung so vermaßt werden, dass Lage und Verlauf der Festsetzungslinien genau bestimmbar sind. Hiervon kann abgewichen werden, wenn der Bebauungsplan eine enge Baukörperausweisung vornimmt, die sich an den in die Planunterlage eingemessenen Außenwänden eines Gebäudes orientiert.

ANWENDUNGSFÄLLE UND FESTSETZUNGSBEISPIELE

A Villengebiet mit Nachverdichtungspotenzialen

Villen- und Landhausquartier

Fallbeispiel 1: *Ein innenstadtnahes Quartier mit einer vorstadttypischen Villen- und Landhausbebauung weist überwiegend großzügig dimensionierte Grundstücke und eine durch Großbäume bestimmte landschaftliche Prägung auf. Aufgrund dieser Qualitäten unterliegt das Quartier einem hohen Entwicklungsdruck. Die Gemeinde hat in Ergänzung zu einer städtebaulichen Erhaltungsatzung die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen, um eine unkontrollierte Nachverdichtung zu verhindern und eine sich einfügende Bebauung bisher unbebauter Grundstücke zu ermöglichen.*

enge Baukörperausweisungen

Für den (im Sinne der Erhaltungssatzung) erhaltenswerten Gebäudebestand bieten sich enge Baukörperausweisungen an, d.h. die Gebäude werden entsprechend dem Bestand eng mit einer Baugrenze „umfahren". Die Festsetzung von Baulinien anstelle von Baugrenzen ist in der Regel nicht erforderlich, da die Enge des Rahmens ein Zurücktreten der Bebauung hinter die Baugrenzen kaum zulässt.

In der Planzeichnung wird die enge Baukörperausweisung dadurch zum Ausdruck gebracht, dass auf eine zahlenmäßige Festsetzung der zulässigen Grundfläche verzichtet wird. Stattdessen wird durch eine textliche Festsetzung klargestellt, dass sich die zulässige Grundfläche aus der überbaubaren Grundstücksfläche ergibt (☞ B 1.15). Die durch Baugrenzen umschriebene Fläche kann damit vollständig überbaut werden. Um ggf. auch bauliche Erweiterungen zulassen zu können, die in Ihrem Umfang über das Maß der Geringfügigkeit hinausgehen, kann eine ergänzende textliche Ausnahmeregelung z.B. wie folgt formuliert werden:

erweiternde Ausnahmeregelung

> ▶ Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie Wintergärten, Erker und Balkone bis zu einer Tiefe von 3,0 m zugelassen werden, sofern der Anteil der vortretenden Gebäudeteile 40 % der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.

Die Ausnahmeregelung kann nach Gebäudeseiten und nach Geschossen differenziert werden:

nach Gebäudeseiten und Geschossen differenziert

> ▶ Ausnahmsweise kann im ersten Vollgeschoss ein Überschreiten der rückwärtigen Baugrenzen durch untergeordnete Anbauten bis zu einer Tiefe von 5,0 m zugelassen werden, sofern der Anteil der vortretenden Gebäudeteile 50 % der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.
> Oberhalb des ersten Vollgeschosses kann ausnahmsweise ein Überschreiten der straßenseitigen und rückwärtigen Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie Erker und Balkone bis zu einer Tiefe von 3,0 m zugelassen werden, sofern der Anteil der vortretenden Gebäudeteile 40 % der Fläche der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.

Anstelle der textlichen Festlegung des zulässigen Umfangs von Abweichungen kann auch eine zeichnerische Festsetzung erfolgen (s. Fallbeispiel 3). Dies ist z.B. dann zweckmäßig, wenn für unterschiedliche Baukörper grundstücksweise unterschiedliche Überschreitungsmaße festgesetzt werden sollen.

Die im § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO vorgesehenen geringfügigen Überschreitungsmöglichkeiten können im Bebauungsplan nicht nur erweitert, sondern auch eingeschränkt werden. Zur Freihaltung der seitlichen Bauwiche von Anbauten könnte eine einschränkende Regelung Im Sinne der Erhaltung der offenen Bebauungsstruktur zum Beispiel lauten:

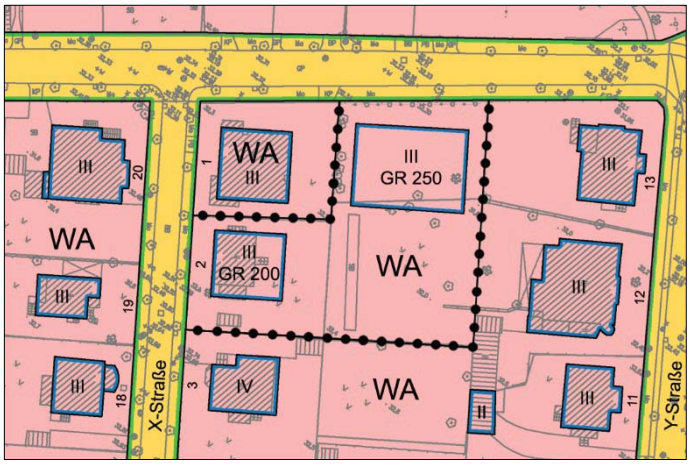
einschränkende Ausnahmeregelung

> ▶ Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der seitlichen Baugrenzen (nur) durch Balkone um bis zu 1,5 m zugelassen werden, sofern eine Breite von jeweils 4,0 m nicht überschritten wird.

erweiterte Baukörperausweisungen

Wo der Gebäudebestand nicht unbedingt erhaltenswert ist, die Lage eines Ersatzbaus auf dem Grundstück jedoch durch die Bebauungsstruktur im näheren Umfeld oder durch die Verhältnisse auf dem Grundstück annähernd fest steht, wird sich die Gemeinde in der Regel für eine erweiterte Baukörperausweisung entscheiden. Gleiches gilt für die Schließung einzelner Baulücken.

Bei der erweiterten Baukörperausweisung wird der durch Baugrenzen vorgegebene Rahmen für eine Neubebauung so gewählt, dass die Lage und die Grundrissfigur des Gebäudes nicht vollständig festgelegt sind, sondern innerhalb dieses „Baufensters“ variieren können. Bei der Überplanung nicht erhaltenswerter Gebäude wird die erweiterte Baukörperausweisung daher in der Regel vom Bestand abweichen. Da die durch Baugrenzen umschlossene Fläche jedoch nicht vollständig bebaut werden darf, ist zusätzlich die Festsetzung der zulässigen Grundfläche erforderlich.



Enge und erweiterte Baukörperausweisungen, tlw. Unterschreitung von Abstandsflächen

Ermöglichung von Abstandsflächenunterschreitungen

Wenn in einem besonders gelagerten Planungsfall im Rahmen der (engen oder erweiterten) Ausweisung von Baukörpern im Zusammenwirken mit Festsetzungen zur Bebauungshöhe bzw. zur Zahl der Vollgeschosse aus (darzulegenden) städtebaulichen Gründen, z.B. wegen der erhaltenswerten Eigenart der Bebauung oder aufgrund besonderer Gestaltungsanforderungen, eine Unterschreitung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächentiefen ermöglicht werden soll, bedarf es hierzu einer zusätzlichen Festsetzung im Bebauungsplan auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB. Dabei müssen der räumliche Bezug der Festsetzung und das festgesetzte Maß der Abstandsflächentiefe hinreichend bestimmt sein.

Festsetzung von geringeren Abstandsflächentiefen

▶ Auf den Grundstücken X-Straße 1 und 2 sowie Y-Straße 11 und 12 beträgt die erforderliche Tiefe der Abstandsflächen an den seitlichen Grundstücksgrenzen 0,3 H, mindestens jedoch 3,0 m.

Eine Formulierung, die für die betreffenden Außenwände zwar ein Abweichen von den bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächentiefen erlaubt, dabei jedoch auf die Festsetzung konkreter Maße verzichtet, ist ebenso unzulässig wie die Festsetzung eines geringeren Maßes ohne räumliche Zuordnung, quasi als Generalklausel für den Bedarfsfall.

✕ Auf den Grundstücken …. (Benennung der jeweiligen Grundstücke) darf an die seitlichen Baugrenzen bis zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse herangebaut werden, auch wenn hierdurch die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächentiefen unterschritten werden.

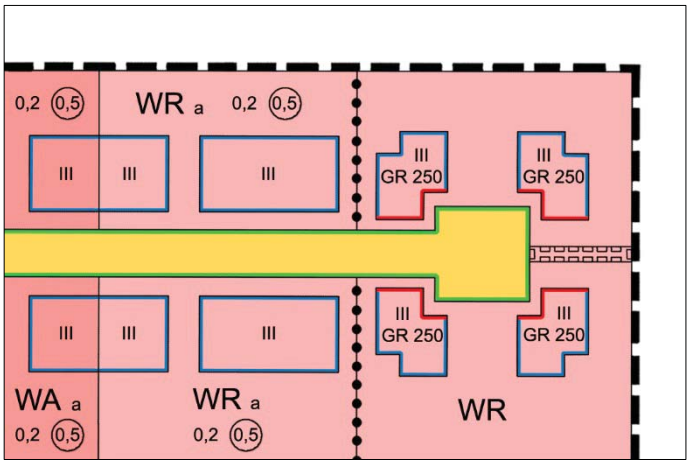
✕ Sofern sich aus der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen und der zulässigen Gebäudehöhe bzw. der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse geringere Abstandsflächentiefen ergeben, als sie bauordnungsrechtlich erforderlich sind, ist ein Maß von 0,3 H zulässig.

Wohngebietserweiterung

Fallvariante 1a: *Das historische Villenviertel soll auf angrenzenden bisher unbebauten Flächen erweitert werden. Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung eines Wettbewerbsentwurfs schaffen und dabei wesentliche städtebauliche Inhalte des Entwurfs, insbesondere hinsichtlich der Anordnung der Gebäude auf den künftigen Grundstücken, verbindlich vorgeben.*

Da der Bebauungsplan nur einen Rahmen für die entwurfliche Ausgestaltung der Bebauung setzen soll, wird die Gemeinde bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen keine engen Baukörperausweisungen vornehmen. Diese sind bei Beplanung bisher unbebauter Flächen auch städtebaulich meist nicht begründbar. Für die Sicherung der städtebaulichen Grundkonzeption bieten sich erweiterte Baukörperausweisungen sowie die Ausweisung von Baufenstern an.

Baufenster



erweiterte Baukörperausweisung und Baufenster

Für die Sicherung einer straßenseitigen Anordnung der Gebäude zu beiden Seiten der Erschließungsstraße ist die Ausweisung von Baufenstern zweckmäßig. Die Festsetzung einer niedrigen GRZ (hier 0,2) stellt sicher, dass die Baufelder nicht vollständig bebaut werden. Die im Beispiel dargestellte Unterbrechung der Baufenster gibt mittelbar eine Parzellierung der Baugrundstücke vor, ohne diese direkt festzusetzen. Dabei können die Baufenster sich auch über unterschiedliche Baugebiete erstrecken.

Im Beispiel sind die Baufenster so dimensioniert, dass eine nicht gewollte „enge Ausfüllung" mit drei Einzelbaukörpern unter Berücksichtigung erforderlicher Abstandsflächen nicht möglich ist. Die Errichtung nur eines Gebäudes innerhalb eines Baufensters wird dagegen nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Zur Verhinderung übergroßer Einzelgebäude, die sich städtebaulich nicht einfügen würden, ist zusätzlich eine Beschränkung der maximalen Gebäudelänge möglich (☞ B 2.1). Sofern eine im Rahmen der Festsetzungen zum Maß der Nutzung mögliche Bebauung mit Mehrfamilienhäusern ausgeschlossen werden soll, kann eine Festsetzung zur Begrenzung der zulässigen Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude getroffen werden (☞ B 6).

erweiterte Baukörperausweisung mit straßenseitigen Baulinien

Die angestrebte bauliche Rahmung eines Rechteckplatzes am Ende der Erschließungsstraße wird im Fallbeispiel durch eine erweiterte Baukörperausweisung für vier Einzelgebäude umgesetzt. Damit die Fluchten der den Platz rahmenden Gebäude nicht gegeneinander verspringen, sind straßenseitig Baulinien vorgesehen.

Da Baulinien ein Anbauen über alle Geschosse erfordern und ein Vor- und Zurücktreten von Bauteilen ohne ergänzende Festsetzung im Bebauungsplan nur in geringfügigem Maße zulassen, sollte bei ihrer Festsetzung stets das Erfordernis von Ausnahmeregelungen geprüft werden (insbesondere für die Obergeschosse), z.B.:

geschossbezogene Ausnahmeregelung

▶ Ausnahmsweise kann für das oberste zulässige Vollgeschoss ein Zurücktreten gegenüber der straßenseitigen Baulinie um bis zu 2,0 m zugelassen werden.

Ferner kann das Vor- und Zurücktreten untergeordneter Bauteile nach Art und Umfang textlich konkretisiert werden. Festsetzungsbeispiel:

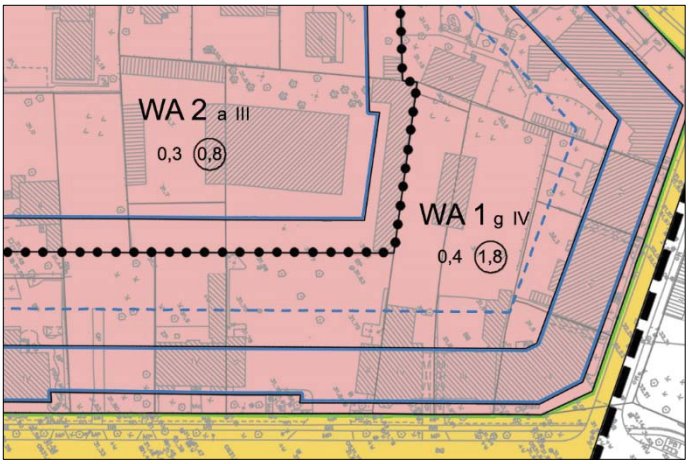
> ▶ Ein Vortreten untergeordneter Gebäudeteile gegenüber den straßenseitigen Baulinien kann ausnahmsweise nur für Erker und Balkone bis zu einem Maß von 1,5 m zugelassen werden, sofern die Breite der vortretenden Gebäudeteile jeweils 5,0 m nicht überschreitet und ihr Anteil an der Breite der jeweiligen Außenwand insgesamt 30 % nicht überschreitet. Ein Zurücktreten untergeordneter Bauteile gegenüber den straßenseitigen Baulinien kann (nur) bis zu einem Maß von 50 cm zugelassen werden, sofern die Breite der zurücktretenden Bauteile jeweils 5,0 m nicht überschreitet und ihr Anteil an der der Breite der jeweiligen Außenwand insgesamt 30 % nicht überschreitet.

B Gründerzeitviertel mit Umstrukturierungsbedarf

Fallbeispiel 2: *Die Bebauungsstruktur eines innerstädtischen Quartiers ist geprägt durch eine drei- bis viergeschossige Blockrandbebauung sowie überwiegend zweigeschossige Remisen auf den rückwärtigen Grundstücksflächen. Durch Aufgabe eines Gewerbebetriebs bietet sich die Chance, dessen im Blockinnenbereich gelegene Flächen für eine ergänzende Wohnbebauung zu nutzen. Um das bisherige Mischgebiet als allgemeines Wohngebiet zu überplanen, stellt die Gemeinde einen Bebauungsplan auf. Dieser soll die Rahmenbedingungen für eine aufgelockerte Bebauung im Blockinneren und für Lückenschließungen an den Blockrändern festlegen.*

flächenhafte Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen und der Bebauungstiefe

Der einfachste Weg, die geschlossene Randbebauung planungsrechtlich zu sichern, ist die Festsetzung einer straßenseitigen Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO in Verbindung mit der Festsetzung der geschlossen Bauweise und einer zulässigen Bebauungstiefe (hier: einer hinteren Baugrenze). Für den Blockinnenbereich soll die angestrebte offene Bebauungsstruktur ohne Baukörperausweisung allein durch Festsetzung einer abweichenden Bauweise erreicht werden.



Zeichnerische Festsetzung der zulässigen Bebauungstiefe durch straßenseitige und rückwärtige Baugrenzen sowie des Umfangs möglicher Überschreitungen (gebrochene Abgrenzungslinie)

Im Fallbeispiel wird ergänzend eine Abgrenzungslinie festgesetzt, die das Maß möglicher Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile begrenzt. Eine ergänzende textliche Festsetzung, die ggf. die Arten der Bauteile bestimmt, für die Überschreitungen zugelassen werden sollen, ist in der Regel zweckmäßig, z.B.:

Bestimmung möglicher Überschreitungen von Baugrenzen

> ▶ In dem Teil des allgemeinen Wohngebiets mit der Bezeichnung WA 1 kann ein Vortreten von Gebäudeteilen (Balkonen, Erkern, Aufzugschächten, Treppentürmen und Freitreppen) bis zu den in der Planzeichnung festgesetzten Linien zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen zugelassen werden.

Die zeichnerische Festsetzung der Bebauungstiefe wird im Interesse der Planklarheit meist vorgezogen, grundsätzlich ist aber auch eine textliche Bestimmung möglich, z.B.:

rein textliche Festsetzung der Bebauungstiefe

▶ In dem Teil des allgemeinen Wohngebiets mit der Bezeichnung WA 1 sind die Baugrundstücke hinter den straßenseitigen Baugrenzen in einer Tiefe von 15,0 m überbaubar. Ausnahmsweise können für Gebäudeteile Überschreitungen um bis zu 10,0 m zugelassen werden.

Regelung zur vollständigen Überbaubarkeit

▶ In dem Teil des allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 2 sind die Baugrundstücke in voller Tiefe überbaubar.

Auch wenn das Fehlen von Regelungen zur Bebauungstiefe gleichbedeutend mit einer Überbaubarkeit der Baugrundstücke in voller Tiefe ist, sollte eine klarstellende Festsetzung in den Plan aufgenommen werden, wenn dies zu dessen Verständnis beiträgt. Dies bedeutet nicht, dass an jeder Stelle eines Baugrundstücks gebaut werden kann. Vielmehr sind auch hier andere Vorschriften, wie bauordnungsrechtliche Abstandsflächenerfordernisse und Bindungen zur Bauweise, zu berücksichtigen; darauf ist ggf. in der Begründung hinzuweisen.

Abstandsflächenproblematik

Im Zusammenhang mit der hohen (hier viergeschossigen) Bebauung am Blockrand ist zu prüfen, ob sich dadurch eine Unterschreitung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen ergeben kann (die sich gemäß § 6 Abs. 2 BbgBO höchstens bis zur Straßenmitte erstrecken dürfen), und ob diese Unterschreitung in der Abwägung der dadurch berührten Belange ermöglicht werden soll.

a) Ist dies nicht der Fall, sind keine weiteren Regelungen erforderlich. Im Fallbeispiel könnte dann unmittelbar an der straßenseitigen Baugrenze ggf. nur dreigeschossig gebaut werden, ein viertes Geschoss müsste als Staffelgeschoss gegenüber der Baugrenze zurücktreten oder mit einer Dachschräge ausgebildet werden.

b) Soll hingegen viergeschossig ohne Zurücktreten von Obergeschossen an die straßenseitige Baugrenze herangebaut werden können, muss in den Bebauungsplan eine entsprechende Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB aufgenommen werden, z.B.:

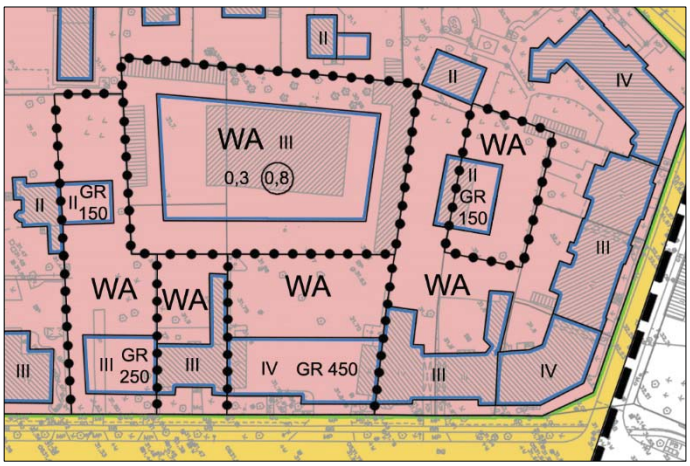
Festsetzung von geringeren Abstandsflächentiefen

▶ Für Gebäude, die entlang der straßenseitigen Baugrenzen errichtet werden, beträgt die erforderliche Tiefe der straßenseitigen Abstandsflächen 0,35 H.
Ausnahmsweise können Unterschreitungen der gemäß Satz 1 erforderlichen Abstandsflächentiefen bis zu einem Maß von 0,3 H zugelassen werden.

Eine Festsetzung geringerer Abstandsflächentiefen ist in Brandenburg auch bei Festsetzung von Baulinien sowie bei Baukörperausweisungen erforderlich.

Baukörper- und Baufensterausweisungen

Als Alternative zur flächenhaften Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen kommen auch in diesem Fallbeispiel Baukörper- und Baufensterfestsetzungen in Betracht, z.B. dort, wo erhaltenwerte Gebäude gesichert oder für die Neubebauung differenzierte Vorgaben gemacht werden sollen.



enge Baukörperausweisung für erhaltenswerte Bestandsgebäude; erweiterte Baukörperausweisung und Baufenster für bauliche Ergänzungen

Wie im vorangehenden Beispiel des Villenviertels empfiehlt sich für den zu erhaltenden Gebäudebestand eine enge, für Lückenschließungen dagegen eher eine erweiterte Baukörperausweisung, um dort einen Gestaltungsspielraum für die Ausführung zu belassen. Ähnliches gilt für die Ermöglichung von Einzelgebäuden im Blockinnenbereich, sofern die örtlichen Bedingungen, wie die Belichtung benachbarter Wohngebäude oder ein erhaltenswerter Baumbestand, eine klare Rahmensetzung erfordern. Sind hingegen verschiedene Bebauungsvarianten auf einer Fläche möglich und städtebaulich verträglich, sollte der Ausweisung von Baufenstern Vorrang eingeräumt werden.

Bei Bauköperausweisungen für aneinandergrenzende Gebäude unterschiedlicher Geschossigkeit ist auch eine Baugrenze zwischen den Gebäuden festzusetzen, und zwar auf der Seite der höheren zulässigen Bebauung. Gleiches gilt, wenn die Geschossigkeit innerhalb eines Baukörpers, z.B. für niedrigere Anbauten, differenziert festgesetzt werden soll.

STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Problemaufriss

Regelungen zur Anordnung und Ausrichtung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen können aus unterschiedlichen Gründen erforderlich werden, etwa im Hinblick auf die Belichtung und Besonnung von Gebäuden oder die Durchlüftung von Siedlungsbereichen, zur Sicherstellung eines ungestörten Rundfunkempfangs bzw. Funkverkehrs, zur Sicherung von Standorten der Windenergie oder zur Nutzung von Solarenergie. In vielen Fällen geben auch Immissionsschutzaspekte wie die Abschirmung einer schutzbedürftigen Nutzung gegenüber Lärm oder anderen Immissionen oder stadtgestalterische Gründe wie die Freihaltung einer Aussicht Anlass, die Stellung baulicher Anlagen zu regeln.

Die Anordnung der Gebäude innerhalb eines Baugebiets wird in Bebauungsplänen in der Regel durch mehr oder weniger differenzierte Festsetzungen zu den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis hin zu Baukörperausweisungen festgelegt (☞ B 2.2). Die Anordnung der Gebäude auf den Baugrundstücken wird darüber hinaus maßgeblich durch Festsetzungen zur Bauweise beeinflusst (☞ B 2.1). Mit der Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB besteht die Möglichkeit, diese Festsetzungen hinsichtlich der Ausrichtung der Gebäude und baulichen Anlagen zu ergänzen.

Planungsrechtlicher Rahmen

Festsetzungen zur Stellung der baulichen Anlagen zielen auf die Ausrichtung der Längsachse von Gebäuden. Bei Gebäuden mit einem Satteldach ist die Längsachse mit der Firstrichtung identisch; bei Gebäuden mit anderen Dächern ergibt sich die Längsachse aus dem Verhältnis der Seiten zueinander.

städtebauliche Begründung

auch bei Gründen der Gestaltung des Ortsbildes

Als (bundesrechtliche) Festsetzungen müssen auch Festsetzungen der Stellung der baulichen Anlagen städtebaulich begründet sein. Bei stadtgestalterisch begründeten Festsetzungen muss ein über das einzelne Gebäude hinausgreifender Begründungszusammenhang erkennbar sein. Dieser ist zum Beispiel dann gegeben, wenn für ein Einfamilienhausgebiet in Hanglage die Ausrichtung der Gebäude parallel zu den Höhenlinien vorgegeben werden soll, so dass sich aus der Ferne eine homogene Dachlandschaft zeigt. Bei der Überplanung vorhandener Bebauungsstrukturen kann eine das Straßenbild prägende traufständige Ausrichtung der Gebäude eine entsprechende Festsetzung der Gebäudestellung rechtfertigen.

Abgrenzung zu Gestaltungsregelungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO

Sind Festlegungen zur Stellung baulicher Anlagen hingegen ausschließlich auf Einzelgebäude bezogen begründet, z.B. mit der angestrebten Rekonstruktion eines historischen Zustandes in einer ansonsten heterogenen Gesamtstruktur, so können sie nur als baugestalterische Regelungen auf der Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO in einen Bebauungsplan aufgenommen werden (☞ B 29.1). Bei übergeordneten städtebaulichen Gestaltungszielen können Festsetzungen zur Gebäudestellung nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB auch zusammen mit baugestalterischen Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO, z.B. zur Ausgestaltung der Dächer, im Bebauungsplan getroffen werden.

Die Stellung der baulichen Anlagen kann textlich oder zeichnerisch festgesetzt werden. Die Planzeichenverordnung sieht hierfür kein Planzeichen vor. In der Praxis ist die Verwendung eines Doppelpfeils für die Bestimmung der Gebäude- bzw. Firstausrichtung gebräuchlich.

Planzeichen zur Bestimmung der Gebäudeausrichtung / Firstrichtung

eindeutige Bestimmung

Abgrenzung von Bauflächen mit unterschiedlicher Gebäudeausrichtung durch eine Trennlinie

Die Darstellung der Gebäudeausrichtung im Plan muss eindeutig sein. Sie ist innerhalb der jeweils betroffenen (überbaubaren) Grundstücksfläche einzutragen. Wechselt sie innerhalb eines Baufensters die Richtung, so sind die Flächen unterschiedlicher Festsetzung mit einer Trennlinie, z.B. einer gebrochenen schwarzen Linie, gegeneinander abzugrenzen. Die Verwendung einer sogenannten Knotenlinie ist hier nicht angezeigt, da diese Signatur gemäß Anlage zur Planzeichenverordnung (Pkt. 15.14) zur Abgrenzung unterschiedlicher Arten der Nutzung sowie unterschiedlicher Nutzungsmaße innerhalb eines Baugebietes verwendet werden soll.

ggf. Umfang möglicher Abweichungen festsetzen

Soweit geringfügige Abweichungen von der festgesetzten Ausrichtung der baulichen Anlagen zulässig sein sollen, was z.B. bei der Ausrichtung der Gebäudestellung an der Topographie oder nach Süden bis Südwesten zur optimalen Ausnutzung der Solarenergie regelmäßig der Fall sein dürfte, sollte der Umfang der tolerierbaren Abweichungen textlich bestimmt werden, um anderenfalls erforderliche Befreiungen zu vermeiden.

FESTSETZUNGSBEISPIELE

A Zeichnerische Festsetzung der Gebäudeausrichtung

Zeichnerische Festsetzung der Gebäudeausrichtung parallel zu den Höhenlinien eines Wohngebiets in Hanglage

ggf. textliche Regelung für Nebengebäude

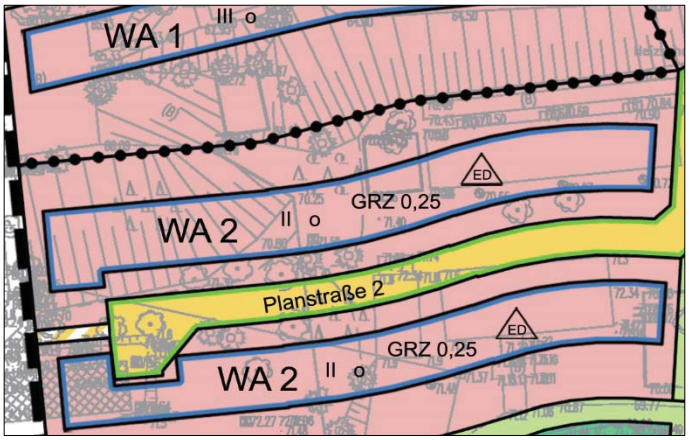
Ggf. ergänzende textliche Klarstellung der Anwendung zeichnerischer Festsetzungen zur Gebäudeausrichtung bei Nebengebäuden:

> ▶ Die Regelungen zur Stellung der baulichen Anlagen (gemäß zeichnerischer Festsetzung / gemäß textlicher Festsetzung …) gelten nicht für Nebengebäude mit einer Grundfläche von weniger als 30 m².

B Textliche Festsetzung der Gebäudeausrichtung

Vorgabe der Gebäudeausrichtung parallel zu einem geschwungenen Straßenverlauf:

> ▶ Auf den überbaubaren Grundstücksflächen des allgemeinen Wohngebiets mit der Bezeichnung WA 2 sind Gebäude mit einer Grundfläche von mehr als 30 m² so zu errichten, dass ihre Längsachse parallel zur Achse der das Baugrundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche / zur Achse der Planstraße 2 ausgerichtet ist. Die Achse der Verkehrsfläche ergibt sich für jedes Baugrundstück durch geradlinige Verbindung zwischen den äußeren straßenseitigen Grundstücksecken des jeweiligen Grundstücks.



Textliche Festsetzung der Gebäudeausrichtung parallel zu den Höhenlinien eines Wohngebiets in Hanglage

ABWEICHENDE TIEFEN DER ABSTANDSFLÄCHEN

Problemaufriss

Die Regelung baurechtlich erforderlicher Abstandsflächen zwischen Gebäuden und zu den Grundstücksgrenzen war historisch im Bauordnungsrecht verankert. Im Zuge der BauGB-Novelle 2007 hat der Bundesgesetzgeber die Möglichkeit geschaffen, bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ein vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen festzusetzen, ohne dass es hierzu einer landesrechtlichen Ermächtigung bedarf.

§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB eröffnet den Gemeinden die Möglichkeit, in einem Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Abstandsflächentiefe festzusetzen. Damit können bei den Regelungen über Abstandsflächen verstärkt auch städtebauliche Aspekte zur Geltung gebracht werden, die durch die landesrechtlichen Vorschriften, bei denen Gesichtspunkte der Gefahrenabwehr, der Belichtung und des Brandschutzes im Vordergrund stehen, nicht erfasst werden.

Planungsrechtlicher Rahmen

Wie die Abstandsflächen bestimmt werden und welche Abstandsflächentiefen bauordnungsrechtlich erforderlich sind, ergibt sich aus § 6 BbgBO.

§ 6 Abs. 4 und 5 BbgBO

> (4) Die Tiefe der Abstandsfläche bemisst sich nach der Wandhöhe; sie wird senkrecht zur Wand gemessen. Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Bei gestaffelten Wänden, bei Dächern oder Dachaufbauten sowie bei gegenüber der Außenwand vor- oder zurücktretenden Bauteilen oder Vorbauten ist die Wandhöhe für den jeweiligen Wandabschnitt, Dachaufbau, Vorbau oder das jeweilige Bauteil gesondert zu ermitteln. Das sich ergebende Maß ist H.
>
> (5) Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,4 H, mindestens 3 m. In Gewerbe- und Industriegebieten genügt eine Tiefe von 0,2 H, mindestens 3 m. Vor den Außenwänden von Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 mit nicht mehr als drei oberirdischen Geschossen genügt als Tiefe der Abstandsfläche 3 Meter. Werden von einer städtebaulichen Satzung oder einer örtlichen Bauvorschrift nach § 87 Außenwände zugelassen oder vorgeschrieben, vor denen Abstandsflächen größerer oder geringerer Tiefe als nach den Sätzen 1 bis 3 liegen müssten, finden die Sätze 1 bis 3 keine Anwendung.

Abweichungen aus städtebaulichen Gründen

Soweit die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenerfordernisse den städtebaulichen Zielen für ein zu beplanendes Baugebiet nicht entgegenstehen, kann und muss auf die Festsetzung von Abstandsflächen im Bebauungsplan verzichtet werden; § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB erlaubt nur die Festsetzung abweichender Maße.

Der enge Sachzusammenhang zwischen den Festsetzungen eines Bebauungsplans zu Bauweise, überbaubaren Grundstücksflächen und zulässigen Gebäudehöhen einerseits und den bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenerfordernissen andererseits kann jedoch aus städtebaulichen Gründen eine abweichende Festsetzung von Abstandsflächentiefen erfordern. Solche städtebaulichen Gründe können z.B. vorliegen, wenn für ein Baugebiet neben einer geringen baulichen Dichte auch eine aufgelockerte Bebauung mit großzügigen Abständen zwischen den Gebäuden bzw. zu den Grundstücksgrenzen angestrebt wird.

i.d.R. größere Maße

So ist die Regelung des § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB vom Gesetzgeber auch deshalb in das Baugesetzbuch aufgenommen worden, um die Festsetzung größerer Abstandsflächentiefen zu ermöglichen, als sie die Bauordnung für das jeweilige Baugebiet verlangt, z.B.

- ▶ Im allgemeinen Wohngebiet beträgt die erforderliche Tiefe der Abstandsflächen 0,8 H.
- ▶ Im Gewerbegebiet beträgt die erforderliche Tiefe der Abstandsflächen 0,3 H.

Da die Vorgabe größerer Abstandsflächen mittelbar die Ausnutzung der Grundstücke einschränken bzw. die Verteilung der Baumassen auf den Grundstücken beeinflussen kann, sind die Auswirkungen auf die private Baufreiheit zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

in begründeten Fällen auch geringere Maße

In städtebaulich begründeten Fällen können auch geringere Abstandsflächen festgesetzt werden, entweder durch textliche Festsetzung oder gemäß § 6 Abs. 5 Satz 4 BbgBO durch eine enge Baukörperausweisung (☞ B 2.2). Um das Planungsziel klarzustellen, empfiehlt sich im letztgenannten Fall eine ergänzende Festsetzung:

> ▶ Im Mischgebiet MI1darf an die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen mit der festgesetzten Gebäudehöhe/Traufhöhe/Geschossigkeit herangebaut werden, auch wenn dadurch die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen nicht eingehalten werden.

Bei Ermöglichung geringerer Abstandsflächen dürfen jedoch die bauordnungsrechtlich relevanten Aspekte der Abstandsflächen wie die Sicherung einer ausreichenden Belichtung und die Berücksichtigung von Brandschutzanforderungen nicht außer Acht gelassen werden. Die Zulassung von Abstandsflächen unterhalb des nach der BbgBO unter dem Aspekt der Gefahrenabwehr für erforderlich erachteten Maßes von 0,4 H, ist daher meist nur bei Planungen im erhaltenswerten Bestand begründbar. Bei der Planung neuer Baugebiete werden allenfalls städtebauliche Sondersituationen geringere Abstandsflächen rechtfertigen, die sich in der Regel auf wenige Gebäude bzw. Gebäudeteile beschränken werden.

Einzelfallprüfung erforderlich

Die Ermöglichung geringerer Abstandsflächen setzt eine Prüfung des Einzelfalls voraus, um die Auswirkungen der Festsetzung auf öffentliche und private, insbesondere auch nachbarliche Belange (Sozialabstand, Wohnfrieden) sachgerecht in die Abwägung einstellen zu können. Der Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist dabei besondere Bedeutung beizumessen. Im Zweifelsfall kann der Nachweis einer ausreichenden Besonnung durch eine Verschattungsstudie erforderlich werden. Falls erforderlich sind Festsetzungen zu treffen, die eine mögliche Beeinträchtigung mindern oder vermeiden (z.B. nur ausnahmsweise Zulässigkeit von in ihrer Belichtung besonders eingeschränkten Wohnungen im Erdgeschoss). Eine generelle Festsetzung zur Ermöglichung geringerer Abstandsflächen für größere Gebiete kommt daher meist nicht in Betracht.

nach allen oder zu einzelnen Seiten

Die abweichende Festsetzung von Abstandsflächen soll sich auf diejenigen Seiten einer baulichen Anlage beschränken, für die dies städtebaulich geboten ist. So können unterschiedliche (abweichende) Maße für seitliche, vordere oder hintere Abstandsflächen festgesetzt werden. Wo weiterhin die bauordnungsrechtlich vorgegebenen Maße gelten sollen, ist im Bebauungsplan auf eine Festsetzung zu verzichten.

> ▶ Im allgemeinen Wohngebiet beträgt die erforderliche seitliche Abstandsflächen 0,3 H, mindestens jedoch 3,0 m.

hinreichende Bestimmtheit der Festsetzung

Die Festsetzung eines abweichenden Maßes der Abstandsflächen muss den Anforderungen der hinreichenden Bestimmtheit genügen. Sollen bei engen Baukörperfestsetzungen und Gebäudehöhen geringere Abstandsflächen ermöglicht werden, so reicht ein bloßer Hinweis auf die Unterschreitung der bauordnungsrechtlich vorgegebenen Maße nicht aus. Auch ausdrückliche Festsetzungen (z.B. durch Baulinien in Verbindung mit einer Mindesthöhe der Gebäude) entbinden nicht von der Festsetzung geringerer Abstandsflächen.

> ✗ Auf den Grundstücken …. darf an die seitlichen Baugrenzen bis zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse herangebaut werden, auch wenn hierdurch die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen unterschritten werden.

Vielmehr ist das zulässige Maß der Abstandsflächen in die Festsetzung aufzunehmen.

▶ Auf den Grundstücken …. (Benennung der jeweiligen Grundstücke) darf an die seitlichen Baugrenzen/ Baulinien bis zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse/ bis zur zulässigen Oberkante herangebaut werden; die seitlichen Abstandsflächen betragen hier 0,3 H.

auch Mindestmaße festsetzbar

Neben der Festsetzung der Abstandsflächen im Verhältnis zur jeweiligen Wandhöhe können auch abweichende Mindestmaße als die ansonsten erforderlichen 3,0 m festgesetzt werden.

▶ Im reinen Wohngebiet, in dem nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, beträgt das erforderliche Mindestmaß der seitlichen Abstandsflächen 4 m.

In vielen Fällen kann dabei die Aufnahme von Ausnahmenregelungen in die Festsetzung zweckmäßig sein.

Ausnahmen

… Ausnahmsweise kann ein Mindestmaß von 3 m zugelassen werden, sofern die Länge der Außenwand 10 m nicht überschreitet.

Festsetzung abweichender Ermittlungsmethoden des Maßes H nicht zulässig

§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB ermöglicht ausschließlich die Festsetzung abweichender Maße der Abstandsflächentiefen. Eine von § 6 Abs. 4 BbgBO abweichende Ermittlung des abstandsflächenrelevanten Maßes H ist dagegen nicht zulässig. Ebenso wenig können die sonstigen Vorschriften des Abstandsflächenrechts wie etwa die Lage der Abstandsflächen auf dem Grundstück (§ 6 Abs. 2 BbgBO) oder die Nichtberücksichtigung untergeordneter Bauteile und Vorbauten (§ 6 Abs. 6 BbgBO) durch die Festsetzungen eines Bebauungsplans geändert werden.

✕ Untergeordnete Bauteile wie Wintergärten, Erker und Balkone sind bei der Bemessung der erforderlichen Abstandsflächentiefen (eigenständig) zu berücksichtigen.

Festlegung abweichender Abstandsflächentiefen durch örtliche Bauvorschriften

Unabhängig von § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB kann die Gemeinde nach § 87 Abs. 2 BbgBO durch örtliche Bauvorschriften [die in den Bebauungsplan integriert werden oder Gegenstand einer eigenständigen (z.B. Gestaltungs-) Satzung sein können] andere als die nach § 6 Abs. 5 BbgBO vorgeschriebenen Abstandsflächen festsetzen, insbesondere zur Wahrung der erhaltenswerten Eigenart und zur städtebaulichen Gestaltung eines bestimmten Ortsteils. Die Abwägung der nachbarlichen Belange muss dabei gewährleistet sein.

Mit Gesetz vom 18. Dezember 2020 hat der neue § 6 Abs. 11 Eingang in die BbgBO gefunden:

§ 6 Abs. 11 BbgBO

(11) Eine Abweichung von den Abstandsflächen und Abständen kann nach § 67 zugelassen werden, wenn deren Schutzziele berücksichtigt werden. Eine atypische Grundstückssituation ist nicht erforderlich.

Die Regelung dürfte in bestehenden Vorort- und Villenquartieren regelmäßig anwendbar sein. Eine Überplanung solcher Gebete allein zur Festsetzung abweichender Abstandsflächenmaße dürfte somit häufig nicht erforderlich sein.

ANWENDUNGSFÄLLE UND FESTSETZUNGSBEISPIELE

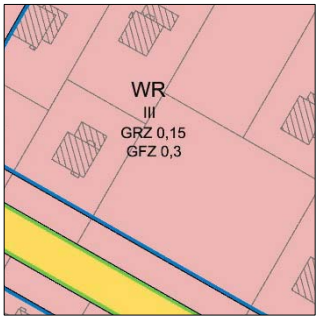
A Festsetzung größerer Abstandsflächen

Villengebiet mit aufgelockerter Bebauung

Fallbeispiel 1: *Ein Ende des 19. Jahrhunderts erschlossenes Villengebiet weist heute eine Einzelhausbebauung unterschiedlicher Bebauungsphasen auf. Bei aller Unterschiedlichkeit der Baukörpergrößen und Bebauungshöhen wird das insgesamt harmonische Ortsbild maßgeblich durch geringe Bebauungsdichten und großzügige Abstände zwischen den Gebäuden geprägt. Zur planerischen Steuerung der Nachverdichtung hat die Gemeinde die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen, der mittels Vorgabe geringer Bebauungsdichten eine aufgelockerte Bebauung bisher unbebauter Grundstücke gewährleisten soll. Während der Planaufstellung wird für ein größeres Baugrundstück ein Bauantrag gestellt, der die Errichtung einer Hausgruppe aus drei dicht beieinanderstehenden Einzelgebäuden vorsieht. Aufgrund der geringen Abstände zwischen den Gebäuden fügt sich das Vorhaben nicht in die vorhandene Bebauungsstruktur ein, obwohl die vorgesehenen GRZ- und GFZ-Obergrenzen von 0,15 und 0,3 eingehalten werden und auch ein ausreichend tiefer Vorgartenbereich von Bebauung freigehalten wird.*

Zurückstellung des Bauantrages und Ergänzung des Bebauungsplanentwurfes

Die Gemeinde beantragt auf der Grundlage von § 15 BauGB eine Zurückstellung des Bauantrages, da das geplante Vorhaben nicht mit den Zielen des im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplans vereinbar ist.



flächige Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen und Vorgabe größerer Mindesttiefen der Abstandsflächen

Da die vorgesehene flächige Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen im Zusammenwirken mit der starken Begrenzung der zulässigen baulichen Dichte keine ausreichenden Abstände zwischen den Gebäuden gewährleisten können, wird der Entwurf des Bebauungsplans um eine textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB ergänzt, die größere Mindestmaße der Abstandsflächen vorschreibt, als sie bauordnungsrechtlich erforderlich sind:

> ▶ Im reinen Wohngebiet beträgt das erforderliche Mindestmaß der Abstandsflächen 8 m. Abweichend von Satz 1 ist zu einer Gebäudeseite eine Abstandsflächentiefe von 4 m ausreichend.

Die Festsetzung eines Mindest-Abstandsflächenmaßes von 8 m stellt ausreichende Abstände zwischen den Gebäuden sicher, ohne dass die Standorte für eine Neubebauung konkret festgelegt werden müssen. Die Einräumung eines geringeren Mindestmaßes für eine Gebäudeseite berücksichtigt die vorhandenen Grundstücksbreiten und ermöglicht zu einer Seite ein stärkeres Heranrücken der Bebauung an die seitliche Grundstücksgrenze.

ergänzende Festsetzungen

Zur Sicherung der aufgelockerten Einzelhausbebauung bieten sich darüber hinaus Regelungen zur Begrenzung der Gebäudelängen (Festsetzung einer abweichenden Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO, ☞ B 2.1) und zur Begrenzung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6, ☞ B 6) an.

Festsetzungsalternative: Baukörper- und Baufensterausweisungen

Alternativ zur Festsetzung abweichender Maße der Abstandsflächen hätte die Gemeinde auch die flächige Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen in eine Mischung aus Baukörperausweisungen für erhaltenswerte Bestandsgebäude und der Festsetzung kleiner Baufelder für mögliche Neubauten ändern können (☞ B 2.2). Diese Festsetzung setzt jedoch voraus, dass sich die Gemeinde bereits während der Planungsphase auf Standorte für eine Neubebauung festlegen und diese Festlegung städtebaulich begründen kann.

Problematisch sind Baukörper- und kleinteilige Baufensterausweisungen für größere unbebaute Flächen vor allem dann, wenn kein konkretes Bauvorhaben vorliegt und verschiedene Varianten einer städtebaulich verträglichen Gebäudeanordnung denkbar sind. Aufgrund der größeren Flexibilität bei der Umsetzung der Planung und des geringeren Eingriffs in die private Baufreiheit entscheidet sich die Gemeinde im Planungsfall für die Festsetzung abweichender Maße der Abstandsflächen bei Beibehaltung der flächigen Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen.

Wohngebiet mit offener Bauweise ohne Längenbeschränkungen

Fallbeispiel 2: *Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans für ein Wohngebiet ist die Gemeinde X Ende der 1990er-Jahre von den seinerzeit geltenden Abstandsflächenregelungen der Brandenburgischen Bauordnung von 1994 ausgegangen. Von besonderer Bedeutung war dabei das in § 6 Abs. 5 BbgBO a.F. enthaltene Schmalseitenprivileg, das ein Abstandsflächenmaß von 0,5 H nur für Gebäudeseiten zuließ, die nicht länger als 16 m sind. Im Vertrauen auf diese Regelung hat die Gemeinde im Sinne der planerischen Zurückhaltung auf Festsetzungen zur Begrenzung der zulässigen Gebäudelänge verzichtet und lediglich die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Mit der Reduzierung des bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenerfordernisses auf 0,4 H im Rahmen der am 1. Juli 2016 in Kraft getretenen Novelle der Brandenburgischen Bauordnung ist nunmehr auch eine Bebauung durch frei stehende Mehrfamilienhäuser („Stadtvillen") mit einer größeren Seitenlänge als 16 m zu erwarten.*

Einleitung eines Änderungsverfahrens

Die Gemeinde beschließt die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans mit dem Ziel, für größere Gebäude auch größere Abstandsflächenanforderungen vorzugeben, als sie aus dem bauordnungsrechtlich erforderlichen Maß von 0,4 H erwachsen. Die Gemeinde ergänzt den rechtskräftigen Bebauungsplan daher um eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB, die die Abstandsflächenerfordernisse entsprechend der Rechtslage zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan weitestgehend wiederherstellt.

Wiedereinführung der Schmalseitenregelung

▶ Im allgemeinen Wohngebiet beträgt das erforderliche Maß der Abstandsflächen 0,5 H für Außenwände die nicht länger als 16,0 m sind. Für Außenwände mit einer Länge von über 16,0 m gilt ein Maß von 1,0 H.

Eine vollständige Anpassung an die Abstandsflächenerfordernisse der alten Bauordnung kann insofern nicht erreicht werden, als sich mit den Novellierungen der Bauordnung seit 1994 auch die Art und Weise der Ermittlung der Abstandsflächen geändert hat und das BauGB keine hiervon abweichende Festsetzungen im Bebauungsplan ermöglicht.

vereinfachtes Verfahren

Die „Wiedereinführung" der alten Abstandsflächenanforderungen ist städtebaulich begründet, da größere Gebäude aus Gründen der Erhaltung und Entwicklung des vorhandenen Ortsbildes auch künftig größere Abstände zu benachbarten Gebäuden aufweisen sollen. Da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, kann der Bebauungsplan in einem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert bzw. ergänzt und dementsprechend auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden.

Festsetzungsalternative Begrenzung der Gebäudelängen

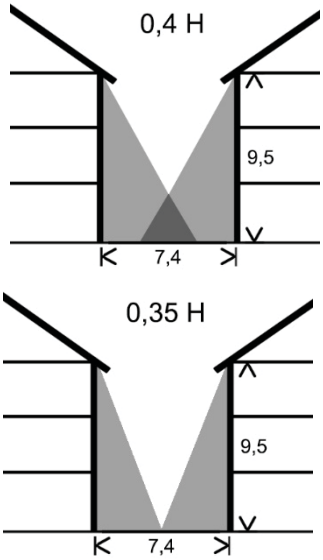
Alternativ zur abweichenden Festsetzung der Abstandsflächen hätte die Gemeinde auch Begrenzungen der zulässigen Gebäudelängen als Festsetzung einer abweichenden Bauweise (☞ B 2.1) in den Bebauungsplan aufnehmen können. Eine solche Ergänzung des Bebauungsplans würde jedoch die Grundzüge der Planung berühren und die Durchführung eines normalen Änderungsverfahrens erfordern. Sofern es sich zudem nicht um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, käme auch eine Planänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (☞ F 5) nicht in Betracht.

B Festsetzung geringerer Abstandsflächentiefen

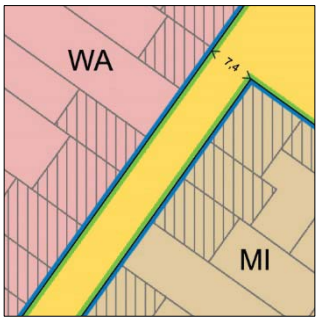
Innerstädtisches Quartier mit schmalen Straßen und Gassen

Fallbeispiel 3:*Die Gemeinde X stellt im Rahmen ihrer Stadterneuerungsplanungen für ein innerstädtisches Wohn- und Mischgebiet einen Bebauungsplan auf. Ziel der Planung ist unter anderem die Erhaltung des historischen Stadtgrundrisses unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauungshöhen. Dabei soll der Bebauungsplan Lückenschließungen und Ersatzbauten ermöglichen, die sich in die vorhandene Bebauungsstruktur einfügen. Bei einigen schmaleren Straßen und Gassen sind die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenerfordernisse jedoch nicht mit den städtebaulichen Zielen der Planung vereinbar.*

bauordnungsrechtliches Abstandsflächenerfordernis im Widerspruch zu städtebaulichen Zielen



Verringerte Abstandsflächentiefen zu beiden Seiten einer schmalen Straße - Gegenüberstellung der Abstandsflächen nach Landesrecht und derer nach Bebauungsplan



Verringerte zu beiden Seiten einer schmalen Straße – Darstelluhng im Bebauungsplan

Beiderseits einer schmalen Gasse soll der Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für bauliche Ergänzungen des Bestandes durch dreigeschossige traufständige Gebäude schaffen. Die zulässige Traufhöhe wird dabei auf 9,5 m begrenzt. Die Abstandsflächenerfordernisse des § 6 Abs. 4 BbgBO geben bei einer WA- und MI-Festsetzung ein Maß von 0,4H für die Abstandsflächen vor. Bei Straßenraumbreiten zwischen 7,0 m und 7,5 m wäre eine dreigeschossige Bebauung unmittelbar an der straßenseitigen Baugrenze bauordnungsrechtlich unzulässig, da sich die über 4,0 m tiefen Abstandsflächen über die Straßenmitte erstrecken bzw. sich die Abstandsflächen gegenüberliegender Gebäude in diesem Bereich überschneiden würden. Ohne eine planungsrechtliche Festsetzung geringerer Abstandsflächen könnte an der straßenseitigen Baugrenze nur eine niedrigere zweigeschossige Bebauung errichtet werden oder eine dreigeschossige Bebauung müsste gegenüber der Bauflucht zurücktreten. Beides ist mit den städtebaulichen Zielen einer sich in den Bestand einfügenden Bebauung nicht vereinbar.

Für die Umsetzung der Planung muss der Bebauungsplan eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB beinhalten, die vom Bauordnungsrecht abweichende geringere Maße der Abstandsflächen ermöglicht. Um die zulässige Traufhöhe von 9,5 m auch an der engsten Stelle des Straßenraumes zu ermöglichen, muss das erforderliche Maß der Abstandsflächen auf 0,35 H reduziert werden. Bei einer maximal zulässigen Dachneigung von 50 Grad können Dächer bei der Ermittlung der Abstandsflächen unberücksichtigt bleiben.

▶ Auf den Grundstücken Kirchgasse 1-9 und 10-18 darf an die straßenseitigen Baulinien bis zur zulässigen Traufhöhe von 9,5 m herangebaut werden; die erforderliche straßenseitige Abstandsfläche beträgt hier 0,35 H.

Die Voraussetzungen für eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB sind gegeben, da für die Festsetzung ausschließlich städtebauliche Gründe, hier die Sicherung eines erhaltenswerten Ortsbildes, herangezogen werden. Die Reduzierung der Abstandsflächen ist auch unter Berücksichtigung des bauordnungsrechtlichen Aspekts der Gefahrenabwehr vertretbar, da das festgesetzte Maß von 0,35 H nach herrschender Meinung den Mindestanforderungen von 2 x 3,0 m Metern zwischen zwei Gebäuden genügt, die an eine hinreichende Belichtung zu stellen sind. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die Ermöglichung geringerer Abstandsflächen nur für die straßenseitigen und nicht für alle Außenwände gilt.

GRÖSSE, BREITE UND TIEFE DER BAUGRUNDSTÜCKE

Vorbemerkung

Auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB können Mindest- und Höchstmaße für die Größe, Breite oder Tiefe von Baugrundstücken festgesetzt werden. Dabei handelt es sich nicht um Regelungen zum Maß der Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, auch wenn sie sich mittelbar darauf auswirken.
§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB erlaubt nicht die zeichnerische Festsetzung von Grundstücksgrenzen.

FESTSETZUNGSBEISPIELE

A Grundstücksgrößen

Mindestmaße

Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen, z.B. zur Verhinderung der Nachverdichtung von vorhandenen Wohngebieten:

▶ Im reinen Wohngebiet darf die Größe der Baugrundstücke 800 m² nicht unterschreiten.

Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen für Wochenendhausgebiete in landschaftlich sensiblen Bereichen:

▶ Im Wochenendhausgebiet müssen Baugrundstücke eine Mindestgröße von 500 m² aufweisen.

Höchstmaße

Festsetzung einer maximalen Grundstücksgröße im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, mit einer Ausnahmeregelung für im konkreten Parzellierungsplan i.d.R. unvermeidbare Sonderfälle, z.B. Eckgrundstücke:

▶ Im reinen Wohngebiet darf die Größe der Wohnbaugrundstücke 450 m² nicht überscheiten.
Ausnahmsweise können Grundstücksgrößen von bis zu 600 m² zugelassen werden.

Mindest- und Höchstmaße

Festsetzung von Mindest- und Höchstmaßen für Grundstücksgrößen, z.B. um die Umsetzung eines Bebauungskonzeptes für ein Einfamilienhausgebiet weitgehend vorzugeben und dabei einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sicherzustellen:

▶ Die Größe der Wohnbaugrundstücke darf 450 m² nicht unterschreiten und 600 m² nicht überscheiten.
Ausnahmsweise können Unterschreitungen des Mindestmaßes um bis zu 100 m² und Überschreitungen des Höchstmaßes um bis zu 200 m² zugelassen werden.

Die Bedingungen für die Gewährung von Ausnahmen sollten jeweils in der Begründung erläutert werden.

B Grundstücksbreiten

Mindestmaße

Festsetzung einer Mindestgrundstücksbreite, z.B. zur Sicherung einer großzügigen offenen Bebauungsstruktur:

▶ Im reinen Wohngebiet darf die Breite der Baugrundstücke 20,0 m nicht unterschreiten.

Festsetzung von Mindestgrundstücksbreiten für ein Reihenhausgebiet:

> ▶ In den Teilen des allgemeinen Wohngebietes, für die der Bebauungsplan eine Bebauung mit Hausgruppen festsetzt, darf die Breite der Baugrundstücke 5,5 m nicht unterschreiten.

Höchstmaße

Festsetzung von maximalen Grundstücksbreiten, z.B. zur Sicherung einer ausreichenden Bebauungsdichte im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden:

> ▶ In den Teilen des allgemeinen Wohngebietes, für die der Bebauungsplan eine offene Bauweise festsetzt, darf die Breite der Wohnbaugrundstücke 18,0 m nicht überschreiten.

Festsetzung von maximalen Grundstückbreiten für ein Baugebiet mit geplanter Einzel- und Doppelhausbebauung zur Gewährleistung einer ausreichenden Bebauungsdichte im Sinne des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden:

> ▶ Auf den Flächen, für die der Bebauungsplan nur eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zulässt, beträgt die maximale Breite von Wohngrundstücken
> - für Grundstücke, auf denen die Gebäude einseitig ohne Grenzabstand errichtet werden: 15,0 m,
> - für alle übrigen Grundstücke: 18,0 m.

oder durch Formulierung einer Ausnahme:

> ▶ Auf den Flächen, für die der Bebauungsplan nur eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zulässt, darf die Breite von Wohngrundstücken 15,0 m nicht überschreiten. Ausnahmsweise kann für Einzelhäuser eine Grundstücksbreite von höchstens 18,0 m zugelassen werden.

Mindest- und Höchstmaße

Festsetzung von Mindest- und Höchstmaßen für die Breite der Grundstücke zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart eines Einfamilienhausgebietes und im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden:

> ▶ Im allgemeinen Wohngebiet darf die Breite der Wohnbaugrundstücke 15,0 m nicht unterschreiten und 20,0 m nicht überschreiten.
> Ausnahmsweise können für Eckgrundstücke Überschreitungen der Höchstmaße um bis zu 3,0 m zugelassen werden.

C Grundstückstiefen

Mindestmaße

Festsetzung der Mindesttiefe von Grundstücken zur Verhinderung von mit dem Gebietscharakter nicht vereinbaren Grundstückteilungen:

> ▶ Im besonderen Wohngebiet darf die Tiefe der Baugrundstücke 32,0 m nicht unterschreiten
> Ausnahmsweise können Unterschreitungen der Mindesttiefe um bis zu 3,0 m zugelassen werden.

Festsetzungen zur Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke können auch miteinander kombiniert werden:

> ▶ Im allgemeinen Wohngebiet dürfen Baugrundstücke eine Breite 18,0 m und eine Tiefe von 40,0 m nicht unterschreiten

FLÄCHEN FÜR ERFORDERLICHE NEBENANLAGEN

Festsetzungs-voraussetzung:
Erfordernis nach anderen Rechtsvorschriften

Nebenanlagen sind selbstständige bauliche Anlagen, die funktional zu einer Hauptnutzung gehören und im Verhältnis dazu eine Hilfsfunktion haben (Ausnahmen: Telekommunikationsanlagen gemäß § 14 Abs. 1a sowie unabhängige Anlagen für erneuerbare Energie gemäß § 14 Abs. 3 BauNVO). Für Nebenanlagen, die aufgrund anderer Vorschriften für die Grundstücksnutzung *erforderlich* sind können gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB im Bebauungsplan Flächen festgesetzt werden. Die Festsetzungsmöglichkeit von Flächen für Nebenanlagen ist auf solche Fälle begrenzt. Die Zulässigkeit sonstiger Nebenanlagen bestimmt sich nach den Regelungen der §§ 14 und 23 Abs. 5 BauNVO (☞ B 1.14).

Flächen für Kinderspielplätze

Im Land Brandenburg gehören Kinderspielplätze auf Baugrundstücken für Mehrfamilienhäuser gemäß § 8 Abs. 3 BbgBO nur dann zu den erforderlichen Nebenanlagen, wenn eine örtliche Bauvorschrift nach § 87 BbgBO die Anlage von Kinderspielplätzen bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen vorschreibt. Ist eine solche Bauvorschrift nicht vorhanden, kann die Gemeinde im Allgemeinen im Bebauungsplan auch keine Flächen für Kinderspielplätze auf Baugrundstücken festsetzen. Einzige Ausnahme stellt die Festsetzung von Kinderspielplätzen als Gemeinschaftsanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB dar (☞ B 22).

Flächen für Fahrrad-Abstellplätze

Gemäß § 49 Abs. 1 BbgBO ist eine entsprechende örtliche Bauvorschrift nach § 87 BbgBO auch die Voraussetzung dafür, Flächen für Fahrrad-Abstellplätze als erforderliche Nebenanlagen im Bebauungsplan festsetzen zu können. Bei Flächen für Stellplätze und Garagen handelt es sich dagegen um eine eigenständige planungsrechtliche Nutzungskategorie, die nach § 12 BauNVO und nicht als Flächen für Nebenanlagen nach § 14 BauNVO zu beurteilen ist (☞ B 4.2).

Flächen für Abwasser-entsorgungsanlagen

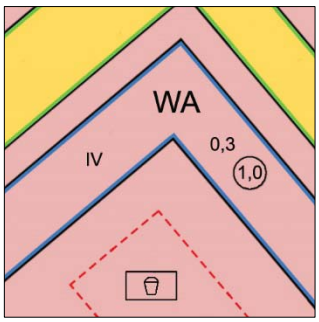
Da bauliche Anlagen gemäß Bauordnung erst dann genutzt werden dürfen, wenn u.a. Abwasserentsorgungsanlagen in dem erforderlichen Umfang sicher benutzbar sind (§ 83 Abs. 2 Satz 3 BbgBO) können für Baugebiete, die nicht an eine zentrale Abwasserbeseitigung angeschlossen sind, Flächen für Abwassersammelanlagen als Flächen für erforderliche Nebenanlagen nach § 12 BauGB festgesetzt werden.

Flächen für Energieverteilungsanlagen

Prinzipiell möglich ist auch die Festsetzung von Flächen für Energieverteilungsanlagen, z.B. für Fernwärmeübernahme- bzw. -verteilerstellen. In der bauleitplanerischen Praxis sind Flächenfestsetzungen für grundstücksbezogene Ver- und Entsorgungsanlagen jedoch eher selten. Dies ist auch darin begründet, dass neben der rechtlichen Zulässigkeit auch ein städtebauliches Erfordernis für die Festsetzung von Flächen für Nebenanlagen vorliegen muss. Es müssen also im Einzelfall Gründe dafür vorliegen, weshalb die Platzierung der Nebenanlagen nicht der Verwirklichung des Vorhabens überlassen werden kann.

ergänzende Ausschluss-festsetzung für Nebenanlagen außerhalb der festgesetzten Flächen zweckmäßig

Flächen für erforderliche Nebenanlagen sind keine selbstständigen Festsetzungen, sondern erfolgen stets in Überlagerung mit der Festsetzung von Baugebieten oder auch von Nichtbaugebieten. Die Festsetzung von Flächen für bestimmte Nebenanlagen allein stellt noch nicht sicher, dass die jeweiligen Anlagen auch auf den betreffenden Flächen errichtet werden. Die Flächenfestsetzung ist vielmehr eine Flächensicherung in dem Sinne, dass die Fläche nicht für andere Nutzungen verwendet wird. Sollen erforderliche Nebenanlagen außerhalb der festgesetzten Flächen ausdrücklich ausgeschlossen werden, ist hierzu immer eine ergänzende textliche Festsetzung erforderlich. Da sich eine solche Ausschluss-Festsetzung auf § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO beziehen muss, kann sie nur für Baugebiete, nicht aber für Gemeinbedarfs-, Sport- und Spiel- oder Grünflächen erfolgen.



▶ Kinderspielplätze sind außerhalb der festgesetzten Flächen für Kinderspielplätze unzulässig / können außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen nur ausnahmsweise zugelassen werden.

FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN EINFAHRTEN

Planungsrechtlicher Rahmen

Baugesetzbuch und Baunutzungsverordnung differenzieren im Hinblick auf ihre Zulässigkeit zunächst nicht zwischen Stellplätzen und Garagen. Gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO sind Stellplätze und Garagen in allen Baugebieten weitgehend uneingeschränkt zulässig[1], soweit der Bebauungsplan keine einschränkenden Regelungen trifft (☞ B 1.12).

Begriffsbestimmungen

Stellplätze sind Flächen, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen „unter freiem Himmel“ dienen. Stellplätze mit Schutzdächern *(Carports)* gelten baurechtlich nicht als Stellplätze, sondern als Garagen. *Garagen* sind ganz oder teilweise umschlossene Räume zum Abstellen von Kraftfahrzeugen.[2]

Als *Garagengeschosse* gelten gemäß § 12 Abs. 4 BauNVO solche Geschosse, in denen nur Stellplätze und/oder Garagen und zugehörige Nebeneinrichtungen zulässig sind. Der Begriff des Garagengeschosses ist dabei unabhängig davon, ob es sich um Bereiche in sonst anders genutzten Gebäuden handelt, oder solchen, die ausschließlich dem Abstellen von Kraftfahrzeugen dienen. Letztere werden planungsrechtlich als *Garagengebäude* bezeichnet.
Der Begriff des Parkhauses ist dagegen keine planungsrechtliche Bezeichnung. Bei Festsetzungen im Bebauungsplan sollte daher stattdessen von „Garagengebäuden im Sinne von § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO“ gesprochen werden, was die Frage des öffentlichen oder privaten Betriebs offen lässt. Gewerblich betriebene Garagen zählen zu den Gewerbebetrieben, ihre Zulässigkeit richtet sich nach den Bestimmungen der §§ 2 bis 9 BauNVO.

Unterhalb der Geländeoberfläche gelegene Garagengeschosse werden als *Tiefgaragen* bezeichnet. Da der Begriff der Tiefgarage jedoch planungsrechtlich nicht genauer definiert ist und in Abgrenzung zu oberirdischen Garagen im Sinne des § 1 Abs. 6 der Brandenburgischen Garagen- und Stellplatzverordnung alle Garagen einschließt, deren Deckenoberkante im Mittel nicht mehr als 1,40 m über der Geländeoberfläche liegt, ist hier häufig eine klarstellende Festsetzung zweckmäßig (siehe unten).

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB können im Bebauungsplan Flächen für Stellplätze und Garagen festgesetzt werden. Demgegenüber werden öffentliche Parkflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ festgesetzt (☞ B 11, Fallbeispiel 3).

Carports auf Flächen für Garagen zulässig

Da Stellplätze und Garagen unterschiedliche tatsächliche Bedingungen für das Abstellen von Kraftfahrzeugen beschreiben, hat der Plangeber die Möglichkeit, im Plan zwischen beiden Möglichkeiten zu differenzieren (sofern ein entsprechendes Differenzierungserfordernis besteht). Die Festsetzung von Flächen für Garagen schließt die mögliche Errichtung von Carports mit ein. Eine Differenzierung zwischen Carports und Garagen wird durch § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB nicht gedeckt. Sollen auf Flächen für Garagen ausschließlich Carports errichtet werden, handelt es sich daher um eine baugestalterische Festsetzung, die auf der Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB als örtliche Bauvorschrift in den Bebauungsplan übernommen werden kann.

Ausschluss / Begrenzung außerhalb der festgesetzten Flächen i.d.R. sinnvoll

Die Festsetzung von Flächen für Garagen und Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB schließt die Zulässigkeit anderer Nutzungen auf diesen Flächen aus, jedoch nicht die Zulässigkeit dieser Anlagen außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen. Die Festsetzung ergibt daher im Allgemeinen nur dann einen Sinn, wenn die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen auch außerhalb der hierfür vorgesehenen Flächen geregelt wird:

---

1 Die Abs. 2 und 3 des § 12 BauNVO beinhalten Begrenzungen zum Umfang in Abhängigkeit zu bestimmten Baugebietstypen bzw. Regelungen zum Ausschluss von Stellplätzen für bestimmte Fahrzeuge.

2 Vgl. Begriffsdefinitionen in § 2 Abs. 7 Satz 2 BbgBO und § 1 Brandenburgische Garagen- und Stellplatzverordnung (BbgGStV).

▶ Im allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze und Garagen außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen unzulässig / …. können Stellplätze und Garagen außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen nur ausnahmsweise zugelassen werden.

bei der Festsetzung von Garagengeschossen hingegen entbehrlich

Anders stellt sich der Sachverhalt bei einer Festsetzung nach § 12 Abs. 4 oder Abs. 5 BauNVO dar, wenn im Bebauungsplan bestimmt wird, dass in bestimmten Geschossen oder in Teilen von Geschossen nur Stellplätze und Garagen zulässig sind. Eine solche Festsetzung hat gemäß § 12 Abs. 4 Satz 3 BauNVO auch ohne ergänzende textliche Festsetzung zur Folge, dass Stellplätze und Garagen nur dort und nicht an anderer Stelle des Grundstücks zulässig sind. Sollen sie dennoch dort zulässig sein, bedarf es einer ergänzenden textlichen Festsetzung (siehe Festsetzungsbeispiel, Seite 4 unten)

Die örtliche Stellplatzsatzung ist zu berücksichtigen

Bei solchen einschränkenden Festsetzungen ist jedoch grundsätzlich zu beachten, dass die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erfüllung der Stellplatzanforderungen der für das Plangebiet einschlägigen örtlichen Bauvorschrift (Stellplatzsatzung) weiterhin gegeben sein müssen (☞ B 1.12). Die Regelungen des § 87 Abs. 4 BbgBO zur Möglichkeit der Ablösung von Stellplatzverpflichtungen sowie zur Verrechenbarkeit von Fahrradabstellplätzen sind dabei zu berücksichtigen.

Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen mit und ohne Festsetzung der Einfahrten

In der Planzeichnung des Bebauungsplans werden Flächen für Stellplätze und Garagen - sofern sie nicht als Garagengeschosse in andere Gebäude integriert sind - durch eine gerissene rote Linie umgrenzt. Die genauere Zweckbestimmung wird gemäß Planzeichenverordnung durch den textlichen Zusatz „St“ für Stellplätze bzw. „Ga“ für Garagen bestimmt. Festsetzungen für Garagen unterhalb der Geländeoberfläche erfolgen durch die Verwendung des Begriffes Tiefgarage mit dem Kürzel „TGa“. Bei der Festsetzung von Garagengeschossen wird die Zahl der Geschosse als Zahl hinter „Ga“ vermerkt, so dass die Festsetzung „Ga2“ für ein zweigeschossiges Garagengebäude zulässt. Wenn auf dem Dach des obersten Geschosses eines Garagengebäudes zusätzlich die Anlage von Stellplätzen ermöglicht werden soll, lautet die Festsetzung „Ga2/St“. Alternativ zu zeichnerischen Festsetzung kann auch eine textliche Konkretisierung etwa in der folgenden Form erfolgen:

▶ Auf der Fläche für Garagen sind Garagengebäude mit bis zu zwei Garagengeschossen zulässig. Ausnahmsweise kann oberhalb des zweiten Garagengeschosses eine Fläche für Stellplätze zugelassen werden.

Werden Stellplätze und Garagen als Gemeinschaftsanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB festgesetzt (☞ B 22), wird der Bezeichnung der Anlage ein „G“ vorangestellt, so dass z.B. „G TGa2 St“ für eine zweigeschossige Gemeinschaftstiefgarage mit oberirdischen Gemeinschaftsstellplätzen steht.

Festsetzung der Einfahrten möglich

Bei der Festsetzung von Flächen für Stellplätze und Garagen können auch die zugehörigen Einfahrten festgesetzt werden. Die Festsetzung der Einfahrten ist jedoch nicht zwingend erforderlich und nur dann sinnvoll, wenn die Lage der Zufahrt aus städtebaulichen Gründen, etwa zur Vorgabe eines verkehrlich günstigen Anschlusses an eine übergeordnete Verkehrsstraße oder zur Vermeidung von Lärmbeeinträchtigungen für Anwohner festgelegt werden soll. Die Stellplatzzufahrten werden in diesen Fällen in die Umgrenzung der Flächen für Stellplätze und Garagen einbezogen. Soll die Lage der Zufahrten nur grob festgelegt werden empfiehlt sich anstelle der Einbeziehung in die Stellplatzflächenumgrenzung die Festsetzung von Einfahrtsbereichen bzw. von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrten durch Verwendung der hierfür vorgesehenen Planzeichen (Nr. 6.4 der Anlage zur PlanZV).

Sonderfall: Stellplatzflächen in öffentlichen Straßenverkehrsflächen

Einen Sonderfall stellt die Festsetzung von Flächen für private Stellplätze im Bereich von öffentlichen Straßenverkehrsflächen dar. Dadurch kann ein – i.d.R. flächensparender – Nachweis bauordnungsrechtlich erforderlicher Stellplätze außerhalb der Baugrundstücke ermöglicht werden. Sofern die betreffenden Flächen, auch wenn sie von öffentlichen Verkehrsflächen umschlossen sind, nicht für eine Nutzung durch die Allgemeinheit zur Verfügung stehen, dort aber ausschließlich Stellplätze zulässig sein sollen, sind sie nicht in die Verkehrsflächenfestsetzung einzubeziehen, sondern selbstständig (d.h. auch nicht unterlegt mit einer Baugebietsfestsetzung) als Flächen für Stellplätze festzusetzen (Festsetzungsbeispiel auf der nächsten Seite).

FESTSETZUNGSBEISPIELE

Flächen für Stellplätze

Festsetzung einer Fläche für Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und Ausschluss von Stellplätzen und Garagen außerhalb dieser Fläche gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO:

> ▶ Auf den Baugrundstücken Straße des Friedens 1 bis 8 sind Stellplätze nur auf der hierfür festgesetzten Fläche zulässig; Garagen sind auf diesen Baugrundstücken unzulässig.
> Ausnahmsweise können Behindertenstellplätze außerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zugelassen werden.

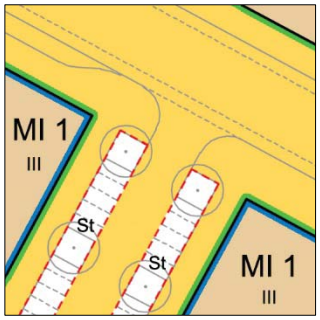
Fläche für „abgesenkte“ Stellplätze

Festsetzung einer gegenüber der natürlichen Geländeoberfläche abgesenkten Stellplatzanlage durch Festsetzung einer maximalen Oberkante als baugestalterische Regelung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO, zeichnerisch (siehe Abb.) oder textlich:

> … Auf der Fläche für Stellplätze muss die Oberkante der Stellplätze mindestens 50 cm unterhalb der mit 46,7 m über NHN festgesetzten Bezugshöhe liegen.

Festsetzung von Flächen für Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in öffentlichen Straßenverkehrsflächen und Ausschluss für Teile des Baugebietes gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO

> ▶ Auf den Baugrundstücken des Mischgebiets sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Die auf den Baugrundstücken des Mischgebiets notwendigen Stellplätze sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen für Stellplätze in der Planstraße 1 zulässig / … können nur auf den hiefür festgesetzten Flächen ... hergestellt werden.
> Ausnahmsweise können erforderliche Stellplätze in Garagen auf den Baugrundstücken zugelassen werden, sofern die Garagen in ein Wohngebäude integriert sind.



private Stellplatzflächen innerhalb öffentlicher Straßenverkehrsflächen

Flächen für Tiefgaragen

Festsetzung einer Fläche für eine Tiefgarage gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und Ausschluss oberirdischer Stellplätze und Garagen außerhalb dieser Fläche gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO:

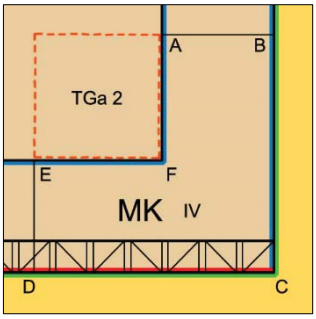
> ▶ Im allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze und Garagen, ausgenommen Behindertenstellplätze, nur auf den festgesetzten Flächen für Tiefgaragen oder in unterirdischen Garagengeschossen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

ggf. verbunden mit der Vorgabe einer vollständig unterirdischen Anlage von Tiefgaragen:

> … Tiefgaragen sind vollständig unterirdisch anzulegen. Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der Oberkante der Tiefgarage gegenüber der festgesetzten Geländehöhe um bis zu 0,5 m zugelassen werden.

…oder auch einer Höhenlage der Oberkante, die eine Erdüberdeckung ermöglicht, die für eine Begrünung mit größeren Gehölzen geeignet ist. Die Höhe der Erdüberdeckung und die Art der Begrünung wären dann in einer gesonderten Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zu regeln.

> … die Oberkante der Tiefgarage muss mindestens 0,8 m tiefer als die festgesetzte Geländehöhe liegen.



Flächen für Tiefgaragen innerhalb und außerhalb von Gebäuden

Festsetzung von Tiefgaragengeschossen gemäß § 12 Abs. 4 bzw. Abs. 5 BauNVO bei erweiterten Baukörperausweisungen verbunden mit Flächen für Tiefgaragen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen:

▶ Auf der Fläche ABCDEFA sind in im ersten und zweiten Geschoss unterhalb der Geländeoberfläche nur Stellplätze, Garagen und zugehörige Nebeneinrichtungen zulässig.

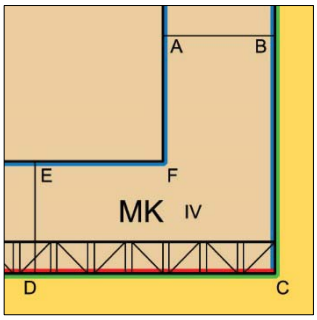
Festsetzung von oberirdischen Garagengeschossen

Fläche für ein dreigeschossiges Parkgebäude mit Höhenbeschränkung

Festsetzung von Flächen für mehrgeschossige Garagen(gebäude) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

▶ Auf der Fläche für Garagen sind nur Garagengebäude mit (mindestens zwei und) bis zu drei Garagengeschossen zulässig.

Sofern es aus städtebaulichen Gründen, aber auch solchen des Nachbarschutzes bzw. der Einhaltung von Abstandsflächen geboten ist, sollte auch die maximal zulässige Höhenlage (Oberkante) mehrgeschossiger Garagengebäude im Bebauungsplan festgelegt werden.



Flächen für Garagengeschosse

Festsetzungen von Garagengeschossen gemäß § 12 Abs. 4 bzw. Abs. 5 BauNVO aus besonderen städtebaulichen Gründen.

▶ In einer baulichen Anlage auf der Fläche ABCDEFA sind im ersten und zweiten Vollgeschoss nur Stellplätze und Garagen und zugehörige Nebeneinrichtungen zulässig.

▶ In einer baulichen Anlage auf der Fläche ABCEFDA ist das erste Vollgeschoss zu mindestens 50 Prozent (der in diesem Geschoss zulässigen Geschossfläche) für Stellplätze und Garagen zu verwenden.

Die Festsetzung von Garagengeschossen schließt zugleich die Herstellung von Stellplätzen und Garagen außerhalb der festgesetzten Flächen aus. Sollen Stellplätze und Garagen auch außerhalb der festgesetzten Garagengeschosse zulässig sein, ist eine ergänzende Festsetzung erforderlich, die den ansonsten gemäß § 12 Abs. 4 Satz 3 BauNVO geltenden Ausschluss aufhebt.

… Im Kerngebiet sind Stellplätze und Garagen auch außerhalb der Fläche ABCDEFA zulässig.

… Ausnahmsweise können Stellplätze und Garagen auch außerhalb der Fläche ABCDEFA zugelassen werden, sofern die festgesetzten Garagengeschosse vollständig entsprechend ihrer Zweckbestimmung genutzt werden.

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

Problemaufriss

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.

Planungsrechtlicher Rahmen

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.

Festsetzungsgründe

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 oder Regelungen zum Immissionsschutz zu treffen sind.

Angabe der Zweckbestimmung,…

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 ist dies bereits bei der Angabe der Zweckbestimmung zu berücksichtigen. In diesem Fall müssen dann aber auch die in der Zweckbestimmung angegebenen 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)

… nicht der Trägerschaft

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

keine Flächensicherung für Post- und Bahnstandorte

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. 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.

Beispiele für Gemeinbedarfsnutzungen

Öffentliche Verwaltungen und vergleichbare öffentliche Einrichtungen
- Rathäuser und andere kommunale Verwaltungsstandorte
- Regierungs- und Verwaltungsstandorte anderer Gebietskörperschaften
- Gerichtsstandorte
- Arbeitsagenturen („Job Center“)

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
- Feuerwehrwachen
- Polizeistandorte
- Justizvollzugsanstalten
- Bundeswehrstandorte

Wohnheime

Auch Wohnheime für Senioren, Studenten oder Krankenschwestern können als Gemeinbedarfsflächen geplant werden, soweit nicht ein privatwirtschaftlich gewinnorientierter Charakter überwiegt. Sofern sie nicht Teil einer größeren Gemeinbedarfseinrichtung (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 einem solchen besonderen Wohnbedarf dienen.

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

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). Nur wenn sie Teil einer sonstigen Gemeinbedarfseinrichtung sind, z.B. bei Hallen und Plätzen für den Schulsport, können sie in die betreffende Gemeinbedarfsfläche einbezogen werden.

Art und Maß der Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Bei Flächen für den Gemeinbedarf bedarf es nicht der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen. Soweit städtebaulich erforderlich, sind entsprechende Festsetzungen jedoch möglich.

ANWENDUNGSFÄLLE UND FESTSETZUNGSBEISPIELE

A Konkrete Angabe eines Nutzungszwecks

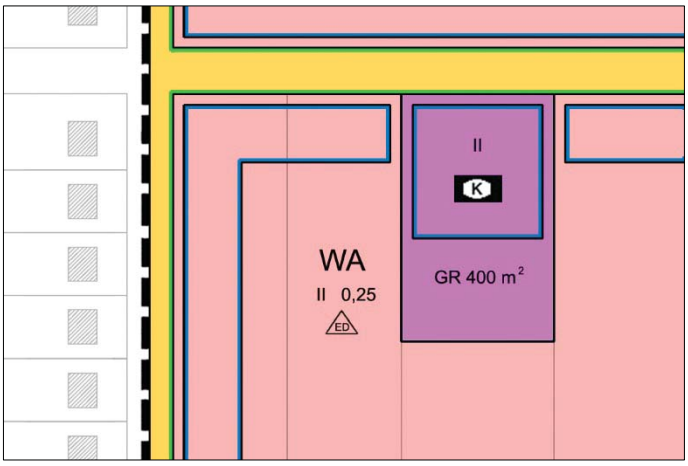
Kindertagesstätte im Neubaugebiet

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.*

Flächensicherung erforderlich

Planungsrechtlich ist die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte nicht notwendig, da sie sowohl in einem allgemeinen als auch in einem reinen Wohngebiet (wenn sie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dient) regelmäßig zulässig ist. Im Fallbeispiel ist eine entsprechende Festsetzung jedoch erforderlich, weil ein Vorkaufsrecht 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 Begriff subsumierbaren Nutzungen mit sehr unterschiedlichen bei der Abwägung zu berücksichtigenden Auswirkungen auf die Umgebung problematisch.



Gemeinbedarfsfläche mit der ausschließlichen Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“

Kindertagesstätte als Zwischennutzung

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

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 konkreten städtebaulichen Vorgaben (im Fallbeispiel etwa hinsichtlich der Bebauungstiefe) gemacht werden sollen.

Auch bei einer in ein Wohngebäude integrierten (meist kleineren) Kita kann i.d.R. auf eine gesonderte Festsetzung als Gemeinbedarfsstandort verzichtet werden.

B Mehrere Nutzungszwecke und Doppelnutzungen

Kombinierter Schul-, Sport- und Kita-Standort

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.*

mehrere Nutzungszwecke

Die Planung eines Schulstandorts 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.

Doppelnutzungen

Die Einbeziehung von Sportanlagen auf Schulgrundstücken in die Angabe der Zweckbestimmung ist erforderlich, wenn 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 offenstehen sollen, empfiehlt sich anstelle einer überlangen Zweckbestimmung in der Planzeichnung eine klarstellende textliche Definition der Zweckbestimmung „Schule“, z.B.:

> ▶ 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.

Abgrenzung der Nutzungszwecke gegeneinander

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.

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

C Übergeordneter Nutzungszweck

Eingrenzung möglicher Nutzungszwecke durch textliche Festsetzung

Für eine Gemeinbedarfsfläche, auf der ein breites Nutzungsspektrum ermöglicht werden soll, kann auch eine unterschiedliche Nutzungsmöglichkeit 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.:

▶ 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 auch dann erforderlich, wenn auf einer Gemeinbedarfsfläche Nutzungen ermöglicht werden sollen, die nicht unmittelbar dem übergeordneten Nutzungszweck zuzurechen 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.

EIGENSTÄNDIGE FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN

Problemaufriss

Anlagen für sportliche Zwecke sind in reinen und allgemeinen Wohngebieten sowie in anderen Baugebieten mit Wohnnutzungen gemäß Baunutzungsverordnung allgemein zulässig bzw. ausnahmsweise zulassungsfähig[1]. Gleiches gilt für Spielanlagen, die als grundstücks- bzw. baugebietsbezogene Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO in allen Baugebieten errichtet werden dürfen. Die Lage dieser Einrichtungen innerhalb des jeweiligen Baugebiets ist damit jedoch nicht festgelegt. Diese ist jedoch für ihre städtebaulich verträgliche Einordnung häufig von Bedeutung, da Sport- und Spielanlagen im Nahbereich von Wohngebäuden oder sonstigen störempfindlichen Nutzungen Konflikte auslösen können.

Bauleitplanerisch kann es daher zweckmäßig sein, für Sport- und Spielanlagen innerhalb eines Baugebiets eigenständige Standorte festzulegen, die aufgrund ihrer Lage, ggf. mit ergänzenden Festsetzungen zum Immissionsschutz, relativ unproblematisch und für die Anwohner zumutbar sind. Die Festsetzung von Gemeinbedarfs- bzw. Grünflächen mit entsprechender sport- bzw. spielbezogener Zweckbestimmung erweist sich dabei in der Planungspraxis häufig als zu unflexibel. So kann die Festsetzung eines bisher öffentlichen Schwimmbades als Gemeinbedarfsfläche dem Umbau zu einem „Naturbad“ in privater Trägerschaft entgegenstehen. Bei der Festsetzung von Fußball- oder sonstigen Ballspielplätzen als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ treten Probleme auf, wenn der bisherige Grüncharakter, etwa durch die Anlage eines Spielfeldes mit einem pflegeleichteren Kunstrasenbelag, verloren geht.

Planungsrechtlicher Rahmen

§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB bietet neben der Festsetzung von Flächen für den Gemeinbedarf die Möglichkeit, Sport- und Spielanlagen eigenständig, d.h. nicht in Überlagerung von Baugebieten, Gemeinbedarfs- oder Grünflächen festzusetzen. Dabei können sowohl Sport- und Spielanlagen für die Allgemeinheit, als auch für eine private bzw. gewerbliche Nutzung als eigenständige Flächen festgesetzt werden. Als Flächen für den Gemeinbedarf sollten Sport- und Spielflächen nur dann festgesetzt werden, wenn sie Teil einer ausdrücklichen (übergeordneten) Gemeinbedarfsnutzung wie etwa eines Schulstandortes sind (☞ B 5.1).

Abgrenzung zu Spiel- und Sportplätzen, die auch als Grünflächen festgesetzt werden können

Während Sport- und Spielplätze nur dann als Grünflächen entsprechender Zweckbestimmung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt werden können, wenn der Charakter als Grünfläche tatsächlich prägend ist und auch dauerhaft prägend sein soll (☞ B 15, Fallbeispiel 3), sind Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauNVO einerseits nicht auf überwiegend grüne bzw. begrünte Sport- und Spielanlagen, andererseits auch nicht auf „Plätze“, d.h. überwiegend unbebaute Freiflächen begrenzt. Festsetzungen von Sport- und Spielanlagen haben somit einen wesentlich umfassenderen Anwendungsbereich, indem sie auch bauliche Anlagen wie Sporthallen aller Art umfassen, und lassen eine größere Planungsflexibilität bei der freiraumbezogenen Ausgestaltung von Sport- und Spielplätzen zu. Ihre angemessene Begrünung kann durch die Festsetzung von Bindungen zur Bepflanzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sichergestellt werden (☞ B 25).

Sportanlagen

Festsetzungen von Flächen für Sportanlagen kommen insbesondere in Betracht für Sport- und Schwimmhallen aller Art, Tennisplätze, Reitplätze und Reitbahnen, Eissportanlagen, Schießsportanlagen sowie sonstige Sportanlagen mit besonderen Nutzungsanforderungen. Auch wassersportbezogene Sportanlagen wie die Betriebsgrundstücke von Ruder- und Segelvereinen können als Flächen für Sportanlagen festgesetzt werden, sofern die Flächengröße

[1] Anlagen für sportliche Zwecke sind gemäß Absatz 2 der §§ 3 bis 8 BauNVO in reinen, allgemeinen und besonderen Wohngebieten, in Dorf-, Dörflichen Wohn-, Misch-, Kern- und Urbanen Gebieten sowie in Gewerbegebieten allgemein zulässig; in Kleinsiedlungsgebieten und Industriegebieten können sie gemäß Absatz 3 des § 2 bzw. des § 9 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.

und zusätzliche wassersportbezogene Gewerbenutzungen nicht die Festsetzung eines entsprechenden Sondergebiets (Wassersportgebiet) erfordern.

Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB eignen sich insbesondere auch für kombinierte Sport- und Spielanlagen wie vielfältig nutzbare Sport- und Veranstaltungshallen oder Freizeit- und Erlebnisbäder. Freizeitparks sind hingegen in der Regel als sonstige Sondergebiete festzusetzen.

… und Spielanlagen

Für Spielanlagen kommen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB immer dann in Betracht, wenn es sich nicht um „normale“ Kinderspielplätze, sondern um spezielle Anlagen wie Bolz- und Streetballplätze, Skateranlagen oder auch Abenteuerspielplätze handelt.

keine Festsetzung für vorhabenzugehörige Spielplätze

Festsetzungen von Sport- und Spielanlagen sind nicht für die planungsrechtliche Verortung von vorhabenzugehörigen Kinderspielplätzen geeignet, die als Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 11 BauNVO allgemein zulässig sind (☞ B 1.14). Flächen für solche (meist bauordnungsrechtlich erforderlichen) Spielplätze können auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB gesondert festgesetzt werden (☞ B 4.1), ggf. auch als Flächen für Gemeinschaftsanlagen (☞ B 22).

Festsetzung der Zweckbestimmung stets erforderlich

Die Festsetzung von Flächen für Sport- und Spielanlagen ermöglicht es, selbstständige Sport- und Spielanlagen entsprechend ihren besonderen Merkmalen und Bedürfnissen festzusetzen. Hierbei ist stets die Zweckbestimmung der jeweiligen Fläche anzugeben. Die Gemeinde verfügt dabei über einen gewissen Gestaltungsspielraum, indem sie bei der Formulierung der Zweckbestimmung einen Rahmen vorgibt, innerhalb dessen die geplante Nutzung erweitert und auch verändert werden kann. So kann zum Beispiel ein bisher durch die Gemeinde oder eine gemeindeeigene Betreibergesellschaft geführtes Hallenbad bei einer Festsetzung als Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Schwimmbad“ als Freizeit- und Erlebnisbad umgebaut und an einen privaten Träger übergeben werden. Im Gegensatz zu diesem weiten Rahmen kann es aber auch sinnvoll sein, die geplante Nutzung einer Fläche, z.B. als Bolzplatz oder Skateranlage, möglichst konkret anzugeben, um sich in der Abwägung auf ihre spezifischen Auswirkungen beschränken zu können.

Zulässigkeit von Zubehörbauten ohne zusätzliche Festsetzung

Für die Nutzung von Sport- und Spielanlagen erforderliche untergeordnete Zubehörbauten wie Sanitär-, Umkleide- und Gerätegebäude sind auf Flächen für Sport- und Spielanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB ohne weitere Festsetzungen zulässig. Maßgebliches Kriterium für die Zulässigkeit untergeordneter Nebenanlagen ist die Vereinbarkeit mit der jeweiligen Zweckbestimmung der betreffenden Fläche.

zusätzliche Festsetzungen bei größeren baulichen Anlagen

Für größere bauliche Anlagen wie Sporthallen (einschließlich Traglufthallen), Mehrzweckgebäude (z.B. mit Gymnastik- oder Fitnessräumen) oder für Vereinsheime sind regelmäßig gesonderte Festsetzungen, insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung erforderlich. Bei größeren Flächen für Sport- und Spielanlagen empfiehlt sich darüber hinaus eine Verortung der Baukörper durch Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen. Wie bei Gemeinbedarfsflächen sind Regelungen zur überbaubaren Grundstücksfläche jedoch nicht zwingend erforderlich.

vorausschauende Berücksichtigung möglicher Erweiterungen

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen sollte die Gemeinde den festgesetzten Rahmen für die Bebauung ausreichend groß wählen, um bauliche Erweiterungen nicht von vornherein auszuschließen bzw. von einem Planänderungsverfahren abhängig zu machen.

Festsetzung durch Planzeichnung, ggf. textlich konkretisiert

Die Anlage zur Planzeichenverordnung beinhaltet für die zeichnerische Festsetzung von Flächen für Sport- und Spielanlagen eine eigenständige Signatur (Nr. 4.2). Die betreffende Fläche bleibt dabei in der Planzeichnung weiß und wird mit einer Umgrenzung versehen, die aus zwei gegeneinander versetzten Punktreihen besteht. Die Zweckbestimmung wird durch einen (möglichst kurzen) Schriftsatz festgesetzt. Die auf der betreffenden Fläche zulässigen Nutzungen können nötigenfalls differenziert textlich festgesetzt werden. Mit Blick auf das Abwägungserfordernis ist dabei eine hinreichende Konkretisierung erforderlich.

Berücksichtigung von Immissionsproblemen

Bei der Festsetzung von Flächen für Sport- und Spielanlagen sind regelmäßig die von den geplanten Nutzungen ausgehenden Emissionen zu ermitteln und in die Abwägung einzubeziehen. Dabei kann die Gemeinde nicht auf die Anwendung der so genannten „Zulässigkeitsnotbremse“ des § 15 BauNVO im Baugenehmigungsverfahren vertrauen, die auf festgesetzten Flächen für Sport- und Spielanlagen nicht greift. Im Rahmen der Abwägung ist in der Regel eine Auseinandersetzung mit den anerkannten Regelwerken zum Lärmschutz erforderlich. So sind bei der Planung von „normalen“ Sportanlagen wie Fußball- oder Tennisplätzen die Regelungen der so genannten Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) zu berücksichtigen. Bei der Beurteilung der Zumutbarkeit der von Spielanlagen ausgehenden Lärmbelastung muss in Ermangelung von Regelwerken ggf. auf die umfangreiche Rechtsprechung Bezug genommen werden.[2] Sofern geplante Sport- und Spielanlagen eine nicht zumutbare Beeinträchtigung der Nachbarschaft bedingen, sind ggf. zusätzliche Vorkehrungen zum Immissionsschutz als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen (☞ B 24.1, Fallbeispiel 7).

Auslösen von Entschädigungs- und Übernahmeansprüchen

Begründung eines allgemeinen oder besonderen Vorkaufsrechts

Wie die Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen und öffentlichen Grünflächen kann die Festsetzung von Flächen für Sport- und Spielanlagen gemäß § 40 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Entschädigungsforderungen oder auch ein Übernahmeverlangen auslösen. Erfolgt die Festsetzung für öffentliche Zwecke, begründet dies gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ein allgemeines Vorkaufsrecht für die Gemeinde. Soll eine Sport- und Spielanlage, etwa ein Freizeit- und Erlebnisbad privat betrieben werden, so kann die Gemeinde bei Vorliegen eines öffentlichen Interesses an der Umsetzung der Planung ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 1 BauGB mittels einer eigenständigen Satzung begründen.

[2] Handlungsempfehlungen bzw. Hinweise finden sich u.a. in den Handlungsempfehlungen des Bayerischen Landesamtes zu Trendsportanlagen Teil I und II (2005) und in Kap. 5.2.2 (Hinweise zu Abständen zwischen Sport- und Wohnanlagen) der städtebaulichen Lärmfibel Baden-Württemberg.

ANWENDUNGSFÄLLE UND FESTSETZUNGSBEISPIELE

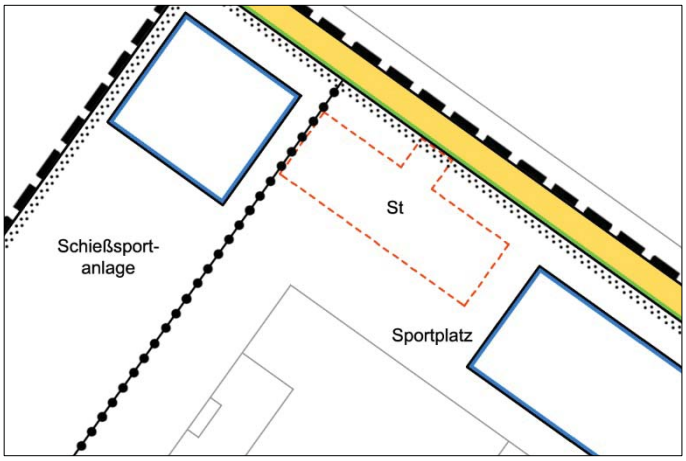
A Flächen für Sportanlagen

Erweiterung eines örtlichen Sportzentrums

Fallbeispiel 1: *Die Gemeinde X plant den Ausbau und die Erweiterung ihres am Ortsrand gelegenen Sportgeländes. Dabei soll das schon vorhandene Rasenspielfeld um einen Kunstrasen-Trainingsplatz für den örtlichen Fußballverein ergänzt werden. Darüber hinaus ist die Anlage einer Laufbahn sowie sonstiger Leichtathletikanlagen für den Schul- und Vereinssport geplant. Am Rand der Sportanlage soll der örtliche Schützenverein eine neue Schießsportanlage mit Vereinshaus errichten können, da der bisherige Standort aufgrund von Anwohnerklagen nicht länger betrieben werden kann.*

Flächensicherung erforderlich

Zur Sicherung der für die Erweiterung des Sportzentrums benötigten Flächen beschließt die Gemeinde die Aufstellung eines Bebauungsplans. Dabei wird das Gesamtgelände entsprechend der geplanten Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als Fläche für Sportanlagen festgesetzt.



Festsetzung und Abgrenzung von Flächen für Sportanlagen unterschiedlicher Zweckbestimmung, Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen für Zubehöranlagen

Flächen für Sportanlagen unterschiedlicher Zweckbestimmung „Sportplatz“

Den unterschiedlichen baulichen und immissionsschutzbezogenen Anforderungen der geplanten Sportanlagen trägt der Bebauungsplan durch die Festsetzung von Flächen mit unterschiedlicher Zweckbestimmung Rechnung, die durch eine so genannte Knotenlinie gegeneinander abgegrenzt werden. Die Festsetzung der Zweckbestimmung „Sportplatz“ ermöglicht die Realisierung der hierunter üblicherweise subsumierten Anlagen für Ballspiele und für die Leichtathletik. Bei der Planung des Sportplatzes hat die Gemeinde die in der Sportanlagenlärmschutzverordnung verankerten Lärmschutzanforderungen durch einen ausreichenden Abstand zur nächstgelegenen Wohnbebauung zu berücksichtigen.

… und „Schießsportanlage“

Für die Schießsportanlage erfolgt eine eigenständige nutzungsbezogene Flächenfestsetzung, da eine klare räumliche Trennung von den übrigen geplanten Sportnutzungen angestrebt wird und eine Standortbindung auch aus Immissionsschutzgründen erforderlich ist. Die Anordnung der Schießsportanlage am äußeren Rand des Plangebiets wurde so gewählt, dass aufgrund des größtmöglichen Abstandes zur nächstgelegenen Wohnbebauung und unter Berücksichtigung technisch möglicher Schallschutzmaßnahmen, die im Rahmen des immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens anlagenbezogen bestimmt werden, ein Betrieb grundsätzlich ohne eine erhebliche Lärmbelästigung der Anwohner möglich ist.

Festsetzung von Baufeldern für sportbezogene Zubehöranlagen

Für die Errichtung der sportbetriebszugehörigen baulichen Anlagen setzt der Bebauungsplan Baufelder fest. Diese sind vorausschauend so dimensioniert, dass neben den zunächst zu errichtenden Umkleide- und Sanitärgebäuden bzw. dem überdachten Schießstand auch bauliche Erweiterungen, z.B. zur Aufnahme von Vereinsheimen, möglich sind. Auf ergänzende Regelungen zur Begrenzung der baulichen Ausnutzung der Baufelder wird daher verzichtet.

Erweiterung des Nutzungsspektrums

Um auch die Errichtung einer Gaststätte auf den straßenseitig gelegenen überbaubaren Grundstücksflächen des Sportplatzes nicht auszuschließen, wird das zulässige Nutzungsspektrum für die betreffende Fläche entsprechend erweitert.

▶ Auf den Flächen für Sportanlagen mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ ist auch eine Gaststätte zulässig.

B Flächen für Spielanlagen

Spielanlagen für Kinder und Jugendliche

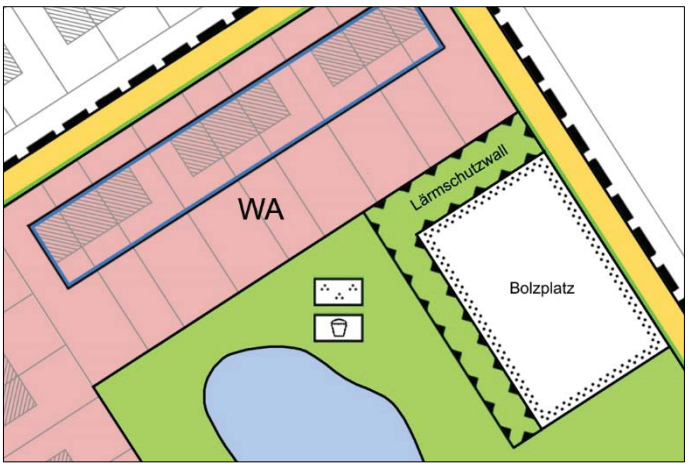
Fallbeispiel 2:. *Aufgrund des vorhandenen Defizits an Spielplätzen für ältere Kinder- und Jugendliche plant die Gemeinde X im Zuge der Erweiterung eines Einfamilienhausgebiets die Anlage eines Kinderspielplatzes sowie eines Bolzplatzes. Aufgrund der Nähe zu lärmempfindlichen Wohnnutzungen soll der Bolzplatz von einem begrünten Lärmschutzwall umgeben werden.*

Parkanlage mit Spielplatz

Die Gemeinde stellt für die Erweiterung des Wohngebiets einen Bebauungsplan auf, in den auch die am Rand des bisherigen Baugebiets gelegenen Baugrundstücke einbezogen werden. Da Anlagen für das Kinderspiel an mehreren Stellen in eine geplante Grünfläche integriert werden sollen, setzt der Bebauungsplan hierfür eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage mit Kinderspielplätzen“ fest, ohne die Kinderspieleinrichtungen räumlich zu fixieren.

Fläche für Spielanlagen „Bolzplatz“

Aufgrund der von Bolzplätzen üblicherweise ausgehenden Lärmbelästigungen ist eine Einbeziehung in die Parkanlage ohne Flächenabgrenzung nicht möglich. Nicht zuletzt wegen der nahezu vollständigen Versiegelung des Bolzplatzes entscheidet sich die Gemeinde für die Festsetzung einer eigenständigen Fläche für Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Bolzplatz“. Da der aus Lärmschutzgründen erforderliche Lärmschutzwall begrünt werden soll und in Teilen an die Parkanlage angrenzt, wird die betreffende Fläche in die Grünflächenfestsetzung einbezogen.



Festsetzung eines Bolzplatzes als eigenständige Fläche für Spielanlagen; begrünter Lärmschutzwall als Teil einer angrenzenden Parkanlage mit Kinderspielplatz

erweitertes Nutzungsspektrum

Um die durch den Lärmschutzwall zwar geminderten, aber nicht vollständig ausgeschlossenen Lärmbelästigungen für die Anwohner so gering wie möglich zu halten, will die Gemeinde den Lärmschutz auch in der baulichen Ausgestaltung des Bolzplatzes berücksichtigen, indem sie z.B. Kunststoffnetze anstelle von Metallgittern als Ballfangzäune verwendet. Durch die Montage von Basketballkörben an den Spielfeldrändern soll das Nutzungsspektrum des Hartplatzes nicht auf das Fußballspielen begrenzt werden. Eine entsprechende textliche Festsetzung stellt dies sicher.

▶ Auf der Fläche für Spielanlagen mit der Zweckbestimmung Bolzplatz sind ein Bolzplatz sowie sonstige Anlagen zum Ballspielen auf einem Kleinspielfeld zulässig.

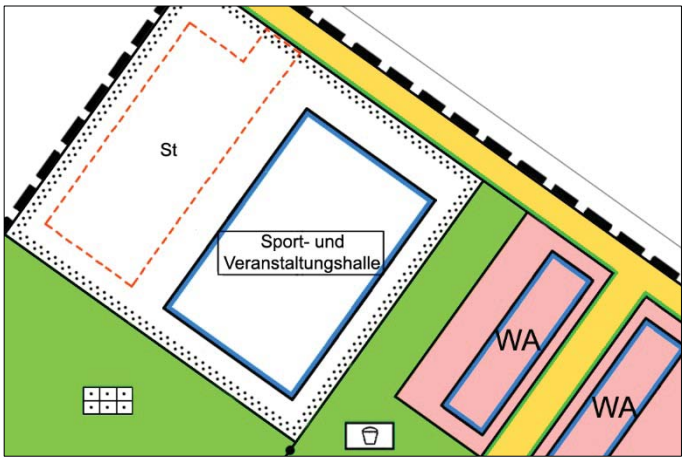
C Flächen für Sport- und Spielanlagen

Sport- und Mehrzweckhalle

Fallbeispiel 3: *Die Gemeinde X plant die Errichtung einer Sporthalle, die außer für den Schul- und Vereinssport auch für kulturelle und sonstige Veranstaltungen nutzbar sein soll.*

Fläche für Sport- und Spielanlagen „Sport- und Veranstaltungshalle“

Die Gemeinde stellt einen Bebauungsplan auf, dessen Geltungsbereich neben dem Gelände der Sport- und Veranstaltungshalle auch angrenzende Flächen einschließt, die städtebaulich neu geordnet werden sollen. Die Festsetzung einer Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Sport- und Veranstaltungshalle“ gewährleistet die von der Gemeinde angestrebte vielfältige Nutzbarkeit. Darüber hinaus begründet die Festsetzung aufgrund der angestrebten öffentlichen Nutzung gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ein allgemeines Vorkaufsrecht, so dass der Erwerb von Teilflächen des Geländes, auf denen hallenzugehörige Stellplätze angelegt werden sollen, erleichtert wird.



Festsetzung eines Geländes für eine Multifunktionshalle als Fläche für Sport- und Spielanlagen; Anordnung der Stellplätze auf der wohngebietsabgewandten Seite

Baukörperausweisung und Festsetzung von Stellplatzflächen

Durch eine den vorliegenden Bebauungsentwurf berücksichtigende erweiterte Baukörperausweisung auf der dem angrenzenden Wohngebiet zugewandten Grundstückshälfte und die Festlegung der erforderlichen Stellplätze auf der anderen Grundstückshälfte werden Beeinträchtigungen der Wohnruhe durch zu- und abfahrenden Verkehr gering gehalten.

Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung

Wegen der Lage am Ortsrand und der damit einhergehenden Wirkung auf das Landschaftsbild wird das Maß der baulichen Nutzung begrenzt.

▶ Auf der Fläche für Sport- und Spielanlagen darf die zulässige Grundfläche 2.800 m² nicht überschreiten.
Die Höhe der baulichen Anlagen darf 48,3 m über NHN nicht überschreiten; ausnahmsweise können Überschreitungen um bis zu 2,0 m für technische Aufbauten zugelassen werden.

HÖCHSTZULÄSSIGE ANZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

Vorbemerkung

städtebauliche Begründung erforderlich, z.B. …

Eine Begrenzung der Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden bietet den Gemeinden eine Handhabe, unerwünschten Umstrukturierungsprozessen in Bestandsgebieten entgegenzuwirken. In neuen Baugebieten kann sie das Ziel unterstützen, unvorhergesehene Infrastrukturbedarfe oder Verkehrsentwicklungen zu vermeiden, wie sie sich z.B. bei einer Bebauung mit vielen Kleinstwohnungen ergeben könnten. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB können jedoch weder aus allgemeinen Gründen des Wohnungsbedarfs noch aus sozialen oder kulturellen Beweggründen erfolgen, sondern erfordern stets eine städtebauliche Begründung. Die Erforderlichkeit der Festsetzung ist allein aus der jeweiligen städtebaulichen Problematik des Plangebiets abzuleiten.

… zur Bewahrung der städtebaulichen Eigenart, oder …

Eine Begrenzung der Wohnungszahl je Wohngebäude bietet sich u.a. für Gebiete an, deren besondere städtebauliche Eigenart bewahrt werden soll, ohne das zulässige Maß der baulichen Nutzung einzuschränken. So kann die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf zwei begrenzt werden, um zu verhindern, dass sich der Charakter eines bisher nur mit Einfamilienhäusern bebauten Gebiets durch das Hinzukommen von Mehrfamilienhäusern nachhaltig verändert. Wenn es keine weiteren Regelungserfordernisse gibt, kann dies auch mit einem einfachen Bebauungsplan erreicht werden.

… zur Erhaltung de Zusammensetzung der Wohnbevölkerung

Die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten kann auch zur Unterstützung einer Milieuschutzsatzung nach § 172 BauGB genutzt werden, wenn diese etwa das Ziel verfolgt, zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung den Bestand an größeren familiengeeigneten Wohnungen in einem Gebiet zu sichern. In Einzelfällen kann die Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten auch in Fremdenverkehrsgebieten in Betracht kommen.

FESTSETZUNGSBEISPIELE

Allgemeine Begrenzung der Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude:

▶ Im reinen Wohngebiet sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

Begrenzung der Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude in Abhängigkeit vom zulässigen Maß der baulichen Nutzung:

▶ Im allgemeinen Wohngebiet sind je Wohngebäude mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 200 m² höchstens zwei Wohnungen zulässig.
In allen übrigen Wohngebäuden sind höchstens drei Wohnungen zulässig.

Die Festsetzung lediglich einer Wohnung je Wohngebäude sollte vermieden werden, damit (kleine) Einliegerwohungen, z.B. für ein Au pair, eine Pflegekraft oder das Zusammenleben mehrerer Generationen, möglich bleiben. Jedenfalls aber sollte entsprechenden Konstellationen mittels Aufnahme einer Ausnahmeregelung Rechnung getragen werden:

▶ Im reinen Wohngebiet ist höchstens eine Wohnung je Wohngebäude zulässig.
Ausnahmsweise kann eine zweite Wohnung zugelassen werden, wenn sie höchstens ein Drittel der Geschossfläche des Wohngebäudes einnimmt.

Begrenzung der Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude in einem Baugebiet mit mehrgeschossiger Bebauung

▶ Im Fremdenverkehrsgebiet sind maximal vier Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
Ausnahmsweise können bis zu sechs Wohnungen je Wohngebäude zugelassen werden.

Die Bedingungen für die Ausnahme sind in der Begründung darzustellen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ermöglicht die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen *in Wohngebäuden.* Ein Planungsziel, die Anzahl der auf einem Wohngrundstück zulässigen Wohnungen zu begrenzen, ist dadurch nicht gedeckt.[1] .

✗ Auf Baugrundstücken mit einer Grundstücksgröße unter 500 m² ist nur eine Wohnung zulässig. Bei Grundstücksgrößen von 500 m² und mehr sind zwei Wohnungen zulässig.

✗ Auf den Baugrundstücken im reinen Wohngebiet ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche höchstens eine Wohnung je Wohngebäude zulässig.

Ein solches Ziel ließe sich allenfalls indirekt durch andere Festsetzungen erreichen, z.B. durch enge Baukörperfestsetzungen oder Festsetzung der höchstzulässigen Grundstücksgrößen (☞ B 3) in Verbindung mit der Festsetzung eines Nutzungsmaßes und einer Begrenzung der höchstzulässigen Zahl von Wohnungen in den damit ermöglichten Gebäuden.

[1] VGH München, Urt. v. 12.09.2000 - 1 N 98.3549 -, juris Rn. 21; OVG Saarlouis, Urt. v. 06.07.2004 - 1 N 2/04 -, juris Rn. 104 ff.; OVG Greifswald, Urt. v. 06.11.2019 – 3 K 489/15 -, juris Rn. 35.

FLÄCHEN FÜR DIE SOZIALE WOHNRAUMFÖRDERUNG

Beseitigung von Wohnungsengpässen…

Die Sicherung von Flächen für einen mietpreis- und belegungsgebundenen sozialen Wohnungsbau erlangt durch vielerorts bestehende Wohnungsengpässe und das Auslaufen von Belegungsbindungen vor allem bei bedarfsgerechten und bezahlbaren Wohnungen eine zunehmende Bedeutung. Dem allgemeinen Bedürfnis,das Wohnraumangebot bedarfsgerecht zu entwickeln, die Mietenentwicklung zu begrenzen und eine (bessere) soziale Durchmischung der Bevölkerung zu gewährleisten, soll deshalb im Rahmen des rechtlich Möglichen auch in der Bebauungsplanung Rechnung getragen werden.

…durch mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum

In vielen deutschen Städten wird derzeit über Auflagen zum sozialen Wohnungsbau bei Neubauvorhaben diskutiert. Dabei wird öffentlichen und privaten Investoren im Gegenzug für die Schaffung neuer oder erweiterter Baurechte die Pflicht zum Bau oder zur Finanzierung eines bestimmten Anteils (meist zwischen 15 % und 30 %) an Wohnungen für einkommensschwache Bevölkerungsschichten auferlegt.

In Brandenburg ist auch in Städten und Gemeinden, in denen rein quantitativ Wohnungen in ausreichender Zahl zur Verfügung stehen, häufig ein nicht abgedeckter Bedarf an einer ausreichenden Zahl von kostengünstigen Wohnungen festzustellen. Hinzu tritt, dass nach wie vor deutlich mehr Wohnungen aus einer sozialen Zweckbindung entlassen werden, als durch Neubau hinzukommen.

Wohnungsbauförderung im Land Brandenburg

Durch die Föderalismusreform im Jahr 2006 sind die Bundesländer für die soziale Wohnraumförderung allein zuständig. Das MIL hat seither das Brandenburgische Wohnraumförderungsgesetz (BbgWoFG)und die Wohnungsbauprogramme neu aufgestellt und an den landespolitischen Erfordernissen ausgerichtet. In den letzten Jahren wurde das Fördervolumen deutlich aufgestockt. Der Schwerpunkt der sozialen Wohnraumförderung liegt im Neubaubereich bei einer Fokussierung auf innerstädtische Standorte in regionalen Wachstumskernen, Mittelzentren, Stadtumbaustädtenund Gemeinden des Berliner Umlandes mit einerangespannten Wohnungsmarktsituation. Unterstützt wird vorrangig die Errichtung mietpreis- und belegungsgebundener Mietwohnungen für Haushalte, die sich auf dem Wohnungsmarkt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können. Zielgruppen sind insbesondere Haushalte mit Kindern, Menschen mit Behinderungen oder älteren Menschen.

Planungsrechtlicher Rahmen

§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB können in Bebauungsplänen Flächen festgesetzt werden, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Neue Wohngebäude auf diesen Flächen müssen die gebäudebezogenen Voraussetzungen für die soziale Wohnraumförderung erfüllen. Ausschlaggebend für die Zulässigkeit von Wohngebäuden ist dabei nicht die tatsächliche Förderung, sondern allein die Förderfähigkeit.

Auflagen zum sozialen Wohnungsbau erfordern einen städtebaulichen Vertrag

Die angestrebten Mietpreis- und Belegungsbindungen resultieren aus einem Fördervertrag der Mietwohnraumförderung und können nicht im Bebauungsplan verankert werden. Die Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Errichtung entsprechender Wohnungen bedarf daher der Regelung in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB, die Bebauungsplanfestsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB insofern flankieren müssen.[1] Ist der Vorhabenträger bereits bekannt und das Vorhaben hinreichend definiert, bietet sich ggf. die Erstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplans nach § 12 BauGB an. Hier können im Durchführungsvertrag entsprechende Regelungen getroffen werden.

---

[1] In der Landeshauptstadt Potsdam beinhaltet die am 25.1.2017 beschlossene „Richtlinie zur sozialgerechten Baulandentwicklung“, kurz Potsdamer Baulandmodell, das Ziel, mindestens 20 % der in neuen Bebauungsplänen planerisch ermöglichten Wohnfläche mit Mietpreis- und Belegungsbindungen zu errichten. Ob das 20-%-Ziel erreicht werden kann, hängt jedoch von den für jedes Einzelvorhaben unter Prüfung der Angemessenheit der Kostenbeteiligung abzuschließenden städtebaulichen Verträgen ab.

Grundsatz der Angemessenheit

Entsprechende Vorgaben in städtebaulichen Verträgen unterliegen in jedem Fall dem Grundsatz der Angemessenheit, d.h. ein Vorhabenträger darf durch Verpflichtungen zur Kostenbeteiligung und zum sozialen Wohnungsbau wirtschaftlich nicht überfordert werden. Dies muss in jedem Einzelfall geprüft werden.

Festsetzungs-voraussetzungen

Anwendbarkeit auf Wohngebäude

Anwendungsbereich für Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB ist die Errichtung neuer Wohngebäude. Insofern kommen die Festsetzungen vor allem in Wohngebieten nach den §§ 3, 4 und 4a BauNVO sowie in Mischgebieten in Frage, aber auch in Kerngebieten und urbanen Gebieten entsprechend dem ggf. festgesetzten Wohnanteil. Für den Begriff des Wohngebäudes ist es nicht erforderlich, dass sich in ihm ausschließlich Wohnungen befinden. Unter Wohngebäuden sind vielmehr solche Gebäude zu verstehen, die ganz oder teilweise Wohnzwecken dienen, vorausgesetzt die Wohnnutzung ist in gemischt genutzten Gebäuden im Verhältnis zu den anderen Nutzungen nicht nur von untergeordneter Bedeutung.

Gleitender Verweis auf die Förderrichtlinien

Die Wohngebäude müssen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können. Dies bedeutet, dass die Wohngebäude die Voraussetzungen erfüllen müssen, die nach den einschlägigen Vorschriften der sozialen Wohnraumförderung im Land Brandenburg verlangt werden. Dies gilt auch für die Lage des Plangebiets innerhalb der räumlichen Zielgebiete der Wohnraumförderung. Da sich die Fördervoraussetzungen ändern können, kommt es auf die zum Zeitpunkt der Verwirklichung des Bauvorhabens (Bauantragstellung) geltenden Fördervoraussetzungen an, d.h. es handelt sich insoweit um eine gleitende Verweisung.[2]

Keine Verpflichtung zur Realisierung im sozialen Wohnungsbau

Eine Verpflichtung für die Vorhabenträger, Mittel der sozialen Wohnraumförderung einzusetzen oder für die Gemeinde, diese bereitzustellen, ergibt sich aus Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB nicht. Vielmehr sind auf den festgesetzten Flächen auch Wohngebäude zulässig, die ohne Inanspruchnahme von Mitteln des sozialen Wohnungsbaus finanziert werden, wenn sie die gebäudemäßigen Voraussetzungen für die soziale Wohnraumförderung erfüllen. Eine Verpflichtung zur Durchführung von Maßnahmen der sozialen Wohnraumförderung kann nicht durch den Bebauungsplan, sondern nur durch einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB begründet werden. Folgende Festsetzung wäre daher unzulässig:

> ✕ Im Geltungsbereich des Bebauungsplans dürfen nur Wohnungen errichtet werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden.

Die Notwendigkeit der Festsetzung ist zu begründen

Ob und inwieweit Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 in Betracht kommen, beurteilt sich insbesondere nach § 1 Abs. 3 Satz 1, Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 2 BauGB, wonach bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, eine sozialgerechte Bodennutzung, die Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen sind. Die besondere örtliche Bedarfssituation ist in der Begründung auszuführen. Mit Rücksicht auf die Durchführbarkeit der Planung ist es auch von Bedeutung, inwieweit die Bereitstellung von Fördermitteln zu erwarten ist.

Festsetzungsbeispiele

Die Festsetzung von Flächen, auf denen der entstehende Wohnraum förderfähig sein muss, kann sowohl auf ein gesamtes Baugebiet bezogen werden, als auch auf einzelne Flächen innerhalb des Baugebietes, sofern die Voraussetzungen für Wohngebäude erfüllt sind.

> ▶ Im allgemeinen Wohngebiet dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

> ▶ Auf der Fläche ABCDA / *im Wohngebietsteil WA 2* dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

[2] Die einschlägigen Förderrichtlinien sind auf der Internetseite der Investitionsbank des Landes Brandenburg (ILB) verfügbar.

Soweit in den Wohngebäuden auch weitere nach §§ 3,4 oder 5 BauNVO mögliche Nutzungen geplant sind, muss die Festsetzung entsprechend modifiziert werden, z.B.

> ▶ Im allgemeinen Wohngebiet / *auf der Fläche ABCDA* dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen die darin realisierten Wohnungen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

Außerdem ist es möglich, einen bestimmten Anteil von förderfähigen Wohnungen an der Gesamtzahl der zu errichtenden Wohnungen einzufordern:

> ▶ … dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen ein Anteil von mindestens 30 % der in den Gebäuden realisierten Wohnungen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

… oder aber die Forderung auf die zulässige Geschossfläche zu beziehen.

> ▶ … dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen ein Anteil von mindestens 20 % der zulässigen Geschossfläche / *der zulässigen Geschossfläche, die für Wohnungen zu verwenden ist*, mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

Vorrang haben diesbezüglich jedoch die Förderkonditionen der Wohnraumförderung, die mangels Ermächtigungsgrundlage nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans sein können; der Flächenschlüssel wird erst auf Ebene des Fördervertrags verhandelt. Insofern stehen die o.g. Festsetzungsmöglichkeiten unter dem Vorbehalt, dass sie nicht im Konflikt mit den Förderkonditionen stehen. Im Zweifelsfall ist die Regelung besser im städtebaulichen Vertrag zu treffen.

Bei gemischt genutzten Gebäuden stellt sich bei Bezugnahme auf die zulässige Geschossfläche die Frage nach dem davon anzusetzenden Wohnanteil. Wird in einem Baugebiet der Wohnanteil durch Festsetzungen zur vertikalen oder horizontalen Gliederung genau bestimmt, oder wird in einem urbanen Gebiet oder einem Kerngebiet die für Wohnungen zu verwendende Geschossfläche gemäß § 6a Abs. 3 bzw. § 7 Abs. 4 BauNVO explizit vorgegeben, bestimmt sich der anzusetzende Wohnanteil danach. Ist dies nicht der Fall, wird eine Bezugnahme der textlichen Festsetzung auf die zulässige Geschossfläche nicht empfohlen. Allenfalls könnte in Mischgebieten einpauschales Verhältnis von Wohnen und Gewerbe mit 50:50 angesetzt werden, so dass sich die Festsetzung zur sozialen Wohnraumförderung auf die Hälfte der zulässigen Geschossfläche beziehen würde.

Je konkreter die Fläche, auf der der entstehende Wohnraum förderfähig sein muss, im Bebauungsplan bestimmt wird, desto eher empfiehlt sich die ergänzende Aufnahme einer Öffnungsklausel, um im Einzelfall auch eine räumlich alternative Anordnung der förderfähigen Wohnungen zu ermöglichen.

> ▶ ... Ausnahmsweise können Wohngebäude ohne förderfähige Wohnungen zugelassen werden, wenn die nach Satz 1 erforderlichen Wohnungen in einem anderen Gebäude im allgemeinen Wohngebiet / *im Geltungsbereich des Bebauungsplans* / errichtet werden.

Die Ausnahmeregelung eröffnet nebeneiner räumlich gebündelten Errichtung der förderfähigen Wohnungen auch die Möglichkeit, weitere Standorte im Plangebiet einzubeziehen und die mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen räumlich breiter zu streuen. Sie gewährleistet damit eine flexiblere Handhabung im Vollzug, bietet aber für die Gemeinde ausreichende Einflussnahme- und Steuerungsmöglichkeiten im Rahmen der Einzelfallprüfung.

Die Festsetzungsmöglichkeit nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB ist von dem sektoralen Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung nach § 9 Abs. 2d BauGB abzugrenzen, der mit dem Baulandmobilisierungsgesetz 2021 in das Baugesetzbuch aufgenommen wurde. Mit diesem Instrument kann die Gemeinde für Grundstücke im unbeplanten Innenbereich Festsetzungen treffen, die über die Bestimmungen des § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB hinausgehen. So kann

insbesondere die Realisierung von sozial gefördertem Wohnraum zur Zulässigkeitsvoraussetzung gemacht werden. (☞ B 32).

Planungshilfen:

Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung (Hrsg.). Arbeitshilfe – Baulandstrategien im Brandenburger Maßstab, Stand Juli 2020. Im Internet unter: https://mil.brandenburg.de/sixcms/media.php/9/Arbeitshilfe_Baulandstrategien_Langfassung_final.4087121.pdf.

FLÄCHEN FÜR WOHNGEBÄUDE FÜR PERSONENGRUPPEN MIT BESONDEREM WOHNBEDARF

Problemaufriss

Nicht selten haben bestimmte Personengruppen wie Menschen mit Behinderungen, Studierende, Auszubildende oder auch kinderreiche Familien Probleme, an ihrem Wohn- oder Arbeitsort Wohnungen zu finden, die ihrem spezifischen Wohnbedarf gerecht werden. Die Gemeinden sind in der Regel bemüht, im Rahmen ihrer Möglichkeiten zur Verbesserung der Wohnungsversorgung solcher Gruppen beizutragen. Die Vergabe gemeindeeigener Grundstücke mit der Bindung, hierauf Wohnungen für bestimmte Bedarfsgruppen herzustellen, stellt dabei eine wirkungsvolle Möglichkeit der Problemlösung dar. Doch nicht immer stehen gemeindeeigene Grundstücke in ausreichendem Umfang oder an der richtigen Stelle zur Verfügung. In diesen Fällen kann die Gemeinde unter bestimmten Voraussetzungen auch mittels Festsetzung in einem Bebauungsplan auf die Herstellung von Wohnungen für Personengruppen mit einem besonderen Wohnbedarf Einfluss nehmen. Sofern es sich hierbei um die Herstellung von Wohnraum für Haushalte, die sich auf dem Wohnungsmarkt nicht angemessen versorgen können handelt, kommt bei Vorliegen der übrigen Voraussetzungen auch hier der Einsatz der Programme der sozialen Wohnraumförderung in Frage.

Planungsrechtlicher Rahmen

§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB ermächtigt die Gemeinden, in einem Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen *„einzelne Flächen“* festzusetzen, *„auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind“*. Auf den mit einer entsprechenden Bindung belegten Flächen können dann nur solche Wohngebäude errichtet werden, die in Gänze oder zu dem festgesetzten Anteil dem besonderen Wohnbedarf der betreffenden Personengruppe entsprechen. Die Überlassung der Wohnungen an nicht durch die Festsetzung begünstigte Personen und insbesondere die Verwendung der Wohnungen zu anderen als den festgesetzten Wohnzwecken würde eine planungsrechtlich relevante Nutzungsänderung darstellen.

Bestimmung des besonderen Wohnbedarfs

Die Festsetzung einer entsprechenden Bindung setzt einen objektiv bestehenden, spezifischen Wohnbedarf der betreffenden Personengruppe voraus. Besondere ökonomische oder soziale Bedingungen wie etwa ein geringes Haushaltseinkommen können dabei allein noch keinen besonderen Wohnbedarf im Sinne dieser Rechtsvorschrift begründen. Vielmehr muss der besondere Wohnbedarf (ausschließlich) in baulichen Besonderheiten der Wohngebäude bzw. der Wohnungen zum Ausdruck kommen. Kriterien können dabei Zugänglichkeit, Größe, Aufteilung und technische Ausstattung sein. Das Vorhandensein eines Wohnungsangebots für die betreffende Personengruppe an anderer Stelle im Gemeindegebiet schließt eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB nicht aus, wenn Anhaltspunkte für einen weiteren Bedarf gegeben sind.

relevante Personengruppen: alte und behinderte Menschen Studenten und Auszubildende, kinderreiche und Großfamilien

Als Personengruppen mit einem besonderen Wohnbedarf gelten zum Beispiel in ihrer Mobilität behinderte Menschen, deren besonderer Wohnbedarf etwa in einem ebenerdigen Wohnungszugang oder einem Aufzug sowie in der rollstuhlgerechten Ausgestaltung der Wohnung besteht (barrierefreies Bauen). Der besondere Wohnbedarf von Studenten und Auszubildenden erfordert vor allem ein Angebot von Kleinst- oder Gemeinschaftswohnungen. Aber auch kinderreiche Familien und Großfamilien, letztere auch unter dem Aspekt des Zusammenwohnens mehrerer Generationen, können als Personengruppen mit einem besonderen Wohnbedarf angesehen werden.

keine Festsetzung zur Begünstigung von Einheimischen

Oft haben Gemeinden ein nachvollziehbares Interesse, Baugrundstücke bevorzugt an Einheimische zu vergeben. Auch wenn sich dieser Personenkreis eindeutig abgrenzen lässt, kann ihm kein besonderer Wohnbedarf im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB zugesprochen werden.

… oder von Asylbewerbern

Auch Gemeinschaftswohnanlagen für Asylbegehrende kommen für diese Festsetzungsmöglichkeit nicht in Frage, da sie planungsrechtlich als Anlagen für soziale Zwecke gelten.

nur für Teile eines Baugebietes festsetzbar

Die Festsetzung von Flächen für Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf kommt vor allem für Baugebiete mit überwiegender Wohnnutzung, also insbesondere für reine und allgemeine Wohngebiete, aber auch für Mischgebiete, urbane Gebiete oder Sondergebiete mit Sonderwohnformen (z.B. für ein Klinikgebiet mit Schwesternwohnheim) in Betracht. Dabei können Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB nur für *einzelne* Flächen, d.h. für Teile eines Baugebietes, getroffen werden, die wegen ihrer geringen Größe nicht zu einseitigen Bevölkerungsstrukturen führen können. Dieses Baugebiet muss jedoch nicht vollständig im Geltungsbereich des jeweiligen Bebauungsplans liegen; vielmehr kommt es darauf an, dass die betreffende Fläche in einen größeren Bebauungszusammenhang "eingestreut" ist. Die Festsetzung einer Bindung nach § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB für einige wenige Grundstücke wird also nicht dadurch unzulässig, dass der Bebauungsplan nur diese Grundstücke beplant, solange die Einbindung in ein größeres Baugebiet gewährleistet ist.

vollständige oder anteilige Bindung

Bei einer Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB ist immer auch anzugeben, ob die auf der betreffenden Fläche entstehenden Wohngebäude vollständig oder teilweise für den jeweiligen Personenkreis herzustellen und zu verwenden sind. Dabei kann die Festsetzung auch auf einen bestimmten Mindest-Prozentsatz der Wohnfläche oder auf bestimmte Teile der Wohngebäude (z.B. auf das Erdgeschoss oder das erste Vollgeschoss) beschränkt werden.

Auch bauliche Anforderungen sind festsetzbar,...

Neben dem begünstigten Personenkreis können auch bestimmte Anforderungen an die bauliche Ausgestaltung der Wohnungen (z.B. barrierefreies Wohnen) oder an die Wohnungsgröße (z.B. eine Mindestwohnfläche bei Wohnungen für kinderreiche Familien) in Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB aufgenommen werden, sofern sie Voraussetzung für die Befriedigung des jeweils spezifischen Wohnbedarfes sind. Erforderlich sind solche Festsetzungen allerdings nicht, es genügt die Festsetzung der begünstigten Personengruppe.

… im Zusammenhang mit begünstigten Personengruppen auch die Rechtsform der Wohnungen.

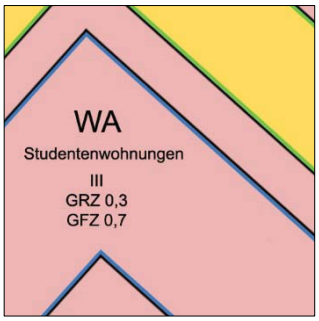
Sofern es für die Deckung des Wohnbedarfs einer Personengruppe erforderlich ist, kann auch die Rechtsform der Wohnungen festgesetzt werden. So kann z.B. für Studenten- oder Altenwohnungen festgesetzt werden, dass auf den betreffenden Flächen nur Mietwohnungen für die jeweilige Personengruppe errichtet werden dürfen, da deren spezifischer Wohnbedarf sonst nicht gedeckt werden kann. Hingegen ist die Festsetzung von Mietwohnungen ohne Bezug auf eine Personengruppe mit besonderem Wohnbedarf unzulässig.

Die Umsetzung muss wirtschaftlich zumutbar sein.

Bei der Festsetzung von Bindungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB ist zu bedenken, dass die betroffenen Eigentümer objektiv in der Lage sein müssen, die Festsetzung zu realisieren. Dies ist bei der Festsetzung einer anteiligen Bindung im Allgemeinen eher der Fall, als wenn die Bindung für alle Wohnungen einer Fläche gelten soll. Dabei ist zu berücksichtigen, dass solche Festsetzungen Entschädigungs- und Übernahmeansprüche nach § 40 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zur Folge haben können. Die Gemeinde wird daher weitgehende Bindungen, z.B. zur Errichtung eines Studentenwohnheims, in der Regel nur dort treffen, wo sie eine Einigung mit den Eigentümern herstellen kann.

ggf. ergänzende städtebauliche Verträge

Zur Sicherung der Festsetzung sind ggf. flankierend Vereinbarungen in städtebaulichen Verträgen zu treffen.



Festsetzung eines besonderen Nutzungszwecks im allgemeinen Wohngebiet durch Schriftzug

Die Anlage zur Planzeichenverordnung beinhaltet kein Planzeichen für Flächen für Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf. Für die Festsetzung kann daher ein eigenes Planzeichen entwickelt werden, dessen Bedeutung in der Planzeichenerklärung eindeutig zu erklären ist. Im Allgemeinen empfiehlt sich ein Schriftzusatz, z.B. „Studentenwohnungen“ oder „Betreutes Altenwohnen“, ggf. in Verbindung mit einer Knotenlinie zur Abgrenzung der Fläche, auf die sich die Festsetzung bezieht, In einer ergänzenden textlichen Festsetzung können zusätzliche Anforderungen baulicher und eigentumsrechtlicher Art formuliert werden.

FESTSETZUNGSBEISPIELE

Festsetzung der vollständigen Herstellung und Verwendung von Wohngebäuden für eine bestimmte Personengruppe mit besonderem Wohnbedarf

vollständige Bindungen

▶ Im reinen Wohngebiet sind nur Wohngebäude zulässig, die zur Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Festsetzung einer Bindung nach § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB für eine bestimmte Teilfläche eines Baugebietes oder auch einer Gemeinbedarfsfläche

▶ Auf der Fläche ABCDA der Fläche für den Gemeinbedarf „Krankenhaus“ sind nur Wohngebäude für krankenhauszugehöriges Pflegepersonal und Auszubildende zulässig.

ggf. verbunden mit Regelungen zur Eigentumsform …

▶ Auf der Fläche ABCDA des allgemeinen Wohngebietes sind nur Wohngebäude zulässig, die ausschließlich Mietwohnungen für Studenten und Auszubildende aufweisen.

… oder mit baulichen Anforderungen an die jeweiligen Wohnungen.

… Als Wohnungen für Studenten und Auszubildende (im Sinne dieser Festsetzung) gelten nur Wohnungen, die über höchstens zwei Zimmer verfügen, die nicht Küche und nicht Bad sind, und deren Wohnfläche 36 m² nicht überschreitet.

Festsetzung eines Mindestanteils, der mit einer Bindung nach § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB belegt wird, als absolute Größe

anteilige Bindungen

▶ Im allgemeinen Wohngebiet ist je Wohngebäude mindestens eine Wohnung für alte Menschen oder Menschen mit Behinderung herzustellen und zu verwenden.

… oder eines relativen Mindestanteils …

▶ Bei der Errichtung von Wohngebäuden im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind mindestens 30 Prozent der (zulässigen) Geschossfläche für Wohnungen für alte oder behinderte Menschen zu verwenden.
Die betreffenden Wohnungen müssen ohne die Benutzung von Treppen zugänglich sein und eine rollstuhlgerechte Grundrissorganisation und Wohnungsausstattung aufweisen.

… oder Beschränkung auf Teile der Gebäude.

▶ Im allgemeinen Wohngebiet sind die Wohnungen im ersten Vollgeschoss als behindertengerechte / rollstuhlgerechte (Miet-)Wohnung mit ebenerdigem Zugang herzustellen und ausschließlich für das Wohnen alter oder behinderter Menschen zu verwenden.

▶ Im allgemeinen Wohngebiet ist je Wohngebäude mindestens eine im ersten Vollgeschoss gelegene Wohnung als (Miet-)Wohnung für Familien mit mindestens drei Kindern oder für Großfamilien mit mindestens drei Generationen herzustellen und zu verwenden.

Unzulässige Festsetzung der Eigentumsform ohne Bezug auf eine begünstigte Personengruppe

unzulässige (isolierte) Vorgabe der Eigentumsform

✕ Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind nur Wohngebäude mit Mietwohnungen zulässig.

BESONDERER NUTZUNGSZWECK VON FLÄCHEN

Problemaufriss

In der Planungspraxis gibt es immer wieder Fälle, in denen eine Fläche aus städtebaulichen Gründen für eine bestimmte Nutzung besonders geeignet ist und aufgrund eines besonderen Bedarfs für genau diese Nutzung vorgehalten werden soll, z.B. für ein innenstadtnahes Parkhaus, für das aus Erschließungs- und Immissionsschutzgründen andere Standorte nicht verfügbar sind. In anderen Fällen sollen private Nutzungen, die auf besondere Standortmerkmale angewiesen sind (wie etwa ein Bootsverleih oder eine Hafenmeisterei auf die Lage am Wasser oder ein Ausflugslokal auf die Lage in einem attraktiven Erholungsgebiet), ermöglicht, andere Nutzungen an dieser Stelle jedoch ausgeschlossen werden. Insbesondere bei Standorten außerhalb der Ortslagen oder in Grünflächen, wo die Ausweisung eines Baugebiets nicht erwünscht ist, kommt in solchen Fällen die Festsetzung eines besonderen Nutzungszwecks in Betracht.

Planungsrechtlicher Rahmen

Eine Fläche mit einem besonderen Nutzungszweck gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB wird im Allgemeinen selbstständig, d.h. nicht in Überlagerung mit einem Baugebiet oder einer anderen Flächennutzungskategorie festgesetzt. Sie kommt vor allem dann in Betracht, wenn die Festsetzung eines Baugebiets nach §§ 2 – 9 BauNVO im Zusammenhang mit den spezifischen Möglichkeiten der Konkretisierung der Nutzung gemäß § 1 Abs. 4 – 10 BauNVO keine Anwendung finden kann und auch die Festsetzung eines Sondergebiets, etwa aufgrund der geringen Flächengröße, nicht gerechtfertigt ist.

vor allem für einzelne private Anlagen

Die Festsetzung eines besonderen Nutzungszwecks findet vor allem für *einzelne* Anlagen und Einrichtungen Anwendung; hierin besteht ein wesentlicher Unterschied zu einem Sondergebiet, das auch die Unterbringung mehrerer gleichartiger oder zusammengehöriger Einrichtungen (z.B. des Einzelhandels) ermöglicht. Darüber hinaus zielt die Festsetzung des besonderen Nutzungszwecks einer Fläche vor allem, wenn auch nicht ausschließlich auf private Nutzungen, da für öffentliche Einrichtungen meist andere geeignete Festsetzungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen (☞ B 5.1, ☞ B 5.2 und ☞ B 15).

städtebauliche Gründe

Die maßgeblichen städtebaulichen Gründe für die Festsetzung eines besonderen Nutzungszwecks liegen in der (ggf. wechselseitigen) Abhängigkeit von Nutzung und Standort. Sonstige Gründe, z.B. privatwirtschaftlicher oder betrieblicher Art, rechtfertigen die Festsetzung eines besonderen Nutzungszwecks nicht; sie können jedoch ergänzend vorliegen.

Gaststätten und Beherbergungsbetriebe in besonderen Lagen

Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB kommen insbesondere dann in Betracht, wenn eine Anlage oder Einrichtung auf einen bestimmten Standort angewiesen und die Festsetzung eines eigenen Baugebiets nicht gerechtfertigt ist. Solche Anwendungsfälle betreffen u.a. Ausflugslokale in attraktiven Erholungslagen, Gaststätten, die in Parkanlagen oder Sportplätze integriert werden sollen, aber auch Beherbergungsbetriebe wie einzelne Hotels, Kur-, Erholungs- und Schullandheime, insbesondere an Standorten außerhalb der Ortslagen.

verkehrsbezogene Einrichtungen wie Parkhäuser, Tankstellen und Raststätten

Der Grund für die Festsetzung des besonderen Nutzungszwecks einer Fläche kann auch darin liegen, dass für eine Anlage oder Einrichtung ein städtebaulich relevanter Bedarf vorliegt und die betreffende Fläche für die Bedarfsdeckung besonders geeignet oder sogar ohne Alternative ist. Beispiele sind öffentlich nutzbare Garagengebäude (Parkhäuser), Tankstellen oder Raststätten im Außenbereich, Bus- und Straßenbahndepots. Soweit die angestrebte Nutzung innerhalb einer Baugebietsfestsetzung für die umliegenden Grundstücke ohnehin allgemein zulässig bzw. ausnahmsweise zulassungsfähig ist, kann sie jedoch auch durch teilbereichsbezogene Modifizierung der jeweiligen Baugebietskategorie in Anwendung des § 1 Abs. 9 BauNVO gesichert werden, der neben einem Ausschluss bestimmter Nutzungen auch die Beschränkung auf eine konkrete Nutzung oder Anlage ermöglicht.

Nutzungsbestimmung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauNVO

▶ In dem Teil des Mischgebiets mit Bezeichnung MI 3 sind nur Beherbergungsbetriebe zulässig.

Garagengebäude, die der Deckung des privaten Stellplatzbedarfs eines oder mehrerer Grundstücke dienen, werden als Flächen für Stellplatzanlagen (☞ B 4.2) oder als Gemeinschaftsanlagen (☞ B 22) festgesetzt.

Gewerbe mit besonderen Standortanforderungen

Auch für Gewerbebetriebe bzw. gewerbebetriebszugehörige Anlagen mit besonderen Standortanforderungen kann die Festsetzung einer Fläche mit besonderem Nutzungszweck in Frage kommen, wenn aus städtebaulichen Gründen kein anderer als der festgesetzte Typ von Betrieb oder Anlage zugelassen werden soll und die Flächengröße nicht die Ausweisung eines eigenständigen Gewerbe- oder Industriegebiets rechtfertigt. Dies kann zum Beispiel bei einer Fläche für eine Steinbrechanlage in der Nähe eines Steinbruches oder für eine Ziegelei in der Nähe von Tonlagerstätten der Fall sein.

Läden in einem Wochenendhaus- oder Campingplatzgebiet

Eine Besonderheit stellt die Festsetzung von Flächen mit besonderem Nutzungszweck innerhalb von Sondergebieten dar. So kann zum Beispiel eine Ladennutzung in einem Wochenendhaus- oder Campingplatzgebiet durch die Festsetzung einer Fläche mit besonderem Nutzungszweck gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB an einem konkreten Standort, z.B. am Rand des Gebiets, räumlich fixiert werden (s. Fallbeispiel 1). Durch eine teilräumliche Modifizierung des Sondergebiets auf der Grundlage von § 1 Abs. 9 BauNVO kann dies nicht erreicht werden, da diese Möglichkeit den Baugebieten nach §§ 2 – 9 BauNVO vorbehalten ist.

Als weitere Nutzungen, die die Festsetzung eines besonderen Nutzungszwecks rechtfertigen können, werden in den BauGB-Kommentierungen Aussichtstürme, Autokinos oder auch private Museen, die nicht als Gemeinbedarf anzusehen sind, genannt.

ggf. Festsetzung von Sondergebieten

Bei der Festsetzung eines besonderen Nutzungszwecks für eine Fläche ist in der Begründung darzulegen, aus welchen Gründen eine derart weitgehende Festlegung der zukünftigen Nutzung städtebaulich erforderlich ist, und warum gerade diese Festsetzungsform gewählt wird und andere Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 1 BauGB und ggf. nach den §§ 1 bis 11 BauNVO nicht ausreichen. Bei der Festsetzung eines bestimmten Nutzungszwecks für größere Flächen ist zu prüfen, ob nicht die Festsetzung eines (sonstigen) Sondergebietes die bauleitplanerisch angemessenere Lösung ist.

zeichnerische Festsetzung, i.d.R. als weiße Fläche

Die Festsetzung des besonderen Nutzungszwecks einer Fläche erfolgt gemäß Planzeichenverordnung zeichnerisch durch Umgrenzung der Fläche mit einer durchgängigen Linie (ohne Randsignatur) mit Kurzbezeichnung des Nutzungszwecks (in einem Rahmen). Da die Festsetzung in der Regel eigenständig erfolgt, ist die Fläche im Allgemeinen nicht in die für die Umgebungsnutzung verwendete (farbige) Festsetzung der Art der Nutzung einzubeziehen, sondern bleibt weiß. Dies hebt den besonderen Charakter der betreffenden Fläche, die sich hinsichtlich der Nutzung aus der Umgebung heraushebt, auch grafisch hervor. Lediglich bei einer unselbstständigen Festsetzung, etwa als Teil eines Sondergebiets oder einer Grünfläche mit baulichen Anlagen (z.B. eines Gartenschaugeländes, ☞ B 27, Fallbeispiel 1), kann sie in die (farbig dargestellte) Festsetzung der Art der Nutzung einbezogen werden.

eindeutige Angabe der Zweckbestimmung

Der Nutzungszweck ist so eindeutig zu bestimmen, dass keine Wahlmöglichkeit hinsichtlich der zu realisierenden Nutzung bleibt. Nötigenfalls ist er durch eine textliche Festsetzung zu präzisieren.

▶ Auf der Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Parkhaus“ ist nur ein Parkhaus mit bis zu 300 / mindestens 200 und höchstens 300 Einstellplätzen zulässig.

Die Festsetzung eines besonderen Nutzungszwecks löst nicht quasi „automatisch“ ein Baugebot aus und darf daher auch nicht entsprechend missverständlich formuliert werden:

✕ Auf der Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Parkhaus“ ist ein Parkhaus mit mindestens 200 und höchsten 300 Einstellplätzen zu errichten.

Festsetzung von Alternativen unzulässig

Ebenfalls nicht festsetzungsfähig sind alternative Nutzungszwecke wie „Parkhaus oder Hotel“, etwa weil die Fläche für beide Nutzungen besonders geeignet ist und für beide Anlagen ein besonderer Bedarf besteht. Auch eine textliche „Aufweichung“ des festgesetzten besonderen Nutzungszwecks ist unzulässig.

✗ Auf der Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Schullandheim“ sind auch sonstige Beherbergungsbetriebe zulässig.

Befreiungen nicht möglich

Da eine Befreiung von einem festgesetzten Nutzungszweck im Allgemeinen nicht möglich ist, kann ein Abweichen davon nur durch eine Änderung des Bebauungsplans zulässig gemacht werden.

ggf. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen

Wie bei der Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen können auch für Flächen mit besonderem Nutzungszweck Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung (Geschossigkeit, Gebäudehöhe, Geschossfläche, Grundfläche) getroffen werden. Zwar ist die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche entbehrlich, wenn die äußere Flächenbegrenzung bereits den erforderlichen Rahmen für die Verwirklichung der Bebauung vorgibt oder die Bebaubarkeit durch die Festsetzung der Grundfläche hinreichend eingeschränkt ist, im Sinne der Planklarheit wird sie jedoch empfohlen.

ggf. Entschädigungs- bzw. Übernahmeansprüche

Die Festsetzung von Flächen mit besonderem Nutzungszweck kann gemäß § 40 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 3 BauGB Entschädigungs- bzw. Übernahmeansprüche nach sich ziehen. Dies betrifft insbesondere Fälle, in denen eine bisher mögliche Nutzung durch die Vorgabe eines besonderen Nutzungszwecks eingeschränkt wird. Bevor ein auch anderweitig nutzbares Grundstück mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB belastet wird, ist daher zu prüfen, ob alternativ ein Grundstück, das einen Vorteil aus der Festsetzung (z.B. eines Parkhauses) zieht, in Anspruch genommen werden kann.

ANWENDUNGSFÄLLE UND FESTSETZUNGSBEISPIELE

A Selbstständige Fläche mit besonderem Nutzungszweck

Ausflugslokal

Fallbeispiel 1: *Die Gemeinde X möchte zur Förderung des Fremdenverkehrs den Bau eines Ausflugslokals am Rande des Stadtsees ermöglichen. Die Gaststätte soll in einen vorhandenen Uferpark integriert werden, der sich großflächig zwischen dem See und dem durch Einfamilienhäuser geprägten Siedlungsrand erstreckt.*

eigenständige Fläche mit besonderem Nutzungszweck

Die Gemeinde beschließt die Aufstellung eines Bebauungsplans, da eine Gaststätte nicht als untergeordnete Neben- oder Zubehöranlage in einer öffentlichen Parkanlage zugelassen werden kann (☞ B 15). Die für das Ausflugslokal vorgesehene Grundstücksfläche wird daher nicht in die Festsetzung der Parkanlage einbezogen, sondern als eigenständige Fläche mit besonderem Nutzungszweck festgesetzt. Die Bestimmung des besonderen Nutzungszwecks mit der Begrifflichkeit „Ausflugslokal“ verdeutlicht die überörtliche Versorgungsfunktion und bedarf keiner zusätzlichen Erläuterung.

eigenständige Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Ausfluglokal“ innerhalb einer öffentlichen Parkanlage

Einbeziehung in das angrenzende WA keine Planungsalternative

Eine Einbeziehung in das angrenzende allgemeine Wohngebiet kommt nicht in Betracht, da in einem solchen Gebiet nur Schank- und Speisewirtschaften zulässig sind, die der Versorgung des Gebiets dienen, was auf das geplante Ausflugslokal nicht zutrifft. Die Planung einer erheblichen Besucherverkehr verursachenden Einrichtung in der Nähe störempfindlicher Wohnnutzungen ist im Fallbeispiel vertretbar, weil die Erschließung nicht über die Wohngebietsstraßen erfolgt und der Bebauungsplan die Erhaltung und Verdichtung eines zwischen Gaststätte und Wohngebiet gelegenen Gehölzstreifens vorsieht.

ergänzende Regelungen zur Bebaubarkeit

Die Fläche besonderen Nutzungszwecks schließt die für das Ausflugslokal erforderlichen Stellplätze ein, für die eine gesonderte Flächenfestsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB erfolgt (☞ B 4.2). Die überbaubare Grundstücksfläche ist so festgesetzt, dass die Flächen für die Außengastronomie zwischen Gebäude und Seeufer, d.h. vom Wohngebiet abgewandt, liegen. Der durch Baugrenzen vorgegebene relativ enge Rahmen für die Ausdehnung der Gaststätte macht eine zusätzliche Begrenzung der Grundfläche entbehrlich. Hingegen bedarf die Höhe der Bebauung aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes einer Begrenzung. Die folgende, auf NHN bezogene Höhenfestsetzung ermöglicht große Raumhöhen, schließt aber eine zweigeschossige Bebauung aus.

▶ Auf der Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Ausflugslokal“ darf die Höhe der baulichen Anlagen 40,8 m über NHN nicht überschreiten. Ausnahmsweise kann ein Überschreiten um bis zu 2,0 m zugelassen werden, sofern hierdurch kein zweites Vollgeschoss entsteht.

B Unselbstständige Fläche mit besonderem Nutzungszweck

Laden in einem Wochenendhausgebiet

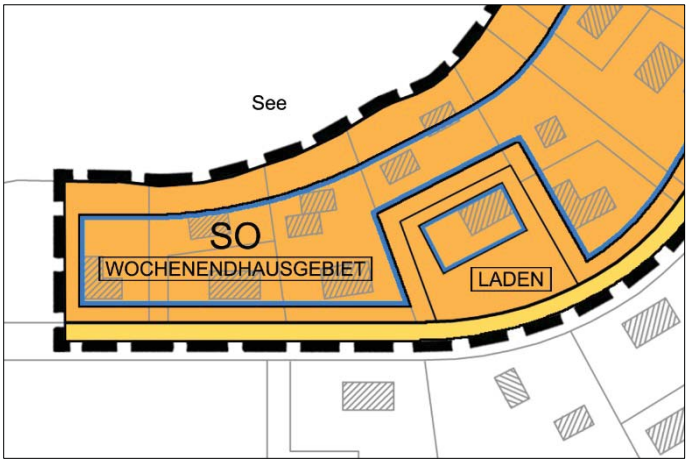
Fallbeispiel 2: *Die Gemeinde X plant die Neuordnung und geringfügige Arrondierung eines „Datschengebiets". Ein geplanter Laden soll in seiner Lage am Rand des Gebiets räumlich fixiert werden, so dass die Anlieferung direkt über die angrenzende Straße erfolgen kann und der Laden auch für die Nutzer anderer Wochenendhausgebiete gut erreichbar ist.*

Laden als unselbstständiger Teil des Sondergebietes

Die planungsrechtliche Sicherung und Arrondierung der vorhandenen Wochenendhausnutzung erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplans. Zur Sicherung der vorhandenen Wochenend- und Freizeitnutzung und zum Ausschluss von Dauerwohnen setzt der Bebauungsplan das Gelände als Wochenendhausgebiet gemäß § 10 BauNVO fest (☞ B 1.10). Das zulässige Nutzungsspektrum wird für das Sondergebiet textlich in Bezug auf Laden- und Gaststättennutzungen erweitert:

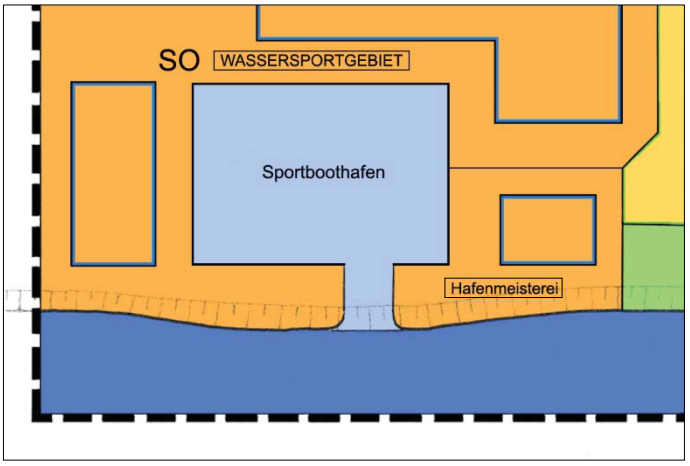
> ▶ Im Wochenendhausgebiet sind nur Wochenendhäuser und ein Laden zur Versorgung des Gebietes zulässig.
> Ausnahmsweise können auch Schank- und Speisewirtschaften zugelassen werden.

Der an der örtlichen Erschließungsstraße geplante Laden ist Teil des Wochenendhausgebiets. Die Festsetzung eines eigenständigen Sondergebietes ist aufgrund der geringen Größe der Ladennutzung nicht gerechtfertigt. Die betreffende Fläche wird daher durch die Festsetzung eines besonderen Nutzungszwecks für eine Ladennutzung vorgehalten.



Wochenendhausgebiet mit Festsetzung des besonderen Nutzungszwecks „Laden" für eine Teilfläche des Sondergebietes

Fallbeispiel 3: *Im Zusammenhang mit der Planung eines Sportboothafens (☞ B 16.1, Fallbeispiel 2) soll der Standort für eine Hafenmeisterei räumlich fixiert werden.*



In der Planzeichnung des Bebauungsplans wird die flächenhafte Festsetzung des Wassersportgebietes auf einer Teilfläche durch die Festsetzung einer Fläche mit dem besonderem Nutzungszweck „Hafenmeisterei" überlagert.

VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN

Problemaufriss

Der Katalog des § 9 Abs. 1 BauGB enthält eine Reihe von Freiflächenfestsetzungen, bei denen bauliche Nutzungsmöglichkeiten in den Hintergrund treten, jedoch nicht vollständig ausgeschlossen sind. So ist bei der Festsetzung von Grünflächen der Ausschluss bzw. die Begrenzung der Bebaubarkeit nur einer unter mehreren Festsetzungsaspekten; je nach Zweckbestimmung können bauliche Anlagen sogar zum Wesen einer Grünfläche gehören, wie Lauben in Kleingartenanlagen oder Umkleidegebäude auf Sportplätzen. Auch die Festsetzung von Flächen für die Landwirtschaft schließt eine Bebauung nicht grundsätzlich aus, sondern erlaubt landwirtschaftszugehörige Haupt- und Nebenanlagen.

Soll eine Bebauung völlig ausgeschlossen werden, z.B. um eine Kaltluftbahn oder den Blick auf eine reizvolle Stadtsilhouette freizuhalten, reicht die Festsetzung von Grün- oder Landwirtschaftsflächen daher meist nicht aus, sondern es wird eine weitergehende Festsetzung benötigt.

Planungsrechtlicher Rahmen

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB ermöglicht die Festsetzung von Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind. Solche „Freihalteflächen“ können selbstständig oder in Überlagerung mit anderen Festsetzungen zur Flächennutzung festgesetzt werden. Die Rechtsprechung[1] hat klargestellt, dass auch auf Flächen für die Landwirtschaft ein Ausschluss von ansonsten gemäß § 35 Abs. 1 BauGB im Außenbereich „privilegiert“ zulässigen Anlagen möglich ist.

Die Festsetzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, ist nicht gleichzusetzen mit der Festsetzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und dies auch dann nicht, wenn die Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und sonstigen Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in Anwendung von § 23 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen bzw. räumlich stark begrenzt wird (☞ Festsetzungsbeispiele B 1.14).

gewichtige städtebauliche Gründe für die Freihaltung:

Die Festsetzung von Freihalteflächen kommt vor allem für größere zusammenhängende Flächen in Betracht, die insgesamt von Bebauung freigehalten werden sollen. Wegen des erheblichen Eingriffs in die Eigentumsrechte muss eine solche Festsetzung durch gewichtige städtebauliche Gründe (meist stadtgestalterischer oder stadtökologischer Art) gerechtfertigt sein. So kann die Freihaltung des Ausblicks von einem Aussichtpunkt, der Ansicht einer markanten Silhouette oder des Durchblicks auf ein besonders wichtiges Einzelgebäude oder Gebäudeensemble die Festsetzung einer Freihaltefläche rechtfertigen.

stadtgestalterischer,…

stadtklimatischer und landschaftspflegerischer …

Weiterhin kommen stadtklimatische Belange wie die Freihaltung einer Kaltluftbahn oder landschaftspflegerische Aspekte wie die Erhaltung eines vollständig unbebauten Landschaftsbestandteils für die Begründung von Freihalteflächen in Betracht.

oder verkehrlicher Art

Auch Flächen in unmittelbarer Nähe zu Verkehrsanlagen müssen unter Umständen von Bebauung freigehalten werden, entweder aus verkehrstechnischen Gründen oder weil die mit baulichen Anlagen verbundene Nutzung mit dem Betrieb der Verkehrsanlage nicht vereinbar ist. Bei der Freihaltung so genannter Sichtdreiecke an Straßeneinmündungen kommt für Baugebiete dagegen eher die Festsetzung nicht überbaubarer Grundstücksflächen in Verbindung mit dem Ausschluss von Nebenanlagen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO und der Festsetzung von Bindungen zur Bepflanzung (maximale Wuchshöhe) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB in Betracht.

auch aus Gründen des Hochwasserschutzes …

Darüber hinaus können festgesetzte, vorläufig gesicherte bzw. im Festsetzungsverfahren befindliche Überschwemmungsgebiete und noch nicht festgesetzte Überschwemmungs-

[1] BVerwG, Beschl. v. 01.07.2020 – 4 BN 64/20 -, juris Rn. 5 ff.; OVG Lüneburg, Urt. v. 09.09.2020 – 1 KN 87/18 -, juris Rn. 25 ff.; OVG Lüneburg, Urt. v. 29.10.2020 – 1 KN 78/18 -, juris Rn. 46 ff.

gebiete die Festsetzung von Flächen rechtfertigen, die von Bebauung freizuhalten sind. Gewässerrandstreifen sind ggf. auf Grundlage einer bestehenden Rechtsverordnung gemäß § 77a Brandenburgisches Wassergesetz freizuhalten.

oder zur Sicherung der Umsetzung anderer Planungen

Schließlich kann die planungsrechtliche Freihaltung eines Bereichs von Bebauung auch erforderlich sein, um die Realisierungsmöglichkeit einer auf anderer Rechtsgrundlage basierenden, aber noch nicht abgeschlossenen Planung offen zu halten. Dies kann zum Beispiel zur Berücksichtigung eines noch nicht abgeschlossenen Planfeststellungsverfahrens für eine Straßentrasse oder eine oberirdische Hochspannungsleitungstrasse der Fall sein.

Umgrenzung gemäß PlanzV

und Bezeichnung der Art der ausgeschlossen Bebauung

Von Bebauung freizuhaltende Flächen werden in der Planzeichnung des Bebauungsplans mit einer Umgrenzungslinie gemäß Anlage zur Planzeichenverordnung (Nr. 15.8) festgesetzt. Im Sinne der hinreichenden Bestimmtheit der Festsetzung bedarf es zusätzlich immer auch der Bezeichnung der Bebauung, von der die Fläche freizuhalten ist.

> ▶ Auf der von Bebauung freizuhaltenden Fläche sind bauliche Anlagen, deren Baumasse jeweils 20 m³ überschreitet, unzulässig.

Festsetzung der zulässigen (nicht baulichen) Nutzung zu empfehlen

Bei selbstständiger Festsetzung einer Freihaltefläche (d.h. ohne Überlagerung mit einer Nutzungskategorie) kann gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB auch die auf dieser Fläche zulässige (nicht bauliche) Nutzung festgesetzt werden. Dabei kann die Nutzung konkreter bestimmt werden, als es durch Festsetzung einer der üblichen Freiflächentypen möglich wäre. So kann alternativ zur Überlagerung einer Freihaltefläche mit einer Fläche für die Landwirtschaft auch eine „selbstständige“ Freihaltefläche mit einer konkreteren Nutzungsart festgesetzt werden, etwa als „Wiesen und Weideland“, „Dauergrünland“ oder „Grabeland“, soweit dies städtebaulich erforderlich ist, z.B. um die Beeinträchtigung von Blickbeziehungen durch Bäume und hohe Sträucher auszuschließen. Wenn die zulässige Nutzungsart nicht näher bestimmt wird, richtet sich die Zulässigkeit von Freiflächennutzungen sowie von ggf. nicht ausgeschlossenen untergeordneten baulichen Anlagen nach § 34 oder § 35 BauGB. Die Freihaltefläche bleibt in diesem Fall in der Planzeichnung weiß.

Ausschluss von Bebauung auf anderer Rechtsgrundlage: nachrichtliche Übernahme

Wenn bereits Regelungen nach anderen Rechtsvorschriften, z.B. nach Naturschutz-, Denkmal- oder Wasserrecht eine Freihaltung von Bebauung sicherstellen, ist die gesonderte Festsetzung einer Freihaltefläche im Bebauungsplan meist entbehrlich. Der Ausschluss von Bebauungsmöglichkeiten wird in diesen Fällen durch die nachrichtliche Übernahme der entsprechenden Regelung in den Bebauungsplan und entsprechende Ausführungen in der Begründung klargestellt.

ggf. Entschädigungsansprüche

Aufgrund des Eingriffs in die privaten Nutzungsrechte der betroffenen Grundstückseigentümer können Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB Entschädigungs- und Übernahmeansprüche nach § 40 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 3 BauGB auslösen.

Von den Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB zu unterscheiden sind die „Flächen, die auf einem Baugrundstück für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen freigehalten werden müssen“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 16d) (☞ B 16.3) sowie die „von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, die vorrangig dem Schutz gegenüber schädlichen Umwelteinwirkungen dienen (☞ B 24.2).

ANWENDUNGSFÄLLE UND FESTSETZUNGSBEISPIELE

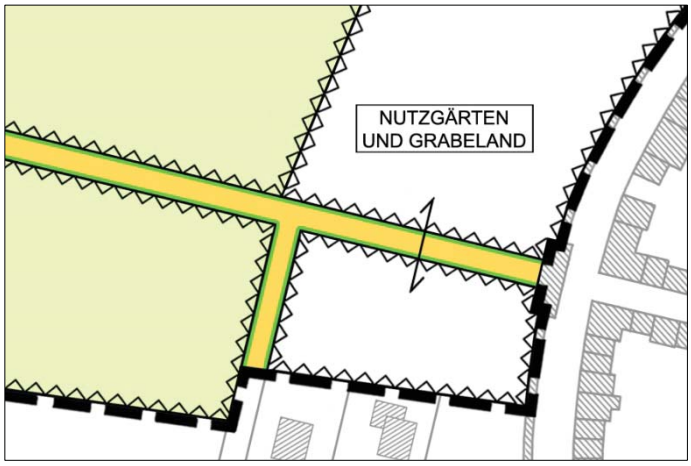
A Freihaltung von Bebauung als eigenständiges Planungsziel

Erhaltung einer unverbauten Stadtansicht

Fallbeispiel 1: *Die Gemeinde X verfügt über eine gut erhaltene mittelalterliche Stadtmauer mit markanten Stadttoren. Während zu drei Seiten Stadterweiterungen unterschiedlicher Entwicklungsphasen an den historischen Stadtkern anschließen, bietet sich dem von Westen kommenden Besucher über die hier vorgelagerten Gärten, Weiden und Äcker hinweg ein attraktiver Blick auf die Altstadt. Diese Stadtansicht würde durch die Absicht eines Landwirtschaftsbetriebs, seine Stallanlagen zur Ortszufahrt hin zu erweitern, erheblich beeinträchtigt zu werden.*

großflächiger, einfacher Bebauungsplan

Die Gemeinde beschließt die Aufstellung eines (einfachen) Bebauungsplans mit dem Ziel, die vorhandene unverbaute Stadtansicht dauerhaft zu erhalten. Der Geltungsbereich schließt die beiderseits der Ortszufahrt gelegenen Flächen in einer Tiefe ein, wie sie für die Erlebbarkeit des Stadtbildes von Bedeutung sind. Zur Sicherung der Planungsziele beschließt die Gemeinde eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB, um die Zulassung von gemäß § 35 BauGB im Außenbereich privilegierten Vorhaben auch während der Planungsphase unterbinden zu können.



Festsetzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, teilweise in Überlagerung mit Flächen für die Landwirtschaft (grün), teilweise mit einer differenzierten Festsetzung der sonstigen zulässigen Nutzung (ohne Farbe)

Festsetzung der ausgeschlossenen Bebauung

Die gegenwärtig landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzten Flächen beiderseits der Ortszufahrt überplant der Bebauungsplan auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB als Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind. Der Ausschluss von Bebauung wird dabei so konkretisiert, dass neben Gebäuden auch andere baulichen Anlagen mit größeren Ansichtsflächen wie Silos ausgeschossen werden, und die Zulässigkeit von Masten und sonstigen, möglicherweise das Stadtbild störenden baulichen Anlagen auf den Ausnahmetatbestand beschränkt wird.

▶ Auf den von Bebauung freizuhaltenden Flächen sind Gebäude (aller Art) unzulässig. Gleiches gilt für sonstige bauliche Anlagen, wenn die Fläche mindestens einer Außenwand oder Ansichtsfläche 10 m² überschreitet.
Sonstige bauliche Anlagen, deren Höhe 36,8 m über NHN überschreitet, können nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Der Ausschluss landwirtschaftlicher Gebäude ist im Beispielfall in Abwägung mit den Interessen des Landwirtschaftsbetriebes auch deshalb vertretbar, weil die geplanten zusätzlichen Stallanlagen ebenso in Erweiterung eines anderen Standortes errichtet werden können.

Bestimmung der zulässigen Nutzung

Für die unmittelbar an die Stadtmauer angrenzenden Flächen setzt der Bebauungsplan die Art der zulässigen Nutzung entsprechend dem Bestand als „Nutzgärten und Grabeland“ fest. Für die daran anschließenden Flächen ist eine Konkretisierung der Flächennutzung, die über die Festsetzung als Fläche für die Landwirtschaft hinausgeht, nicht erforderlich.

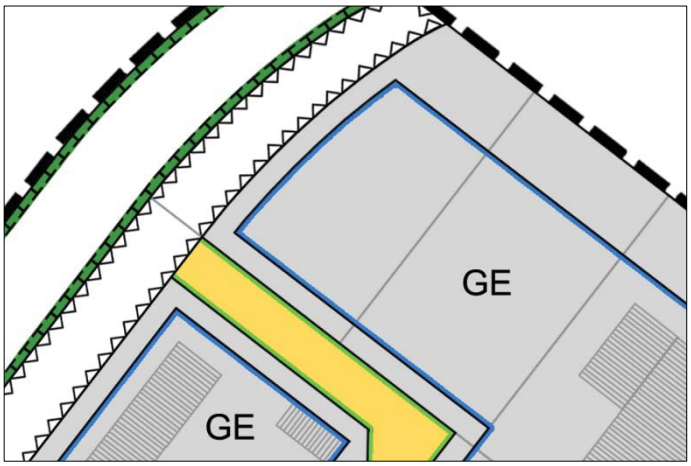
B Freihaltung von Bebauung als Voraussetzung für die Realisierung einer anderen Planung

Trassenfreihaltung für eine Umgehungsstraße

Fallbeispiel 2: *Die Gemeinde X plant die Neuordnung und Arrondierung des örtlichen Gewerbegebietes. Gleichzeitig läuft das Planfeststellungsverfahren für eine unmittelbar neben dem Plangebiet verlaufende örtliche Umgehungsstraße. Nach Fertigstellung der Ortsumgehung soll auch das Gewerbegebiet daran angebunden werden, so dass die bisher am Rand eines Wohngebietes verlaufende Zufahrt aufgegeben werden kann.*

Einbeziehung der planfestzustellenden Straßentrasse in den B-Plan-Geltungsbereich

Die Gemeinde beschließt die Aufstellung eines Bebauungsplans als planungsrechtliche Grundlage für die Arrondierung und verkehrliche Neuerschließung des Gewerbegebietes. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst neben dem Gewerbegebiet und der Trasse der künftigen Umgehungsstraße auch einen daran anschließenden breiten Geländestreifen, auf dem Ausgleichsmaßnahmen für bebauungsplanbedingte wie für planfeststellungsbedingte Eingriffe in Natur und Landschaft durchgeführt werden sollen.



Festsetzung einer von Bebauung freizuhaltenden Fläche ohne Bestimmung der zulässigen (nicht baulichen) Nutzung

Festsetzung als „Freihaltefläche“

Die Trasse der geplanten Umgehungsstraße wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB als von Bebauung freizuhaltende Fläche festgesetzt, um eine spätere Umsetzung der Planfeststellung sicherzustellen. Ohne die Festsetzung einer Freihaltefläche wäre auch eine Bebauung dieser gegenwärtig zu Lagerzwecken genutzten Teilflächen der Gewerbegrundstücke möglich. In der Folge könnte die Realisierung der Umgehungsstraße an den dann bestehenden Entschädigungsansprüchen scheitern.

nahezu vollständiger Ausgleich von Bebauung

Die Freihaltefestsetzung schließt eine bauliche Nutzung der betreffenden Flächen nahezu vollständig aus:

> ▶ Auf der von Bebauung freizuhaltenden Fläche sind Gebäude (aller Art) unzulässig. Sonstige bauliche Anlagen können nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Baumasse 20 m³ nicht überschreitet.

Verzicht auf Regelungen zur sonstigen Nutzung

Auf die Festsetzung einer sonstigen Nutzung für die von Bebauung freizuhaltenden Flächen wird verzichtet. Infolgedessen bleiben die bisher auf den Freihalteflächen ausgeübten landwirtschaftlichen und in Teilen gewerblichen Nutzungen weiterhin zulässig. Regelungen zur Übernahme der für die Umgehungsstraße benötigten Flächen sowie zur Entschädigung der betroffenen Eigentümer bleiben dem Planfeststellungsverfahren vorbehalten.

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN, VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

Problemaufriss

Die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB erfolgt – soweit nicht lediglich der Bestand zu übernehmen ist – in der Regel auf der Grundlage einer bereits mehr oder weniger ausdetaillierten Straßen- und Verkehrsplanung. Unsicherheiten in der Festsetzungspraxis beziehen sich vor allem auf den Umgang mit „Nebenflächen“ wie Grünstreifen, Versickerungsmulden, Böschungen oder in den Straßenraum integrierten, jedoch den privaten Grundstücken zugeordneten Stellplätzen sowie im Hinblick auf die besonderen Anforderungen bei Bebauungsplänen, die eine Planfeststellung ersetzen sollen. Den Rahmen für die straßenrechtlichen Festsetzungen liefern die Definitionen in § 2 Abs. 2 BbgStrG und § 1 Abs. 4 FStrG (hervorzuheben ist jeweils die Nr. 1). (Nur) Die darin genannten Bestandteile gehören kraft Gesetzes zur jeweiligen gewidmeten Straße und können später straßenrechtlich gewidmet werden.

Mit der Finanzknappheit der Kommunen hat auch das Interesse an den Möglichkeiten und Grenzen der Festsetzung privater Verkehrsflächen zugenommen. Zudem wird den vielfältigen Anforderungen an den öffentlichen Raum zunehmend durch die Festsetzung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Rechnung getragen.

Planungsrechtlicher Rahmen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB bezieht sich ausschließlich auf *Straßen*verkehrsflächen sowie auf Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wie Fußgängerbereiche, Stellplatzanlagen oder für die Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge. Flughäfen und Landeplätze, Bahnanlagen sowie der wesentliche Ausbau von Bundes- und Landeswasserstraßen bedürfen fachspezifischer Planfeststellungsverfahren, die – anders als übergeordnete Straßenplanungen – durch einen Bebauungsplan nicht ersetzt werden können. Liegen Teile solcher Flächen im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, sind sie nachrichtlich als Fläche für den Luftverkehr, Bahnfläche oder Wasserfläche zu übernehmen.

kein Ersatz für straßenrechtliche Widmung

Die Festsetzung von öffentlichen Straßenverkehrsflächen in einem Bebauungsplan sichert noch nicht die straßenrechtliche Eigenschaft einer öffentlichen Straße. Hierzu ist immer auch eine Widmung gemäß § 6 BbgStrG erforderlich. Soweit eine straßenrechtliche Widmung erfolgt ist, müssen bauplanerische Festsetzungen – ebenso wie straßenverkehrliche Anordnungen – den durch die Widmung gesetzten Rahmen einhalten. Soll dieser Rahmen verlassen werden, ist zuvor eine entsprechende Änderung der straßenrechtlichen Widmung erforderlich (z.B. die Nutzung einer Ortsdurchfahrt als Fußgängerbereich nach Realisierung einer Ortsumgehung).

Auch Fragen der Verkehrssicherung und der Verkehrslenkung (z.B. die Anordnung von Einbahnstraßen) sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Soweit sie für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, z.B. für die Dimensionierung der Verkehrsflächen, müssen die getroffenen Annahmen mit den zuständigen Trägern abgestimmt und in der Begründung dargelegt werden.

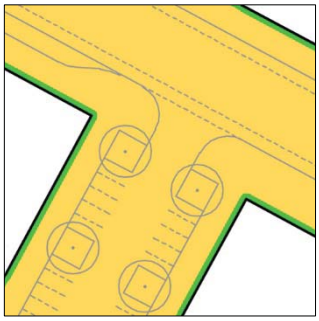
Grundlage für Entschädigungen, Vorkaufsrechte, Enteignungen

Die Festsetzung einer Verkehrsfläche kann einen Übernahme- bzw. Entschädigungsanspruch nach § 40 Abs. 1 Nr. 5 BauGB auslösen. Zugleich kann sie ein Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB begründen und ist Voraussetzung für eine ggf. erforderliche Enteignung.

Festgesetzte Straßenverkehrsflächen können neben der Fahrbahn und den Gehwegen auch Radwege, unselbständige Stellplätze, Bushaltebuchten, Schutzstreifen, Straßen(begleit)grün und Sickermulden umfassen. Wenn die Planzeichnung oder die Planunterlage entsprechende Eintragungen enthält, sollte durch textliche Festsetzung klargestellt werden:

> ▶ Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Auch für die Herstellung des Straßenkörpers erforderliche Dämme, Böschungen und Stützmauern werden in der Regel in die Verkehrsflächenfestsetzung einbezogen. Ihre gesonderte Festsetzung auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB ist nur dann erforderlich, wenn sie auf privaten Grundstücken liegen. Die Festsetzung von Flächen für erforderliche Lärmschutzanlagen kann die Verkehrsflächenfestsetzung überlagern (☞ B 24.1).

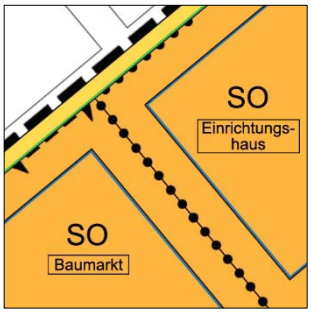


Eintragung der Aufteilung des Straßenraums in der Planzeichnung als nicht verbindlicher Hinweis

Des Weiteren müssen bezüglich der Festsetzungen zu den Straßenverkehrsflächen auch weitergehende Anforderungen aus öffentlichen-rechtlichen Vorschriften Berücksichtigung finden, um bei der Umsetzung der Bebauungspläne keine unrechtmäßigen Zustände entstehen zu lassen bzw. Umstände zu erzeugen, die der Umsetzung eines vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens entgegenstehen. Diesbezüglich wird insbesondere auf die Anforderungen des § 5 der Brandenburgischen Bauordnung verwiesen, wo u.a.Regelungen zu Aufstellflächen und Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge getroffen werden, die sich auf die festzusetzende Straßenbreite auswirken können. Darüber hinaus ergeben sich konkretisierende Anforderungen (Breite, Fläche, Abstände, Befestigung und Tragfähigkeit) aus der Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr, die den Status einer Technischen Baubestimmung hat und entsprechend zu beachten sind.

Straßenbegrenzungslinien

Die der allgemeinen Erschließung dienenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden in der Planzeichnung durch Straßenbegrenzungslinien abgegrenzt. Wo die Begrenzung einer Straßenverkehrsfläche mit der Grenze des Geltungsbereichs zusammenfällt, ist zur Planklarheit ggf. eine textliche Festsetzung erforderlich. Private Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, die nicht vorrangig der öffentlichen Erschließung dienen, erhalten üblicherweise keine Straßenbegrenzungslinien.



Festsetzung eines Einfahrtbereichs (links) und Ausschluss von Ein- und Ausfahrten (rechts)

Im Zusammenhang mit der Festsetzung von Straßenverkehrsflächen kann auch der Anschluss angrenzender Grundstücke an die Verkehrsfläche geregelt werden. Dabei kann die Lage der Zufahrten konkret vorgegeben oder aber eine Zufahrtsmöglichkeit für bestimmte Abschnitte ausgeschlossen werden. Auch die Höhenlage des Anschlusses ist festsetzbar.

Neben den nicht auf eine bestimmte Nutzung festgelegten allgemeinen Straßenverkehrsflächen können in einem Bebauungsplan auch Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt werden. Diese müssen sich in ihrer Zweckbestimmung eindeutig von den herkömmlichen Straßenverkehrsflächen unterscheiden. Dazu gehören insbesondere:

- Fußgängerbereiche,
- verkehrsberuhigte Bereiche,
- Plätze unterschiedlicher Funktion (z.B. Wochenmarkt),
- eigenständige Fuß- und Radwege, (Ufer-)Promenaden
- eigenständige Parkplätze und Fahrradabstellflächen (z.B. Park+Ride, Bike+Ride)
- Busbahnhöfe
- Flächen für Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Auch wenn besondere Zweckbestimmungen in der Regel für öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt werden, kann die Festsetzung in Einzelfällen auch für private Flächen, z.B. verkehrsberuhigte Privatstraßen in Betracht kommen.

Formulierung der Zweckbestimmung

Die besondere Zweckbestimmung ist in der Planzeichnung so zu benennen, dass die dadurch berührten öffentlichen und privaten Belange erkennbar werden (z.B. Einschränkungen des Gemeingebrauchs, mögliche Lärmbelastungen…). Die Zweckbestimmung „Stadtplatz“ z.B. ist dafür wenig geeignet, deutlicher wäre hier „Fußgängerbereich und Marktplatz“.

mehrere Zweckbestimmungen möglich

Die Kombination von zwei einander ergänzenden Zweckbestimmungen ist zulässig, insbesondere bei der Planung für jeweils zeitlich begrenzte, aber dennoch für sich abwägungserhebliche Nutzungsalternativen (z.B. Parkplatz und Festplatz). Eine größere Zahl von Zweckbestimmungen ist besser durch einen Oberbegriff zu benennen und durch eine textliche Festsetzung näher zu erläutern; Nutzungen, die durch den Gemeingebrauch gedeckt sind oder durch Sondernutzungsgenehmigungen zu regeln sind, müssen dabei nicht aufgeführt werden.

nicht für unselbständige Teilflächen

Für Fuß- und Radwege sowie Parkflächen als unselbständige Teile einer Straße ist eine eigenständige Festsetzung als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung nicht sinnvoll.

verkehrsberuhigte Bereiche

Mit der Festsetzung der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ geht die Gemeinde eine Selbstbindung ein, die im Rahmen der baulichen Ausgestaltung eine entsprechende Berücksichtigung verlangt, z.B. durch Anlage einer Mischverkehrsfläche. Darüber hinaus bringt die Festsetzung zum Ausdruck, dass die Gemeinde die straßenverkehrsrechtliche Anordnung eines verkehrsberuhigten Bereichs (VZ 325/326) anstrebt; eine Bindung der

dafür zuständigen Straßenverkehrsbehörde entfaltet die Festsetzung jedoch nicht. Umgekehrt steht es den Gemeinden frei, auch Straßen, die als (normale) Straßenverkehrflächen festgesetzt sind, im Sinne der Verkehrsberuhigung als Mischverkehrsflächen zu gestalten, ebenso wie es den Straßenverkehrsbehörden freigestellt ist, eine solche Straße als „Verkehrsberuhigten Bereich“ im Sinne der StVO anzuordnen.

Flächen für Elektro-Ladestationen

Die BauGB-Novelle 2021 hat den Gemeinden die Möglichkeit eröffnet, Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Flächen für die Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge“ festzusetzen und damit entsprechende Standorte zu sichern. Andere Energieträger – auch z.B. Wasserstoff – werden hiervon nicht erfasst. Eine Ladeinfrastruktur ist jedoch auch in nicht spezifizierten Verkehrsflächen zulässig und liegt dann in der Verantwortung des Straßenbaulastträgers.

Bus- und Straßenbahndepots

Im Gegensatz zu Busbahnhöfen, auf denen der öffentliche Verkehr abgewickelt wird, sind Bus- oder Straßenbahndepots keine Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung im Sinne des BauGB. Sofern für diese Nutzungen eine Standortsicherung erfolgen soll, ist für die betreffenden Flächen ggf. der besondere Nutzungszweck gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB festzusetzen.

ANWENDUNGSFÄLLE UND FESTSETZUNGSBEISPIELE

A Örtliche Erschließungsstraßen

öffentliche Wohnstraße und private Wohnhöfe

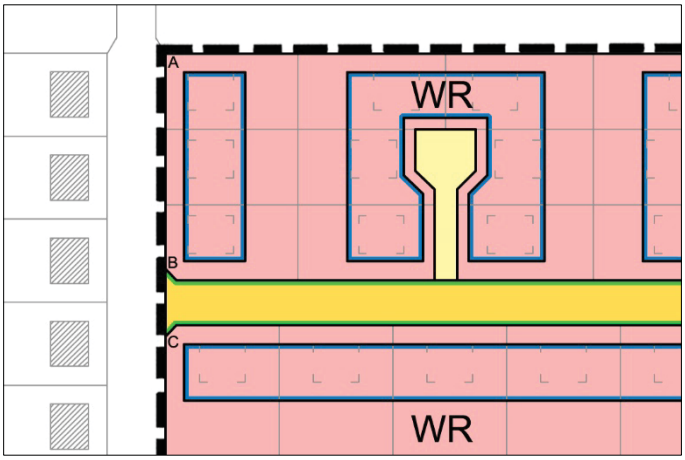
Fallbeispiel 1: *Die Gemeinde X plant die Erweiterung eines bestehenden Einfamilienhausgebiets. Die Erschließung soll über eine neue Wohnstraße erfolgen, die an das vorhandene öffentliche Straßennetz anschließt. Die erforderlichen Flächen sollen der Gemeinde im Umlegungsverfahren zugeordnet werden. Den Abschluss des Baugebietes gegenüber dem Landschaftsraum sollen kleine Hausgruppen bilden, die als „Hinterlieger“ über kurze private Stichstraßen an die Wohnstraße angeschlossen werden.*

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Da die Gemeinde entsprechend ihrer Erschließungspflicht nach § 123 Abs. 1 BauGB beabsichtigt, die neue Wohnstraße selbst herzustellen, setzt sie diese als öffentliche Verkehrsfläche fest; diese Festsetzung ist auch Voraussetzung für die Flächenzuordnung im Rahmen des Umlegungsverfahrens. Da die Umsetzung von ersten Planungsüberlegungen, die Straße als Mischverkehrsfläche mit Aufenthalts- und Spielqualität herzustellen, eine Festsetzung als „Verkehrsberuhigter Bereich“ nicht zwingend erfordert, entscheidet sich die Gemeinde - unter Berücksichtigung der Festsetzungssystematik angrenzender Bebauungspläne - gegen die Festsetzung einer besonderen Zweckbestimmung.

Privatstraßen

Die Trägerschaft der Stichstraßen möchte die Gemeinde den künftigen Bauherrengemeinschaften der geplanten Hausgruppen überlassen, so dass sie hierfür die Festsetzung als private Verkehrsfläche wählt. Da diese ausschließlich einer überschaubaren Zahl unmittelbarer Anlieger dienen und weder Durchgangsverkehr noch Ziel- und Quellverkehr umliegender Bereiche aufnehmen müssen, sind die Voraussetzungen dafür hier gegeben.



Öffentliche Straßenverkehrsflächen und Privatstraßen

farbliche Differenzierung, Straßenbegrenzungslinien nur für öffentliche Straßen

Die Planzeichnung unterscheidet in Erweiterung der Planzeichenverordnung farblich zwischen öffentlichen Verkehrsflächen (hier: dunkles Ocker) und privaten Verkehrsflächen (helles Ocker). Straßenbegrenzungslinien werden ausschließlich zur Abgrenzung der öffentlichen Verkehrsflächen (auch gegenüber den Privatstraßen) verwendet.

Geh- und Fahrrechtsflächen als Alternative

Da die Zahl der Anlieger begrenzt ist und die Fläche nicht für andere Nutzer oder für eine öffentliche Nutzung zur Verfügung stehen soll, könnte sich die Gemeinde auch für die Festsetzung von Flächen entscheiden, die mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger zu belasten sind, (☞ B 21). Dies hätte den Vorteil, dass - durch textliche Ausnahmeregelungen - auch geringfügige Abweichungen bei der weiteren Konkretisierung der Planung zugelassen werden könnten. Im Fallbeispiel wird jedoch die Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche gewählt, da eine platzartige Ausgestaltung der Wendestellen sichergestellt werden soll.

Zu- und Durchfahrten für Feuerwehrfahrzeuge

Erfolgt die Erschließung von Grundstücken nicht direkt über öffentliche Verkehrsflächen, muss womöglich gesonderten Anforderungen des Bauordnungsrechts bezüglich Zu- oder Durchfahrten für die Feuerwehr[1] Rechnung getragen werden. Auch in solchen Fällen ist die Festsetzung privater Verkehrsflächen aufgrund der fehlenden Abweichungsmöglichkeit vorzuziehen.

Anschluss an vorhandene Verkehrsflächen

Die Erschließung der westlichen Grundstücke über die vorhandene öffentliche Straße kann im Bebauungsplan in unterschiedlicher Form verdeutlicht werden: entweder die angrenzende Verkehrsfläche wird (ganz oder teilweise, z.B. bis zur Straßenmitte) in den Geltungsbereich einbezogen und als öffentliche Straßenverkehrsfläche überplant, oder der Straßenanschluss wird durch eine textliche Festsetzung klargestellt, z.B.:

> ▶ Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A und B sowie zwischen den Punkten C und D zugleich Straßenbegrenzungslinie.

B Übergeordnete Straßenverbindung

Planfeststellung oder Bebauungsplan

Gemäß § 38 Abs. 5 i.V.m. Abs. 1 des Brandenburgischen Straßengesetzes (BbgStrG) steht es den Gemeinden frei, für Gemeindestraßen im Außenbereich ein fachspezifisches Planfeststellungs- oder ein Bebauungsplanverfahren durchzuführen. Die Planungskompetenz für überörtliche Straßen liegt dagegen i.d.R. beim Bund, beim Land oder bei den Kreisen. Nur bei Ortsdurchfahrten in Kommunen mit mehr als 50.000 bzw. (durch Erklärung der Gemeinde) 10.000 Einwohnern können die Gemeinden als Straßenbaulastträger selbst entscheiden, ob sie für den Umbau oder die Neutrassierung einer Bundes-, Landes- oder Kreisstraße ein Planfeststellungs- oder ein Bebauungsplanverfahren durchführen wollen. Jedoch erlaubt sowohl das Bundesfernstraßengesetz (§ 17 Abs. 3 FStrG) als auch das Brandenburgische Straßengesetz (§ 38 Abs. 5 BbgStrG) der zuständigen Behörde, der Gemeinde die Aufstellung eines die Planfeststellung ersetzenden Bebauungsplans zu übertragen. Dies kommt besonders dann in Frage, wenn sich durch die Straßenplanung zugleich ein städtebaulicher Neuordnungsbedarf im Umfeld ergibt.

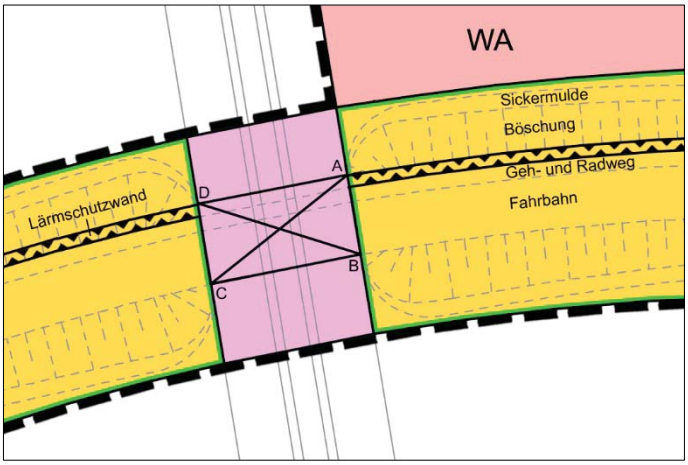
Ortsteilumgehung mit Lärmschutz und Brücke über die Bahn

Fallbeispiel 2: *Die Gemeinde X plant die Neutrassierung einer Gemeindestraße, die ein vorhandenes Wohngebiet zerschneidet und erheblich belastet. Die neue Straße soll als Ortsteilumgehung eng um das Wohngebiet herumgeführt werden, um den Eingriff in den Landschaftsraum zu begrenzen. Zum Schutz des Wohngebiets sind straßenbegleitend begrünte Lärmschutzwälle und –wände vorgesehen. Im Zuge der neuen Trasse ist die Überbrückung einer Bahnstrecke erforderlich.*

---

[1] Diese ergeben sich insbesondere aus § 5 der Brandenburgischen Bauordnung (BBgBO) in der jeweils aktuellen Fassung (derzeit: Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I/21, [Nr. 5]) sowie der Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr (MRFlFw) (derzeit in der Fassung vom Februar 2007, zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009. Im Internet unter: https://www.bauministerkonferenz.de/verzeichnis.aspx?id=991&o=759O986O991. Zugriff am 22.08.2022). Letztere ist als in Brandenburg als Technische Baubestimmung verbindlich eingeführt. (Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juni 2022 (ABl. vom 20. Juli 2022, [Nr. 28], S. 616).

Die Gemeinde hat sich im Benehmen mit der Straßenverkehrsbehörde für die Aufstellung eines Bebauungsplans entschieden, da zugleich Regelungen für von der Straßenplanung betroffene angrenzende Flächen erforderlich sind. Die neue Trasse der Umgehungsstraße wird im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und durch Straßenbegrenzungslinien gegenüber den angrenzenden Flächen abgegrenzt. Wo die neue Trasse an vorhandene oder geplante Straßen anknüpft, wird die Straßenbegrenzungslinie unterbrochen.



(Straßen)Überführung einer Bahntrasse und Festsetzung straßenbegleitender Lärmschutzanlagen

Festsetzungsumfang

Die festgesetzte Straßenverkehrsfläche umfasst neben der eigentlichen Fahrbahn auch den fahrbahnbegleitenden Geh- und Radweg, die offenen Sickermulden zur Straßenentwässerung sowie die begrünten Randstreifen und die Böschungen zur Anrampung der Brücke. Da die geplanten Lärmschutzwälle und –wände auf künftigem Straßenland liegen und vom Straßenbaulastträger errichtet werden sollen, werden auch die hierfür erforderlichen Flächen in die Verkehrsflächenfestsetzung einbezogen. Die Festsetzung von Flächen für Lärmschutzanlagen überlagert dann die Verkehrsflächenfestsetzung.

Darstellung von Brücken,…

Die Brücke über die Bahn ist nicht als Straßenverkehrsfläche festzusetzen, da die Planzeichnung die Nutzung der „Null-Ebene“ darstellt, im Beispielfall also die Bahnanlage, die nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen ist. Die Straße in der Brückenebene wird durch Kreuzsignatur dargestellt. Zusätzlich ist für den Straßenbaulastträger die Sicherung eines Geh- und Fahrrechtes zugunsten der Allgemeinheit erforderlich:

▶ Die Fläche ABCDA ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Das Geh- und Fahrrecht umfasst die Befugnis der Gemeinde, auf der Fläche eine Brücke mit Lärmschutzwänden zu errichten und zu unterhalten, sofern die Unterkante der Brücke eine Höhenlage von 43,8 m über NHN nicht unterschreitet.

…Böschungen und Nebenanlagen

Die Anforderungen an die Lärmschutzwand sind ebenfalls durch textliche Festsetzung festzulegen (☞ B 24.1). Die für die Überbrückung der Bahnanlagen erforderlichen Aufschüttungen und Stützmauern bedürfen keiner gesonderten Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB, da sie unmittelbar zur öffentlichen Straße gehören. Um die Dimensionierung der Straßenverkehrsfläche insbesondere im Aufweitungsbereich für die Brücke nachvollziehbar zu machen, können die geplante Linienführung der Fahrbahn sowie die Nebenanlagen als Hinweis ohne Festsetzungscharakter in die Planzeichnung aufgenommen werden. In diesem Fall sollte klargestellt werden:

▶ Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

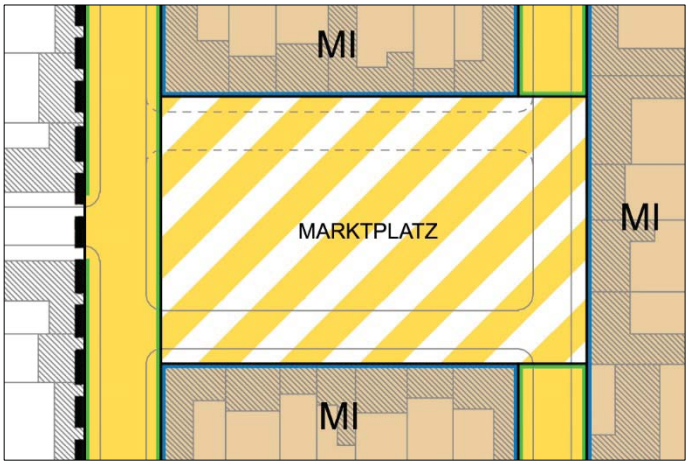
C Ein Platz mit mehreren Zweckbestimmungen

Stadtplatz

Fallbeispiel 3: *Im Zuge der Altstadtsanierung werden flächendeckend Bebauungspläne aufgestellt. Dabei wird auch der zentrale Stadtplatz überplant, auf dem zweimal wöchentlich Markt abgehalten wird.*

Marktplatz

Da der Stadtplatz nicht vorrangig der Verkehrsabwicklung dienen soll, kommt eine Festsetzung als allgemeine Straßenverkehrsfläche nicht in Betracht. Für die Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wäre die Angabe „Stadtplatz“ hinsichtlich des zulässigen Nutzungsspektrums zu unspezifisch. Im Fallbeispiel ist die Angabe der Zweckbestimmung als „Marktplatz“ treffender und ausreichend.



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Marktplatz“

Die Festsetzung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung kann auch umliegende oder begrenzende Straßen einschließen, soweit sie in die Platzgestaltung und –nutzung einbezogen werden sollen. Dass diese auch eine untergeordnete Erschließungsfunktion haben und in ihnen auch geparkt werden kann, ist hier für die Angabe der Zweckbestimmung nicht relevant. Auch eine auf wenige Tage im Jahr beschränkte Nutzung des Platzes als Veranstaltungsort für Gemeindefeiern oder Volkfeste bedarf keiner besonderen Berücksichtigung bei der Angabe der Zweckbestimmung.

abwägungsrelevante Mehrfachnutzungen

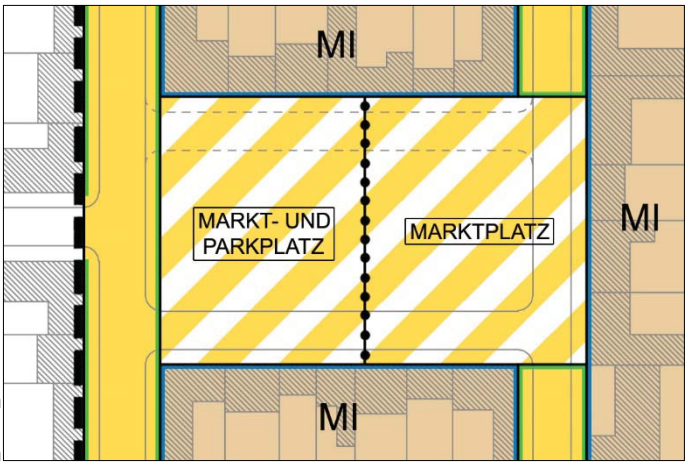
Ein anderer Sachverhalt ergibt sich, wenn der Platz an Nicht-Markttagen in wesentlichen Teilen als öffentlicher Parkplatz genutzt werden soll. In diesen Fällen muss die Parkplatznutzung bei der Angabe der Zweckbestimmung berücksichtigt werden (z.B. „Markt- und Parkplatz“), da sie sich auf die umliegenden Grundstücke auswirkt und entsprechend in die Abwägung einzustellen ist. Gleiches wäre der Fall, wenn der Platz mehrmals im Jahr über einen längeren Zeitraum als Festplatz genutzt werden soll. (Aufgrund der Immissionsproblematik werden solche „Festplätze“ jedoch in der Regel in Stadtrandlagen mit geringerer Störempfindlichkeit angelegt und dort als Sondergebiete entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt.)

ggf. räumliche Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Soll die Parkplatznutzung auf Teile des Platzes beschränkt werden, kann die betreffende Fläche auch gegenüber der übrigen Platzfläche (durch Knotenlinien) abgegrenzt werden. Für die verschiedenen Verkehrsflächen ist dann jeweils die Zweckbestimmung gesondert anzugeben.

Abgrenzung der allgemeinen Verkehrsfläche

Die allgemeine Verkehrsfläche der den Platz tangierenden Durchgangsstraße wird gegenüber den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung durch eine Straßenbegrenzungslinie eingefasst. Wo die Straßenverkehrsfläche an die Baugrundstücke anschließt, wird in der farbigen Planfassung (abweichend von der Erläuterung des Planzeichens im Anhang zur Planzeichenverordnung) im Sinne der Klarheit und Eindeutigkeit der Planzeichnung auch dort die Straßenbegrenzungslinie zeichnerisch festgesetzt, wo sie mit einer Baugrenze oder Baulinie zusammenfällt.

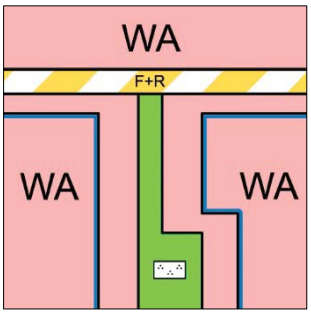


Abgrenzung von Verkehrsflächen mit unterschiedlichen besonderen Zweckbestimmungen

D Eigenständige Fuß- und Radwege

Fuß- und Radwege, die als eigenständige Verkehrsanlagen unabhängig von Straßen geführt werden, können ebenfalls als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung („Fuß- und Radweg“) festgesetzt werden, um den angestrebten besonderen Charakter dieser von Autoverkehr freien Verkehrsflächen auch in der Planzeichnung deutlich zu machen und bei der Realisierung sicherzustellen.

Sofern der Grüncharakter einer Wegeverbindung als mit der Verkehrs- und Verbindungsfunktion mindestens gleichrangig zum Ausdruck gebracht werden soll, kann alternativ zur Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung auch eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünverbindung“, „Parkanlage“ o.ä. festgesetzt werden. Die Fläche sollte dann ausreichend breit für eine Randbegrünung sein, ihre Durchwegung ist im Rahmen der Ausführungsplanung sicherzustellen.



Fuß- und Radwege als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und als Teil einer öffentlichen Parkanlage

VERSORGUNGSFLÄCHEN

Problemaufriss

Die Baunutzungsverordnung bietet mehrere Möglichkeiten, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Versorgungsanlagen zu schaffen, ohne dass hierfür die Festsetzung eigenständiger Flächen erforderlich ist. So können Anlagen und Einrichtungen für die Versorgung mit Energie und Wasser als Teile von gewerblichen und anderen Anlagenin den Baugebieten zugelassen werden, sofern sie in dem festgesetzten Baugebiet allgemein zulässig bzw. ausnahmsweise zulassungsfähig sind. Selbstständige Versorgungsanlagen können als technische Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO in den Baugebieten ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie der Versorgung des jeweiligen Baugebiets dienen, auch wenn für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind (☞ B 1.14). Während nach diesen Regelungen die Zulässigkeit bzw. Zulassungsfähigkeit insbesondere von kleineren Versorgungsanlagen gegeben sein kann, bedarf es für die Standorts*icherung* dagegen spezifischer Festsetzungen im Bebauungsplan.

Planungsrechtlicher Rahmen

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB ermöglicht die gezielte Festsetzung von Flächen für Anlagen und Einrichtungen, die der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser oder der Telekommunikation dienen. Dabei kommt es nicht auf die Trägerschaft und Rechtsform, sondern allein auf die öffentliche Versorgungsfunktion an.

Standortsicherung für selbstständige Anlagen der öffentlichen Versorgung

Die Festsetzung von Versorgungsflächen kommt nur für selbstständige Versorgungsanlagen und -einrichtungen in Betracht. Der Versorgung dienen dabei sowohl Anlagen zur Gewinnung der Versorgungsgüter als auch zu deren Verteilung, zum Beispiel:

- Elektrizitätswerke, Umspannwerke und Trafostationen,
- Gaswerke und Gasspeicher,
- Blockheizkraftwerke,
- Fernwärmeanlagen,
- Wasserwerke, Pumpwerke, Wassergewinnungsanlagen und -brunnen,
- Wasserspeicher und -türme,
- Übertragungsanlagen für die Telekommunikation[1],
- Betriebshöfe der Versorgungsträger.

selbstständige Festsetzung zur Art der Nutzung

Als selbstständige Festsetzungen zur Art der Nutzung können Versorgungsflächen nicht mit anderen selbstständigen Festsetzungen zur Flächennutzung, etwa mit der Festsetzung von Baugebieten, überlagert werden. Maßgeblich für die Festsetzung einer Versorgungsfläche ist dabei nicht die Größe und Bedeutung der jeweiligen Anlage, sondern die Erforderlichkeit der Standortsicherung. So kann z.B. auch eine nur 4 x 8 m große Fläche als Versorgungsfläche festgesetzt werden, wenn sie etwa als Aufstellfläche für eine Trafostation an einem bestimmten Standort notwendig ist und andere Nutzungsmöglichkeiten der Fläche planungsrechtlich ausgeschlossen werden sollen.

… nicht für betriebszugehörige Anlagen

Für die Verortung betriebszugehöriger Versorgungsanlagen sind Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB nicht geeignet. In Einzelfällen können hierfür Flächen für Nebenanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzt werden, vorausgesetzt es besteht ein rechtliches Erfordernis für die betreffende Anlage (☞ B 4.2). Die Festsetzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen kommt – anders als für Abwasserbeseitigungsanlagen wie Regenwasserrückhaltebecken – für Versorgungsanlagen nicht in Betracht (☞ B 22).

[1] Selbständige Telekommunikationsanlagen können auch gem. § 14 Abs. 1a BauNVO als Nebenanlagen in den Baugebieten zugelassen werden. Der Festsetzung einer Versorgungsfläche bedarf es in solchen Fällen daher nur, wenn der genaue Standort festgelegt und gesichert werden soll.

ggf. für Blockheizkraftwerke

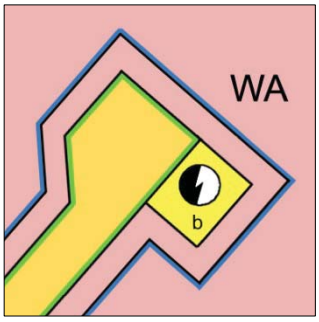
Je nach ihrer Art und Größe sind selbstständige Versorgungsanlagen, sofern ihr Standort nicht explizit festgelegt und gesichert werden soll, auch ohne eigenständige Flächenfestsetzung in den Baugebieten nach Baunutzungsverordnung – ausgenommen in reinen Wohngebieten – als Gewerbebetriebe zulässig bzw. zulassungsfähig. Die Zulässigkeit hängt hier im Einzelfall von der Störwirkung ab, die von der betreffenden Anlage ausgeht. Dies gilt auch für baulich eigenständige Blockheizkraftwerke, die planungsrechtlich nicht als Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO anzusehen sind. In reinen Wohngebieten erfordert die Zulässigkeit eines solchen Blockheizkraftwerks daher stets die Festsetzung einer Versorgungsfläche; in allgemeinen Wohngebieten können sie je nach Anlagentyp ggf. als nicht störende, in Mischgebieten als nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.

in Einzelfällen auch für Windkraftanlagen

Auch Windkraftanlagen, die der öffentlichen Versorgung dienen, gehören zu den Versorgungsanlagen, für die Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB festgesetzt werden können. Da Flächen für Versorgungsanlagen nicht mit anderen selbstständigen Festsetzungen zur Flächennutzung, z.B. einer Fläche für die Landwirtschaft, überlagert werden können (siehe oben), setzt die Festsetzung eine genaue Kenntnis der Einzelstandorte voraus. Wegen der größeren Flexibilität bei der Umsetzung ist der Festsetzung von Sondergebieten (☞ B 1.11.2) bei der Planung von Windparks deshalb im Allgemeinen der Vorzug zu geben, soweit eine planungsrechtliche Standortsicherung überhaupt erforderlich ist.

ggf. auch für Leitungstrassen

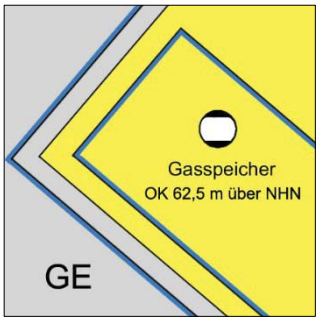
In Einzelfällen kann die Festsetzung von Versorgungsflächen auch für Leitungen in Betracht kommen. Dies ist insbesondere dann eine Alternative zur Festsetzung der Leitungsführung (☞ B 12), wenn eine sinnvolle private Nutzung eines Grundstücks bzw. einer Grundstücksteilfläche aufgrund der Leitungsführung nicht mehr möglich ist. Dies kann z.B. der Fall sein, wenn eine Fernwärmetrasse über ein schmales Grundstück führt; bei einem Verlauf unmittelbar am Rand eines Grundstücks kann eine Herauslösung der Teilfläche aus dem betroffenen Grundstück gerechtfertigt sein, die dann als Versorgungsfläche festgesetzt wird.



Konkretisierung der Zweckbestimmung Elektrizität in der Planzeichenerklärung (b = Trafo)

Für eine nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB festgesetzte Fläche ist stets die Zweckbestimmung hinreichend konkret anzugeben. Die alleinige Verwendung eines in der Anlage zur Planzeichenverordnung für die verschiedenen Versorgungsmedien (Elektrizität, Gas etc.) abgebildeten Planzeichens reicht dabei nicht aus. Die konkrete Zweckbestimmung kann entweder in der Planzeichenerklärung als Erläuterung des verwendeten (und ggf. um einen Buchstaben ergänzten) Planzeichens, z.B. „a = Kraftwerk“ und „b = Umspannstation“, oder direkt in der Planzeichnung als Textzusatz auf der betreffenden Fläche angegeben werden.

Mit der Zweckbestimmung wird festgesetzt, dass auf der betreffenden Fläche ausschließlich solche Anlagen zulässig sind, die als Haupt- oder zugehörige Nebenanlagen unter die jeweilige Begrifflichkeit subsumiert werden können. Auf die Festsetzung der Trägerschaft bzw. Rechtsform sollte hingegen verzichtet werden, da diese Veränderungen unterworfen sein können.



ergänzende Regelungen, z.B. zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur Bebauungshöhe

Für Versorgungsflächen können auch weitere Festsetzungen, z.B. zum Maß der baulichen Nutzung sowie zu den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, getroffen werden. Inwieweit solche Regelungen erforderlich sind, ist im Einzelfall zu prüfen; in vielen Fällen sind sie entbehrlich. Bei Höhenbegrenzungen ist berücksichtigen, dass diese als Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO nur im Zusammenhang mit einer Festsetzung der Grundfläche bzw. der Grundflächenzahl erfolgen können (☞ B 1.15). Die Festsetzung einer Höhenbegrenzung als Gestaltungsregelung und deren Übernahme in den Bebauungsplan nach §9 Abs. 4 BauGB ist dagegen in besonders gelagerten Fällen begründbar und ohne begleitende Festsetzung der Grundfläche möglich.

Entschädigungs- bzw. Übernahmepflicht

Begründung eines Vorkaufsrechts

Für festgesetzte Versorgungsflächen gelten Nutzungsbeschränkungen gemäß § 32 BauGB. Danach dürfen auf den betreffenden Flächen wertsteigernde Änderungen baulicher Anlagen nur mit Zustimmung des Versorgungsträgers zugelassen werden. Die Festsetzung einer Versorgungsfläche ist in der Regel Grundlage für den Erwerb der betreffenden Flächen durch den Versorgungsträger und begründet gemäß § 40 BauGB eine Entschädigung bzw. ein Übernahmeverlangen. Gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 1 BauGB steht der Gemeinde ein allgemeines Vorkaufsrecht für Flächen zu, die als Versorgungsflächen festgesetzt sind.

FÜHRUNG VON OBER- UND UNTERIRDISCHEN VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN

Problemaufriss

Übergeordnete Hauptversorgungsleitungen werden im Allgemeinen planfestgestellt und sind als solche nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen bzw. – falls die Planfeststellung noch nicht abgeschlossen ist – ist darauf hinzuweisen (☞ C 1). Baugebietsbezogene Ver- und Entsorgungsleitungen werden in der Regel innerhalb der öffentlichen Straßen und Wege verlegt, zugehörige Anlagen wie Pumpstationen werden vor allem auf Grundstücken der Versorgungsträger bzw. auf im Bebauungsplan festgesetzten Versorgungsflächen (☞ B 12) bzw. Flächen für die Abwasserbeseitigung (☞ B 14.1 und ☞ B 14.2) errichtet. Können Versorgungsleitungen nicht über gemeinde- oder versorgungsträgereigene Grundstücke geführt werden und besitzen die Versorgungsträger auch sonst keine vertraglich gesicherten Nutzungsrechte für die benötigten Flächen, so wird in der Regel im Bebauungsplan ein Leitungsrecht festgesetzt (☞ B 21).

Die Festsetzung einer konkreten Leitungstrasse unabhängig von der Festsetzung eines Leitungsrechts kommt somit in der Planungspraxis in der Regel nur für bestehende Leitungen in Betracht, für die die Sicherung von Leitungsrechten nicht erforderlich ist. Übersehen wird häufig die Möglichkeit, eine ausschließlich ober- oder unterirdische Leitungsführung festzusetzen und Leitungsführungen außerhalb festgesetzter Trassen auszuschließen.

Planungsrechtlicher Rahmen

Auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB kann die Führung von ober- und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen im Bebauungsplan festgesetzt werden. Auch wenn Entsorgungsleitungen und –anlagen wie Abwasserkanäle nicht ausdrücklich in § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB aufgeführt sind, besteht die Möglichkeit der Festsetzung von Trassen auch für diese Leitungen und Anlagen.

Ver- und Entsorgungsleitungen und -anlagen

Die Festsetzung der Leitungsführung schließt auch die Festsetzung von leitungszugehörigen Anlagen wie (Revisions-)Schächte, Pumpen, Tunnel und Kanäle ein, für die eine eigenständige flächenmäßige Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB nicht gerechtfertigt ist.

Trassenfestsetzung einschließlich Zubehöranlagen

Wie bei den Versorgungsflächen und den Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung ist die *öffentliche Versorgungsfunktion* maßgeblich für die Festsetzung von Leitungstrassen; auf die Trägerschaft und Rechtsform des Bedarfsträgers kommt es dabei nicht an.

öffentliche Funktion

Auch wenn die Festsetzungsmöglichkeit des § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB nicht auf Hauptleitungen beschränkt ist, rechtfertigt nicht jede vorhandene oder geplante Ver- oder Entsorgungsleitung die Festsetzung einer Leitungstrasse. Die Leitungsführung kann nur dann festgesetzt werden, wenn städtebauliche Gründe hierfür vorliegen, etwa weil sich der Leitungsverlauf auf Art oder Umfang der Bodennutzung auswirken kann oder der Leitungsträger an eine bestimmte Leitungsführung gebunden werden soll.

Festsetzung nicht auf Hauptleitungen beschränkt

städtebauliche Gründe

Die Festsetzung konkreter Leitungstrassen kommt in der Praxis vor allem für bestehende Leitungen in Betracht, für die eine dingliche Sicherung nicht erforderlich ist, etwa weil sich das betreffende Grundstück im Eigentum der Gemeinde befindet. Dabei hat eine reine Trassenfestsetzung ausschließlich Hinweischarakter für die Grundstücksnutzer; bei der Bebauung und Nutzung des Grundstücks sind die sich aus der Leitungsführung ergebenden Anforderungen wie Mindestabstände zu berücksichtigen. Voraussetzung für die Festsetzung von Ver- und Entsorgungsleitungen ist dabei, dass eine sinnvolle private Nutzung des Grundstücks möglich bleibt. Ist dies nicht der Fall, etwa weil ein schmales Grundstück durch eine Fernwärmeleitung in zwei nicht bebaubare Teilflächen zerschnitten wird, ist ggf. eine eigenständige Versorgungsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB festzusetzen (☞ B 12).

Information der Grundstücksnutzer

keine Begründung von Benutzungsrechten und Duldungspflichten

Die Festsetzung von Leitungstrassen begründet weder Benutzungsrechte an den betroffenen Grundstücksteilen für die Versorgungsträger noch Duldungspflichten für die betroffenen Grundstückseigentümer und –nutzer. Ist eine Leitungsführung über private Grundstücksflächen aus betrieblichen Gründen zwingend erforderlich, ist anstelle der Leitungsführung nach § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB i.d.R. ein Leitungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 festzusetzen.

ggf. Bindung der Leitungsträger

Sollen Leitungsträger bei der Planung ihrer Ver- oder Entsorgungsleitungen an eine im Bebauungsplan festgesetzte Trasse bzw. einen festgesetzten Leitungskorridor in der Art gebunden werden, dass Leitungsführungen an anderer Stelle ausgeschlossen werden, erfordert dies eine ergänzende textliche Festsetzung:

> ▶ Unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen, ausgenommen Hausanschlussleitungen, sind nur auf den festgesetzten Trassen / innerhalb des Korridors ABCD…A zulässig.

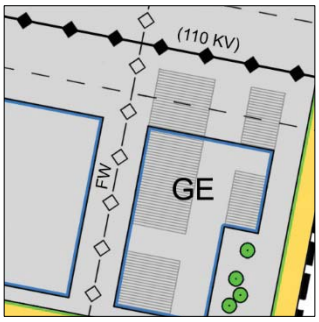
Differenzierung zwischen ober- und unterirdischer Leitungsführung

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB ermöglicht bei der Festsetzung von Leitungen eine Differenzierung zwischen ober- und unterirdischer Führung. Diese Unterscheidung kann sowohl konkret für bestimmte Leitungen als auch allgemein für die Leitungsführung in einem Plangebiet bzw. auf einer Teilfläche festgesetzt werden. So kann zum Beispiel aus Gründen der Erhaltung des Ortsbildes festgesetzt werden, dass die Führung von Elektroleitungen in dem Plangebiet (oder einem Teil davon) grundsätzlich unterirdisch zu erfolgen hat.

> ▶ Im allgemeinen Wohngebiet / Auf der Fläche ABCDA sind Versorgungsleitungen und -anlagen nur als unterirdische Leitungen und Anlagen zulässig.

ggf. Berücksichtigung erforderlicher Abstände bzw. eingeschränkter Nutzungsmöglichkeiten

Bei bestimmten Leitungen wie Hochspannungsleitungen sind Mindestabstände einzuhalten oder eingeschränkte Nutzungsmöglichkeiten zu berücksichtigen. So sollen unter 110-kV-Hochspannungsleitungen bzw. in einem Abstand von etwa 30 m davon keine Wohnungen oder sonstige zum längeren Aufenthalt bestimmte Räume zugelassen werden. Im Bebauungsplan kann dies z.B. durch Festsetzung entsprechender Nutzungsbeschränkungen (z.B. nur für Lagernutzungen) oder durch eine entsprechende Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen Berücksichtigung finden.



Unterscheidung zwischen festgesetzter unterirdischer Fernwärmeleitung und nachrichtlich übernommener oberirdischer Hochspannungsleitung, hier verbunden mit der Festsetzung von Nutzungsbeschränkungen

In der Planzeichnung ist die Führung ober- und unterirdischer Versorgungsleitungen entsprechend Planzeichenverordnung durch eine Liniensignatur mit gekippten Quadraten festzusetzen. Da die verwendbaren Liniensignaturen nur eine Differenzierung zwischen oberirdischen (Quadrate mit schwarzer Füllung) und unterirdischen Leitungen (Quadrate ohne Füllung) beinhalten, ist ergänzend immer auch die Art der Leitung anzugeben. Dabei ist zumindest die Leitungsart (Elektro, Gas, Fernwärme etc.) anzugeben, auch wenn innerhalb des Plangebietes nur eine Leitungstrasse verläuft. Ergänzend können auch Angaben zur Leistung (z.B. Hochspannung) oder zum Leitungsquerschnitt sinnvoll sein. Hierzu können in der Planzeichnung (Buchstaben- und Zahlen-)Kürzel verwendet werden, deren Bedeutung in der Legende zu erklären ist. Die Angabe des Leitungsträgers ist dagegen weder erforderlich noch zweckmäßig.

Werden in einem Bebauungsplan sowohl Leitungsführungen festgesetzt als auch planfestgestellte Leitungen nachrichtlich übernommen, muss dies in der Art der zeichnerischen Eintragung der Trasse (z.B. durch unterschiedliche Linienstärken) oder in der Kennzeichnung durch Kürzel (z.B. nachrichtliche Übernahmen in Klammern) eindeutig zum Ausdruck kommen.

ggf. Festsetzung der Höhenlage

Für unterirdische Leitungsführungen kann gemäß § 9 Abs. 2 BauGB die Tiefenlage, für oberirdische die Mindesthöhe einzelfallbezogen oder allgemein festgesetzt werden (☞ B 28.1)

> ▶ Oberirdische Leitungen müssen im Gewerbegebiet eine Höhe von mindestens 53,0 m über HNN aufweisen.

FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG UND DIE RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Problemaufriss

zunehmende Bedeutung des Themas

Der Umgang mit Niederschlagswasser hat in der Bauleitplanung – nicht zuletzt durch die häufigeren Starkregenereignisse – an Bedeutung zugenommen. Die Verdichtung von Siedlungsbereichen durch Neubau, Nachverdichtung oder Umbau mit zunehmender Bodenversiegelung wirkt sich ohne gegensteuernde Maßnahmen erheblich auf den Wasserhaushalt und das Stadtklima aus. Flächen für die Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung von Niederschlagswasser gehen verloren und das Niederschlagswasser fließt vermehrt oberflächlich ab. Bei starken Regenfällen kann die Kanalisation die Wassermassen nicht mehr fassen und es kann zu Überflutungen in Siedlungsbereichen kommen. In diesen Fällen müssen die technischen Entwässerungsanlagen mit Instrumenten des Risikomanagements ergänzt werden.

Neben allgemeinen Gründen, die für eine Versickerung von Niederschlagswasser sprechen (Anreicherung des Grundwassers, klimatische Entlastung durch Verdunstung) ist somit vielerorts eine Versickerung aufgrund der Kapazitäten des Leitungsnetzes geboten. Bei einer Mischkanalisation ist es Ziel, den Überlauf in die Vorfluter mit seinen problematischen Auswirkungen auf die Gewässerqualität zu begrenzen.

Vor diesem Hintergrund stellt sich für die planenden Gemeinden die Frage, welchen Beitrag der Bebauungsplan zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser und die Begrenzung der Folgen von Starkregen leisten kann und soll.

Planungsrechtlicher Rahmen

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

> (1) Im Bebauungsplan können aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden…
> 14. Die Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser…

Flächenfestsetzung und Versickerungspflicht

Das Brandenburgische Wassergesetz (BbgWG) schreibt in § 54 Abs. 4 Satz 1 die Versickerung von Niederschlagswasser vor, sofern es nicht verunreinigt ist. Die Gemeinden können gemäß § 54 Abs. 4 Satz 2 BbgWG in einem Bebauungsplan bestimmen, dass Niederschlagswasser auf bestimmten und dafür geeigneten Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern ist. Damit wäre ein Übergang einer kommunalen Pflicht (Abwasserbeseitigungspflicht) auf Dritte verbunden. Deshalb ist der Verpflichtete zu benennen (Eigentümer, Erbbauberechtigter, Nutzer nach § 9 Sachenrechtsbereinigungsgesetz, s. § 66 Abs. 2 Nr. 1 BbgWG). Diesem muss die Wahrnehmung der Pflicht auch tatsächlich möglich sein. D.h., die Grundstücke müssen für eine Versickerung der anfallenden Niederschlagsmengen geeignet sein.

§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB

Mit der Städtebaurechtsnovelle 2017 hat der Gesetzgeber § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB erweitert und ermöglicht nunmehr auch Festsetzungen zur natürlichen Versickerung von Wasser auf den Baugrundstücken sowie zu baulichen oder technischen Maßnahmen zur Vorbeugung oder Verringerung der Folgen von Starkregenereignissen. Es ist somit auch Aufgabe der Bauleitplanung, im Sinne des Vorsorgeprinzips bauliche Anlagen vor Hochwasser (☞ B 16.3) bzw. Schäden durch Starkregen zu schützen und ggf. entsprechende Maßnahmen unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit festzusetzen.

> (1) Im Bebauungsplan können aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden…
> 16. …
> c) Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen,
> d) die Flächen, die auf einem Baugrundstück für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen freigehalten werden müssen, um insbesondere Hochwasserschäden, einschließlich Schäden durch Starkregen, vorzubeugen;

Begriffsdefinition Niederschlagswasser als Abwasser

Abwasser ist nach der Definition des § 54 Abs. 1 Nr. 2 Wasserhaushaltgesetz (WHG) auch das von Niederschlägen aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen gesammelt abfließende Wasser. Regenwasser, das auf unversiegelte Flächen wie Rasen, Beeten, Acker, Wiesen oder Wald fällt, gehört nicht dazu. Die Abwasserbeseitigung umfasst somit gemäß § 54 Abs. 2 WHG auch das Sammeln, Fortleiten, Behandeln, Einleiten, Versickern, Verregnen und Verrieseln von Niederschlagswasser. Zu den Anlagen für die Abwasserbeseitigung gehören insbesondere Klärwerke, Abwasserpumpwerke und –hebeanlagen, Versickerungsbecken und –mulden, Rückhaltebecken und Rieselfelder. Die Abwasserbeseitigungspflicht erstreckt sich nicht auf Starkregenereignisse, die festgelegte Bemessungsannahmen überschreiten.

Einordnung Starkregen

Von Starkregen spricht man, wenn es in kurzer Zeit lokal begrenzt intensiv regnet, so dass der Niederschlag oberirdisch zusammenfließt und zu Sturzfluten und Überschwemmungen führt. Starkregen können überall und jederzeit, unabhängig von Gewässern, auftreten. Den Kommunen kommt eine Schlüsselrolle in den Bereichen Vorsorge, Bewältigung und Wiederaufbau bei Starkregenereignissen zu. Die Möglichkeiten der vorsorgenden Raum- und Stadtplanung sowie Flächennutzung zur Minderung des Schadensrisikos, sind dabei zu nutzen. Der Schutz vor Starkregen ist nicht von der Abwasserbeseitigungspflicht umfasst. (§ 5 Abs. 2 WHG erwartet vom Eigentümer eine Eigenverantwortung zum Objektschutz gegen Starkregen).

frühzeitige Prüfung von Versickerungsmöglichkeiten

Dezentrale Maßnahmen zum Rückhalt und zur ortsnahen Bewirtschaftung des Regenwassers sollen regelmäßig zur Anwendung kommen, soweit dem keine zwingenden Gründe entgegenstehen. Bereits bei der Aufstellung eines Bebauungsplans ist die Entwässerung der Baugebiete als Teil der Erschließung zu berücksichtigen. Deshalb wird dringend empfohlen, parallel mit dem Bebauungsplan auch ein Entwässerungskonzept zu entwickeln. In diesem Rahmen muss auch geprüft werden, ob natürliche Gebietseigenschaften einer Versickerung des Niederschlagswassers möglicherweise entgegenstehen und ob zumutbare Alternativen zur Verfügung stehen. Dauerhaft hoch anstehendes Grundwasser, ungünstige Versickerungseigenschaften der Böden oder regelmäßig wiederkehrende Gebietsvernässungen können solche Hinderungsgründe sein. Eine Entscheidungshilfe stellen die Karten des Fachinformationssystems Boden des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg dar. Gegebenenfalls liegen bereits örtliche Kenntnisse und Daten vor, die herangezogen werden können, z.B. Baugrundgutachten und hydrologische Messreihen. Weitere Hinderungsgründe können sich aus den Belangen des Grundwasserschutzes ergeben, z.B. bei Verunreinigung des abfließenden Niederschlagswassers von stark befahrenen Verkehrsflächen. Grundsätzliche Beschränkungen zur Versickerung von Niederschlagswasser bestehen zudem in Trinkwasserschutzgebieten; in der Trinkwasserschutzzone I ist die Versickerung generell verboten.

Notwendigkeit von Entwässerungsgutachten

Wenn solche Probleme vorliegen oder als wahrscheinlich anzunehmen sind, wird es i.d.R. notwendig sein, im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ein Entwässerungskonzept zu entwickeln bzw. gutachterlich entwickeln zu lassen und mit der Wasserbehörde abzustimmen, das sich u.a. mit den Möglichkeiten der dezentralen oder zentralen Versickerung, Rückhaltung oder Ableitung des Niederschlagswassers auseinandersetzt. So können zum Beispiel Nutzungskonflikte auf Grund eingeschränkter Flächenverfügbarkeit durch die Herstellung unterirdischer Versickerungsanlagen (Rigolen) ausgeräumt werden. In entwässerungstechnisch neu zu erschließenden Gebieten sind in der Regel noch alle Entscheidungsoptionen offen. Dies betrifft vor allem Bebauungspläne, die erstmals eine bauliche Entwicklung oder auch eine Nachverdichtung, Änderung oder Umnutzung ermöglichen und damit Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB begründen. Insbesondere gilt dies für die Entwicklung komplexer Baugebiete am Siedlungsrand, aber auch für kleinere Gebiete mit schwierigen Entwässerungsbedingungen, z.B. aufgrund von ungünstigen Versickerungsverhältnissen, geringen Grundwasserflurabständen, einer flächenhaften Versiegelung oder von Bodenverunreinigungen (Altlasten).

Inhalte eines Entwässerungskonzepts

Als Grundlage für die Erarbeitung von Entwässerungskonzepten können das Arbeitsblatt A 138 und das Merkblatt M 153 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (DWA) herangezogen werden. Entwässerungskonzepte sollen den Nachweis einer dauerhaft gesicherten Niederschlagsentwässerung entsprechend den geltenden Rechtsvorschriften erbringen. Sie sollen die dafür erforderlichen Maßnahmen benennen und deren Flächenbedarf ermitteln. Die benötigten Flächen und – soweit bebauungsplanrelevant – die umzusetzenden Maßnahmen sind entsprechend im Bebauungsplan zu berücksichtigen.

Das Entwässerungskonzept soll im Regelfall von dem Ziel ausgehen, bei Neubau oder wesentlichen baulichen Veränderungen im Bebauungsplangebiet die Einleitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation oder in eine zentrale Entwässerungsanlage auf das Maß zu begrenzen, das in unverändertem Zustand, d.h. ohne die geplante zusätzliche Versiegelung anzusetzen ist. Sieht das Konzept eine maximale Abflussspende bzw. gedrosselte Einleitung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers in die Kanalisation oder eine zentrale Entwässerungsanlage vor, so sind die dafür notwendigen Flächen und Maßnahmen auf den Grundstücken vorab zu ermitteln und geeignete Regelungen dazu zu treffen.

Regelungsmöglichkeiten im Bebauungsplan…

Ein Entwässerungskonzept hat häufig ein komplexes System unterschiedlicher Maßnahmen zum Gegenstand, das bauleitplanerisch nur durch eine Kombination von zeichnerischen und textlichen Festsetzungen aus dem (abschließenden) Katalog der Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 1 BauGB abgesichert werden kann, ergänzt durch die unabhängig davon gültigen wasserrechtlichen Anforderungen und nötigenfalls durch städtebauliche Verträge.

Indirekte Regelungsmöglichkeiten

In das Entwässerungskonzept sollten zunächst die „indirekten“ Regelungsmöglichkeiten zur Begrenzung des Abflusses von Niederschlagswasser und Starkregen einbezogen werden, die das BauGB vorsieht. So kann bereits über die Festsetzung der Grundflächenzahl bzw. der überbaubaren Grundstücksfläche und der Begrenzung der Überschreitungsmöglichkeiten gemäß §19 Abs. 3 BauNVO der Versiegelungsgrad gesteuert werden. Positiv auf die Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung des Niederschlagswassers wirken sich weiterhin Festsetzungen zur Dachbegrünung, zur Anlage von Staudächern (Retentionsdächern) sowie zur Anpflanzung und zur Herstellung von Wegen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau aus. Auch eine Festsetzung von Grünflächen, von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, sowie von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft können die Verdunstung und Versickerung von Niederschlagswasser fördern. Zum Schutz vor den Folgen von Starkregen kann auch die Festsetzung der Höhenlage von an die überflutungsgefährdeten Bereiche angrenzenden Straßenverkehrsflächen oder Grünflächen beitragen.

Direkte Festsetzungsmöglichkeiten

Zum Umgang mit Niederschlagswasser und Starkregen kommen darüber hinaus die folgenden „direkten“ Festsetzungsmöglichkeiten in Frage:

- Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB,
- Flächen für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen auf den Baugrundstücken gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16d BauGB, sowie
- Festsetzungen zu baulichen oder technischen Maßnahmen zur Vermeidung von Hochwas-serschäden (einschließlich von Schäden durch Starkregen) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB (☞ B 16.3).

Dabei sind Überlagerungen untereinander sowie mit anderen Festsetzungen, wie z.B. von Grünflächen (☞ B 15) möglich.

Grundsätzlich besteht eine Pflicht zur Festsetzung solcher Flächen und Maßnahmen im Bebauungsplan, wenn dessen Umsetzung Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts auslösen können, die sich nicht im weiteren Vollzug – einschließlich der Anwendung wasserrechtlicher Vorschriften – vermeiden lassen.

Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 und nach Nr. 16d BauGB

Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB dienen u.a. der Sicherung von Flächen bzw. Standorten für die Rückhaltung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser. Dies kann dezentral auf den Baugrundstücken oder durch zentrale Einrichtungen außerhalb der Baugebiete erfolgen. Festsetzungen nach Nr. 16d dienen insbesondere der Vorbeugung von Hochwasserschäden, einschließlich von Schäden durch Starkregen, durch Flächen zur natürlichen Versickerung *auf den Baugrundstücken*. Die Lage dieser Flächen auf den Baugrundstücken kann dabei konkret festgelegt werden.

Grundlage für Grunderwerb oder Enteignung

Die Festsetzung von Standorten für eine zentrale Rückhaltung oder Versickerung von Niederschlagswasser nach Nr. 14, soweit sie nicht gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO als untergeordnete Nebenanlagen ohne planerische Festsetzung zulässig sind, sind Festsetzungen zur Art der Nutzung und als solche nach § 30 BauGB für die Genehmigung entsprechender Einrichtun-

gen erforderlich. Die Festsetzung kann eine Grundlage für einen Grunderwerb bzw. für eine nach § 85ff. BauGB durchzuführende Enteignung darstellen und somit planungsschadensrechtliche Ansprüche auf der Grundlage von § 40 Abs. 1 Satz 1 Nr. 7 BauGB auslösen.

nicht für die Durchführung von Maßnahmen oder die Bewirtschaftung

Auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 14 oder Nr. 16d BauGB können nur *Flächen bzw. Standorte* zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt werden, nicht jedoch die Maßnahmen selbst. Festsetzungen auf dieser Rechtsgrundlage können weder die Herstellung der jeweiligen Anlage, noch deren Benutzung vorschreiben. Für die Festsetzung von Maßnahmen bietet dagegen Nr. 16c eine Rechtsgrundlage. Danach können Festsetzungen z. B. zur Vorhaltung von Zisternen einer bestimmten Dimension zur Zwischenspeicherung von Regenwasser oder von technischen Einrichtungen zur Drosselung der Abflussspende getroffen werden, jedoch nur, soweit dies für den Schutz vor Überflutungen, einschließlich von Starkregen, erforderlich ist, d.h. nicht mit Bezug auf die „normale“ Niederschlagsentwässerung (dafür kommt jedoch ggf. eine Festsetzung nach § 1 Abs. 9 Nr. 20 in Frage, s. u.). Festsetzungen zur *Bewirtschaftung* von Niederschlagswasser, d.h. zur tatsächlichen Nutzung einer Zisterne oder zur Drosselung des Wasserabflusses sind dagegen mangels Rechtsgrundlage unzulässig; dies müsste in einem städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

nicht für die Begründung einer Anschlusspflicht

Die Durchsetzung einer Anschlusspflicht an eine zentrale Abwasserentsorgung kann nur durch eine eigenständige Satzung der Gemeinde bzw. des Zweckverbandes bewirkt werden. Wenn eine solche besteht, ist sie gem. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen. Für kleinere zentrale Anlagen, z. B. in einem aus einheitlicher Hand entwickelten Siedlungsgebiet, kommen auch Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag in Frage, die an die späteren Grundstückserwerber „durchgereicht“ werden.

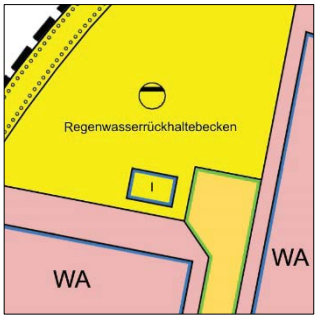
Überlagerung mit Grünfestsetzungen

Unter Berücksichtigung der naturräumlichen Gegebenheiten und der geografischen Verhältnisse kann eine Fläche zur Regenwasserversickerung oder –rückhaltung nach Nr. 14 in Kombination mit der Festsetzung einer Freiflächennutzung festgesetzt werden. So können z. B. tiefer liegende Flächen sowohl als Parkanlage als auch als Überflutungs-, Retentions- und Versickerungsfläche genutzt werden, die zugleich der Vorsorge vor Schäden durch Starkregen dienen kann. In Kombination mit der ergänzenden Festsetzung einer Fläche oder Maßnahme zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) können zugleich konkrete Maßnahmen zur Regenwasserversickerung vorgeschrieben werden, wenn sie (auch) durch einen naturschutzfachlichen Zweck begründet sind. Dabei ist zu beachten, dass die festgesetzten Maßnahmen bodenrechtlicher Natur sein müssen. In Betracht kommt z.B. die Anlage von Mulden zur Versickerung des Niederschlagswassers und ihre Begrünung.

Sofern eine Einleitung des Niederschlagswassers in vorhandene Abflussanlagen wie Gräben oder Kanäle vorgesehen ist, kommt für diese eine Festsetzung als Flächen für die Regelung des Wasserabflusses gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB in Betracht. Die Einleitung von Niederschlagswasser in vorhandene Oberflächengewässer bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

ANWENDUNGSFÄLLE UND FESTSETZUNGSBEISPIELE

Zentrale Sammlung und Versickerung auf eigenständigen Flächen



Regenrückhaltebecken als Ver- und Entsorgungsfläche

Flächen für eine zentrale Rückhaltung und/oder Versickerung von Niederschlagswasser werden in der Planzeichnung des Bebauungsplans als eigenständige Flächen gemäß Planzeichenverordnung hellgelb dargestellt. Bei der Bemessung sind die notwendigen Flächen für Wartungsarbeiten zu berücksichtigen. Die erforderliche Angabe der Zweckbestimmung kann durch Verwendung des entsprechenden Planzeichens für Abwasser (mit Erläuterung der Anlage in der Legende) oder textlich bestimmt werden. Verschiedene Nutzungsarten bzw. Nutzungszwecke sind ggf. durch eine Knotenlinie gegeneinander abzugrenzen. Ist die Errichtung von Gebäuden, z.B. einer Pumpstation, beabsichtigt, können die überbaubaren Grundstücksflächen und das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt werden, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern.

eigenständige Flächenfestsetzung für zentrale Anlagen

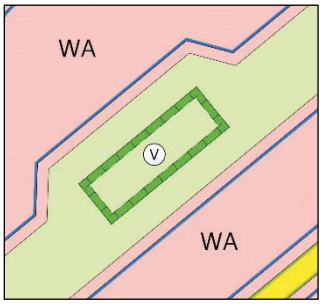
In Baugebieten sind eigenständige Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser nur dann gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festzusetzen, wenn das auf mehreren Grundstücken anfallende Niederschlagswasser gesammelt und auf einer anderen, meist öffentlichen Fläche zentral zur Versickerung gebracht werden soll. Dezentrale Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken selbst in Mulden, Vegetationsflächen, Rigolen oder Schächten werden nicht als eigenständige „gelbe" Flächen festgesetzt, sondern sind Teil der Baugebiete und dort erforderlichenfalls textlich festzusetzen. Gleiches gilt sinngemäß für Sickermulden in öffentlichen und privaten Verkehrsflächen.

… nicht für Sickermulden in Verkehrsflächen

Zentrale Sammlung und Versickerung auf Grünflächen

abhängig von der entwurflichen Ausgestaltung

In vielen Fällen ist es wünschenswert, auch unter der Zielsetzung einer flächensparenden Stadtentwicklung, Flächen für die Versickerung und/oder Retention von Niederschlagswasser zugleich für die freiraumbezogene Erholung nutzbar zu machen, etwa durch die großzügige Ausmuldung einer Grünfläche, die über die meiste Zeit des Jahres trocken liegt. Ob dies gelingen kann, ist u.a. abhängig von der im Entwässerungskonzept berechneten Einstauhöhe. Wenn diese gering oder im Wesentlichen auf Starkregenereignisse beschränkt bleibt und flache Böschungsneigungen ausgebildet werden, so dass auf eine Absturzsicherung verzichtet werden kann, ist dies in Abhängigkeit von der konkreten entwurflichen Ausgestaltung grundsätzlich möglich. Die Fläche ist dann als öffentliche oder private Grünfläche festzusetzen, überlagert durch eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB und einer Maßnahme zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB. Auf privaten Grünflächen kann die Fläche auch als Gemeinschaftsanlage gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB (s.u.) festgesetzt werden. Bei Nutzung öffentlicher Flächen sind ggf. vertragliche Regelungen zu treffen.



zentrale Versickerungsfläche auf einer privaten Grünfläche

Versickerung auf Gemeinschaftsflächen

Soll eine Versickerungsfläche für einen eindeutig bestimmbaren Nutzerkreis festgelegt werden, kann eine Festsetzung als Fläche für eine Gemeinschaftsanlage gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB erfolgen (☞ B 22). Die Festsetzung kann eine Baugebiets- oder Grünflächenfestsetzung überlagern. Durch die Festsetzung einer Gemeinschaftsgrünfläche, z.B. mit der Zweckbestimmung „Private Grünfläche mit Versickerungsmulde" kann der nichttechnische Charakter einer Versickerungsanlage zum Ausdruck gebracht werden.

ggf. Ergänzung durch Pflanzbindungen

Die zeichnerische Festsetzung einer Gemeinschaftsfläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser kann durch textliche Festsetzungen zur Begrünung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB (oder gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) ergänzt werden.

Dezentrale Versickerung auf den Grundstücken

Für den Fall, dass die Versickerung auf den Baugrundstücken, auf denen es anfällt, erfolgen soll, kann die Gemeinde dies gemäß § 54 Abs. 4 Satz 2 BbgWG durch eine eigenständige Satzung regeln, s. oben. Die Verpflichtung kann nach Satz 3 auch als Festsetzung in einen Bebauungsplan aufgenommen werden:

> ▶ Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf den Grundstücken selbst zu versickern.

Gemäß § 54 Abs. 4 BbgWG müssen dazu die (anstelle der Gemeinde) zur Abwasserbeseitigung Verpflichteten genannt werden.

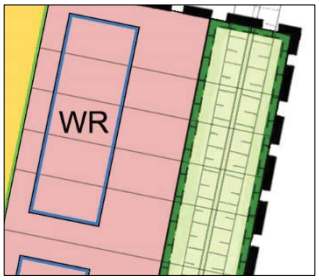
Festsetzung von Flächen zur Regenwasserversickerung

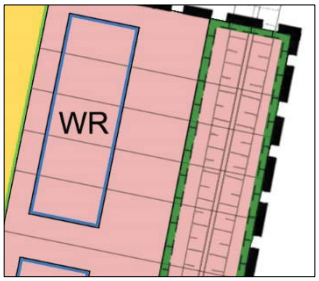
§ 9 Abs. 1 Nr. 16d BauGB ermöglicht die Festsetzung von Flächen, die auf den Baugrundstücken für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen freigehalten werden müssen. Diese sollen insbesondere Schäden durch Hochwasser, einschließlich von Starkregen, vorbeugen. Die Festsetzung ist auch dann möglich, wenn für den „normalen" Bemessungsregen eine zentrale Entwässerungslösung vorgesehen ist. Die Regelung ist abzugrenzen von den Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB, die nicht die natürliche Versickerung bezwecken und nicht auf Baugrundstücke bezogen sind, sowie von Fest-

setzungen nach § 9 Abs. 10 BauGB, die Flächen aus anderen städtebaulichen Gründen von Bebauung freihält. Voraussetzung für die Festsetzung von Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16d BauGB ist die Eignung der auf diesen Flächen vorhandenen Böden für eine natürliche Versickerung.

dezentrales System zur Regenwasserversickerung nach § 9 Abs. 1 Nr. 14, 15 u. 20 BauGB festsetzungsfähig

Der Bebauungsplan kann weiterhin durch die Verbindung von Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 14, 15 und 20 BauGB flächenkonkrete Regelungen zur dezentralen Versickerung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken treffen. Die Festsetzung eines dezentralen Systems privater Versickerungsmulden und Grünflächen auf Grundlage einer Kombination der genannten Rechtsgrundlagen ist grundsätzlich zulässig.[1] So können Teile der Baugrundstücke als private Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt und die Grünflächenfestsetzung mit einer Festsetzung als Fläche für die Abwasserbeseitigung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz von Boden- und Natur gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB überlagert werden. Für die Maßnahmefläche wäre dann festzusetzen, dass das dem örtlichen Wasserkreislauf durch Versiegelung und Überbauung der Baugrundstücke entzogene Regenwasser in diesen zurückzuführen ist.





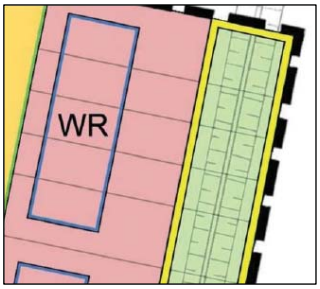
Flächen für die Regenwasserversickerung auf privaten Grünflächen (oben) oder in Baugebieten (unten)

> ▶ In den Baugebieten ist das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser zu sammeln und auf den angrenzenden Flächen zum Schutz von Boden und Natur in zu begrünenden Mulden mit einem Volumen von mindestens 15 Litern pro m² Dachfläche zu versickern.

Rechtsgrundlage für eine solche maßnahmenbezogene Regelung kann nur § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sein (☞ B 20.2). Die regelmäßig erforderliche *städtebauliche* Begründung entfällt nicht dadurch, dass der Plangeber mit der Festsetzung zugleich das wasserhaushaltsrechtliche Ziel des wirksamen Grundwasserschutzes verfolgt. Es muss vielmehr argumentiert werden, dass die direkte Rückführung des Niederschlagswassers der Kompensation bzw. der Minderung des Eingriffs dient und über eine bestimmte Form der Bodennutzung, hier das Anlegen von Mulden, erreicht werden soll.

Festsetzung auf Grundlage des Brandenburgischen Wassergesetzes

Im Land Brandenburg lässt das Landeswasserrecht eine weitere Festsetzungsvariante zu: Das Brandenburgische Wassergesetz enthält in § 54 Abs. 4 eine ausdrückliche Ermächtigungsgrundlage, die Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken auch im Bebauungsplan zu regeln. Festgesetzt werden kann dabei ebenfalls eine grundstücksübergreifende, private Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, überlagert mit der Festsetzung einer Fläche für die Versickerung nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB. Die Maßnahme der Versickerung selbst wird über eine textliche Festsetzung als landesrechtliche Regelung des § 54 Abs. 4 BbgWG über § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan übernommen:



Festsetzung von Flächen für die Regenwasserversickerung auf der Grundlage des BbgWG

> ▶ In den Baugebieten ist das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser zu sammeln und auf den angrenzenden privaten Grünflächen in zu begrünenden Mulden zu versickern.

Voraussetzung: gesicherte Vollziehbarkeit, z.B. durch städtebaulichen Vertrag

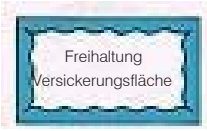
Voraussetzung für die Festsetzung eines dezentralen Entwässerungskonzeptes ist, dass wasserrechtliche Bestimmungen nicht entgegenstehen und Schäden durch abfließendes Niederschlagswasser auch in den benachbarten Baugebieten nicht zu besorgen sind. Darüber hinaus muss die Vollziehbarkeit des Plans dauerhaft gesichert sein. Insbesondere eine grundstücksübergreifend und auf privaten Flächen festgesetzte Versickerungsmulde ist in der Regel nur als einheitliche Baumaßnahme durch den Vorhaben- und/oder Erschließungsträger umsetzbar. Wie das Bundesverwaltungsgericht ausgeführt hat, darf die Gemeinde ein Muldensystem zur Beseitigung von Niederschlagswasser nur dann in einem Bebauungsplan beschließen, wenn sie realistischerweise davon ausgehen kann, dass der Vollzug der Festsetzung in einem späteren Verwaltungsverfahren oder auf andere Weise sichergestellt werden

[1] BVerwG, Urt. v. 30.08.2001 – 4 CN 9.00 -, BVerwGE 115, 77, juris Rn. 9 ff. Bestätigend OVG Berlin, Urt. v. 29.04.2021 – 2 A 21.18 -, juris Rn. 36 ff.

kann und wird.[2] Die städtebaulichen Gebote nach §§ 175 ff. BauGB enthalten keine gesetzliche Grundlage für eine gemeindliche Anordnung, nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Versickerungsmulden auch tatsächlich anzulegen. Voraussetzung wäre also z.B. eine vertragliche Regelung mit einem Erschließungsträger. Dabei sind auch der Erhalt und die Funktionalität von grundstücksübergreifenden Versickerungsanlagen rechtlich zu sichern.

Versickerungsflächen zum Schutz gegen Starkregen

Unabhängig von oder ergänzend zur Festsetzung von speziellen Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser können nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 d BauGB auf Baugrundstücken lagekonkret Flächen festgesetzt werden, die für die natürliche Versickerung freigehalten werden müssen, um Schäden durch Starkregen vorzubeugen. Die Flächen müssen unversiegelt mit einer für die Versickerung von Niederschlagswasser geeigneten Oberfläche angelegt werden. Die Darstellung in der Planzeichnung erfolgt in Analogie zu einer Fläche für den Hochwasserschutz (Nr. 10.2 der Anlage zur Planzeichenverordnung), in Überlagerung der Baufläche und mit textlicher Angabe, z.B. „Freihaltung Versickerungsfläche“.



Prüfung der Bemessungsgrundlagen

Die Festsetzung von Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 wie nach Nr.16 setzt voraus, dass ein für die Versickerung geeigneter Untergrund vorhanden ist. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens sollten in einem Entwässerungskonzept die für die Bemessung der Versickerungsanlage maßgeblichen Faktoren zusammengetragen und in die Berechnungen eingestellt werden, um eine korrekte Bemessung der jeweiligen Versickerungsanlage bzw. –fläche gewährleisten zu können. Dazu gehören u.a. die anzunehmende Häufigkeit und Dauer des Bemessungsregens und eines möglichen Starkregenereignisses, die zu erwartende Regenzuflussmenge sowie hydraulische Eigenschaften des Untergrundes (Versickerungsfähigkeit, Grundwasserflurabstand…), Hilfestellung bei dezentralen Versickerungsanlagen bietet das einschlägige Arbeitsblatt des Regelwerks der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) e.V. (s.u.).

Hinweis auf die wasserrechtliche Erlaubnispflicht

Auf die unbenommen der Festsetzungen des Bebauungsplans bestehende wasserrechtliche Erlaubnispflicht für die Herstellung von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser sollte in der Begründung hingewiesen werden.

Fachtechnisches Regelwerk

- DWA-Arbeitsblatt A 138-1 (Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau und Betrieb, November 2020)
- DWA-A 118 (Hydraulische Bemessung und Nachweis von Entwässerungssystemen, berichtigter Nachdruck von September 2011)
- DWA-M 119 (Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen, November 2016)
- DWA-Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Niederschlagswasser, berichtigter Nachdruck Dezember 2012)
- DWA-Kommentar zum Arbeitsblatt A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser (2. korrigierte Auflage von 2005), August 2008
- DWA Themen T1 / 2013 (Starkregen und urbane Sturzfluten – Praxisleitfaden zur Überflutungsvorsorge, August 2013)

Planungshilfe

- Fachinformationssystem Boden im Internetangebot des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg unter http://www.geo.brandenburg.de/boden (Karten “Retentionsflächen Überschwemmung“ und “Vernässungsverhältnisse“)

[2] Vgl. auch BVerwG, Beschl. v. 25.09.1997 – 4 BN 4.97, Rn. 3 f. Bestätigend VGH Mannheim, Urt. v. 01.07.2020 – 8 S 2280/18, Rn. 67 ff. sowie VGH Mannheim, Urt. v. 28.10.2020 – 3 S 1117/20, Rn. 35.

FLÄCHEN FÜR DIE ABFALL- UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

Problemaufriss

Gemäß § 38 BauGB sind Anlagen der Abfall- und Abwasserbeseitigung von überörtlicher Bedeutung, für die nach den einschlägigen Gesetzen Planfeststellungsverfahren oder sonstige Verfahren mit den Rechtswirkungen der Planfeststellung vorgeschrieben sind, dem Anwendungsbereich der §§ 29-37 BauGB entzogen. Bei den Abfallbeseitigungsanlagen betrifft dies Deponien, die gemäß Kreislaufwirtschaftsgesetz einer Planfeststellung bzw. Plangenehmigung bedürfen (§ 35 KrWG). Außerdem gilt die Sonderregelung des § 38 BauGB für öffentlich zugängliche Abfallbeseitigungsanlagen[1], für die gemäß § 4 BImSchG in Verbindung mit der 4. BImSchV (Anhang Nrn. 8.1 ff., 9.10) eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung erforderlich ist.

Durch § 38 BauGB privilegierte Fachplanungen schließen abweichende, dieselbe Fläche betreffende Festsetzungen in nachfolgenden Bebauungsplänen aus. Während Planfeststellungsverfahren und sonstige Verfahren mit vergleichbaren Rechtswirkungen auch städtebauliche Belange zu berücksichtigen und mögliche Standortprobleme zu bewältigen haben, kann für alle sonstigen Anlagen der Abfallbeseitigung und der Abwasserbehandlung die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Standortsicherung und/oder zur planerischen Konfliktbewältigung geboten sein. Eine Festsetzung im Bebauungsplan kann auch für untergeordnete Anlagen in Betracht kommen; zwar können diese als Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO in den Baugebieten zugelassen werden, auch wenn für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind, jedoch ist damit nicht die Sicherung einer Fläche für das zuständige Entsorgungsunternehmen gewährleistet.

Planungsrechtlicher Rahmen

Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB dienen vor allem der Sicherung von Standorten bzw. der gezielten Festsetzung von Anlagen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung sowie von Flächen für Ablagerungen. In der Planungspraxis der Gemeinden ist die letzte Kategorie jedoch von geringer Bedeutung, da sie auf die dauerhafte Lagerung von Stoffen zielt, die nicht einer Entsorgung nach abfallrechtlichen Vorschriften bedürfen. Dauerhafte Aufschüttungen von Abbaunebenprodukten wie Abraumhalden werden jedoch, sofern sie nicht ohnehin einer Planfeststellung bedürfen, in der Regel als Flächen für Aufschüttungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB festgesetzt (☞ B 17).

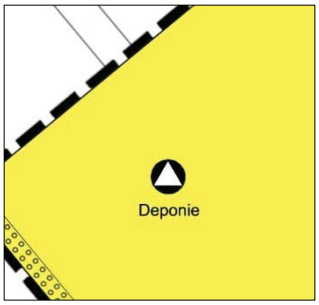
Auch für großflächige Lagerflächen, auf denen etwa Gewerbebetriebe ihre Produktionsmaterialien, Brennstoffe oder Produktionsrückstände zwischenlagern, kommt die Festsetzung von Flächen für Ablagerungen nicht in Betracht; solche Flächen sind unselbstständige Bestandteile der jeweiligen Gewerbebetriebe. Die räumliche Festlegung betriebsinterner Lagerflächen kann ggf. durch Gliederung oder teilräumliche Modifizierung eines Gewerbe- oder Industriegebiets auf der Grundlage von § 1 Abs. 4 bzw. Abs. 5 i.V.m. Abs. 8 BauNVO erfolgen (☞ B 1.8.2 und B 1.9).

Standortsicherung für selbstständige Anlagen

Die Festsetzung von Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung kommt nur für selbstständige Betriebsanlagen in Betracht. Als selbstständige Festsetzungen zur Art der Nutzung können Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung nicht mit anderen selbstständigen Festsetzungen zur Flächennutzung, etwa mit der Festsetzung von Baugebieten, überlagert werden.

[1] Öffentlich zugänglich sind Abfallbeseitigungsanlagen, in denen sowohl private Einzelpersonen wie auch Unternehmen ihre Abfälle anliefern können. Davon abzugrenzen sind Anlagen, die überwiegend nur der Abfallentsorgung eines Betriebes oder eines beschränkten Kreises von Betrieben dienen und die andere Abfälle allenfalls in geringem Umfang entsorgen.

Abfallbeseitigungsanlagen



Festsetzung einer V+E-Fläche für eine Deponie

Welche Anlagen planungsrechtlich als Abfallbeseitigungsanlagen anzusehen sind, so dass für sie eigenständige Flächen festgesetzt werden können, wird mittelbar durch das Kreislaufwirtschaftsgesetz bestimmt, das in den Begriffsbestimmungen des § 3 die Abfallbeseitigung dem erweiterten Begriff der Abfallbewirtschaftung zuordnet; Abfallbewirtschaftung im Sinne dieses Gesetzes die Bereitstellung, die Überlassung, die Sammlung, die Beförderung, die Verwertung und die Beseitigung von Abfällen. Als Flächen für die Abfallbeseitigung gelten u.a. die Betriebshöfe der öffentlich-rechtlichen Abfallentsorgungsunternehmen, Müllsortierungs- und Müllverbrennungsanlagen, Anlagen zur Behandlung kontaminierter Böden sowie Deponien für Haus- und Sondermüll. Die Möglichkeit der Festsetzung von Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB bezieht sich nicht auf Anlagen zur Abfallverwertung, die im Unterschied zur Abfallbeseitigung der Gewinnung von Stoffen oder Energien aus Abfällen dienen. Abfallverwertungsbetriebe sind planungsrechtlich als Gewerbebetriebe anzusehen, die insbesondere in Industriegebieten oder in hierfür gemäß § 11 BauNVO festzusetzenden Sondergebieten zulässig sind.

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 kommt nicht für Abfallverwertungsbetriebe zur Anwendung…

Auch Schrottplätze sind planungsrechtlich Abfallverwertungsbetriebe, da sie der Verwertung und dem Handel von Wertstoffen, hier Altmetallen dienen. Müllverbrennungsanlagen dienen hingegen vorwiegend der Abfallbeseitigung, auch wenn ggf. Wärme und Elektrizität als Nebenprodukte anfallen. Sind gleichermaßen Anlagen der Abfallbeseitigung wie der Abfallverwertung z.B. auf dem Betriebshof eines (öffentlich-rechtlichen) Entsorgungsträgers untergebracht, so ist der Hauptzweck der Gesamtanlage für die Einstufung als Anlage zur Abfallbeseitigung oder zur Abfallverwertung maßgeblich.

… und nicht für Wertstoffcontainer-Aufstellflächen

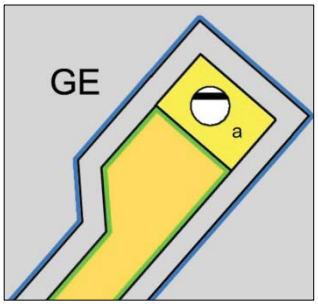
Die Festsetzung von Flächen für die Abfallentsorgung kommt nicht für die Verortung von Aufstellflächen für Wertstoffcontainer im öffentlichen Straßenraum in Betracht. Sofern geplante Aufstellflächen an den Rändern von Straßenverkehrsflächen Aufweitungen erfordern, kann und sollte dies im Bebauungsplan bei der Abgrenzung der (Straßen-)Verkehrsflächen berücksichtigt werden.

Abwasserbeseitigungsanlagen

Die unter den Begriff der Abwasserbeseitigungsanlagen fallenden Anlagen werden mittelbar über das Wasserrecht definiert. Gemäß § 54 Abs. 2 WHG umfasst die Abwasserbeseitigung das Sammeln, Fortleiten, Behandeln, Einleiten, Versickern, Verregnen und Verrieseln von Abwasser sowie das Entwässern von Klärschlamm im Zusammenhang mit der Abwasserbeseitigung und die Beseitigung des in Kleinkläranlagen anfallenden Schlamms.

Die Festsetzung von Flächen für die Abwasserbeseitigung kommt somit insbesondere für Abwassersammelanlagen, Abwasserpump- und -hebewerke, Kläranlagen (technische und nichttechnische Anlagen, wie zum Beispiel Pflanzenkläranlagen und be- und unbelüftete Abwasserteichanlagen) und Rückhaltebecken für Misch-, Schmutz- oder Regenwasser in Betracht (zur Festsetzung von Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser ☞ B 14.1).

… nicht für betriebszugehörige Anlagen



Festsetzung einer V+E-Fläche für ein Abwasserpumpwerk

Festsetzung der Zweckbestimmung

Für die Verortung von betriebszugehörigen Abfall- oder Abwasserbeseitigungsanlagen sind Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB nicht geeignet. Für sie können ggf. aus Immissionsschutzgründen oder auch aus Gründen des Ortsbildes innerhalb von Baugebieten unselbstständige Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzt werden (☞ B 4.2). Zu Großbetrieben gehörende Betriebskläranlagen können dabei im Allgemeinen nur in Industriegebieten und bei ausreichender Entfernung zu störempfindlichen Nutzungen ggf. auch in Gewerbegebieten festgesetzt werden. Ein von mehreren Gewerbebetrieben gemeinschaftlich betriebenes Abwasserklärwerk kann ggf. auch als Gemeinschaftsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB innerhalb eines Gewerbe- oder Industriegebietes festgesetzt werden (☞ B 22).

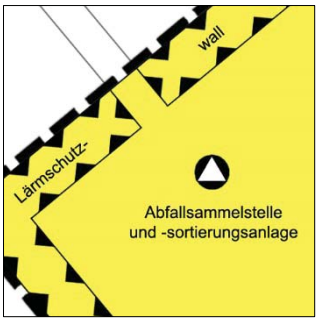
Für eine nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzte Fläche ist die Zweckbestimmung hinreichend konkret anzugeben. Die alleinige Verwendung eines in der Anlage zur Planzeichenverordnung für Abfall- und Abwasserbeseitigungsanlagen abgebildeten Planzeichens reicht dabei nicht aus. Die konkrete Zweckbestimmung kann entweder in der Planzeichenerklärung als Erläuterung des verwendeten (und ggf. um einen Buchstaben ergänzten) Planzeichens,

z.B. „a = Abwasserpumpwerk“ und „b = Klärwerk“, oder direkt in der Planzeichnung als Textzusatz auf der betreffenden Fläche angegeben werden. Auf die Festsetzung der Trägerschaft bzw. Rechtsform sollte hingegen verzichtet werden. Für die Bauleitplanung ist es unerheblich, ob z.B. eine Abgabestelle für Sperr- und Sondermüll von einem öffentlich-rechtlichen oder einem privatwirtschaftlich betriebenen Unternehmen geführt wird.

ggf. Regelung zur Grundstücksausnutzung, insbesondere zur Bebauungshöhe

Auf Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung bzw. für Ablagerungen ist häufig eine Begrenzung der unter Berücksichtigung der jeweiligen Örtlichkeit städtebaulich verträglichen Höhenentwicklung geboten. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung oder zu den überbaubaren Grundstücksflächen sind zwar häufig entbehrlich, jedoch können Höhenbegrenzungen als Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO nicht allein, sondern nur zusammen mit der Grundfläche bzw. der Grundflächenzahl festgesetzt werden (☞ B 1.15). Alternativ ist die Möglichkeit der Festsetzung einer Höhenbegrenzung als Gestaltungsregelung und deren Übernahme in den Bebauungsplan nach § 9 Abs. 4 BauGB in Betracht zu ziehen.

Da Anlagen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung häufig an den Rändern oder außerhalb der Siedlungsbereiche liegen, ist die Festsetzung der entsprechenden Flächen oft mit der Festsetzung zur Bepflanzung verbunden (☞ B 25). Aus Immissionsschutzgründen können auf Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigungsanlagen auch aktive Lärmschutzmaßnahmen wie die Errichtung von Lärmschutzwänden oder –wällen (☞ B 24.1) oder Regelungen zur Einhausung der betreffenden Anlagen getroffen werden (☞ B 24.2).



Immissionsschutzmaßnahmen auf einer Fläche für eine Abfallbeseitigungsanlage

Auch bei der Festsetzung von Flächen für nicht unter die Sonderregelung des § 38 BauGB fallende Anlagen sind die Standortvorgaben der übergeordneten Planungen (Abfallwirtschaftskonzepte der Landkreise und Abwasserbeseitigungskonzepte der Gemeinden bzw. Abwasserzweckverbände) sowie ausreichende Entfernungen zu Wohngebieten bzw. sonstigen störempfindlichen Nutzungen zu berücksichtigen.

nachrichtliche Übernahmen

Planfestgestellte bzw. fachrechtlich genehmigte Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 6 BauNVO nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen, da die Kenntnis regelmäßig für das Verständnis des Bebauungsplans wie für die städtebauliche Beurteilung von Bauvorhaben in deren Umfeld von Bedeutung ist, insbesondere wenn solche Anlagen in der Nähe von Siedlungsflächen betrieben werden. Sind die Verfahren der Planfeststellung bzw. immissionsschutzrechtlichen Genehmigung für solche Anlagen noch nicht abgeschlossen, soll hierauf im Bebauungsplan hingewiesen werden (☞ C 1).

Wurde ein Planfeststellungsverfahren noch nicht eingeleitet, kann die Gemeinde den in Aussicht genommenen Standort „vorsorglich“ durch Festsetzung einer Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB sichern. Mit dem konkreten Vorhaben verbundene Maßnahmen, z.B. zum Immissionsschutz, sind dann später im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens festzulegen.

Entschädigungs- bzw. Übernahmepflicht

Begründung eines Vorkaufsrechts

Sofern keine Planfeststellung bzw. -genehmigung erfolgt, ist die Festsetzung von Flächen für die Abfall- oder Abwasserbeseitigung Grundlage für einen Grundstückserwerb durch den Versorgungsträger bzw. begründet gemäß § 24 Abs. 1 BauGB ein gemeindliches Vorkaufsrecht. Kommt ein freihändiger Erwerb nicht zustande, kann die Festsetzung auch Grundlage für ein gemäß § 85 ff. BauGB durchzuführendes Enteignungsverfahren sein. Festsetzungen von Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB können daher planungsschadensrechtliche Ansprüche auf der Grundlage von § 40 Abs. 1 Satz 1 Nr. 7 BauGB auslösen.

ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

Problemaufriss

Die Festsetzung von Grünflächen in Bebauungsplänen kann sich auf eine breite Palette unterschiedlicher Nutzungsmöglichkeiten und Zweckbestimmungen beziehen. Diese werden in der Praxis jedoch uneinheitlich und oft nicht hinreichend bestimmt, so dass z.B. für Anwohner nicht klar wird, mit welchen Nutzungen der Grünfläche sie zu rechnen haben. Darüber hinaus bestehen häufig Unsicherheiten im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Festsetzung baulicher Anlagen in Grünflächen. Besondere Probleme wirft auch die Überplanung von Freizeit- und Erholungsgärten auf, wenn der vorhandene Bestand zwar nicht in Frage gestellt, die weitere bauliche Entwicklung zu Wochenendhausgebieten jedoch verhindert werden soll.

Planungsrechtlicher Rahmen

Bei der Festsetzung von Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB ist zwischen öffentlichen und privaten Grünflächen zu unterscheiden. Dabei kommt es nicht auf die Eigentumsverhältnisse an, sondern auf die Nutzung. Flächen, die nur von einem beschränkten Personenkreis genutzt werden (z.B. Kleingärten) sind auch dann als private Grünfläche festzusetzen, wenn sie sich in gemeindlichem Eigentum befinden. Die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche (z.B. eines öffentlichen Kinderspielplatzes) begründet für die Eigentümer der betreffenden Grundstücke einen Übernahmeanspruch.

Unterscheidung von öffentlichen und privaten Grünflächen

Zur besseren Lesbarkeit sollte auch in der Planzeichnung zwischen öffentlichen und privaten Grünflächen differenziert werden, zum Beispiel durch die Verwendung von mittlerem Grün für öffentliche und hellem Grün für private Grünflächen.

Angabe der Zweckbestimmung

Bei der Festsetzung von Grünflächen ist deren Zweckbestimmung anzugeben. Fehlt diese, so gestattet die Festsetzung lediglich die Anlage einer begrünten Fläche ohne spezifische Nutzungsmöglichkeiten. Auch wenn dies - etwa aus Gründen des Naturschutzes – ausdrücklich gewollt ist, sollte der Charakter der Fläche konkreter angegeben werden (z.B. als Feuchtwiese, Ruderalfläche o.ä.). Die Zweckbestimmung kann durch Verwendung der in der Planzeichenverordnung enthaltenen und ggf. weiter entwickelten Planzeichen oder textlich angegeben werden. Die gebräuchlichsten Zweckbestimmungen werden nachfolgend kurz erläutert.

private Dauerkleingärten

Bei der Festsetzung einer „Fläche für private Dauerkleingärten“ muss die Anlage oder die Sicherung von Kleingärten im Sinne des § 1 Bundeskleingartengesetz beabsichtigt sein. Dies setzt die Überlassung eines Grundstücks an Pächter gegen Pachtzins zum Zweck der kleingärtnerischen Nutzung voraus. Eigentümergärten können daher nicht als Dauerkleingärten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt werden.

private Erholungsgärten

Gartengrundstücke, die überwiegend zu Freizeit- und Erholungszwecken genutzt werden, können als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „private Erholungsgärten“ festgesetzt werden, wenn der Grüncharakter dominiert und die baulichen Anlagen (wie bei Kleingärten) deutlich untergeordnet sind. Da die Kategorie der Freizeit- und Erholungsgärten nicht durch ein Gesetz (wie z.B. das Bundeskleingartengesetz) näher bestimmt wird, sind hier immer konkretisierende textliche Festsetzungen erforderlich (siehe Fallbeispiel 2).

öffentliche und private Parkanlagen

Parkanlagen werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt, wenn die Erholungsnutzung für die Allgemeinheit im Vordergrund steht. In besonderen Fällen können aber auch private Parkanlagen festgesetzt werden, z.B. für parkartige Villengärten oder Gutsparke, wenn die Größe der Fläche dies rechtfertigt und eine bauliche Nutzung, etwa für Nebenanlagen, weitestgehend ausgeschlossen werden soll. Vorgartenzonen und sonstige nicht überbaubare Grundstücksflächen von Baugrundstücken sind dagegen nicht als private Grünflächen festzusetzen.

öffentliche Spielplätze

Spielplätze in öffentlicher Trägerschaft sind als öffentliche Grünflächen festzusetzen. Dabei ist meist eine genauere Angabe der Zweckbestimmung, z.B. als „Kinderspielplatz“, „Abenteuerspielplatz“ oder „Bolzplatz“ sinnvoll, um die unterschiedlichen Nutzungsanforderungen und die zu erwartenden Lärmbelastungen zum Ausdruck zu bringen, die bei der Abwägung zu berücksichtigen sind. Die bauordnungsrechtlich bzw. aufgrund einer gemäß § 87 Abs. 3 BbgBO von der Gemeinde erlassenen Satzung erforderlichen Spielplätze werden nicht als private

Grünflächen festgesetzt, sondern sind Teil des jeweiligen Baugebietes. Sofern eine Verortung solcher Spielplätze gewollt ist, können diese als Flächen für Nebenanlagen (☞ B 4.1) oder als Flächen für Gemeinschaftsanlagen (☞ B 22) festgesetzt werden.

Naturerfahrungsräume

Naturerfahrungsräume sollen insbesondere Kindern und Jugendlichen die Möglichkeit geben, in ihrem direkten Umfeld Natur vorzufinden und Erfahrungen mit Pflanzen und Tieren zu sammeln. Dabei geht es vor allem um Grünflächen, die das Spielen und Entdecken in freier, nicht gestalteter Natur ermöglichen. Die Betonung des „direkten Umfeldes“ impliziert, dass Kinder und Jugendliche den Raum selbstständig erreichen und nutzen können sollen. Die Festsetzung ist nicht geeignet, um pflege-intensive Grünanlagen zu vermeiden oder „Restflächen“ aufzuwerten; vielmehr muss es sich um substantielle, bewusst naturnah gehaltene Flächen handeln, die sich für den Nutzungszweck auch eignen.

öffentliche Sportplätze und private Golfplätze

Sportplätze gelten auch dann als öffentliche Flächen, wenn sie vorwiegend durch Vereine genutzt werden. Voraussetzung für eine Festsetzung als öffentliche Grünfläche ist der prägende Grüncharakter. Ist dieser nicht gegeben, wie z.B. bei Hartplätzen oder Tennisplätzen, sind sie als Flächen für Sportanlagen oder - bei Schulsportplätzen - als Flächen für den Gemeinbedarf festzusetzen (☞ B 5.1 und ☞ B 5.2). Kommerzielle Golfplätze sind i.d.R. als private Grünflächen festzusetzen.

öffentliche Festplätze, Bedarfsparkplätze und andere temporäre Nutzungen

Festplätze können als öffentliche Grünflächen festgesetzt werden, wenn sie nur vorübergehend für diesen Zweck genutzt werden und ansonsten der Grüncharakter dominiert. (Anderenfalls ist eine Festsetzung eines Sondergebietes mit entsprechender Zweckbestimmung vorzuziehen.) Ähnliches gilt für andere temporäre Nutzungen innerhalb von Grünflächen, z.B. für Bedarfsparkplätze.

private Zeltplätze

Zeltplätze sind ausschließlich zum vorübergehenden Aufstellen von Zelten bestimmt. Da sie nicht frei zugänglich und benutzbar sind, sondern bewirtschaftet werden, sind sie als private Grünflächen festzusetzen. Soll auch das dauerhafte Aufstellen von Zelten sowie das Aufstellen von Wohnwagen ermöglicht werden, ist regelmäßig die Festsetzung eines Campingplatzgebietes gemäß § 10 BauNVO erforderlich (☞ B 1.10).

öffentliche Freibäder und Badeplätze

Auch Frei- und Sommerbäder können als öffentliche Grünflächen festgesetzt werden, wenn der Grüncharakter der Liegewiesen und der Bepflanzung dominiert, ebenso allgemein zugängliche Badeplätze an Seen (☞ B 16.1).

öffentliche und private Friedhöfe

Friedhöfe sind in der Regel öffentliche Flächen. Lediglich Friedhöfe von Religionsgemeinschaften, die ausschließlich von deren Mitgliedern in Anspruch genommen werden und deren Zugänglichkeit stark eingeschränkt ist, erfordern ggf. die Festsetzung als private Grünfläche.

öffentliches Straßenbegleitgrün

Auch eine Straßenrandbegrünung kann prinzipiell als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden, eine ausreichende Größe und Eigenständigkeit der betreffenden Fläche vorausgesetzt. Für schmale Pflanzstreifen, die z.B. als Schutzstreifen zwischen Fahrbahn und Geh- bzw. Radweg angelegt und begrünt werden, ist die Festsetzung dagegen nicht geeignet.

Überlagerung mit anderen Festsetzungen, z.B. von Ausgleichsflächen

Grünflächenfestsetzungen können mit Festsetzungen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft überlagert werden (☞ B 20.1). Natur- und Landschaftschutzaspekte können auch in der Angabe der Zweckbestimmung zum Ausdruck gebracht werden (z.B. „Naturnahe Parkanlage“). Ohne eine ergänzende textliche Festsetzung zu Art und Umfang der Bepflanzung bzw. zur Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen läuft eine solche Festsetzung jedoch weitgehend leer.

Zulässigkeit baulicher Anlagen in Grünflächen

Bauliche Anlagen sind innerhalb von festgesetzten Grünflächen insoweit zulässig, als sie nach deren Zweckbestimmung zur normalen Ausstattung gehören, wie Lauben zu Kleingartenkolonien oder Unterstellhütten zu Parkanlagen. Für größere bauliche Anlagen wie Umkleidegebäude von Sportplätzen oder Freibädern sowie für größere Stellplatzanlagen kann es erforderlich sein, deren Dimensionierung und Lage innerhalb der Grünfläche festzulegen. Nutzungen, die nicht unmittelbar mit der Zweckbestimmung der Grünfläche verbunden sind, bedürfen einer gesonderten Festsetzung, z.B. als Fläche mit besonderem Nutzungszweck für ein Ausflugslokal oder als Baugebiet für Friedhofsgewerbe (Blumenhändler, Steinmetze etc.).

ANWENDUNGSFÄLLE UND FESTSETZUNGSBEISPIELE

A Öffentliche Parkanlagen und Spielpätze

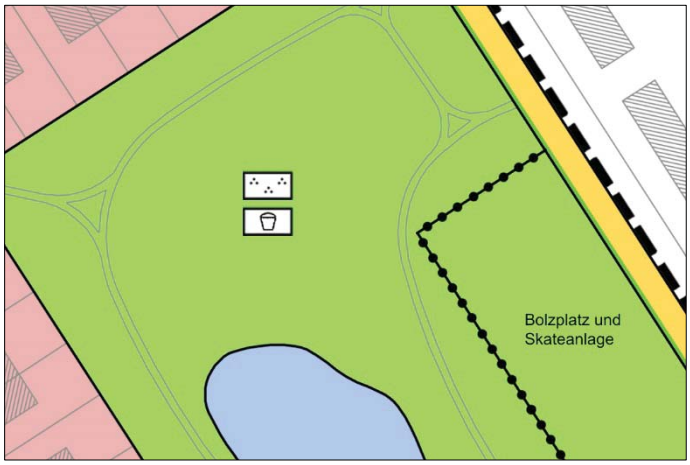
Parkanlage mit Spielplätzen auf Konversionsflächen

Fallbeispiel 1: *Ein am Rand der Gemeinde X gelegener ehemaliger Kasernenstandort soll als Wohnquartier entwickelt werden. Dabei soll eine im Zentrum der Konversionsfläche gelegene, in großen Teilen baumbestandene Freifläche als Parkanlage für die neuen Bewohner umgestaltet werden und die erforderlichen Spielplätze für Kinder und Jugendliche aufnehmen.*

Aufgrund der angestrebten uneingeschränkten Nutzung durch die Allgemeinheit kommt für die zu überplanende Freifläche nur eine Festsetzung als öffentliche Grünfläche in Betracht. Die Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“ schließt eine spielerische und vergleichbare sportliche Nutzung der Freiflächen im Rahmen der üblichen Erholungsnutzung ein, nicht jedoch die beabsichtigte Anlage von Spielplätzen für Kinder und Jugendliche. Da von Spielplätzen Lärmbelastungen ausgehen können, ist vielmehr mindestens eine Berücksichtigung bei der Angabe der Zweckbestimmung, z.B. als „Öffentliche Parkanlage mit Spielplätzen“ erforderlich. Abhängig von der Art der geplanten Anlagen und der danach zu erwartenden Belastungen, kann eine präzisere Angabe der Nutzungsart und auch eine Festlegung der Lage der Spielplätze innerhalb der Grünfläche erforderlich werden. Dies ist auch deshalb sinnvoll, um potenziell betroffenen Anwohnern eine Chance zu geben, ihre Belange in die Planung einzubringen, und um diesbezüglich eine gerechte Abwägung zu gewährleisten.

differenzierte Festsetzung unterschiedlicher Arten von Spielplätzen

Die Bezeichnung „Spielplatz“ umfasst eine Bandbreite möglicher Nutzungen, vom klassischen Kinderspielplatz mit Sandspielbereich, Schaukeln und Klettergerüsten über Abenteuer- und Bauspielplätze bis hin zu Spielflächen für Jugendliche wie Ballspielplätze oder Skateanlagen. Da besonders bei für Jugendliche bestimmten Anlagen mitunter von einer erheblichen Lärmbelastung ausgegangen werden muss, empfiehlt sich hierfür eine Verortung in einem weniger störempfindlichen Teil der Grünfläche. Im Beispielfall sollen der geplante Bolzplatz sowie die Skateanlage daher nicht in unmittelbarer Nähe der Wohngrundstücke, sondern an der Haupterschließungsstraße des Quartiers angeordnet werden. Die öffentliche Grünfläche wird daher in eine Teilfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage mit Kinderspielplätzen“ (ohne deren genaue Verortung) und eine Teilfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Bolzplatz und Skateanlage“ (oder allgemeiner: „Öffentlicher Jugendlichenspielplatz“) untergliedert. Die Flächen unterschiedlicher Zweckbestimmung werden in der Planzeichnung durch eine Knotenlinie gegeneinander abgegrenzt.



Öffentliche Parkanlage mit nicht verorteter Kinderspielnutzung und verortetem Jugendlichenspielplatz

… ggf. auch als Flächen für Sport- und Spielanlagen

Auch wenn es sich bei Bolzplätzen und Skateanlagen um weitgehend versiegelte Flächen handelt, ist eine Grünflächenfestsetzung dann gerechtfertigt, wenn die Anlagen eine Rahmenbegrünung aufweisen, die den Charakter der Fläche mit prägen, und sich in die Grünanlage insgesamt einordnen. Wenn hingegen bei beengten Verhältnissen keine hinreichende Eingrünung gewährleistet werden kann, sind die betreffenden Flächen ggf. als Flächen für Sport- und Spielanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festzusetzen.

in die Parkanlage integrierte untergeordnete Spiel- und Sportanlagen

Sollen in eine Parkanlage auch sonstige Anlagen für die spielerische und sportliche Betätigung wie ein Minigolfplatz oder allgemein zugängliche Tennisplätze integriert werden, sollte dies in der Angabe der Zweckbestimmung als „Öffentliche Parkanlage mit Anlagen für die spielerische und sportliche Betätigung“ oder in einer klarstellenden textlichen Festsetzung zum Ausdruck gebracht werden:

> ▶ In der öffentlichen Parkanlage sind auch ein Minigolfplatz sowie bis zu zwei öffentliche Tennisplätze zulässig.

Voraussetzung für die Zulässigkeit solcher Spiel- und Sportanlagen in einer Parkanlage ist jedoch, dass sie sich in ihrem Umfang deutlich der Gesamtfläche unterordnen und deren Grünflächencharakter gewahrt bleibt.

Erhaltungsbindungen und sonstige Pflanzbindungen nur soweit erforderlich

Auf die Festsetzung von Erhaltungsbindungen für den in der künftigen Parkanlage vorhandenen Großbaumbestand kann im Sinne der planerischen Zurückhaltung verzichtet werden, wenn sich die Flächen im öffentlichen Eigentum befinden. Eine Festsetzung von Pflanzbindungen ist jedoch dann sinnvoll, wenn die Anlage des Parks zugleich dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft dienen soll. Auch in einem solchen Fall sollte sich der Bebauungsplan auf die Bestimmung von Art und Umfang der Bepflanzung beschränken und die Verteilung innerhalb der Grünfläche der Freiraumplanung überlassen.

ggf. gesonderte Festsetzung von Wasserflächen

In Grünflächen eingebettete Teiche, Wasserbecken und Wasserläufe sind bodenrechtlich nur dann eigenständig als Wasserflächen festzusetzen, wenn sie eine bebauungsplanrelevante Größe aufweisen. Ententeiche und kleine Rinnsale bedürfen keiner gesonderten Festsetzung.

keine Regelungen zu Radfahren in Parkanlagen

Im Zusammenhang mit der vielerorts diskutierten Benutzung von Parkwegen durch Radfahrer wird darauf hingewiesen, dass entsprechende Regelungen nicht auf der Ebene des Bebauungsplans getroffen werden sollten. Die Grünflächenausweisung ermöglicht es der Gemeinde, Regelungen zu deren Nutzung flexibel (d.h. ohne großen Verfahrensaufwand auch wieder änderbar) auf anderer Rechtsgrundlage zu treffen.

B Private Erholungsgärten

Fallbeispiel 2: *Am Ufer des X-Sees befindet sich eine in den 1970er-Jahren entstandene, etwa 2 ha umfassende Anlage von Freizeit- und Erholungsgärten, die über einen nicht ausgebauten Waldweg erschlossen wird. Die Parzellen sind überwiegend mit kleineren laubenartigen Gebäuden und Schuppen bebaut, die zum Teil auch zur Übernachtung genutzt werden. Viele Baulichkeiten wurden in den vergangenen Jahren modernisiert oder erweitert. Die Abwasserentsorgung erfolgt über Sammelgruben. Anfang der 1990-er Jahre wurden auf einigen wenigen Grundstücken neue Wochenendhäuser errichtet, seither sind jedoch mit Hinweis auf die Lage im Landschaftsschutzgebiet keinen weiteren Genehmigungen mehr erteilt worden.*

Plan(ungs)erfordernis

Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist in der Regel dann erforderlich, wenn sich der Charakter eines Gebietes durch sukzessive Ausbauten und Ergänzungen faktisch zu einem Wochenendhausgebiet entwickelt, so dass Bauanträge für weitere Aus- und Neubauten schließlich nach dem anzuwendenden Planungsrecht nicht mehr abgelehnt werden können. Auch wenn eine solche Entwicklung im Beispielfall durch die Landschaftsschutzgebietsverordnung weitgehend ausgeschlossen wird, hat sich die Gemeinde für die Aufstellung eines Bebauungsplans entschieden, um über die planungsrechtliche Klarstellung der Nutzungsmöglichkeiten hinaus auch Mindeststandards für die Größe der Parzellen und Gebäude sowie für die Begrünung der Grundstücke verbindlich vorzugeben. Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist in solchen Gebieten auch wegen der Rechtssicherheit für die Eigentümer und Pächter hinsichtlich der Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke zweckmäßig.

Rückentwicklung in den meisten Fällen unrealistisch

Eine Rückentwicklung der Erholungs- und Freizeitnutzungen käme nur dann in Betracht, wenn die Gemeinde zugleich Eigentümerin der Flächen wäre oder ein sonstiges Zugriffsrecht hätte, so dass ein Auslaufen der Nutzungen durch Kündigung oder Nicht-Erneuerung von Pacht-

verhältnissen eingeleitet werden könnte. Da dies hier nicht der Fall ist, muss sich die Gemeinde auf die Verhinderung einer Umwandlung zu einem Wochenendhausgebiet beschränken.

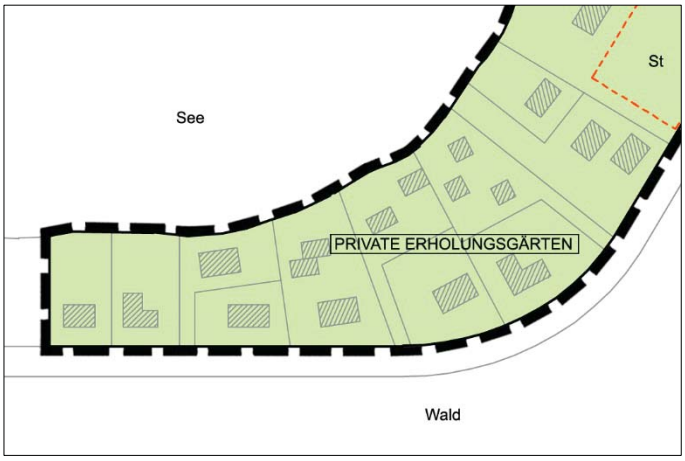
Grünfläche „Private Erholungsgärten“

Die Gemeinde setzt die betreffende Fläche in ihrem Bebauungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Erholungsgärten“ fest. In Analogie zur Begrenzung der Grundflächen in Wochenendhausgebieten sollte die zulässige Grundfläche der Gebäude auf den Erholungsgrundstücken begrenzt werden. Die Größenbeschränkung für die Bungalows wird dabei unter Berücksichtigung des Bestandes in der Regel oberhalb der zulässigen Laubengröße in Kleingartenkolonien von 24 m² und deutlich unterhalb der üblicherweise für Wochenendhäuser anzunehmenden Grundfläche von 50 m² liegen. Um den Charakter des Baugebiets zu sichern sollen überdachte Stellplätze und Garagen ausgeschlossen werden.

▶ Innerhalb der privaten Erholungsgärten ist je Garten (nur) ein Gebäude zum vorübergehenden Aufenthalt (Laube) mit einer Grundfläche von höchstens 30 m² zulässig. Zusätzlich sind je Garten ein überdachter Freisitz sowie ein Geräteschuppen mit einer Grundfläche von jeweils höchstens 10 m² Grundfläche zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind auf den Gartengrundstücken unzulässig.

Im Sinne der Erhaltung der landschaftlichen Prägung des Gebiets kann darüber hinaus eine Mindestgrundstücksgröße festgesetzt werden, um eine übermäßig dichte Anordnung von Bungalows zu verhindern.

▶ Die Erholungsgärten müssen eine Mindestgröße von 400 m² aufweisen.



Private Erholungsgärten mit eingegrünter Stellplatzanlage

Da für die Anordnung der Bungalows und Lauben innerhalb der festgesetzten Grünfläche keine überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt werden sollen, nimmt die Gemeinde eine textliche Festsetzung zur Freihaltung des Uferbereichs in den Bebauungsplan auf. Im Fallbeispiel wird aufgrund der vorhandenen Bebauung und Grundstückszuschnitte davon ausgegangen, dass die untere Naturschutzbehörde eine Ausnahmegenehmigung für eine Unterschreitung des im BNatSchG vorgesehenen Mindestabstandes von 50 m erteilt.

▶ Bauliche Anlagen müssen einen Mindestabstand von 30 m zur Uferlinie des Sees einhalten.

Fläche für Stellplätze

Sofern Stellplätze auf den Grundstücken ausgeschlossen und die Fahrzeuge der Benutzer und Besucher ausschließlich auf einer eingegrünten Stellplatzanlage abgestellt werden sollen, kann innerhalb der Grünfläche eine Fläche für Stellplätze festgesetzt werden.

Entschädigungsrechtliche Aspekte

Bei der Überplanung von Wochenendhausgrundstücken als „Private Erholungsgärten“ wird die Gemeinde entschädigungsrechtliche Folgen ihrer Planung prüfen und dazu ggf. eine Rechtsberatung in Anspruch nehmen müssen. Dies gilt besonders dann, wenn die Wochenendhäuser den Gebietscharakter bereits so weit prägen, dass bei der Beurteilung von Bau-

gesuchen möglicherweise schon von einem Wochenendhausgebiet auszugehen ist. Soweit es der Gemeinde nicht gelingt, von den Eigentümern Verzichtserklärungen zu erwirken und Entschädigungszahlungen nicht finanzierbar sind, sollte sie prüfen, ob der Geltungsbereich u.U. auf baulich weniger entwickelte Teilbereiche beschränkt werden kann. Eine Festsetzung von Teilbereichen oder gar für einzelne Grundstücke als Wochenendhausgebiet gemäß § 10 BauNVO (☞ B 1.10) scheidet als Alternative meist aus, da verstreute Teilflächen innerhalb der Grünfläche kein eigenes Baugebiet bilden können. Auch eine „Fremdkörperfestsetzung" nach § 1 Abs. 10 BauNVO kommt nicht in Betracht, da sie nur innerhalb von Baugebieten möglich ist.

C Bauliche Anlagen auf Grünflächen

Sportplatz mit Umkleidegebäude und Gaststätte

Fallbeispiel 3: *Die Gemeinde X plant für das in einen Grünzug eingebundene gemeindeeigene Sportgelände mit Fußball-Rasenplatz die Errichtung eines neuen Umkleide- und Sanitärgebäudes. Darüber hinaus ist dort eine Gaststätte geplant, die auch für die Allgemeinheit außerhalb des Sportbetriebs zugänglich sein soll. Für die Benutzer und Besucher des Sportplatzes sowie der Gaststätte soll ein gemeinsamer Parkplatz angelegt werden.*

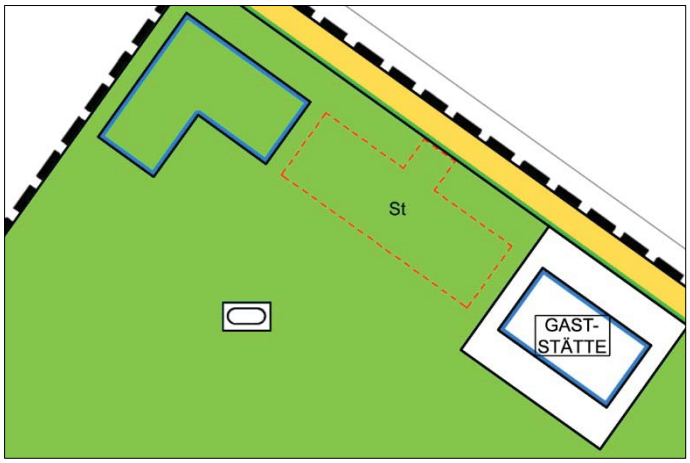
Zweckbestimmung „öffentlicher Sportplatz"

Die Gemeinde kann in ihrem Bebauungsplan eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz" festsetzen, sofern durch den zentralen Rasenplatz und das umgebende Rahmengrün der Grüncharakter der Anlage prägend ist. Sollte die Gemeinde beabsichtigen, den Rasenplatz durch einen Hartplatz zu ersetzen, muss sie prüfen, ob die übrige Grünstruktur noch die Festsetzung einer Grünfläche rechtfertigt, oder ob stattdessen die Festsetzung als Fläche für Sportanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB geboten ist.

überbaubare Grundstücksflächen innerhalb der Grünfläche

Umkleide- und Sanitärgebäude gehören zur Grundausstattung von Sportplätzen und sind dort ohne zusätzliche Festsetzungen allgemein zulässig. Da das Gebäude unmittelbar an der Zufahrtsstraße neben den künftigen Parkplätzen errichtet werden soll, setzt die Gemeinde die überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen fest. Auf die (prinzipiell mögliche) Begrenzung der maximal zulässigen Grundfläche und der Bebauungshöhe kann im konkreten Fall verzichtet werden. Will die Gemeinde sonstige Nebenanlagen an anderer Stelle auf dem Sportgelände nicht auszuschließen, ist eine ergänzende Festsetzung erforderlich, da § 23 Abs. 5 BauNVO für Nicht-Baugebiete keine Anwendung findet.

▶ Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Sportplatz" sind Nebenanlagen bis zu einer Größe von höchstens 30 m² auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.



„Öffentlicher Sportplatz" mit überbaubarer Grundstücksfläche für Umkleidegebäude und Fläche mit besonderem Nutzungszweck für allgemeinen Gaststättenbetrieb

Auch eine an den Sportplatzbetrieb gebundene Sportlergaststätte wäre mit der Zweckbestimmung eines öffentlichen Sportplatzes vereinbar und könnte innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Für eine allgemein zugängliche Schank- und Speisegaststätte ist dagegen die Festsetzung einer Fläche mit besonderem Nutzungszweck - hier „Schank- und Speisewirtschaft" - gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB erforderlich. In der Planzeichnung des Bebauungsplans bleibt die betreffende Fläche ohne Grünflächendarstellung.

Für die geplante Stellplatzanlage setzt die Gemeinde eine Fläche für Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB fest und schließt Stellplätze an anderen Stellen der Grünfläche aus.

▶ Außerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze sind Stellplätze und Garagen unzulässig.

TOURISTISCHE NUTZUNG VON GEWÄSSERN

Problemaufriss

Häufig besteht Unsicherheit darüber, wie sich die Planung und Überplanung von Wasserflächen im Bebauungsplan gegenüber den fachgesetzlichen Planungen und Zulassungen nach Bundes- und Landeswassergesetz bzw. nach Bundeswasserstraßenrecht verhält. Dabei wird häufig übersehen, dass die wasserflächenbezogenen Regelungsmöglichkeiten des Bebauungsplans bereits mit dem BauROG 1998 wesentlich erweitert wurden (s.u.).

Bootsstege

Die in der Praxis häufig auf das wasser- und naturschutzrechtliche Genehmigungsverfahren beschränkte Zulässigkeitsprüfung für Bootsstege[1] wird bei größeren Anlagen der auch städtebaulichen Relevanz solcher Vorhaben nicht gerecht. Bei Steganlagen, an denen über den (baugenehmigungsfreien) Eigenbedarf eines Wohn- oder Freizeitgrundstücks hinaus eine größere Zahl von Bootsliegeplätzen angeboten wird, kann i.d.R. schon wegen der Erschließungs- und Stellplatzproblematik von einer bodenrechtlichen Relevanz ausgegangen werden. Entsprechend ist in diesen Fällen auch die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens gemäß §§ 29ff BauGB erforderlich. Aus der bodenrechtlichen Relevanz einer Neuplanung oder Neuordnung von größeren Bootsliegeplätzen und ihrer äußeren Abgrenzung ergibt sich in vielen Fällen ein Planerfordernis für die verbindliche Bauleitplanung.

Planungsrechtlicher Rahmen

Die Gemeinde ist nur dann gehindert, Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB in einem Bebauungsplan zu treffen, wenn Planungen nach anderen Gesetzen im Sinne des § 38 BauGB (d.h. Planfeststellungsverfahren für Vorhaben von überörtlicher Bedeutung) Vorrang vor der Bauleitplanung haben und hiervon Gebrauch gemacht wird. Die Bebauungsplanung kann allerdings die weiterhin gesetzlich erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen und Planfeststellungen nicht ersetzen.

Festsetzung der Zweckbestimmung

Auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB können im Bebauungsplan die Wasserflächen selbst sowie deren Zweckbestimmung (z.B. „Sportboothafen“), einschließlich der auf bzw. über der Wasserfläche zulässigen baulichen Anlagen wie Bootsliegeplätze oder Bootshäuser festgesetzt werden. Wie bei der Festsetzung von Baugebieten und Grünflächen können mit der Festsetzung von Wasserflächen vorhandene Wasserflächen überplant und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anlage neuer Wasserflächen geschaffen werden. Wenn damit eine Gewässerausbaumaßnahme verbunden ist, ist das Zulassungserfordernis nach § 68 WHG zu beachten.

Regelungen zur Nutzung von Wasserflächen

Neben Regelungen zur Zulässigkeit bestimmter Nutzungen von Wasserflächen, z.B. für Bootsliegeplätze, kann der Bebauungsplan auch deren Unzulässigkeit bestimmen. Dies kann etwa dann erforderlich sein, wenn Steganlagen an bestimmten Standorten konzentriert und in anderen Bereichen – etwa aus Gründen des Natur- oder Landschaftsschutzes – ausgeschlossen werden sollen oder müssen, z.B. in Schilf- und Riedzonen.

Regelungen für ergänzende landseitige Nutzungen

Die Aufstellung eines Bebauungsplans unter Einbeziehung von Wasserflächen empfiehlt sich insbesondere dann, wenn neben gewässerbezogenen Nutzungen (z.B. Bootsstege oder Bootshäuser) auch landseitig zugehörige Anlagen (z.B. für Bootswartung oder Besucher-

[1] Die meisten Bootsstege bedürfen derzeit allerdings keiner Baugenehmigung: Eine Baugenehmigung ist gem. § 61 Abs. 1 Nr. 10 BbgBO für Stege nur dann erforderlich, wenn sie außerhalb von Gärten oder Camping- und Wochenendhausplätzen errichtet werden und nicht der Freizeitgestaltung dienen. Steganlagen, die dem öffentlichen Verkehr dienen, unterfallen gem. § 1 Abs. 2 Nr. 1 BbgBO nicht den Bestimmungen der BbgBO und benötigen ebenfalls keine Baugenehmigung. Dagegen ist immer eine wasserrechtliche Genehmigung nach § 87 BbgWG und i.d.R. eine naturschutzrechtliche Entscheidung über den mit der Errichtung eines Bootssteges meist verbundenen Eingriff nach § 14 BNatSchG erforderlich. Sofern Bundeswasserstraßen betroffen sind, muss darüber hinaus auch eine strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung eingeholt werden.

service, Stellplätze und Erschließungswege) ermöglicht und städtebaulich geordnet werden sollen. So erscheint die Planung eines Wassersportgebietes für ein Ufergrundstück wenig sinnvoll, wenn nicht zugleich die Zulässigkeit zugehöriger Steganlagen auf vorgelagerten Wasserflächen oder die Neuanlage eines Hafenbeckens planungsrechtlich gesichert wird.

Abgrenzung zur Planfeststellung

Die gemeindliche Planungskompetenz für Wasserflächen stößt jedoch dann an ihre Grenzen, wenn für einen Gewässerausbau, d.h. die Herstellung, die Beseitigung und die wesentliche Umgestaltung eines Gewässers oder seiner Ufer, z.B. für einen Jachthafen, ein wasserrechtliches Planfeststellungsverfahren durchgeführt werden muss.[2] In einem solchen Fall kann der Bebauungsplan die Planfeststellung nur in Bezug auf eigenständige bodenrechtliche Regelungsinhalte ergänzen, z.B. hinsichtlich der Anordnung, Größe und Höhe von Gebäuden für ein Wassersportgebiet.

(Ein-)Bindung anderer Fachbehörden

Bei Einbeziehung der von der Planung berührten Wasser-, Naturschutz- und Schifffahrtsbehörden in die Aufstellung des Bebauungsplans entfaltet dieser für die Fachbehörden eine bindende Wirkung. Die Wasserbehörde trifft eine eigene Abwägungsentscheidung; sind jedoch öffentliche Belange ausführlich und nachvollziehbar im B-Planverfahren geprüft worden und ergeben sich keine darüber hinausgehenden beachtenswerten Gesichtspunkte, wirkt sich dies inhaltlich auf die wasserrechtliche Zulassungsentscheidung, z.B. von Steganlagen aus. Andererseits kann die Wasserbehörde keine Steganlagen auf Wasserflächen genehmigen, für die der Bebauungsplan dies ausschließt.

Festsetzung durch Planzeichnung und Text

Die Festsetzung von Wasserflächen erfolgt in der Planzeichnung des Bebauungsplans als Flächensignatur, bei größeren überplanten Flächen als Randsignatur. Die Nutzung der Wasserflächen bzw. die Zulässigkeit von baulichen Anlagen auf oder über der Wasserfläche ist mittels textlicher Festsetzung zu bestimmen. Sofern das Planungsgebiet Wasserflächen mit unterschiedlichen Nutzungsregelungen umfasst, sind diese auf der flächigen Wasserflächenfestsetzung durch Randsignaturen zu umgrenzen.

nachrichtliche Übernahmen

Sofern es sich bei den Gewässern um Bundeswasserstraßen oder Landesgewässer handelt, werden diese im Bebauungsplan nicht festgesetzt, sondern nachrichtlich übernommen. Gleiches gilt für planfestgestellte Wasserflächen. Zur besseren Unterscheidung zwischen festgesetzten und nachrichtlich übernommenen Wasserflächen können die betreffenden Flächen in der Planzeichnung farblich differenziert werden (z.B. ein mittleres Blau für festgesetzte und ein dunkleres Blau für nachrichtlich übernommene Wasserflächen). Bei noch nicht abgeschlossenen Planfeststellungsverfahren wird auf die Abgrenzung der geplanten Wasserfläche verwiesen.

---

[2] Auch ein nicht UVP-pflichtiger Gewässerausbau kann planfeststellungspflichtig sein. Bei nicht gegebener UVP-Pflicht (siehe hierzu Nr. 13 der Anlage 1 zum UVPG) kann an Stelle eines Planfeststellungsbeschlusses jedoch eine Plangenehmigung erlassen werden. Aus einer Einzelfallprüfung entsprechend den gesetzlichen Regelungen (§ 1 Nr. 7 RoV) kann sich darüber hinaus die Erforderlichkeit eines Raumordnungsverfahrens ergeben.

ANWENDUNGSFÄLLE UND FESTSETZUNGSBEISPIELE

A Ordnung und Begrenzung von Steganlagen

Will die Gemeinde nicht nur einzelfallbezogen im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens über die Zulässigkeit von Bootsstegen entscheiden, sondern die Entwicklung aktiv steuern, bietet sich die Aufstellung eines Bebauungsplans unter Einbeziehung von Wasserflächen an.

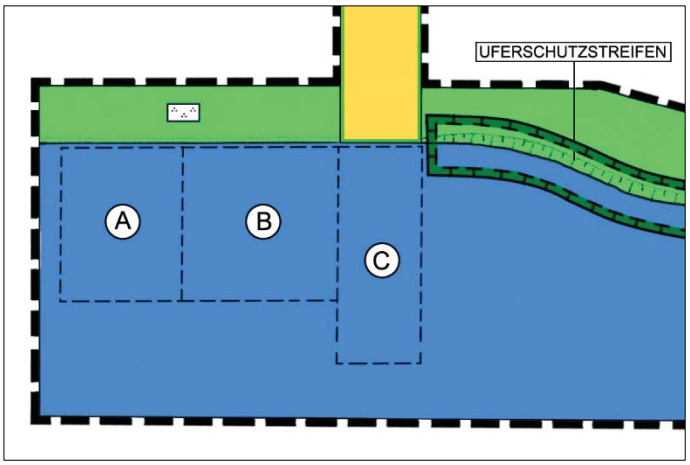
Fallbeispiel 1: *Das stadtseitige Ufer des X-Sees wird geprägt durch eine Vielzahl von Bootsstegen und Bootshäusern. In ihrem Zusammenwirken unterbrechen diese über einen langen Abschnitt die im Übrigen landschaftlich gestalteten Ufer und beeinträchtigen die Erlebbarkeit der historischen Stadtsilhouette vom Wasser. Die Gemeinde hat sich daher im Zusammenhang mit der geplanten Herstellung eines öffentlichen Ufergrünzuges zur Neuordnung der Steganlagen entschlossen.*

Einbeziehung von Wasserflächen in den Geltungsbereich

Für die Neuordnung der Steganlagen ist eine Einbeziehung der Wasserflächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans erforderlich. Bei der Abgrenzung des Geltungsbereichs sollten auch die Wasserflächen einbezogen werden, für die die Anlage von Bootsliegeplätzen ausgeschlossen werden soll.

Mittelwasserlinie als Abgrenzungslinie

Die vorhandene, in ihrer Abgrenzung gegenüber der Landfläche unveränderte Wasserfläche wird entsprechend dem Bestand gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB als Wasserfläche festgesetzt. Die gemäß § 8 des Brandenburgischen Wassergesetzes durch den Mittelwasserstand der letzten Jahre bestimmte oder durch die Wasserbehörde festgesetzte Uferlinie bildet dabei die Grenze zwischen der Wasserfläche und der angrenzenden geplanten Grünfläche. Die hiervon häufig abweichenden Flurstücksgrenzen sind als Bezugslinien der Abgrenzung hingegen meist nicht geeignet.



Festsetzung von Nutzungen auf Wasserflächen

Die auf den umgrenzten Teilen der Wasserfläche zulässigen bzw. unzulässigen baulichen Anlagen und Nutzungen werden textlich bestimmt:

▶ Auf den Wasserflächen A und B / Auf den Wasserflächen mit der Zweckbestimmung „Bootsliegeplätze“ und „Bootsliegeplätze u. Bootshäuser“ sind (ortsfeste / schwimmende) Stege mit einer Länge von höchstens 30 m zulässig. Die Stege sind senkrecht zur Uferlinie anzulegen.

▶ Auf der Wasserfläche B / Auf der Wasserfläche mit der Zweckbestimmung „Bootsliegeplätze u. Bootshäuser“ können ausnahmsweise Bootshäuser als Pfahlbauten zugelassen werden, wenn deren Grundfläche 30 m^2 und deren Höhe 37,4 m über NHN nicht überschreitet.

▶ Auf der Wasserfläche C / Auf der Wasserfläche mit der Zweckbestimmung „Anlegestelle“ ist ein Pier mit einer Anlagestelle für die Fahrgastschifffahrt zulässig. Bootsstege können ausnahmsweise zugelassen werden, wobei eine Nutzung als Dauerliegeplätze unzulässig ist.

▶ Außerhalb der Teilflächen A, B und C / Auf den Wasserflächen ohne Festsetzungen zur Zweckbestimmung sind bauliche Anlagen wie Bootsstege und Bootshäuser unzulässig.

Böschungen

Auch wenn Böschungsflächen eigentumsrechtlich häufig den Wasserflurstücken zuzurechnen sind, werden sie im Bebauungsplan nicht als Wasserflächen festgesetzt. In der Regel empfiehlt sich ihre Einbeziehung in die angrenzenden Baugrundstücke bzw. Grünflächen.

Uferschutzstreifen

Sofern naturschutzrechtliche Belange es erfordern, ist auch die Festsetzung der Böschung und angrenzender Landflächen als öffentliche oder private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Uferschutzstreifen“ zulässig. Für die betreffende Fläche kann die Gemeinde dann auch eine auf die natürliche Ufergestaltung abgestimmte Pflanzbindung oder Erhaltungsbindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festsetzen.

Pflanzungen zum Ausgleich

Die Pflanz- oder Erhaltungsbindung kann sich auch auf die Wasserflächen erstrecken. In der Praxis ist eine solche Festsetzung jedoch nur dann sinnvoll, wenn die Umsetzung z.B. durch die Festsetzung als Ausgleichsmaßnahme auch sichergestellt und unter den natürlichen Gegebenheiten auch vollziehbar ist.

▶ Die Fläche D ist als Schrägufer mit einer maximalen Neigung von 10 % anzulegen. Die Schrägufer im Bereich der festgesetzten Wasserflächen (innerhalb der Fläche D) sind mit Röhricht in einer Dichte von mindestens 10 Pflanzen je m² zu bepflanzen.

geringfügige Änderungen der Uferlinie

Im Zusammenhang mit der an brandenburgischen Gewässern meist angestrebten Anlage natürlich wirkender Uferböschungen kann es erforderlich sein, vorhandene Uferbefestigungen zu beseitigen. Dies bedarf – ebenso wie jeder andere Gewässerausbau – einer wasserrechtlichen Genehmigung. Der Bebauungsplan wird diesen Fällen die Wasserfläche wie auch die angrenzenden Landflächen in ihren genehmigten neuen Abgrenzungen festsetzen.

B Anlage eines Sportboothafens mit neuem Hafenbecken

Im Zusammenhang mit der Planung größerer wassertouristischer Einrichtungen wie Sportboothäfen ist die Aufstellung eines Bebauungsplans regelmäßig erforderlich.

Fallbeispiel 2: *Auf einem brachgefallenen Gewerbegelände am Rand einer Bundeswasserstraße soll eine Marina mit 120 Bootsliegeplätzen und zugehörigen Serviceeinrichtungen errichtet werden. Die Gemeinde präferiert aus Gründen des Landschaftsschutzes die Anlage eines neuen Hafenbeckens hinter der bestehenden Uferlinie.*

allgemeine Vorprüfung zur Umweltverträglichkeit

Aufgrund der Größe des Vorhabens mit mehr als 100 Bootsliegeplätzen ist zunächst zu prüfen, ob es sich um einen nach § 68 WHG planfeststellungsbedürftigen Gewässerausbau handelt. Weiterhin ist eine allgemeine Vorprüfung zur Umweltverträglichkeit durchzuführen. Wenn diese zu dem Ergebnis kommt, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist, weil die vorhabenbedingten Umweltbeeinträchtigungen nicht durch geeignete Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen gering gehalten werden können, ist im Zweifelsfall von einem Planfeststellungsverfahren auszugehen. Anderenfalls kann das Vorhaben mittels Bebauungsplan planungsrechtlich vorbereitet werden.

Abgrenzung des Geltungsbereichs

Die Gemeinde sollte den Geltungsbereich des Bebauungsplans so wählen, dass die gesamte Betriebsfläche des Jachthafens einschließlich künftigem Hafenbecken beplant werden kann. Das Plangebiet sollte auch die dem Standort vorgelagerten Wasserflächen einschließen, um hier die Anlage von Bootsstegen verbindlich ausschließen zu können. Die Einbeziehung dieser

Wasserflächen kann auch aus landschaftspflegerischen Gründen geboten sein, wenn z.B. die Anlage naturnaher Gewässerränder als Ausgleichsmaßnahme festgesetzt werden soll.

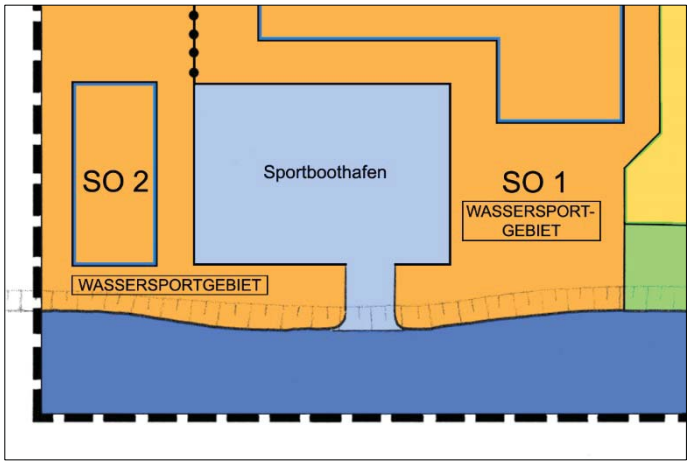
SO „Wassersportgebiet“

Die zum künftigen Jachthafen gehörenden Landflächen setzt der Bebauungsplan als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Wassersportgebiet“ oder „Jachthafen“ fest. Die in dem Sondergebiet zulässigen Nutzungen werden textlich bestimmt. Dabei kann eine nutzungsbezogene Differenzierung sinnvoll sein.

▶ Das Sondergebiet mit der Bezeichnung SO 1 dient vorwiegend der Unterbringung von wassersportbezogenen Betrieben und Anlagen. Zulässig sind:
- Anlagen zum Betrieb eines Jachthafens,
- Betriebe zur Herstellung, Reparatur und Wartung von Booten,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen.

Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe mit wassersportbezogenen Hauptsortimenten zugelassen werden.

▶ Das Sondergebiet mit der Bezeichnung SO 2 dient vorwiegend der Unterbringung von wassersportbezogenen Beherbergungs- und Gastronomiebetrieben. Zulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen.



SO „Wassersportgebiet“, festgesetzte Wasserfläche „Sportboothafen“ und nachrichtlich übernommene Bundeswasserstraße

festgesetzte Wasserfläche „Sportboothafen“

Das geplante Hafenbecken wird im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 als Wasserfläche mit der Zweckbestimmung „Sportboothafen“ festgesetzt. Eine nähere Bestimmung der auf der Wasserfläche zulässigen Anlagen und Nutzungen ist aus städtebaulichen Gesichtspunkten in der Regel entbehrlich. Die bautechnischen Einzelheiten sowie Auflagen zum Betrieb des Hafens werden im Rahmen des (Plan-) Genehmigungsverfahrens geregelt.

nachrichtlich übernommene Bundeswasserstraße

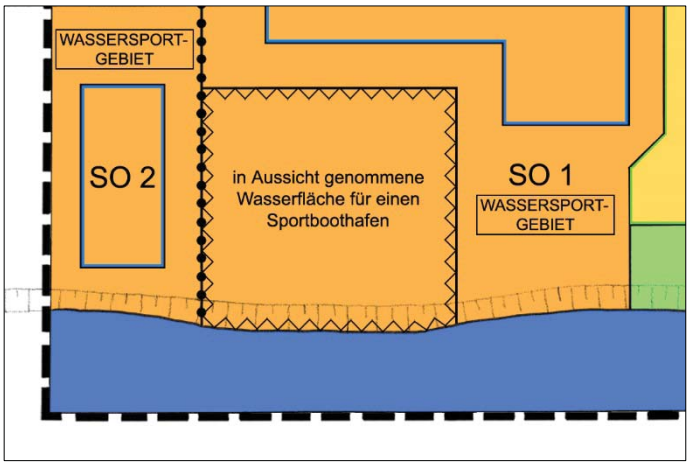
Sofern die überplanten Wasserflächen Teil einer Bundes- oder Landeswasserstraße sind, werden sie in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Der wasserstraßenrechtliche Charakter der Wasserfläche schließt dabei eine geringfügige Änderung der Uferlinie im gemeindlichen Bebauungsplan nicht aus. Im Rahmen der Behördenbeteiligung ist eine einvernehmliche Lösung mit der zuständigen Verwaltung herbeizuführen.

Fallvariante 2a: *Da ein Betreiber für die geplante Marina derzeit noch nicht feststeht, will die Gemeinde zunächst nur die Fläche für das künftige Wassersportgebiet sichern und die Rahmenbedingungen für die Erschließung und Nutzung des Grundstücks festlegen.*

flächensichernder Bebauungsplan

Will die Gemeinde zunächst nur die Fläche für einen Sportboothafen sichern, kann sie den Standort auch in Gänze als SO Wassersportgebiet überplanen. Durch entsprechende Festsetzung der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird sie dann eine für

das künftige Hafenbecken ausreichende Fläche von Bebauung freihalten. Die mögliche Abgrenzung des Hafenbeckens sollte durch die Festsetzung einer von Bebauung frei zu haltenden Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB oder durch Kennzeichnung der "Vorhaltefläche" ohne Festsetzungscharakter berücksichtigt werden. Sobald die endgültige Abgrenzung des Hafenbeckens geklärt ist, wird die Gemeinde dann den Bebauungsplan (ggf. in einem einfachen Änderungsverfahren) ändern.



SO Wassersportgebiet, mit Flächensicherung für künftiges Hafenbecken; nachrichtlich übernommene Bundeswasserstraße

Fallvariante 2b: *Die geplante Marina soll Platz für 200 Bootsliegeplätze bieten. Für die Anlage eines entsprechend großen Hafenbeckens muss die Uferlinie wesentlich verändert werden. Die allgemeine Vorprüfung zur Umweltverträglichkeit kommt aufgrund erheblicher Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild zu dem Ergebnis, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist.*

planfeststellungs-ergänzender Bebauungsplan

Die Festsetzung des Hafenbeckens ist in diesem Fall in einem Bebauungsplan nicht möglich. Die Gemeinde wird sich in Abstimmung mit der Planfeststellungsbehörde entscheiden müssen, ob sie auch die Regelung der jachthafenzugehörigen Landflächen dem Planfeststellungsverfahren überlässt, oder ob sie parallel zum Planfeststellungsverfahren für das Hafenbecken ein Bebauungsplanverfahren für die Landflächen einleitet. Die Entscheidung darüber wird wesentlich davon abhängen, ob für das Vorhaben ein städtebaulicher Regelungsbedarf besteht bzw. ob der Bebauungsplan auch angrenzende Bereiche mit anderen Nutzungen (z.B. ein Wohngebiet) umfassen soll.

Werden Bebauungsplan- und Planfeststellungsverfahren parallel durchgeführt, wird das geplante Hafenbecken in den Bebauungsplan nachrichtlich als Wasserfläche übernommen. Solange das Planfeststellungsverfahren noch nicht abgeschlossen ist, wird im Bebauungsplan auf die in Aussicht genommene Abgrenzung des Hafenbeckens verwiesen. Die betreffende Fläche bleibt dann in der Planzeichnung unbeplant (also weiß), unter eindeutiger Kenntlichmachung des Geltungsbereichs der Planfeststellung.

C Regelung wassersportbezogener Nutzungen

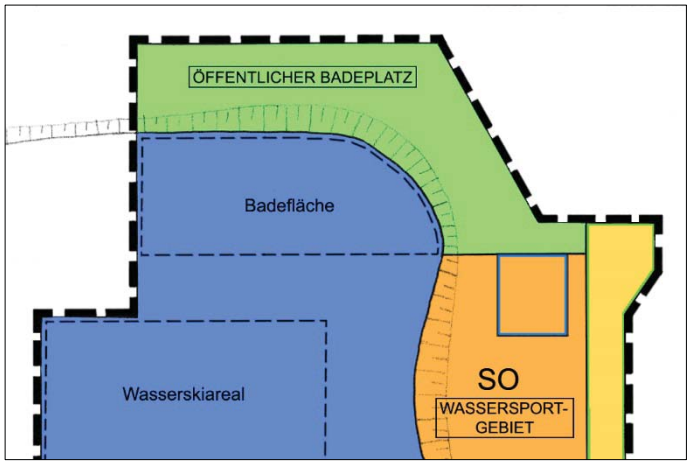
Fallbeispiel 3: *Ein Vorhabenträger möchte auf dem X-See eine Wasserskianlage errichten. Die Gemeinde beabsichtigt im Zusammenhang mit der Beplanung der Wasserfläche eine bisher nur informell vorhandene Badestelle zu „legalisieren“ und in ihren unkontrollierten Auswüchsen zu begrenzen. Das Gesundheitsamt des Landkreises hat keine Bedenken hinsichtlich der wasserhygienischen Anforderungen an die Badestelle. Die erforderlichen Infrastruktur- und Stellplatzanlagen sollen für beide Einrichtungen gemeinsam am nördlichen Ufer errichtet werden.*

Abgrenzung des Geltungsbereichs

Die Gemeinde sollte bei der Abgrenzung des Geltungsbereichs prüfen, ob neben den Land- und Wasserflächen, für die konkrete Nutzungsanforderungen vorliegen, auch unmittelbar angrenzende Wasserflächen einzubeziehen sind. Dies kann z.B. dann sinnvoll sein, wenn hier nutzungsbegrenzende Festsetzungen oder Ausgleichsfestsetzungen getroffen werden sollen. Die für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Landflächen wird die Gemeinde in der Regel als Sondergebiet „Wassersportgebiet“ bzw. als öffentliche Grünfläche „Badeplatz“ oder „Freibad“ festsetzen.

SO „Wassersportgebiet“ und Grünfläche „Badeplatz“

Die zu beplanende Wasserfläche wird entsprechend dem Bestand gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB als Wasserfläche festgesetzt. Unter der Annahme, dass keine Veränderungen der Uferlinie vorgesehen sind, gibt die vermessungstechnisch festgestellte Mittelwasserlinie die Trennlinie zwischen Wasser- und Landflächen vor.



Überplanung zusammengehöriger Land- und Wasserflächen als “Badeplatz“ (Grünfläche) und „Badefläche“ sowie als „Wassersportgebiet“ (SO) und „Wasserskiareal“

„Wasserskiareal“

Die Wasserflächen, für die der Bebauungsplan die Errichtung einer Wasserskianlage und deren Betrieb planungsrechtlich ermöglichen soll, wird in der Planzeichnung mit einer Umgrenzung (und ggf. einer Schraffur) versehen. Das in der Planzeichnung festgesetzte Zweckbestimmung „Wasserskiareal“ wird hinsichtlich der zulässigen Nutzungen und Anlagen durch eine textliche Festsetzung konkretisiert:

> ▶ Die Wasserfläche „Wasserskiareal“ dient der Errichtung und dem Betrieb einer ortsfesten Wasserskianlage. Auf der Fläche sind maximal 8 im Seeboden verankerte Pfeiler für eine Umlaufanlage zulässig. Die Höhe der Pfeiler darf 54,0 m ü. NHN nicht überschreiten.

„Badefläche“

Für die als „Badefläche“ festgesetzte Wasserfläche bedarf es keiner textlichen Konkretisierung der Nutzung. Eine Abgrenzung der Badefläche ist immer dann sinnvoll, wenn ein räumlich uneingeschränkter Badebetrieb mit anderen Nutzungen – hier dem Wasserskiareal – oder Schutzanforderungen, z.B. des Naturschutzes in Konflikt steht. Ist dies nicht der Fall, kann auch die gesamte Wasserfläche als „Badesee“ festgesetzt werden.

D Schwimmende Häuser als Teil eines Sportboothafens

Fallbeispiel 4: *In einem geplanten Sportboothafen soll in einem Teilbereich die Errichtung von schwimmenden Häusern als Ferienhäuser ermöglicht werden, um das Angebot für Chartertouristen vor oder nach einer Charterfahrt zu erweitern und Bootstouristen ohne Schlafmöglichkeiten an Bord Übernachtungsmöglichkeiten anzubieten.*

Hausboote oder schwimmende Häuser ?

Es werden unterschiedliche Begrifflichkeiten verwendet: Schwimmende Häuser, floating homes, Hausboote, Wohnboote, Wohnen auf dem Wasser. Bei Haus- oder Wohnbooten überwiegt (noch) der Charakter als Schiff, sie sind z.B. aus einem Schiffsrumpf entwickelt und können aus eigener Kraft fahren. Sie sind aber vor allem nicht dauerhaft mit dem Gewässerboden oder Stegen verbunden. Sie unterliegen schifffahrtsrechtlichen Bestimmungen und können im Rahmen der Regelungen auf dem jeweiligen Gewässer wie alle Sportboote und Schiffe temporär festgemacht werden.

schwimmende Häuser sind bauliche Anlagen

Als schwimmende Häuser werden hier Gebäude bezeichnet, die zwar schwimmen, aber für den Verkehr auf dem Wasser weder geeignet noch ausgerüstet sind und vor allem dauerhaft ortsfest verankert werden. Sie sind in diesem Sinne Vorhaben nach § 29 BauGB und unterliegen damit dem Bauplanungs- und Bauordnungsrecht.

„Fläche für schwimmende Häuser“ als Zweckbestimmung der Wasserfläche

Aufgrund des städtebaulichen Regelungsbedarfs, der mit der Zulassung einer größeren Zahl von „floating homes“ einhergeht, beschließt die Gemeinde die Aufstellung eines Bebauungsplans. Wasserflächen, auf denen das dauerhafte Festmachen von schwimmenden Häusern zugelassen werden soll, werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB als Wasserfläche mit spezifischer Zweckbestimmung z.B. „Fläche für schwimmende Häuser“ festgesetzt und von Wasserflächen anderer Zweckbestimmung (im Beispiel „Sportboothafen“) durch Randsignatur oder Knotenlinie abgegrenzt.

Welche baulichen Anlagen auf dieser „Fläche für schwimmende Häuser“ zulässig sind, wird durch textliche Festsetzung näher bestimmt. Zur Sicherung der Fremdenverkehrsnutzung der Anlage wird eine Nutzung zum Dauerwohnen ausgeschlossen.

> ▶ Innerhalb der Fläche für schwimmende Häuser sind ausschließlich Anlagen zum Zweck der Fremdenbeherbergung zulässig.

Bei der Abgrenzung der Fläche sind örtliche Anforderungen, etwa der Abstand zum Ufer als Voraussetzung für den Erhalt einer ufertypischen Vegetation oder zur Sicherung des Biotopverbundes, Anforderungen des Orts- und Landschafsbildes, also etwa die Begrenzung der Abdeckung einer bestimmten Uferansicht, zu berücksichtigen. Im vorliegenden Beispiel –schwimmende Häuser als Teil eines Sportboothafens – wird davon ausgegangen, dass die Anlage außerhalb des Fahrwassers liegt und Belange des Schiffs- und Sportbootverkehrs auf dem Gewässer nicht beeinträchtigt werden.

Ergänzende Regelungen zu Grundfläche und Höhe

Die Zweckbestimmung sollte durch ergänzende Festsetzungen näher bestimmt werden, insbesondere, wenn dies für die Wirkung der Gesamtanlage auf das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung ist oder wenn Anlagen an Land, z.B. Stellplätze, nur für eine bestimmte Anzahl von Häusern ausgelegt werden. In Form textlicher Festsetzungen sollte dann die absolute Zahl der zulässigen schwimmenden Häuser, ihre jeweilige Grundfläche und ihre Höhe, bezogen auf die Wasserfläche, festgesetzt werden.

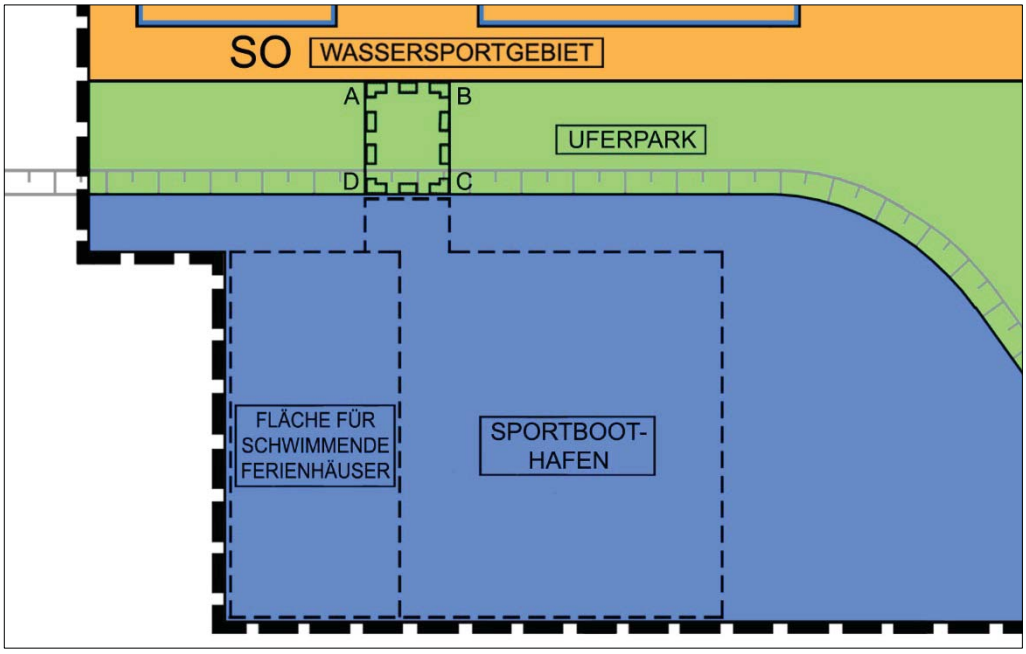
> ▶ Innerhalb der Fläche für schwimmende Häuser ist die Errichtung von bis zu zehn schwimmenden Häusern mit einer Grundfläche von jeweils bis zu 60,0 m² zulässig.
> ▶ Die Höhe der schwimmenden Häuser darf 6,0 m, gemessen senkrecht zur Wasseroberfläche, nicht überschreiten.

Grundsätzlich sind nach § 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO auch für schwimmende Häuser Regelungen zur äußeren Gestaltung möglich. Eine angemessene Gestaltung schwimmender Häuser durch abstrakte Regelungen dürfte ohne konkreten Projektbezug jedoch noch schwieriger zu erreichen

sein als bei üblichen Gebäuden. Meist ist es zweckmäßiger, von einem Vorhabenträger zugesagte gestalterische Qualitäten in einem ergänzenden städtebaulichen Vertrag zu regeln. Wenn gestalterische Festzungen erforderlich werden, kommen dabei insbesondere Regelungen zu den Materialien (z.B. vorwiegend Holz) sowie zur Farbgebung in Betracht (z.B. Vorgabe eines bestimmten Farbspektrums).

Enger Zusammenhang zwischen Landnutzung und Nutzung von Wasserflächen

Gerade das Beispiel schwimmender Häuser zeigt, dass ein enger Zusammenhang zwischen Nutzungen auf dem Wasser und der Flächennutzung an Land besteht, die zusammenhängend geplant werden müssen. So werden in der Regel für schwimmende Ferienhausanlagen an Land Zufahrtswege, Parkplätze und Flächen für Müllgefäße sowie ggf. stadttechnische Anlagen erforderlich. Das Beispiel geht davon aus, dass die entsprechenden Anlagen des Sportbootshafens auch für die Nutzung der schwimmenden Häuser ausgelegt sind.



SO „Wassersportgebiet“, vorgelagert festgesetzte Wasserflächen „Sportboothafen“ und „Fläche für schwimmende Ferienhäuser“.
Beide Anlagen müssen Abstand zum Ufer wahren; dort sind ergänzend z.B. Pflanzbindungen denkbar.
Beide Anlagen werden über einen gemeinsamen Steg erschlossen und erhalten ein Wegerecht zur Querung des Ufergrünzuges.

Wasserflächen sind keine “heimliche Baulandreserve“

Aus der grundsätzlichen Möglichkeit, schwimmende Häuser planungsrechtlich zulässig zu machen, sollte nicht gefolgert werden, dass brandenburgische Gewässer als Baulandreserve behandelt werden können. Ein Großteil der Seen ist Teil von Landschaftsschutzgebieten und auch viele Flüsse und Kanäle haben sich aufgrund geringen gewerblichen Schiffsverkehrs zu wichtigen Teilen von Natur und Landschaft entwickelt. Hier werden insbesondere die naturschutzfachlichen Belange in der Regel ein hohes Gewicht haben und die Inanspruchnahme von Gewässern muss auf Einzelfälle und besondere Projekte beschränkt bleiben.

Schwimmende Siedlungen zur Revitalisierung altgewerblicher Bereiche mit Wasserflächen

Ferien- oder Wohnhaussiedlungen mit schwimmenden Häusern sind jedoch Anlagen mit besonderem Charakter, die aufgrund des unmittelbaren Wasserbezugs in der Lage sein können, die Standortentwicklung und städtebauliche Revitalisierung in besonderem Maße zu fördern: Beispiele sind z.B. brach gefallene Gewerbeanlagen mit Hafenbecken, Wasserflächen im städtischen Kontext oder neue Wasserflächen als Folgenutzungen des Braunkohleabbaus.

Fallvariante 4a: *Anstelle von schwimmenden Häusern ist die Errichtung von kleinen Ferienhäusern in der Form von Pfahlbauten geplant.*

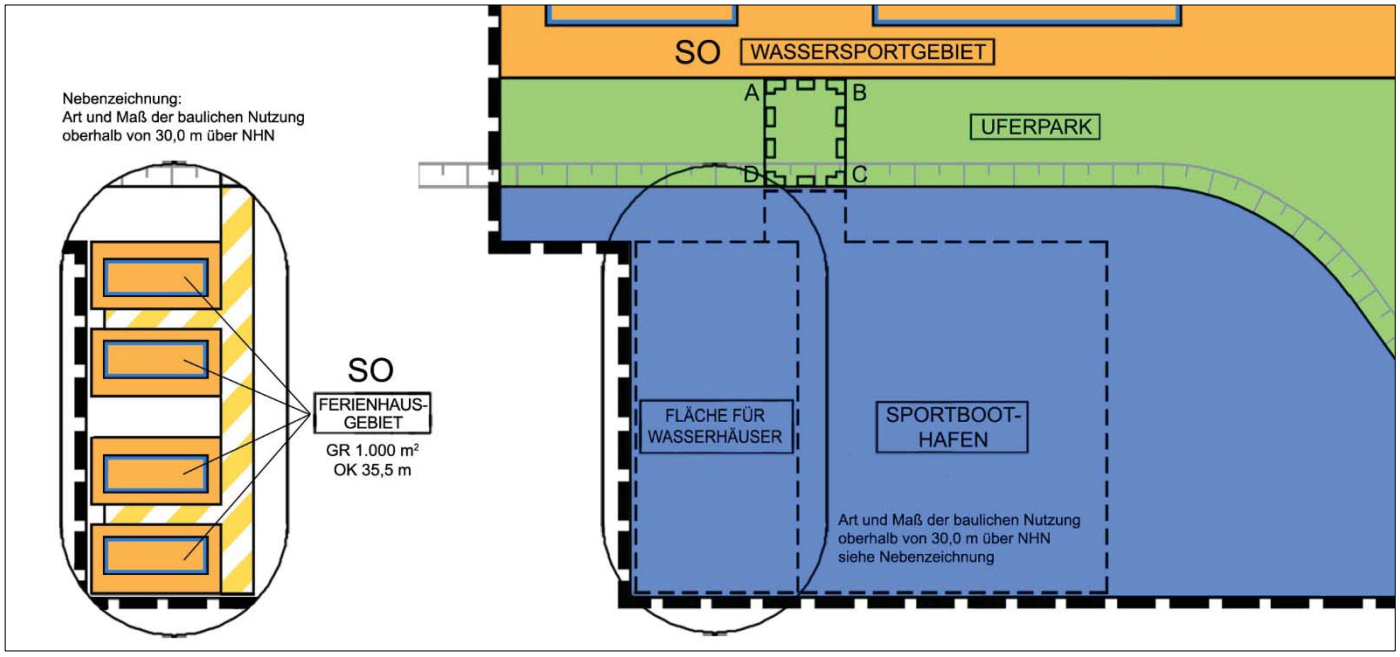
Ferienhaussiedlung mit Pfahlbauten auf dem Wasser

Bei der Planung einer ortsfesten Ferienhausanlage auf dem Wasser legt die Festsetzung eines Baugebietes, hier eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ nahe. Die Festsetzung eines Baugebiets anstelle der Wasserfläche würde jedoch suggerieren, dass das Baugebiet auch durch Aufschüttungen innerhalb des Gewässers hergestellt werden kann. Genau dieses ist jedoch ausdrücklich nicht gewollt, sondern die Errichtung von Pfahlbauten oberhalb des Wasserspiegels.

Festsetzung der Art der Nutzung in Ebenen

Der Bebauungsplan setzt daher auf der „Nullebene“, die in der Hauptplanzeichnung dargestellt wird, Wasserfläche und für eine darüber liegende Ebene, die in einer Nebenzeichnung dargestellt wird, ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ fest. Die Zweckbestimmung der Wasserfläche wird durch den Zusatz „Fläche für Wasserhäuser und Stege“ näher bestimmt. Der Inhalt der Nebenzeichnung wird durch den textlichen Zusatz „Art und Maß der baulichen Nutzung oberhalb von (z.B.) 30,0 m über NHN“ bestimmt.

Anders als die Festsetzung von Wasserflächen für einen Sportboothafen, die einen mehr oder weniger großen Gestaltungsspielraum bezüglich der Anordnung der Stege und Hausboote beinhaltet, setzt die Festsetzung von Baugrundstücken und zugehörigen Erschließungswegen auf der „+1-Ebene“ eine hinreichende Konkretisierung des Projektes voraus.



„Fläche für Wasserhäuser“ in der Hauptzeichnung

Nebenzeichnung für SO „Ferienhausgebiet“ und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußwege“

Wie bei der Planung von Baugebieten an Land, so ist auch hier eine (geometrisch eindeutige) Abgrenzung des Sondergebietes und der zugehörigen Verkehrsflächen erforderlich. Diese umfasst sowohl die künftigen Gebäudeflächen, die durch Baugrenzen (oder in begründeten Fällen auch Baulinien) abgegrenzt werden, als auch die Terrassen, die als nicht überbaubare Grundstücksflächen auf der „+1-Ebene“ festzusetzen sind. Wasserflächen zwischen den „Baugrundstücken“ sind nicht in das Sondergebiet einzubeziehen. Sie bleiben in der Nebenzeichnung weiß, denn hier gilt allein die Wasserflächen-Festsetzung der Hauptzeichnung.

Erforderliche Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 3 Satz 1 BauNVO kann auch für Baugebiete auf dem Wasser festgesetzt werden. Aufgrund der Schwierigkeit einer Bestimmung der Größe des „Baugrundstücks“ (mit oder ohne zugehörige Wasserfläche?) kommt dabei nur die Festsetzung der zulässigen Grundfläche in Betracht. Für Ferienhausgebiete ermöglicht § 10 Abs. 3 Satz 2 BauNVO ausdrücklich die Festsetzung gebäudebezogener Grundflächen. Bei der Festlegung der Größe der Grundfläche sind dabei vor allem die landschaftlichen Gegebenheiten sowie die Maßstäblichkeit der landseitigen Bebauung zu berücksichtigen.

▶ Die Grundfläche der Ferienhäuser auf dem Wasser darf jeweils 60 m² nicht überschreiten.

Darüber hinaus ist gemäß § 16 Abs. 3 Satz 1 BauNVO die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen festzusetzen, da ohne eine solche Begrenzung eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten ist. Zweckmäßig erscheint die Beschränkung der Bebauungshöhe (allein oder zusammen mit einer Vollgeschossbegrenzung), um Galeriegeschosse und Dachaufbauten hinreichend erfassen zu können.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

In Ergänzung zu den Zufahrtswegen und Stellplätzen an Land sind regelmäßig Stege, Brücken oder Pontons als Zugänge zu den Häusern erforderlich. In der Nebenzeichnung des Bebauungsplans werden die für solche Erschließungsanlagen vorgesehenen Flächen als öffentliche oder private Verkehrsflächen festgesetzt. Da das Abstellen der Fahrzeuge ausschließlich an Land erfolgen soll, bietet sich für die genannten Erschließungsanlagen die Festsetzung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung an.

Aufgrund der besonderen Empfindlichkeit des Gewässerrandes gegenüber Störungen des Landschaftsbildes prüft die Gemeinde darüber hinaus die Festsetzung von Gestaltungsregelungen auf der Grundlage von § 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO, die gemäß § 9 Abs. 4 BauGB als örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen werden können.

FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT

Planungsrechtlicher Rahmen

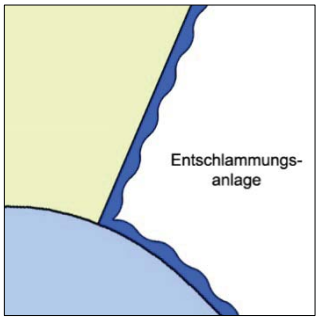
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB ermöglicht unter Buchstabe a) neben der Festsetzung von Wasserflächen (☞ B 16.1).auch die Festsetzung von Flächen für die Wasserwirtschaft. Die Wasserwirtschaft in diesem Sinne umfasst im Wesentlichen drei Bereiche: (a) die Bewirtschaftung von Gewässern, (b) die Trinkwassergewinnung und –verteilung sowie (c) die Beseitigung von Abwässern.

… nicht für Anlagen zur Trinkwasserversorgung oder Abwasserbeseitigung

Für Anlagen der Trinkwassergewinnung und –verteilung sowie der Abwasserbeseitigung sieht § 9 BauGB die Festsetzung von Versorgungsflächen (☞ B 12) und von Flächen für die Abwasserbeseitigung (☞ B 14.2) vor, so dass sich die Festsetzung von Flächen für die Wasserwirtschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB auf den Zweck der Bewirtschaftung von Gewässern beschränkt.

… insbesondere für Anlagen zur Entschlammung von Gewässern

Die Festsetzung entsprechender Flächen zielt dabei nicht auf die bewirtschafteten Wasserflächen selbst, sondern auf die Standorte von Anlagen, die der Wasserwirtschaft dienen. Hierzu gehören insbesondere Schlammbeförderungs- und -behandlungsanlagen sowie Schlammablagerungsflächen. Dabei muss es sich um Anlagen von örtlicher Bedeutung handeln: für Anlagen überörtlicher Bedeutung ist in der Regel ein wasserrechtliches Planfeststellungs- bzw. Plangenehmigungsverfahren erforderlich. Anders als bei der Planung von Straßen kann der Bebauungsplan eine wasserrechtlich erforderliche Planfeststellung nicht ersetzen.



Festsetzung einer Fläche für eine Entschlammungsanlage

Darüber hinaus können Flächen für wasserwirtschaftliche Rückhaltebecken festgesetzt werden, sofern sie nicht im Falle von Regenwasserrückhaltebecken als Flächen für die Abwasserbeseitigung (☞ B 14.1) oder im Falle von Hochwasserrückhaltebecken als Flächen für den Hochwasserschutz festzusetzen sind (☞ B 16.3).

Die Planzeichenverordnung sieht für Flächen für die Wasserwirtschaft eine dunkelblaue Randsignatur vor. Zusätzlich ist die Zweckbestimmung hinreichend konkret festzusetzen.

Bei der Planung von Flächen für die Wasserwirtschaft sind ggf. die Inhalte des Maßnahmenprogramms und Bewirtschaftungsplans (§24 BbgWG bzw. §§ 82, 83 WHG) zu berücksichtigen.

nachrichtliche Übernahme von Wasserschutzgebieten

Wasserrechtlich festgesetzte Wasserschutzgebiete sind nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen, da die daraus resultierenden Anforderungen und Bindungen regelmäßig für die Beurteilung von Baugesuchen sowie häufig auch für das Verständnis des Bebauungsplans zweckmäßig bzw. notwendig sind. Ähnliches gilt für Vorhaben, die gemäß § 14 des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) oder § 68 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) einer Planfeststellung bedürfen und somit den Regelungsmöglichkeiten der Bebauungsplanung entzogen sind.

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Absatz 2 WHG, Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Absatz 1 WHG sowie Hochwasserentstehungsgebiete im Sinne des § 78d Absatz 1 WHG sollen nachrichtlich übernommen werden. Noch nicht festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Absatz 3 WHG sowie als Risikogebiete im Sinne des § 73 Absatz 1 Satz 1 WHG bestimmte Gebiete sollen im Bebauungsplan vermerkt werden.

FESTSETZUNGEN, DIE DEM HOCHWASSERSCHUTZ DIENEN

Problemaufriss

Nach den Hochwassern und Überschwemmungen an Oder (1997 und 2010), Elbe (2002, 2006 und 2013) und Ahr (2021) sowie zunehmend häufiger Starkregenereignisse ist das Bewusstsein für den Hochwasserschutz auf allen Planungsebenen gestiegen. Die Anforderungen an die Berücksichtigung von Belangen des Hochwasserschutzes in der Bauleitplanung und die entsprechenden Festsetzungsmöglichkeiten wurden daraufhin erheblich erweitert.

Planungsrechtlicher Rahmen

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB Festsetzungsmöglichkeiten

Im Bebauungsplan können aus städtebaulichen Gründen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB festgesetzt werden:

> 16. a) die Wasserflächen und die Flächen für die Wasserwirtschaft (☞ B 16.2),
> b) die Flächen für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses,
> c) Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen,
> d) die Flächen, die auf einem Baugrundstück für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen freigehalten werden müssen, um insbesondere Hochwasserschäden, einschließlich von Schäden durch Starkregen, vorzubeugen (☞ B 14.1).

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB ermöglicht neben der Festsetzung von Wasserflächen auch die Festsetzung von Flächen für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses. Hochwasserschutzanlagen sind vor allem Deiche, Dämme, Wände und Warften. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses sind vor allem Gräben, Kanäle und Vorfluter sowie Retentionsräume. In Brandenburg werden entsprechende Regelungen jedoch regelmäßig auf anderer rechtlicher Grundlage getroffen. Der Bau von Deichen und Dämmen bedarf nach dem BbgWG einer Planfeststellung. Gleiches gilt für den Bau von Talsperren und Hochwasserrückhaltebecken, Vorflutern, Kanälen und Gräben, die regelmäßig als planfeststellungsbedürftige Gewässerausbauten im Sinne von § 68 Abs. 1 WHG anzusehen sind.

nachrichtliche Übernahme planfestgestellter Hochwasserschutzanlagen

Da die Wassergesetze – anders als die Straßengesetze – keine planfeststellungsersetzenden Bebauungspläne kennen, bleibt der Bebauungsplanung allein die nachrichtliche Übernahme planfestgestellter Hochwasserschutzanlagen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB bzw. der Hinweis auf noch nicht abgeschlossene Planfeststellungsverfahren (☞ C 1).

Festsetzung von Maßnahmen zur Begrenzung von Hochwasserschäden

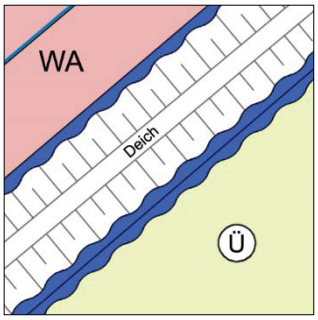
Zu den nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 c) festsetzbaren baulichen und technischen Maßnahmen gegen Hochwasserschäden gehören z.B. eine bei Hochwasser standsichere Bauausführung im Bodenbereich, Vorkehrungen, die das Eindringen von Wasser in das Gebäude verhindern sowie räumliche Beschränkungen zur Unterbringung von Heizungsanlagen und sensiblen Technikräumen. Diese Festsetzungen können unabhängig von bzw. ergänzend zu den fachgesetzlichen Anforderungen an die Bebauung in Überschwemmungsgebieten gemäß §§ 78 ff. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erfolgen. Auf diese sollte in der Begründung des Bebauungsplans hingewiesen werden.

Die nach Nr. 16 d) mögliche Festsetzung von Flächen, die auf einem Baugrundstück aus Gründen des Hochwasserschutzes für die natürliche Versickerung von Niederschlagswasser freigehalten werden müssen, ist abzugrenzen von Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB, die sich vorrangig auf die Herstellung besonderer Anlagen zur Versickerung oder Retention von Niederschlagswasser, auch außerhalb der Baugrundstücke, beziehen.

… sowie festgesetzter Überschwemmungsgebiete und Risikogebiete

Gemäß § 9 Abs. 6a BauGB sollen festgesetzte Überschwemmungsgebiete (§ 76 Abs. 2 WHG), Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b Abs. 1 WHG) sowie Hochwasserentstehungsgebiete (§ 78d Abs. 1 WHG) in Bebauungsplänen nachrichtlich übernommen und noch nicht festgesetzte Überschwemmungsgebiete (§ 76 Abs. 3 WHG) und Risikogebiete (§ 73 Abs. 1 WHG) vermerkt werden.

Darstellung in der Planzeichnung



Nachrichtliche Übernahme einer Hochwasserschutzanlage (hier: Deich)

Für die nachrichtliche Übernahme von Hochwasserschutzanlagen sowie wasserrechtlich festgesetzter Überschwemmungsgebiete ist die in der Anlage zur Planzeichenverordnung (Nr. 10.2) vorgesehene dunkelblaue Umgrenzung zu verwenden. Während für nachrichtlich übernommene Hochwasserschutzanlagen keine weiteren Festsetzungen zur Art der Nutzung erfolgen – die betreffende Fläche bleibt in der Planzeichnung weiß -, können für nachrichtlich übernommene Überschwemmungsgebiete (Ü) Festsetzungen zur Art der Nutzung getroffen werden, soweit sie mit den Anforderungen des Hochwasserschutzes vereinbar sind, wie sie u.a. in § 78 des WHG niedergelegt sind.

Für die nach § 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich zu übernehmenden „Risikogebiete außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten“ ist die Umgrenzung in Form einer modifizierten Liniensignatur auszuführen. Zeichnerisch festzusetzen ist dabei die äußerste Grenze der betroffenen Risikogebiete.

Der Vermerk noch nicht festgesetzter Überschwemmungsgebiete bzw. Risikogebiete kann durch einen Hinweis erfolgen:

> ▶ Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet teilweise im Bereich von noch nicht festgesetzten Überschwemmungsgebieten befindet.

Berücksichtigung in der Begründung

Zur Verbesserung der Übersichtlichkeit kann ein Plan der Risikogebiete in die Begründung eingefügt werden. Sinnvoll kann auch eine Überlagerung mit Festsetzungen des Bebauungsplans sein, um Auswirkungen des Hochwasserrisikos auf die künftigen Nutzungen zu verdeutlichen.

Auf diesen Grundlagen sind die Auswirkungen, u.a. auf die menschliche Gesundheit und den Schutz von Kultur- und Sachgütern, im Umweltbericht darzulegen, ggf. diesbezüglich getroffene Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB zu begründen. und im Rahmen der Begründung abzuwägen.

Planung in Überschwemmungsgebieten

festgesetzte Überschwemmungsgebiete und Risikogebiete

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete, die ein weitgehendes Bauverbot beinhalten, können im Rahmen der Bebauungsplanung insbesondere durch Festsetzung von Flächen Berücksichtigung finden, die von Bebauung freizuhalten sind (☞ B 10).

Als Überschwemmungsgebiet festgesetzt werden in Brandenburg Gebiete an den in der Überschwemmungsgebietsgewässer-Bestimmungsverordnung[1] bestimmten Gewässern und Gewässerabschnitten, die bei einem hundertjährlichen Hochwasserereignis überschwemmt oder durchflossen werden, sowie die zur Hochwasserentlastung und Rückhaltung beanspruchten Gebiete.

… sowie festgesetzter Verbot der Ausweisung von neuen Baugebieten

In festgesetzten wie auch in vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten gilt nach § 78 Abs. 1 WHG ein Verbot der Ausweisung von neuen Baugebieten im Außenbereich. Dies gilt allerdings nur für Gebiete, die erstmals einer Bebauung zugeführt werden sollen. Bloße Umplanungen, etwa die Änderung der Gebietsart eines bereits bestehenden oder planungsrechtlich zulässigen Baugebiets sowie Überplanungen bestehender Bebauungszusammenhänge fallen nicht unter das Verbot.[2]

---

1 vom 18. März 2019 (GVBl.II, Nr. 21), zuvor: Verordnung zur Bestimmung hochwassergeneigter Gewässer und Gewässerabschnitte vom 17. Dezember 2009, (GVBl. II, Nr. 47).

2 BVerwG, Urt. v. 03.06.2014 - 4 CN 6/12, zur Definition "neues Baugebiet" im Sinne des § 78 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WHG. juris Rn. 10 ff.

Die zuständige Behörde kann unter bestimmten, in § 78 Abs. 2 WHG geregelten Voraussetzungen die Ausweisung neuer Baugebiete ausnahmsweise zulassen, wenn

§ 78 Abs. 2 WHG Ausnahmeregelung

1. keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können,
2. das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt,
3. eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden nicht zu erwarten sind,
4. der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden,
5. die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
6. der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird,
7. keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind,
8. die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind und
9. die Bauvorhaben so ausgerichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser nach § 76 Absatz 2 Satz 1, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

Bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für die Gebiete, die nach § 30 Absatz 1 und 2 oder § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilen sind, sind die Belange des Hochwasserschutzes im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung (§ 1 Abs. 6 Nrn. 1 und 12, § 1Abs. 7 sowie § 2 Abs. 3 BauGB) zu berücksichtigen. Dabei sind insbesondere die in § 78 Abs. 3 WHG benannten Gesichtspunkte maßgeblich:

- die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,
- die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes
- die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.

Planung in Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Der vorsorgende Hochwasserschutz spielt nicht nur in nach § 76 WHG festgesetzten und vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten eine Rolle, sondern auch in nach § 73 WHG bestimmten Risikogebieten.

Restrisiken in Risikogebieten…

Risikogebiete sind Gebiete mit signifikantem Hochwasserrisiko und werden in Gefahrenkarten der Länder dargestellt. Auch bei einer Bautätigkeit in diesen Gebieten muss berücksichtigt werden, dass sie zwar durch Hochwasserschutzanlagen gegen ein entsprechendes Bemessungshochwasser geschützt sind, diese Anlagen jedoch keine absolute Sicherheit gewährleisten können. So kann es durch Deichbrüche oder Überströmungen bei einem größeren als dem Bemessungshochwasser auch in vermeintlich sicheren Gebieten zu Überschwemmungen kommen.

…sind in der Abwägung und nötigenfalls durch geeignete Festsetzungen zu berücksichtigen

Bei einer Bauleitplanung in Risikogebieten ist das stets bestehende Risiko gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB (Belange des Hochwasserschutzes) mit dem ihm zukommenden Gewicht in der Abwägung zu berücksichtigen. Die Gemeinde muss grundsätzlich immer angemessene Festsetzungen zum Umgang mit Hochwassergefahren treffen, wo dies notwendig ist. Auch in den Risikogebieten sollten deshalb im Bebauungsplan insbesondere Festsetzungen für eine hochwasserangepasste Bauausführung getroffen sowie von Bebauung freizuhaltende Flächen bestimmt werden.

ANWENDUNGSFÄLLE UND FESTSETZUNGSBEISPIELE

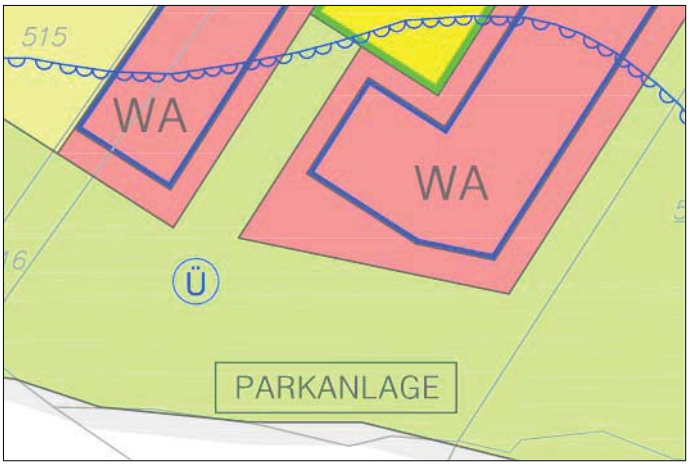
Maßnahmen zur Begrenzung von Hochwasserschäden

Umplanung von Bauflächen in einem Hochwasser-Risikogebiet

Fallbeispiel: *Die Gemeinde X plant auf ursprünglich für gewerbliche Nutzungen vorgesehenen Bauflächen in der Nähe eines hochwassergeneigten Flusslaufs eine Wohnbebauung. Dafür muss das bestehende Planungsrecht durch die Aufstellung eines Bebauungsplans geändert werden. Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen sind durch vorhandene Hochwasserschutzanlagen (Deichbauwerke) grundsätzlich vor Überschwemmungen bei einem Hochwasserereignis, wie es statistisch einmal in 100 Jahren (HQ100) vorkommt, geschützt. Sie befinden sich aber in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß § 9a Abs 6a BauGB, da sie im Falle eines Extremhochwasser-Ereignisses und/oder bei einem Versagen der Hochwasserschutzeinrichtungen überschwemmt werden könnten.*

Informationspflicht der Gemeinde

§ 5 Abs. 2 WHG verpflichtet jede von Hochwasser betroffene Person zur Eigenvorsorge und Schadensminderung, insbesondere zur Nutzungsanpassung. Insofern steht die Gemeinde in der Pflicht, künftige Bauherren im Risikogebiet auf die latent bestehende Hochwassergefahr hinzuweisen. Die Abgrenzung des Hochwasser-Risikogebietes wird deshalb nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.



Abgrenzung eines Hochwasser-Risikogebiets, das innerhalb der Baugebiete besondere Festsetzungen erfordert.

Festsetzungen zur hochwasserangepassten Bauweise durch …

Um innerhalb dieses Gebiets hochwasserbedingte Risiken für die menschliche Gesundheit zu verringern und erhebliche Sach- und Vermögensschäden zu vermeiden, ist eine hochwasserverträgliche Bebauung anzustreben und durch Festsetzungen im Bebauungsplan verbindlich einzufordern. Damit wird auch § 78b Abs. 1 WHG Rechnung getragen, wonach in den Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden sollen, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist. Bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden.

… Vorgaben zur Höhenlage des Erdgeschossfußbodens

Als geeignetes Mittel der Hochwasservorsorge gelten Vorgaben zur Höhenlage der baulichen Anlagen (z.B. Höhe des Erdgeschossfußbodens über einem bestimmten Hochwasserniveau). Die Höhenfestsetzung muss sich dabei auf eine geeignete Bezugshöhe (vorzugsweise NHN) beziehen. Mit einer solchen Festsetzung wird im Sinne der Vorsorge bereits auf der Planungsebene verhindert, dass im Überflutungsfall Wasser in Wohnungen, Büros oder anderweitig sensibel genutzte Räume eindringen und Schäden verursachen kann.

▶ Innerhalb des in der Planzeichnung gekennzeichneten Hochwasserrisikogebiets nach § 73 Abs.1 WHG ist der Erdgeschossfußboden (Oberkante des Rohfußbodens) von Wohnungen, Büroräumen … in einer Höhenlage von mindestens 40,8 m ü. NHN anzulegen.

Die Aufzählung der Raumarten ist abhängig vom festgesetzten Baugebiet (hier WA) und dem zugelassenen Nutzungsspektrum.

Da alle Bauteile unterhalb des Bemessungshochwasserstandes in besonderem Maße hochwassergefährdet sind, sollten entsprechende Auflagen auch für sensible Technikräume und sicherheitsrelevante Einrichtungen wie Versorgungszentralen, Hausanschlussräume u.ä. formuliert werden. Im Idealfall verzichtet man in den kritischen Bereichen auf Keller und errichtet die Gebäude mit einem erhöhten Sockel; eine ebenfalls mögliche aufgeständerte Bauweise kommt wohl nur in Einzelfällen in Betracht. Alternativ kann das Baufeld durch eine (festzusetzende) Geländemodellierung (☞ B 17) über dem Bemessungshochwasserstand angelegt werden, so dass das Gebäude, das darauf errichtet wird, hochwasserfrei liegt.

… bauliche und technische Hochwasserschutzmaßnahmen

Weiterhin besteht die Möglichkeit ein Eindringen von Wasser in Wohnräume oder andere sensibel genutzte Gebäudebereiche durch besondere bauliche Vorkehrungen (z.B. fest installierte oder bewegliche Verschlüsse für tiefliegende Gebäudeöffnungen) zu verhindern. Eine entsprechende Öffnungsklausel kann Festsetzungen zur Höhenlage des Erdgeschossfußbodens ergänzen.

▶ ... Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Büros und sonstige Gewerbebetriebe können unterhalb der festgesetzten Höhenlage angeordnet werden, wenn sie mit geeigneten Sicherheitsvorkehrungen gegen das Eindringen von Wasser versehen werden.

… und Restriktionen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Um das abfließende Wasser nach einem Überschwemmungsereignis nicht durch umweltgefährdende Stoffe wie Heizöle, Treibstoffe, Pflanzenschutz- oder Düngemittel zu verschmutzen, sind ergänzende Regelungen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und zur hochwassersicheren Anordnung von Anlagen, in denen wassergefährdende Stoffe verwendet werden (z.B. Heizöltanks) sinnvoll.

▶ Im Hochwasserrisikogebiet darf nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen werden. Anlagen in denen wassergefährdende Stoffe verwendet werden (z.B. Heizölverbraucheranlagen) sind so einzuordnen, dass sie oberhalb einer Höhenlage von 110,8 m ü. NHN liegen.

Ggf. Ausschluss von Heizölverbraucheranlagen

Bei Festsetzungen mit Bezug auf Heizölverbraucheranlagen sind auch die Restriktionen des § 78c Abs. 2 und 3 WHG zu beachten. Demnach ist ihre Neuerrichtung in Risikogebieten außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. Für bestehende Anlagen gilt eine hochwassersichere Nachrüstpflicht bis Anfang 2033, bei wesentlichen Änderungen sofort. Insofern kann im Bebauungsplan auch ein generelles Verbot von Heizöl als Brennstoff erwogen werden, sofern andere Beheizungsarten (z.B. Fernwärme) zur Verfügung stehen.

Ergänzende Vorsorge durch die Bauherren angeraten

Ergänzend zu den getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan sollten die Bauherren im Rahmen der Planung auf die Gefahr und die Notwendigkeit eigener Vorsorgemaßnahmen hingewiesen werden. Da die Gebäude in Risikogebieten bei Hochwasserlagen auch unterirdisch eindringendem Wasser ausgesetzt sind, ist es für Bauten und Bauteile (z.B. Keller) notwendig, dass sowohl das Bauwerk selbst als auch die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur bis zum Bemessungshochwasser wasserdicht, auftriebssicher und funktionsfähig hergestellt wird (Einbau von Rückstausicherungen u.ä.).

Planungshilfe

Weitere Hinweise zur Berücksichtigung von Belangen des Hochwasserschutzes bei der Bauleitplanung finden sich in der „Handlungsanleitung zur Hochwasservorsorge und zum Hochwasserschutz in der Raumordnungs- und in der Bauleitplanung sowie bei der Zulassung von Einzelbauvorhaben“ (Neufassung, 26.11.2018) der Fachkommission Städtebau der ARGEBAU, die auf der Internetseite des MIL heruntergeladen werden kann.

FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN SOWIE ZUR GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN

Problemaufriss

Der oberflächennahe Abbau von Rohstoffen betrifft im Allgemeinen im Außenbereich gelegene Flächen. Dazu erforderliche Aufschüttungen, Abgrabungen und sonstige Vorhaben, soweit sie nicht ohnehin dem Bergrecht unterliegen, können planungsrechtlich auf der Grundlage von § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB zugelassen werden. Jedoch kann zur planungsrechtlichen Sicherung von Standorten sowie zur Regelung einer landschaftlich verträglichen Einbindung ein Bebauungsplan erforderlich sein.

Außer im Zusammenhang mit dem Abbau von Rohstoffen oder der Lagerung von Abraum können Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung eines ebenen Geländes oder einer bestimmten Geländemodellierung oder zur Vergrößerung des Abstandes zum Grundwasserleiter erforderlich werden, wo dies die Voraussetzung für ein bestimmtes Vorhaben wie etwa die Entwicklung einer Gewerbefläche, die Anlage eines Rodelberges oder die Realisierung von Tiefgaragen und Kellergeschossen ist.

Planungsrechtlicher Rahmen

selbstständige, dauerhafte, künstliche Veränderungen der Erdoberfläche

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB können im Bebauungsplan Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen festgesetzt werden. Aufschüttungen und Abgrabungen sind selbstständige (d.h. nicht mit der Ausführung einer Baumaßnahme verbundene) und für eine längere Zeitdauer bestimmte künstliche Veränderungen der natürlich gegebenen oder vorgefundenen Erdoberfläche durch Erhöhung bzw. Absenkung des Bodenniveaus. Die Festsetzung von Flächen für Aufschüttungen kommt insbesondere für Abraumhalden, aber auch für die Auffüllung von Grundstücken oder die Anschüttung an Grundstücke in Betracht. Abgrabungen können zur Herstellung einer ebenen oder besonders modellierten Geländeoberfläche dienen, aber auch im Zusammenhang mit der oberirdischen Gewinnung von Bodenschätzen stehen (z.B. Sand-, Lehm-, Ton- und Kiesgruben, Steinbrüche, Torfabbauflächen).

ggf. Kennzeichnung von Untertagebaugebieten

Ausschlaggebend für die Möglichkeit der Festsetzung einer Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB ist, dass eine nicht unerhebliche Inanspruchnahme der Erdoberfläche erfolgt. Werden Bodenschätze ausschließlich unter Tage abgebaut, ist lediglich eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB möglich (☞ C 2).

<u>nicht</u> für Straßenböschungen, Mülldeponien, Deiche, Lärmschutzwälle und betriebszugehörige Lager

Ob eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB in Betracht kommt, ist jeweils einzelfallbezogen unter Berücksichtigung der beabsichtigten Zielrichtung der Festsetzung zu prüfen. Während beispielsweise Erdaufschüttungen zur Herstellung der Bebaubarkeit künftiger Baugrundstücke (z.B. zur Verfüllung von Bodenmulden) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB festgesetzt werden können, sind Aufschüttungen für die Anlage von Straßen nach § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB festzusetzen (☞ B 26). Mülldeponien sowie Lagerungen verunreinigter Böden sind keine Aufschüttungen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB, sondern Flächen für die Abfallbeseitigung bzw. für Ablagerungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB (☞ B 14.2). Auch für Deiche ist die Festsetzung von Aufschüttungsflächen nicht geeignet - diese werden generell planfestgestellt (☞ B 6.3). Lärmschutzwälle werden nicht als Flächen für Aufschüttungen, sondern als Flächen für Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt (☞ B 24.1). Auch für Lagerflächen, auf denen Gewerbebetriebe ihre Produktionsmaterialien, Brennstoffe oder Produktionsrückstände zwischenlagern, kommt die Festsetzung von Flächen für Aufschüttungen nicht in Betracht; sie sind vielmehr unselbstständige Bestandteile der jeweiligen Gewerbebetriebe. Für ihre räumliche Verortung kommt ggf. eine Gliederung oder teilräumliche Modifizierung des festgesetzten Gewerbe- oder Industriegebiets gemäß § 1 Abs. 4 bzw. Abs. 5 i.V.m. Abs. 8 BauNVO in Betracht (☞ B 1.8.2 und ☞ B 1.9).

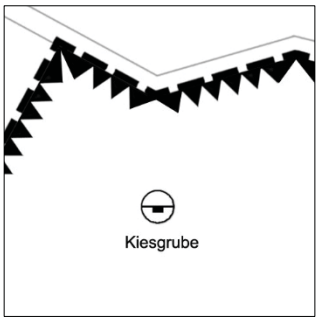
Standortsicherung

Ein möglicher Zweck der Aufstellung von Bebauungsplänen für geplante Aufschüttungs- und Abgrabungsflächen ist die Sicherung der betreffenden Flächen für die Gewinnung von Bodenschätzen sowie für dabei ggf. entstehende Abraumhalden. Eine Standortsicherung

kann insbesondere dann sinnvoll sein, wenn der gemeindliche Flächennutzungsplan keine Aussagen zum Abbau von Bodenschätzen trifft.

keine Ausschlusswirkung nach § 35 Abs. 3. Satz 3 BauGB

Dabei ist zu bedenken, dass die Festsetzung von Abgrabungsflächen im Bebauungsplan, anders als entsprechende räumliche Darstellungen im Flächennutzungsplan, keine Ausschlusswirkung nach § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB entfaltet, mithin nicht verhindern kann, dass entsprechende Vorhaben an anderer Stelle im Außenbereich durchgeführt werden. Will die Gemeinde also die Inanspruchnahme von Flächen für den oberirdischen Abbau von Bodenschätzen räumlich begrenzen, muss sie umliegende Flächen in die Planung einbeziehen und für diese dann andere Nutzungsarten (z.B. „Flächen für die Landwirtschaft“ oder „Wald“) festsetzen, soweit dies ohne Widerspruch zu bergrechtlichen Festlegungen möglich ist. Für das gesamte Gemeindegebiet ist eine solche Vorgehensweise nicht praktikabel; hier empfiehlt sich eher eine entsprechende Ergänzung des Flächennutzungsplans.



Konkretisierung der Zweckbestimmung einer Abgrabungsfläche

Für eine hinreichende Bestimmtheit der Festsetzung ist stets auch die konkrete Verwendung der Aufschüttungs- bzw. Abgrabungsfläche festzusetzen. Die bloße Angabe der in § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB genannten allgemeinen Zweckbestimmung wie „Fläche für die Gewinnung von Bodenschätzen“ reicht nicht aus. Die ergänzende Benennung des jeweiligen Schüttgutes (z.B. „Abraumhalde“) bzw. des abzubauenden Rohstoffs (z.B. „Kiesgrube“ oder „Steinbruch“) stellt jedoch eine hinreichende Konkretisierung dar, so dass ergänzende textliche Erläuterungen nicht erforderlich sind. Dient die Aufschüttung der Herstellung der Bebaubarkeit von Baugrundstücken, ist die Zweckbestimmung „Aufschüttungsfläche“ ausreichend, da sich die zulässige Nutzung aus der Baugebietsfestsetzung ergibt.

ergänzende Festsetzungen

Die Festsetzung von Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen kann durch andere Festsetzungen ergänzt werden. So kann es z.B. aus Lärmschutzgründen zweckmäßig sein, die Standorte von Anlagen für die Aufbereitung und Behandlung der gewonnenen Bodenschätze durch die Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen bauleitplanerisch vorzugeben.

Festsetzung der Höhenlage einer Aufschüttungsfläche

Aufgrund der potentiellen Auswirkungen von Aufschüttungen und Abgrabungen auf das Orts- und Landschaftsbild und auf das Grundwasser sind für die entsprechenden Flächen regelmäßig Festsetzungen zur Höhenlage nach § 9 Abs. 3 BauGB zweckmäßig. Soweit erforderlich, können dabei auch ergänzende textliche Festsetzungen, z.B. zur Einhaltung bestimmter Böschungswinkel, getroffen werden. Auch bei einer Neumodellierung des Geländes durch großflächige Aufschüttungen und Abgrabungen - etwa für ein geplantes Gewerbegebiet - sind regelmäßig Höhenangaben zu treffen:

> ▶ Auf der Fläche für Aufschüttungen sind Auffüllungen der Baugrundstücke bis zu einer Höhenlage von 34,5 m über NHN zulässig.

Im Zusammenhang mit der Festsetzung von „Abraumhalden“ werden häufig auch Regelungen zur Begrünung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB getroffen.

ggf. Sicherung von Ausgleichsflächen

Bei der Festsetzung von Aufschüttungs- und Abgrabungsflächen kann auch die planungsrechtliche Sicherung von Ausgleichsflächen sinnvoll sein. Bei Flächen für die Gewinnung von Bodenschätzen bleibt die Festsetzung der für den naturschutzrechtlichen Ausgleich erforderlichen Maßnahmen jedoch ebenso dem bergrechtlichen Planfeststellungs- bzw. Zulassungsverfahren vorbehalten wie die spätere Rekultivierung.

mögliche Regelung der Anschlussnutzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB

Eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB lässt die gegenwärtige Nutzung der Fläche bis zur Verwirklichung des jeweiligen Vorhabens unberührt. Soweit es sich dabei um Flächen für die Landwirtschaft handelt, ist eine Festsetzung dieser Bestandsnutzung und ihrer - ggf. befristeten - Zulässigkeit entbehrlich. Ist das Auslaufen der festgesetzten Nutzung der Aufschüttungs- und Abgrabungsflächen absehbar, kann die Gemeinde gemäß § 9 Abs. 2 BauGB Festsetzungen zur Anschlussnutzung treffen (☞ B 27, Fallbeispiel 4).

ggf. entschädigungsrechtliche Ansprüche

Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB können planungsschadensrechtliche Entschädigungsansprüche nach § 40 Abs. 1 Nr. 9 BauGB auslösen.

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD

Problemaufriss

Flächen für die Landwirtschaft oder Wald werden vor allem dann in Bebauungsplänen festgesetzt, wenn sie für Ausgleichsmaßnahmen herangezogen werden sollen. Darüber hinaus können solche Festsetzungen insbesondere in größeren Städten aus klimatischen Gründen sinnvoll sein, etwa dort, wo der Landschaftsplan eine besondere Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet oder Kaltluftschneise herausstellt.

Aber auch landschaftspflegerische und ortsgestalterische Belange können die Festsetzung von Landwirtschaftsflächen oder Wald in einem Bebauungsplan begründen. So wird ein Planerfordernis erkennbar, wenn mit der Erhaltung eines hochwertigen Landschaftsbildes unvereinbare Außenbereichsvorhaben beantragt werden, die nach § 35 Abs. 1 BauGB im Außenbereich privilegiert zulässig sind, z.B. als ortsgebundene gewerbliche Betriebe oder wegen ihrer besonderen Anforderungen an bzw. ihrer nachteiligen Wirkung auf die Umgebung. Auch Anlagen für die Tierhaltung sind unabhängig davon, ob sie Teil eines landwirtschaftlichen Betriebs sind oder gewerblich betrieben werden, in landschaftlich sensiblen Bereichen oft nicht verträglich. An den Siedlungsrändern kann ein Planungserfordernis bestehen, um landschaftliche oder dörfliche Strukturen im Übergang zur Feldflur zu erhalten.

Planungsrechtlicher Rahmen

Rechtsgrundlage für die Festsetzung von Flächen für die Landwirtschaft oder von Wald ist § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB. Werden solche Festsetzungen in einem - einfachen oder qualifizierten - Bebauungsplan getroffen, beurteilt sich die Zulässigkeit in Bezug auf die Nutzungsart allein nach diesem Plan. Land- und forstwirtschaftsfremde Nutzungen, die ansonsten im Außenbereich nach § 35 BauGB zulässig sind bzw. zugelassen werden können, werden damit ausgeschlossen. Hierin liegt auch der vom Gesetzgeber vorrangig beabsichtigte Festsetzungszweck. Daneben dürfen aber auch andere städtebauliche Planungsziele, z.B. klimatologischer, landschaftspflegerischer oder ortbildgestalterischer Art, verfolgt werden. Allein die (zugleich) beabsichtigte Verhinderung anderer als land- bzw. forstwirtschaftlicher Nutzungen begründet dabei nicht den Vorwurf einer unzulässigen Verhinderungs- bzw. Negativplanung; eine solche ist nur dann anzunehmen, wenn die betreffenden Festsetzungen nicht dem planerischen Willen der Gemeinde entsprechen, sondern nur vorgeschoben sind, um eine andere Nutzung zu verhindern.[1]

Die Festsetzung von Flächen für die Landwirtschaft nimmt Bezug auf den in § 201 BauGB bestimmten Landwirtschaftsbegriff, der über die klassischen Formen der Landwirtschaft wie Ackerbau, Wiesen- und Weidewirtschaft und die zugehörige Tierhaltung hinausgeht:

§ 201 BauGB
Begriff der Landwirtschaft

> Landwirtschaft im Sinne dieses Gesetzbuchs ist insbesondere der Ackerbau, die Wiesen- und Weidewirtschaft einschließlich Tierhaltung, soweit das Futter überwiegend auf den zum landwirtschaftlichen Betrieb gehörenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen erzeugt werden kann, die gartenbauliche Erzeugung, der Erwerbsobstbau, der Weinbau, die berufsmäßige Imkerei und die berufsmäßige Binnenfischerei.

Auch der im Bundes- bzw. Landeswaldgesetz definierte Waldbegriff geht über den forstwirtschaftlichen Nutzungszweck hinaus und berücksichtigt auch andere Funktionen, z.B. die Erholung. Die umfassendste Definition enthält § 2 LWaldG, der die Begriffsbestimmung des § 2 BWaldG in Teilen ergänzt:

---

[1] Vgl. BVerwG, Beschl. v. 27.01.1999 – 4 B 129.98 -, juris Rn. 8 ff.; Beschl. v. 18.01.2012 - 4 BN 25/11 -, juris Rn. 3 ff. Bestätigend VGH München, Urt. v. 25.05.2021 – 1 N 17.384 -, juris Rn. 24; VGH München, Urt. v. 23.06.2020 – 1 N 17.972 -, juris Rn. 13.

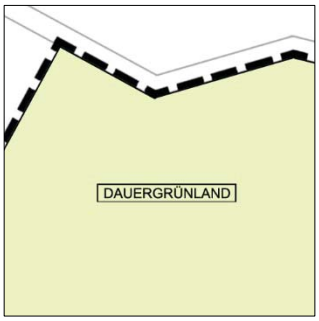
§ 2 LWaldG
Begriffsbestimmung: Wald

(1) Wald im Sinne dieses Gesetzes ist jede mit Forstpflanzen (Waldbäumen und Waldsträuchern) bestockte Grundfläche.

(2) Als Wald gelten auch
1. kahl geschlagene und verlichtete Grundflächen,
2. Waldwege, Waldeinteilungs- und Sicherungsstreifen, unterirdische, baumfrei zu haltende Trassen bis zu zehn Meter Breite,
3. Waldblößen und Lichtungen, Waldwiesen, Wildäsungsplätze, Holzlagerplätze,
4. weitere mit dem Wald verbundene und ihm dienende Flächen.

(3) Nicht Wald im Sinne dieses Gesetzes sind
1. in der Flur oder in bebautem Gebiet gelegene einzelne Baumgruppen, Baumreihen oder mit Hecken und Schutzpflanzungen bestockte sowie als Baumschulen verwendete Flächen,
2. zu Wohnbereichen gehörende Parkanlagen,
3. mit Waldbäumen bestockte Flächen in gärtnerisch gestalteten Anlagen, die der Erholung der Bevölkerung dienen,
4. Weihnachtsbaum- und Schmuckreisigkulturen.

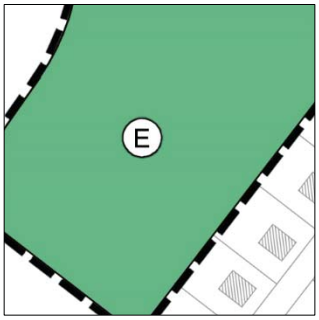
Diese Legaldefinition zeigt, dass es für die Waldeigenschaft nicht auf die Art der Entstehung ankommt. So kann sich auch ein seit Jahrzehnten brachliegender parkartiger Garten durch natürliche Sukzession zu einem Wald entwickelt haben.



Konkretisierung der Zweckbestimmung einer Landwirtschaftsfläche als Dauergrünland

Im Rahmen der Festsetzung von Flächen für die Landwirtschaft bzw. Wald können auch spezielle Zweckbestimmungen vorgesehen werden. Diese können sich zum Beispiel auf die im § 201 BauGB aufgeführten Arten der landwirtschaftlichen Nutzung beziehen, indem z.B. „Flächen für die Wiesen- und Weidewirtschaft“ festgesetzt werden. In besonderen Fällen kann die Zweckbestimmung auch über die Kategorien des § 201 hinausgehen, z.B. bei der Festsetzung der Zweckbestimmung „Pferdekoppel“. Solche Einschränkungen der landwirtschaftlichen Nutzungen sollten jedoch nur in Abstimmung mit den betroffenen Landwirten erfolgen, da andernfalls Entschädigungsansprüche wegen der Aufhebung bisher zulässiger Nutzungen zu erwarten sind. Vor einer Konkretisierung der Zweckbestimmung muss die Gemeinde prüfen, ob dafür ein städtebauliches Erfordernis besteht. Anderenfalls sollte dem Grundsatz der planerischen Zurückhaltung gefolgt werden. Grundsätzlich unzulässig ist die Aufnahme von Einzelaspekten der landwirtschaftlichen Produktion in die Festsetzung der Zweckbestimmung, z.B. zu den Anbauprodukten, zur Fruchtfolge oder zur Verwendung von Düngemitteln.

Für Wald kann die Zweckbestimmung in landschaftspflegerisch begründeten Fällen als „Laubwald“, „Nadelwald“ oder „Mischwald“ konkretisiert werden. Eine Differenzierung der Eigentumsformen „Staatswald“, „Stadtwald“ oder „Privatwald“ ist dagegen unzulässig. Da ein öffentliches Betretungs- und Radfahrrecht durch das Bundes- und Landeswaldgesetz ohnehin gewährleistet ist, ist die Sicherung von Wegerechten zugunsten der Allgemeinheit auf festgesetzten Waldflächen entbehrlich.

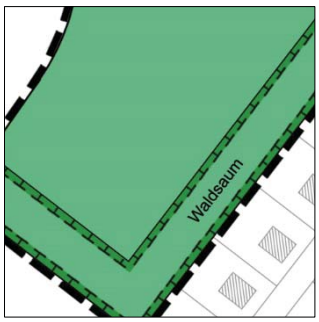


Nachrichtliche Übernahme einer Waldfläche als Erholungswald

Die Erklärung von Wald zu einem geschützten Waldgebiet (Schutz- oder Erholungswald) ist dem für Forstwirtschaft zuständigen Landesministerium vorbehalten, so dass entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan nicht möglich sind. Sofern eine gemäß § 12 LWaldG durch Rechtsverordnung zum Schutz- oder Erholungswald erklärte Waldfläche überplant wird, sollte dieser Schutzstatus gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden. Dies kann durch einen entsprechenden Textzusatz auf der Planzeichnung (verbunden mit einer Erläuterung in der Planzeichenerklärung) oder durch eine textliche Ausführung im Anschluss an die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans erfolgen:

▶ Der im Bebauungsplan festgesetzte Wald ist Erholungswald im Sinne des § 12 Abs. 5 des Landeswaldgesetzes.

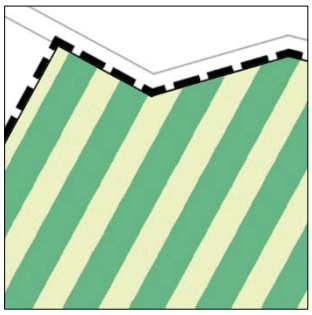
In den meisten Fällen wird die Nutzungsart Wald für bestehende Waldflächen festgesetzt. Sie kann aber ebenso für Aufforstungsflächen verwendet werden. In diesen Fällen muss es sich jedoch um öffentliche Flächen handeln oder die wirtschaftliche Zumutbarkeit für den betroffenen privaten Eigentümer sichergestellt sein.



Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf Waldflächen

Soll für einen vorhandenen Wald oder für eine wieder aufzuforstende Fläche die Entwicklung eines natürlichen Waldsaumes festgelegt werden, sollte dies nicht durch Formulierung einer entsprechenden Zweckbestimmung für die betreffende Teilfläche des Waldes, sondern durch die Festsetzung einer Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, ggf. in Verbindung mit der Festsetzung der auf dieser Fläche durchzuführenden Maßnahmen, erfolgen (☞ B 20.1, Fallbeispiel 3).

Flächen, die kein Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes sind und auch nicht dazu entwickelt werden sollen, dürfen nicht als Wald im Bebauungsplan festgesetzt werden. In diesen Fällen kommt nur die Festsetzung einer öffentlichen oder privaten Grünfläche in Betracht. Die Festsetzung einer Zweckbestimmung „Gehölzgruppe“ reicht dabei für den Erhalt eines Gehölzbestandes nicht aus. Ist dies planerischer Wille, sind entsprechende Erhaltungs- und Pflanzbindungen festzusetzen (☞ B 25).


Alternativen-Festsetzung „Landwirtschaft oder Wald“

Wie im Flächennutzungsplan ist auch im Bebauungsplan eine sogenannte Alternativen-Festsetzung von „Flächen für die Landwirtschaft oder Wald“ zulässig, wenn städtebauliche Gründe eine weitergehende Unterscheidung nicht erfordern. In der Planzeichnung kann die Festsetzung „Landwirtschaft oder Wald“ durch eine wechselnd gelb- und blaugrüne Schraffur zum Ausdruck gebracht werden.

ergänzende Festsetzungen:

...z.B. zu den überbaubaren Grundstücksflächen und zum Maß der baulichen Nutzung

Auch wenn Flächen für die Landwirtschaft bzw. Wald nicht primär baulich genutzt werden, sind auf ihnen doch bauliche Anlagen zulässig, deren Lage und Dimensionierung ggf. einer planungsrechtlichen Regelung bedürfen. So kann es im Einzelfall zweckmäßig sein, die Errichtung von landwirtschaftlichen Gebäuden und Anlagen wie Ställen oder Scheunen durch die Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen und der Stellung baulicher Anlagen zu ordnen bzw. durch die Bestimmung maximal zulässiger Gebäudelängen (mittels Festsetzung einer abweichenden Bauweise) zu begrenzen. Auch eine Begrenzung der Gebäudehöhe kann aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes erforderlich sein. Dabei ist zu berücksichtigen, dass aufgrund von § 16 Abs. 3 BauNVO in diesen Fällen immer auch die Grundfläche festzusetzen ist (die Festsetzung einer Grundflächenzahl kommt wegen der Größe der Bezugsflächen regelmäßig nicht in Betracht).

Für außerhalb der Ortslagen gelegene großflächige Intensivtierhaltungen landwirtschaftlicher wie gewerblicher Art sollte die Gemeinde die Festsetzung von Sondergebieten mit der Zweckbestimmung „Landwirtschaft“ oder „Tierproduktion“ prüfen (☞ D 9).

… von Freihalteflächen

Soll hingegen mit der Festsetzung einer Fläche für die Landwirtschaft diese zugleich von jeglicher Bebauung, d.h. auch von den nach § 35 Abs. 1 BauGB im Außenbereich privilegierten landwirtschaftlichen Anlagen, freigehalten werden, bedarf es zusätzlich einer Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB (☞ B 10), die jedoch gewichtige städtebauliche Gründe voraussetzt.

… oder von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

Flächen für die Landwirtschaft oder Wald können auch mit Festsetzungen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB verbunden werden (☞ B 20.1). Für den Ausgleich eines Eingriffs in Natur und Landschaft reicht jedoch die alleinige Festsetzung von Landwirtschaftsflächen oder Wald nicht aus, vielmehr müssen ergänzende ökologisch wirksame Festsetzungen getroffen werden. Bei der Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen auf Landwirtschafts- oder Waldflächen ist zu prüfen, ob dabei den Belangen der Land- und Forstwirtschaft nach § 1 Abs. 6 Nr. 8 a) BauGB hinreichend Rechnung getragen wird. Ist eine wirtschaftliche Nutzung nicht möglich, können Ausgleichs- bzw. Entschädigungszahlungen erforderlich werden.

...nicht jedoch von Pflanz- und Erhaltungsbindungen

Pflanz- und Erhaltungsbindungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB können ausdrücklich nicht für Landwirtschaftsflächen und Wald festgesetzt werden.

Planungsalternative: private Grünfläche, z.B. für Streuobstwiesen

Werden solche Regelungen aus übergeordneten landschaftspflegerischen Gründen, z.B. zur Erhaltung von Gehölzgruppen oder von Streuobstwiesen für erforderlich gehalten, ist i.d.R. der Aufstellung eines Grünordnungsplans der Vorzug vor Regelungsversuchen im Bebauungsplan zu geben. In einem Bebauungsplan wären die betreffenden Flächen als private Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festzusetzen. Eine solche Festsetzung ermöglicht dem betroffenen Landwirt, wenn die Erhaltung der zu schützenden Vegetationsbestände wirtschaftlich nicht zumutbar ist, unter Umständen die Geltendmachung von entschädigungsrechtlichen Ansprüchen.

i.d.R. keine Entschädigungsanforderungen

Festsetzungen von Flächen für die Landwirtschaft oder von Wald als solche lösen dagegen keinen Entschädigungsanspruch aus; ein solcher kann sich allenfalls bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung aus § 42 BauGB ergeben.

FLÄCHEN FÜR ANLAGEN ZUR KLEINTIERHALTUNG

Problemaufriss

Im Außenbereich sind Anlagen zur Kleintierhaltung gemäß § 35 Abs. 1 BauGB grundsätzlich nur dann privilegiert zulässig, wenn sie Teil eines landwirtschaftlichen Betriebs sind oder wenn sie wegen ihrer besonderen Anforderungen an bzw. ihrer nachteiligen Auswirkungen auf die Umgebung nur im Außenbereich ausgeführt werden sollen. Andernfalls können sie als sonstige Vorhaben gemäß § 35 Abs. 2 BauGB nur im Einzelfall unter engeren Voraussetzungen zugelassen werden.

Im Innenbereich richtet sich die Zulässigkeit von Anlagen zur Kleintierhaltung nach dem jeweiligen Baugebiet, das in einem Bebauungsplan festgesetzt ist oder - im unbeplanten Innenbereich - der Eigenart der näheren Umgebung entspricht (§ 34 Abs. 2 BauGB). In Kleinsiedlungsgebieten (§ 2 BauNVO), Dorfgebieten (§ 5 BauNVO) oder dörflichen Wohngebieten (§5a BauNVO) können Anlagen der Kleintierhaltung als Teil eines landwirtschaftlichen Voll- bzw. Nebenerwerbsbetriebs, einer Kleinsiedlung oder als Anlagen für die Tierhaltung allgemein zulässig sein. Darüber hinaus sind sie als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen auf 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.[1] Der Zulässigkeit von Nebenanlagen zur Kleintierhaltung sind durch das im § 15 BauNVO normierte Rücksichtnahmegebot Grenzen gesetzt.

Um über Nebenanlagen hinausgehende Anlagen zu ermöglichen oder einer rechtlichen Unsicherheit im Zusammenhang mit einer Privilegierung im Außenbereich nach § 35 Abs. 1 BauGB zu begegnen, kann eine Festsetzung in einem Bebauungsplan geboten sein.

Planungsrechtlicher Rahmen

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

In § 9 Abs. 1 Nr. 19 BauGB werden als festsetzungsfähige Anlagen zur Tierhaltung beispielhaft Ausstellungs- und Zuchtanlagen, Zwinger, Koppeln und dergleichen genannt. 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 Zucht von Kanarien- oder sonstigen Ziervögeln oder auch Greifvogelwarten festgesetzt werden. Tierheime sollten hingegen als Sondergebiete festgesetzt werden, sofern es sich um größere und eigenständige Einrichtungen handelt (siehe unten).

Begriffsbestimmung

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, Katzen, Hühner, Enten, Gänse, Tauben, Kaninchen, Ziegen, Schafe, Schweine und vergleichbare Tiere. Nicht zu den Kleintieren gehören demgegenüber große Tiere wie Pferde und Ponys[2] oder solche, die dem Menschen gefährlich werden können wie Raubkatzen[3]. Zu den Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung gehören auch solche der Kleintiererhaltungszucht.

---

1 Vgl. BVerwG, Beschl. v. 05.03.1984 – 4 B 20/84 -, juris Rn. 3 ff. Bestätigend VGH Mannheim, Urt. v. 17.12.2019 – 8 S 2711/19 -, juris Rn. 30 ff.

2 Vgl. OVG Lüneburg, Urt. v. 23.11.1979 - I OVG A 183/78; OVG Münster, Beschl. v. 10.10.2012 - 2 A 309/12, juris Rn. 20 ff.

3 Vgl. BVerwG, Beschl. v. 05.03.1984 - 4 B 20/84, juris Rn. 4; VGH München, Urt. v. 22.06.1982 - 21 B 81 A.1353, in: Website saarheim.de. Im Internet unter: https://www.saarheim.de/Entscheidungen/VGH%20Muenchen%20-%2021%20B%2081%20A.1353.htm.

Zweckbestimmung

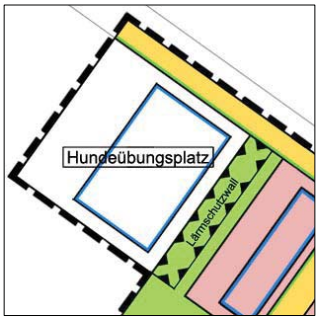
Bei der Festsetzung von Flächen für Anlagen zur Kleintierhaltung ist die Zweckbestimmung der jeweiligen Fläche konkret festzusetzen. Dabei sind sowohl die Tierart wie auch die Art der Anlage bzw. deren Zweck, z.B. zur Zucht oder Ausbildung einer bestimmten Kleintierart, anzugeben. Bei der Angabe der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

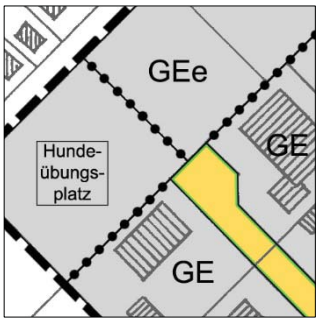
ggf. ergänzende Festsetzungen

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.



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

Bei der Festsetzung von Flächen für Anlagen zur Kleintierhaltung sind in der Regel die immissionsbezogenen 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 erforderlich sein (☞ B 24.1).

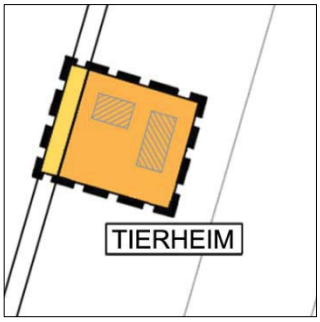


unselbstständige Festsetzung innerhalb eines Baugebiets

Flächen für Anlagen zur Kleintierhaltung können sowohl selbstständig als auch unselbstständig, d.h. auch in Überlagerung einer anderen Festsetzung zur Flächennutzung, z.B. eines Baugebietes, festgesetzt werden. Die Anlage zur Planzeichenverordnung enthält hierfür kein eigenes Planzeichen. Analog 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.



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

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.

Rn. 37; VG Berlin, Beschl. v. 27.06.1983 - 13 A 152/83, in: Website saarheim.de. In Internet unter: https://www.saarheim.de/Entscheidungen/VG%20Berlin%20-%2013%20A%20152aus83.htm. Rn. 4.

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

Problemaufriss

Durch das Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 (BauROG) wurde der Anwendungsbereich des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in mehrfacher Hinsicht erweitert. 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 § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in seiner heute geltenden Fassung 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.

Planungsrechtlicher Rahmen

Flächen und Maßnahmen

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.

Anders verhält es sich, wenn ein Grünordnungsplan vorliegt. In diesen Fällen können grünordnerische Regelungen auch ohne bodenrechtlichen Bezug als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen werden; Rechtsgrundlage ist hier § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 5 Abs. 2 BbgNatSchAG (☞ B 29.2).

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 Baugebiets 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.

Schutz, Pflege und Entwicklung

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.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des Baugesetzbuches umfassen gemäß § 200a BauGB auch Ersatzmaßnahmen im Sinne des § 15 BNatSchG. 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 betroffene 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.

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.

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

Abwägungserfordernis

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. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass ein „Wegwägen" der Ausgleichsbelange nur in Ausnahmefällen in Betracht kommt.

landschaftspflegerische Maßnahmen und hierfür vorgesehene Flächen

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.

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 § 5 Abs. 2 BbgNatASchG im Bebauungsplan festzusetzen, was dann allerdings einen Grünordnungsplan voraussetzt (☞ B 29.2).

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 vorhandener flächenhafter Biotope 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 Biotope (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).

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 [1].

[1] Konzeption zur Entwicklung von Alleen an Bundes- und Landesstraßen in Brandenburg von 2007; Evaluierung der Konzeption zur Entwicklung von Alleen an Bundes- und Landesstraßen in Brandenburg aus dem Jahr 2007, Bericht der Landesregierung vom 22.01.2014, LT-Drs. 5/8468.

Bodenschützende Maßnahmen und Bodenaustausch

- Abriss und Entsiegelung eines ehemaligen Kasernengeländes (z.B. als vorgezogene Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen),
- Bodenaustausch für Flächen, die infolge der vormaligen Nutzung erhebliche Bodenverunreinigungen aufweisen,
- Abtrag von Bodenüberformungen (insbesondere von technogenen Substraten z.B. Bauschutt),
- Rekultivierung devastierter Standorte (z.B. durch den Auftrag kultivierbaren Bodenmaterials zur Bodenverbesserung),
- Erosionsschutzmaßnahmen, u.a. Nutzungsänderung (z.B. Extensivierung, ganzjährige Bodendeckung) oder Anlage von Feldbegrenzungen (z.B. Feldraine, Saumbiotope),
- Bodenkalkung zur Erhöhung der Pufferkapazität versauerter Standorte (das bodenmikrobiologische Gleichgewicht darf hierbei nicht zerstört werden),
- Immissionsschutzpflanzungen (z.B. am Straßenrand) als Schutz vor Schadstoffeinträgen in Böden[2].

Nicht festsetzbar sind hingegen:

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

erforderliche Konkretisierung

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.

Schutz des Bodens Auswirkungen auf die Eigentümer, ggf. Entschädigung

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 im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB eingeschränkt wird bzw. sich daraus Vermögensnachteile ergeben, sind auch entschädigungsrechtliche Auswirkungen und mögliche Übernahmeansprüche nach § 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.

Begründung eines allgemeinen Vorkaufsrechts

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.

Ersatzzahlungen nicht festsetzbar

Eine Ersatzzahlung, wie sie nach § 2 Abs. 6 BNatSchG und § 6 BbgNatSchAG als Ausgleichsabgabe für Eingriffe in Natur und Landschaft außerhalb von Bebauungsplangebieten 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.

[2] Quelle: Tabelle 11 in https://lfu.brandenburg.de/cms/media.php/lbm1.a.3310.de/lua_bd78.pdf.

ANWENDUNGSFÄLLE UND FESTSETZUNGSBEISPIELE

A Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

Planung eines neuen Wohngebiets mit angrenzenden Ausgleichsflächen

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.*

Umgrenzung von Flächen zum Ausgleich

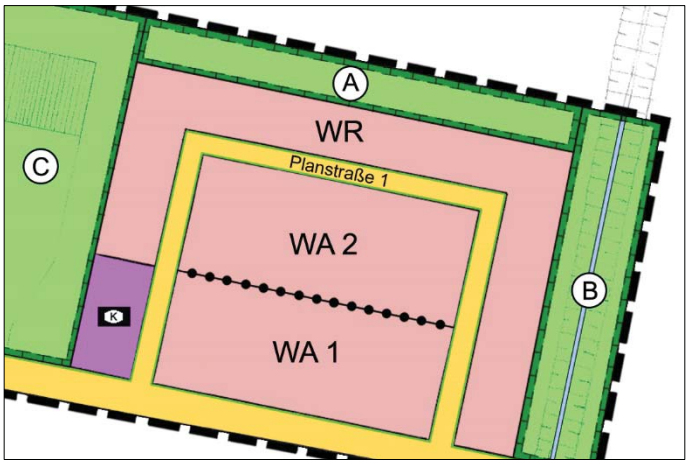
Aufgrund des unmittelbaren räumlichen Bezugs zwischen Eingriffs- und Ausgleichsflächen umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplans für das Wohngebebiet auch die an das Wohngebiet angrenzenden Flächen zum Ausgleich. Die Flächen zum Ausgleich werden jeweils mit einer Randsignatur gemäß Planzeichenverordnung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

textliche Konkretisierung der Ausgleichsmaßnahmen

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. 25 a) BauGB.

begrünter Sichtschutzwall

▶ 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:

Renaturierung eines Fließgewässers

▶ 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.

Entsiegelung und Entwicklung durch Sukzession

▶ 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.

alternativ: Bezugnahme auf beschlossene Grundsätze zur Ausgestaltung von Ausgleichsmaßnahmen

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 Bachlaufs würde die Festsetzung dann z.B. lauten:

▶ 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 (veröffentlich im Amtsblatt vom ….) zu renaturieren.

Die Zuordnung der Ausgleichsflächen und Maßnahmen zu den jeweiligen Eingriffsflächen erfolgt gemäß § 9 Abs. 1a BauGB (☞ B 20.2, Fallbeispiel 1)

Ausgleichsbebauungsplan

Fallbeispiel 2: *Die Gemeinde X plant die Konversion eines außerhalb des Stadtgebiets 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 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.*

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 diese vorgezogenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen einem späteren Eingriff 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 durchgeführten Maßnahmen bzw. die aus der Durchführung entstandenen Kosten können dann den „Eingreifern“ in anderen Bebauungsplänen zugeordnet werden. Dabei erfordert die Anrechnung der vorgezogen durchgeführten Maßnahmen jedoch einen räumlichen (zumindest großräumigen) und funktionalen (z.B. schutzgutbezogenen) Bezug zum jeweiligen Eingriff (☞ B 20.2).

oder durch textliche Festsetzung

Ebenso möglich ist die konkrete Festsetzung der Maßnahmen, die auf der öffentlichen Fläche zum Ausgleich durchgeführt werden sollen. Erforderlich ist die Festsetzung der Maßnahmen immer dann, wenn keine vorgezogenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchgeführt werden sollen, sondern die Maßnahmen unmittelbar (vollständig oder anteilig) Eingriffsgrundstücken in anderen Bebauungsplänen zugeordnet werden sollen.

▶ Auf den Flächen zum Ausgleich sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
a) Abriss sämtlicher Gebäude und Nebenanlagen
b) Entsiegelung aller befestigten Flächen
c) 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

Integration einer Siedlungserweiterung in das Landschaftsgefüge

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 Blicks 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 Neubaugebiets 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.

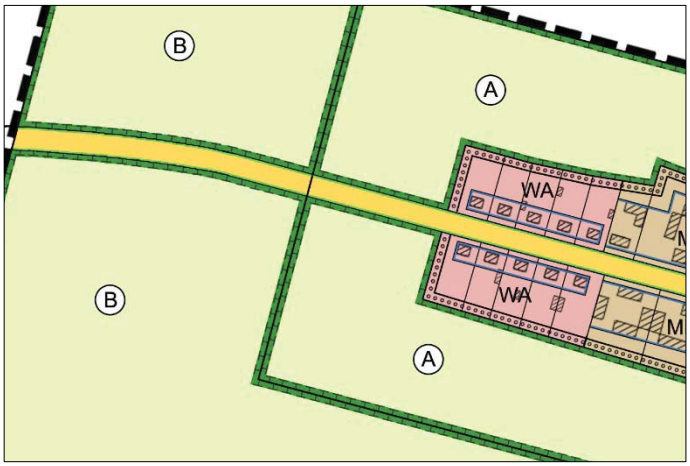
allgemeine Verpflichtung zur Begrünung

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 Baugebiets auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB festgesetzt (☞ B 25).

von Bebauung freizuhaltende Flächen

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 im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (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 keine Flächen mit unterschiedlichen Regelungen gegeneinander abgegrenzt werden müssen.

▶ 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 privaten Nutzungsmöglichkeiten der betroffenen Landwirte eingreift, sind verbindliche Abstimmungen zur Umsetzung der Festsetzung erforderlich. Unter der Annahme, dass die künftigen Bau- und Weideflächen demselben Landwirt gehören, sind Entschädigungsforderungen nicht zu erwarten.

Flächen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

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.

▶ 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, durch eine Übernahme nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 5 Abs. 2 BbgNatSchAG (☞ B 29.2).

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

Bodenschutzbezogene Maßnahmen

§ 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.

▶ 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. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

Rückbau- und Entsiegelungsmaßnahmen

Auch die Festsetzung von Entsiegelungsmaßnahmen für Flächen, die künftig nicht mehr als Bau- oder Verkehrsflächen genutzt werden (sollen), kann als eigenständige bodenschützende Maßnahme erfolgen. 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 Bebauungsplan kann Grundlage für ein Rückbau- und Entsiegelungsgebot nach § 179 BauGB sein.

Niederschlagswasserversickerung auf dem Baugrundstück …

Die Verpflichtung zur Regenwasserversickerung ist bereits im Brandenburgischen Wassergesetz enthalten, sodass es dazu oft keiner Festsetzung im Bebauungsplan bedarf. Die im § 54 Abs. 4 BbgWG normierte grundsätzliche Versickerungspflicht („soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen“)

gilt auch für gewidmete Verkehrsflächen. Darüber hinaus können die Gemeinden auf Grundlage von § 54 Abs. 4 BbgWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB - unter Beteiligung der Wasserbehörde - im Bebauungsplan festsetzen, dass Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert werden muss:

> ▶ Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf den Grundstücken selbst zu versickern.

… bzw. zur Einleitung in ein Feuchtbiotop

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 Regenwasser ist in die (an die Grundstücke angrenzende) Fläche zur Entwicklung einer Feuchtwiese einzuleiten.

ZUORDNUNG VON FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH

Problemaufriss

Das Baugesetzbuch bietet differenzierte Möglichkeiten, die naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsproblematik im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu bewältigen. Auf Ebene der Bebauungsplanung erfolgt der Ausgleich nach § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB durch geeignete Festsetzungen nach § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Ausgleichsmaßnahmen können auch an anderer Stelle als dem Ort des Eingriffs festgesetzt werden, soweit dies mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung, den Zielen der Raumordnung sowie den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist (§ 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB). Dies kann auch außerhalb des Eingriffsbebauungsplans in einem anderen Bebauungsplan erfolgen. Darüber hinaus eröffnet § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB den Gemeinden die Möglichkeit, den Ausgleich auf andere Weise als durch Bauleitplanung zu sichern, beispielsweise in einem Grünordnungsplan, auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen oder durch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB. Dabei besteht auch die Möglichkeit des Abschlusses von Verträgen mit Trägern überkommunaler Flächenpools sowie der Einrichtung von Flächenpools durch die Gemeinden selbst.

i.d.R. ergänzend Abschluss eines Ausgleichsvertrages

Soweit die Umsetzung eines Bebauungsplans durch einen Vorhabenträger erfolgen soll, kann die Durchführung erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in einem städtebaulichen Vertrag geregelt werden. Auch wenn der Abschluss eines sogenannten Ausgleichsvertrages für die Eingriffsbewältigung grundsätzlich ausreicht, ist die ergänzende Festsetzung von Flächen- und Maßnahmenzuordnungen im Bebauungsplan nicht nur unschädlich, sondern kann im Einzelfall zur Absicherung der Gemeinde sogar sinnvoll sein. So kann auf diese Weise die Umsetzung eines Bebauungsplans einschließlich der Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen auch im Falle einer Insolvenz des Vorhabenträgers gesichert werden, wenn dieser noch nicht im Besitz der Flächen im Plangebiet ist und/oder wenn ein Rechtsnachfolger nicht kurzfristig gefunden wird. Umgekehrt ist der ergänzende Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zur Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen auch bei Zuordnungsfestsetzungen im Bebauungsplan grundsätzlich zweckmäßig, da vertraglich auch Regelungen getroffen werden können, die sich einer Festsetzung im Bebauungsplan entziehen (z.B. zu Fristen oder Bürgschaften).

Die folgenden Ausführungen konzentrieren sich auf die Zuordnung von Ausgleichsflächen zu den „verursachenden Grundstücken“, u.a. als Grundlage für die Kostenerstattung.

Planungsrechtlicher Rahmen

Mit der Zuordnung von Ausgleichsflächen und -maßnahmen wird der Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich für die eingriffsverursachenden Baugrundstücke öffentlich-rechtlich geregelt, soweit auf diesen selbst ein Ausgleich nicht möglich ist.[1] § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB bildet die Rechtsgrundlage für eine Zuordnung solcher Flächen und Maßnahmen, die sowohl vollständig als auch nur anteilig erfolgen kann. Eine Zuordnungsfestsetzung ist zulässig für:

- Ausgleichsmaßnahmen und Flächen für Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich des (Eingriffs-)Bebauungsplans,
- Ausgleichsmaßnahmen und Flächen für Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich eines anderen (Ausgleichs-)Bebauungsplans,
- Ausgleichsmaßnahmen auf von der Gemeinde zur Verfügung gestellten Flächen.

Die Aufstellung eines gesonderten (Ausgleichs-)Bebauungsplans sollte nur dann erfolgen, wenn die festzusetzenden Ausgleichsmaßnahmen dem Ausgleich von Eingriffen im Geltungsbereich mehrerer (Eingriffs-)Bebauungspläne dienen. Sollen die festzusetzenden Ausgleichsmaßnahmen hingegen ausschließlich Eingriffe durch einen einzelnen (Eingriffs-) Bebauungsplan ausgleichen, bietet sich anstelle einer parallelen Aufstellung von Eingriffs- und Ausgleichsbebauungsplan die Aufstellung nur eines Bebauungsplans mit in räumlich

[1] Sofern Eingriffe in Natur und Landschaft auf den jeweiligen Eingriffsgrundstücken ausgeglichen werden können, ist die Zuordnung der Ausgleichsmaßnahme nicht erforderlich.

getrennte Teilbereiche gegliedertem Geltungsbereich an. Der Geltungsbereich eines Bebauungsplans muss sich nicht zwingend auf eine zusammenhängende Fläche beziehen, sondern kann sich auch aus getrennt liegenden Flächen zusammensetzen (☞ A 1).

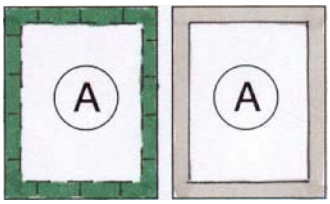
Zuordnung immer durch textliche Festsetzung

Die Flächen zum Ausgleich werden in der Planzeichnung i.d.R. durch Randsignatur umgrenzt. Die Zuordnung der Ausgleichsflächen und -maßnahmen zu den ausgleichspflichtigen Grundstücken erfolgt durch textliche Festsetzung. Dies ist schon deshalb erforderlich, weil mit der Zuordnung auch deren Umfang bzw. der Verteilungsmaßstab festgesetzt werden muss.

Randsignaturen für ausgleichspflichtige Flächen

Eine zeichnerische Festsetzung der Flächen, denen Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet werden, empfiehlt sich insbesondere dann, wenn eine eindeutige textliche Bezeichnung schwerfällt, z.B. weil nur Teilflächen von Grundstücken einer Ausgleichspflicht unterliegen. Die Flächen, denen Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet werden, werden mit einer Randsignatur versehen. Die Planzeichenverordnung enthält hierfür keine Vorgaben, sodass die Art der Darstellung frei gewählt werden kann.

Zuordnung



Die Zuordnung von Ausgleichsflächen zu den ausgleichspflichtigen Flächen kann in der Planzeichnung durch die Verwendung von Kennbuchstaben verdeutlicht werden. Dabei werden die ausgleichspflichtigen Flächen durch den gleichen Kennbuchstaben gekennzeichnet, wie die jeweils zugeordneten Ausgleichsflächen. Durch diese Kennzeichnung werden die zugeordneten Ausgleichsflächen zudem von den sonstigen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft unterschieden, für die die gleiche Randsignatur verwendet wird.

KOSTENERSTATTUNG

Kostenerstattungssatzung für Ausgleichsmaßnahmen

Die Durchführung von festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich obliegt grundsätzlich dem Vorhabenträger. Soweit Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle den Grundstücken zugeordnet sind, soll die Gemeinde nach § 135a Abs. 2 BauGB diese anstelle und auf Kosten der Vorhabenträger oder Grundstückseigentümer durchführen, sofern dies nicht auf andere Weise gesichert ist. § 135c BauGB ermächtigt die Gemeinden, die Grundsätze für die Ausgestaltung von Ausgleichsmaßnahmen, den Umfang der Kostenerstattung, die Art der Kostenermittlung und den Maßstab für die Kostenverteilung durch Satzung zu regeln. Die von der Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände dazu veröffentlichte Mustersatzung[2] kann von den meisten Gemeinden ohne Änderungen übernommen und erlassen werden.

auch Einzelregelungen in Bebauungsplänen möglich

Auch wenn die Aufstellung einer Kostenerstattungssatzung für die Abrechnung von Kostenerstattungsbeträgen für Ausgleichsmaßnahmen nicht zwingend erforderlich ist, bietet sie gegenüber den ebenfalls zulässigen Einzelregelungen zur Kostenerstattung im Bebauungsplan gewisse Vorteile. Insbesondere stellt sie sicher, dass ähnliche Problemlagen in unterschiedlichen Bebauungsplänen einer Gemeinde einheitlich geregelt werden.

Grundsätze zur Ausgestaltung von Ausgleichsmaßnahmen

Die in der Anlage zur Mustersatzung aufgeführten Grundsätze zur Ausgestaltung von Ausgleichsmaßnahmen sind vor allem für solche Gemeinden von Bedeutung, in denen Ausgleichsmaßnahmen mit vergleichbaren Inhalten wie die Renaturierung von Gewässerrändern häufiger festgesetzt werden. Im Übrigen kann die Ausgestaltung der Ausgleichsmaßnahmen ebenso gut im Bebauungsplan selbst hinreichend bestimmt werden (☞ B 20.1, ☞ B 25).

erstattungsfähige Kosten

Da neben den reinen Herstellungskosten in der Regel auch andere im Zusammenhang mit der Ausgleichsmaßnahme stehende Kosten, z.B. für den Grunderwerb oder die Baufreimachung, abgerechnet werden sollen, ist eine entsprechende Festsetzung in der gemeindlichen Kostenerstattungssatzung oder im jeweiligen Bebauungsplan zweckmäßig:

---

[2] Mustersatzung der Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135 a - 135 c BauGB; im Internet abrufbar, z.B. unter www.nst.de. (mit Suchfunktion)

▶ Die Kosten für die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen umfassen auch die Kosten für den Grunderwerb bzw. den entsprechenden Grundstückswert von Flächen der Gemeinde, die Kosten für die Freilegung der Ausgleichsflächen, die Planungskosten sowie die Kosten für eine dreijährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege.

Verteilungsmaßstäbe

Sofern keine Einheitskosten für einzelne Maßnahmenteile in einer Satzung festgesetzt sind, wird sich die Abrechnung immer an den tatsächlichen Kosten orientieren. Als Verteilungsmaßstab kommt neben der überbaubaren Grundstücksfläche, der zulässigen Grundfläche und der zu erwartenden Versiegelung auch die Schwere der zu erwartenden Eingriffe in Betracht, wobei auch eine Verbindung dieser Verteilungsmaßstäbe möglich ist. Während in den beiden ersten Fällen die reine Festsetzung des Verteilungsmaßstabs in der Satzung oder in einer textlichen Festsetzung ausreicht, erfordert der Verteilungsmaßstab der Eingriffsschwere eine nach Eingriffseinheiten differenzierte Zuordnungsfestsetzung.

▶ Die Kosten der Ausgleichmaßnahme(n) nach (den) Festsetzung(en) Nr. … werden auf die zugeordneten Baugrundstücke nach Maßgabe der gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO zulässigen Grundfläche / nach Maßgabe der überbaubaren Grundstücksflächen verteilt.

▶ Die Kosten der Ausgleichsmaßnahme(n) nach (den) Festsetzung(en) Nr. ... werden auf die Baugrundstücke wie folgt verteilt
A-Straße Nr. 7 zu 10,2 % / A-Straße Nr. 8 zu 7,9 % / B-Straße Nr. 9 zu 8.4 % / …

Herleitung des Ausgleichsumfanges

Die - durch ein Gericht überprüfbare - Herleitung der anteiligen Zuordnung der Sammelausgleichsmaßnahmen ist Voraussetzung für deren Abrechnung. In der Begründung bzw. im zugehörigen Umweltbericht sind daher die Grundlagen der Ermittlung des Eingriffs- und Ausgleichsumfangs nachvollziehbar darzulegen. Auch wenn eine verbal-argumentative Herleitung üblich und ausreichend ist, kann eine Ergänzung durch standardisierte Bewertungsverfahren hilfreich sein.[3]

ANWENDUNGSFÄLLE UND FESTSETZUNGSBEISPIELE

A Ausgleich innerhalb des Eingriffsbebauungsplans

Ausgleichsregelung durch städtebaulichen Vertrag

Wenn ein Ausgleich unmittelbar auf den Eingriffsgrundstücken nicht sinnvoll oder möglich ist, können dafür andere Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorgesehen werden. Die für die Gemeinde einfachste Möglichkeit, dafür die Durchführung bzw. Kostenübernahme abzusichern, bietet der städtebauliche Vertrag. Dies ist in der Regel jedoch nur dann praktikabel, wenn der Eingriff durch einen oder wenige Vorhabenträger verursacht wird, bei denen ein Interesse am zügigen In-Kraft-Treten des Bebauungsplans und damit eine Bereitschaft zum Vertragsabschluss vor der Beschlussfassung über den Bebauungsplan vorausgesetzt werden kann.

… oder im Bebauungsplan

Bei unsicherer Kooperationsbereitschaft der betroffenen Grundstückseigentümer bietet eine Festsetzung und Zuordnung von Ausgleichsflächen und –maßnahmen im Bebauungsplan der Gemeinde dagegen größere Sicherheit im Hinblick auf Zeit und Kosten. Gemäß § 135a Abs. 2 BauGB führt in diesen Fällen die Gemeinde die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen anstelle und auf Kosten der Vorhabenträger bzw. der Grundstückseigentümer durch, einschließlich des Erwerbs bzw. der Bereitstellung der erforderlichen Flächen. Zur Deckung ihres Aufwandes für diese Ausgleichsmaßnahmen erhebt die Gemeinde einen Kostenerstattungsbetrag.

Fallbeispiel 1: *Die Gemeinde A plant am Ortsrand ein neues Wohngebiet mit einer Kindertagesstätte. Das Baugebiet soll über eine neue Ringstraße erschlossen werden. Auf Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind als Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen: die Herstellung eines grünen Siedlungsrandes durch Baum- und Strauchpflanzungen, die*

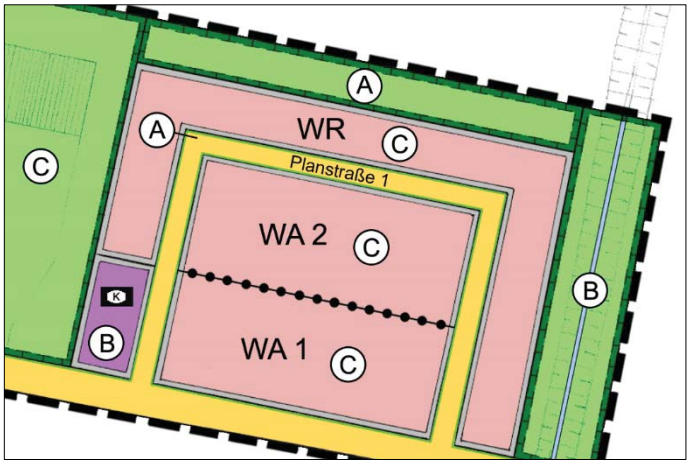
[3] Siehe dazu auch: Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE), Hrsg.: Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg, April 2009 (abrufbar auf der Internetseite des MLUK).

Renaturierung eines Bachlaufs sowie die Entsiegelung eines angrenzenden brach gefallenen Gewerbegrundstücks. (☞ B 20.1, Fallbeispiel 1)

Einzelzuordnung

Bereits bei der Eingriffsermittlung muss die Gemeinde zwischen den öffentlichen und privaten Eingriffsverursachern, hier der Gemeinde als Baulastträger der Planstraße und Träger der Kindertagesstätte einerseits und den privaten Eigentümern der künftigen Baugrundstücke andererseits unterscheiden. Nicht zuletzt wegen der unterschiedlichen Abrechnungsmodalitäten sollten den Straßenplanungen eigene Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet werden; diese gelten als beitragsfähige Erschließungskosten und sind dementsprechend refinanzierbar.

▶ Die Bepflanzung der mit dem Buchstaben A gekennzeichneten Fläche zum Ausgleich gemäß textlicher Festsetzung Nr. ... wird vollständig der Planstraße 1 zugeordnet.



Einzel- und Sammelzuordnungen von Ausgleichsmaßnahmen in einem Bebauungsplan

Auch für die Kindertagesstätte empfiehlt sich die Zuordnung einer eigenständigen Ausgleichsmaßnahme:

▶ Die Renaturierung des Bachlaufs auf der mit dem Buchstaben B gekennzeichneten Fläche zum Ausgleich gemäß textlicher Festsetzung Nr. … wird vollständig der Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte zugeordnet.

Sammelzuordnung

Für die Baugrundstücke des künftigen Wohngebiets ist eine grundstücksbezogene Eingriffsermittlung nicht sinnvoll, da der Eingriff in Natur und Landschaft durch das Baugebiet als Ganzes verursacht wird. Eine Einzelzuordnung von Ausgleichsmaßnahmen ist in der Regel auch deshalb kaum möglich, weil nicht für jedes Grundstück eine eigenständige Ausgleichsmaßnahme benannt werden kann, die zudem auch noch dem Grundsatz der Gleichbehandlung mit den anderen Eingreifern genügt. Die Gemeinde wird daher in diesen Fällen in der Regel Sammelausgleichsmaßnahmen festsetzen und diese dem Baugebiet vollständig oder seinen Teilen anteilig zuordnen.

▶ Die Entsiegelung und die Begrünung der mit dem Buchstaben C gekennzeichneten Flächen zum Ausgleich gemäß textlicher Festsetzung Nr. … werden den Baugrundstücken des reinen und allgemeinen Wohngebietes vollständig zugeordnet.

oder:

▶ Die Entsiegelung und die Begrünung der mit dem Buchstaben C gekennzeichneten Flächen zum Ausgleich gemäß textlicher Festsetzung Nr. … werden den Baugebietsflächen wie folgt zugeordnet:
- den Baugrundstücken des allgemeinen Wohngebiets mit der Bezeichnung WA 1 zu 32,3 %,
- den Baugrundstücken des allgemeinen Wohngebiets mit der Bezeichnung WA 2 zu 40,5 %,
- den Baugrundstücken des reinen Wohngebiets zu 27,2 %.

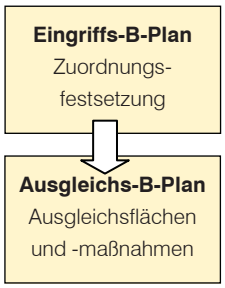
B Ausgleich außerhalb des Eingriffsbebauungsplans

Zuordnung immer im Eingriffsbebauungsplan

Sofern ein Ausgleich innerhalb des Geltungsbereichs des Eingriffsbebauungsplans nicht sinnvoll oder möglich ist und Ziele der geordneten städtebaulichen Entwicklung, der Raumordnung, des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht entgegenstehen, kann die Gemeinde den Eingriffen auch Ausgleichsflächen und -maßnahmen außerhalb des Eingriffsbebauungsplans zuordnen. Die Zuordnung erfolgt dabei immer durch Festsetzung im Eingriffsbebauungsplan.

Zuordnung von Flächen / Maßnahmen aus einem anderen Bebauungsplan

Wenn der Ausgleich für mehrere Eingriffsbebauungspläne zu regeln ist, empfiehlt sich die Aufstellung eines gesonderten Ausgleichsbebauungsplans. (Beziehen sich die durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen hingegen auf einen einzigen Eingriffs-Bebauungsplan, kommt auch die Aufstellung nur eines Bebauungsplans mit in mehrere räumliche Teilbereiche gegliedertem Geltungsbereich in Betracht; s.o.). Die Festsetzung von Ausgleichsflächen und -maßnahmen in einem separaten Ausgleichsbebauungsplan kann getrennt von der Aufstellung der eingriffsverursachenden Bebauungspläne erfolgen. Voraussetzung für eine Zuordnungsfestsetzung in einem Eingriffsbebauungsplan ist jedoch, dass der Ausgleichsbebauungsplan vor oder zusammen mit dem Eingriffsbebauungsplan rechtskräftig wird.



> ▶ Die im Bebauungsplan Nr. … vom … (festgesetzt durch …) als Ausgleichsfläche festgesetzte öffentliche Grünfläche sowie die auf dieser Fläche gemäß textlicher Festsetzungen … bis … des Bebauungsplans Nr. … durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen werden den Baugrundstücken des allgemeinen Wohngebiets im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans zu 47,3 % zugeordnet.

Zuordnung von Maßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen

Die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen durch die Gemeinde anstelle des Vorhabenträgers und deren Zuordnung setzt nicht zwingend einen Ausgleichsbebauungsplan voraus. Die Gemeinde kann Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB auch auf von ihr selbst bereitgestellten Flächen durchführen und diese Maßnahmen den Eingreifern im Eingriffsbebauungsplan zuordnen. Voraussetzung für die Zuordnung solcher Maßnahmen ist jedoch, dass die Gemeinde Eigentümerin der betreffenden Flächen ist oder die Verfügbarkeit auf andere Weise, z.B. über einen städtebaulichen Vertrag gesichert ist.

Die konkrete Ausgestaltung der von der Gemeinde geplanten und zugeordneten Ausgleichsmaßnahme kann unmittelbar im Eingriffsbebauungsplan festgesetzt werden, z.B:

eigenständige Festsetzung der Maßnahme

> ▶ Die Pflanzung von ... Bäumen gemäß Gehölzliste Nr. … mit einem Stammumfang von jeweils mindestens … cm, gemessen in 1,0 m Höhe, auf den Flurstücken ... aus Flur … der Gemarkung … wird den Baugrundstücken des allgemeinen Wohngebiets im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans vollständig zugeordnet.

In der Regel wird die Gemeinde aber bei der Zuordnung von nicht in Bebauungsplänen festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen auf eine landschaftspflegerische Konzeption Bezug nehmen, deren Umsetzung von der Gemeindevertretung beschlossen worden ist. Ein solches Konzept kann zum Beispiel ein als Satzung beschlossener Grünordnungsplan oder ein sonstiges von der Gemeinde beschlossenes Maßnahmenkonzept sein.

Bezugnahme auf einen rechtskräftigen Grünordnungsplan

> ▶ Die Entsiegelung des Grundstücks …. sowie die Wiederherstellung eines natürlichen Waldsaums auf diesem Grundstück gemäß Grünordnungsplan Nr. … vom … (festgesetzt durch …) … wird den Baugrundstücken des reinen Wohngebiets im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans vollständig zugeordnet.

… oder auf ein beschlossenes Maßnahmenkonzept

> ▶ Die Herstellung eines natürlichen Ufersaums entlang des B-Baches gemäß Renaturierungskonzeption für die Fließgewässer der Gemeinde …, beschlossen durch die Gemeindevertretung am …, wird den Baugrundstücken des allgemeinen Wohngebiets im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans zu 37,8 % zugeordnet.

Flächenpools

Vor dem Hintergrund der gemeindlichen Verpflichtung, im Bedarfsfall gemäß § 135a Abs. 2 BauGB für Ausgleichsmaßnahmen geeignete Flächen bereitzustellen, kann die Gemeinde

einen oder mehrere Flächenpools ausweisen. Dabei werden in einer ersten Stufe die für Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen geeigneten Flächen des Gemeindegebiets, differenziert nach Eigentumsverhältnissen, Verfügbarkeit und Ausgleichspotenzialen erfasst. Darauf aufbauend wird im zweiten Schritt die Verfügbarkeit der Flächen durch Kauf, Pacht oder Grundbucheintragung gesichert, sodass im Bedarfsfall darauf zurückgegriffen werden kann. Ein Flächenpool bietet für die Gemeinde den Vorteil, dass hier auch Ausgleichserfordernisse, die nicht durch Bebauungspläne verursacht werden, kompensiert werden können. Darüber hinaus ermöglicht die Bildung von Flächenpools die zeitliche Entkoppelung von Eingriff und Ausgleich dergestalt, dass der Ausgleich dem Eingriff vorgelagert werden kann.

Zuordnung von Teilguthaben eines Flächenpools

Sofern die Gemeinde geeignete vorgezogene Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (sozusagen auf Vorrat) durchgeführt hat und hierfür einen Flächenpool eingerichtet hat, in dem die bereits abgebuchten Ausgleichsumfänge anderer Bebauungspläne bilanziert sind, kann sie anteilige Kosten dieser Ausgleichsmaßnahmen auch den Eingreifern in einem neu aufzustellenden Bebauungsplan zuordnen. Dabei erfordert die Anrechenbarkeit vorgezogen durchgeführter Maßnahmen jedoch einen räumlichen (zumindest großräumigen) Bezug und einen funktionalen (z.B. schutzgutbezogenen) Zusammenhang zum jeweiligen Eingriff. Die Zuordnung erfolgt auch hier im Eingriffsbebauungsplan.

▶ Die Kosten der im Rahmen des Flächenpools mit der Bezeichnung ….. durchgeführten Ausgleichsmaßnahmen …. (Benennung der Maßnahmen) werden den Baugrundstücken im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans vollständig / zu … % zugeordnet.

Als Alternative zur Bildung eines gemeindlichen Flächenpools kann auch die Beteiligung an einem übergemeindlichen Flächen- und Maßnahmenpool in Betracht kommen. Da die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen in diesem Fall nicht durch die Gemeinde selbst erfolgt, muss diese auf andere Weise, z.B. durch städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB, gesichert sein.

Planungshilfen:

Mustersatzung der Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135a – 135c BauGB. Im Internet abrufbar unter www.nst.de (mit Suchfunktion).

Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (MLUV): Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE), April 2009

Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft (MLUL) und Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung (MIL) des Landes Brandenburg: Leitfaden Kommunale Flächenpools, November 2017

Erlass zur Kompensation von Beeinträchtigungen von Natur und Lanschaft durch Windenergieanlagen (Kompensationserlass Windenergie), Erlass des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft vom 31.01.2018. Auf der Website des MLUK unter MLUK / Service / Rechtsvorschriften / Natur / Kompensationserlass Windenergie.

GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE

Problemaufriss

Die Sicherung von Geh- und Fahrrechten auf privaten Flächen wird gelegentlich als kostengünstige Alternative zur Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen diskutiert. Dabei wird manchmal 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 nicht durch Geh- und Fahrrechte öffentliche Funktionen auferlegt werden dürfen. Für die öffentliche Erschließung oder Durchwegung erforderliche Flächen müssen auch als öffentliche Verkehrsflächen oder als öffentliche Grünflächen mit den entsprechenden Rechtsfolgen geplant werden. Nur bei privaten Flächen, die ohnehin für die grundstücksinterne Erschließung hergestellt werden müssen, kann im Bedarfsfall eine öffentliche Mitnutzung erwogen und planungsrechtlich gesichert werden.

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 vertiefte Auseinandersetzung mit den Voraussetzungen und Folgen derartiger Festsetzungen angeraten. Dies betrifft die unmittelbaren finanziellen Auswirkungen aufgrund von Entschädigungs- oder Übernahmeverlangen ebenso wie möglicherweise entstehende Herstellungs- und Unterhaltungskosten.

Planungsrechtlicher Rahmen

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.

Benennung der Begünstigten

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.

keine zeitliche Befristung

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 des § 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).

Abwägung mit privaten Belangen

Da sich die Begründung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten auf private Grundstücksflächen bezieht und hier regelmäßig zu mehr oder minder großen Einschränkungen oder Belastungen für die Eigentümer oder Nutzer führen kann, ist die Erforderlichkeit solcher Festsetzungen jeweils mit den berührten privaten Belangen abzuwägen und in der Begründung darzustellen.

Entschädigungspflicht

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).

Geh- und Fahrrechte sind kein Ersatz für öffentliche Verkehrsflächen…

Gelegentlich besteht die Absicht, mit der Festsetzung von Flächen für Geh- und Fahrrechte auch 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.

…und begründen keine Umsetzungsverpflichtung für den Grundstückseigentümer

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 (meist 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.

zeichnerische und textliche Festsetzung

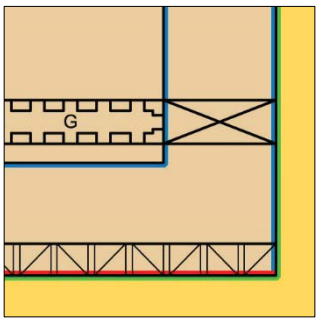
Die Festsetzung von mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen erfolgt in der Planzeichnung durch Umgrenzung der betreffenden Fläche mit einer Randsignatur gemäß Planzeichenverordnung. Je nach Breite der zu belastenden Fläche bietet die PlanzV zwei unterschiedliche Darstellungsmöglichkeiten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

Differenzierung durch Buchstaben

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 sind in einer textlichen Festsetzung zu benennen. In einfachen Fällen, z.B. wenn ausschließlich Geh- und Fahrrechte zugunsten der Allgemeinheit gesichert werden sollen, kann dies auch in der Planzeichenerklärung erfolgen.

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 Begünstigen des jeweiligen Wegerechtes sowie zur mindestens einzuhaltenden lichten Höhe ergänzt wird.



Gehrechte auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen, in Durchgängen sowie unter Arkaden

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

nachrichtliche Übernahme bestehender Rechte

Bereits bestehende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen, soweit dies für das Verständnis des Plans oder die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig ist. Bei Flächen für Geh- und Fahrrechte ist dies z. B. dann der Fall, wenn die Herstellung einer durchgängigen öffentlichen Durchwegung in Teilen auf bestehende Wegerechte 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

Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit

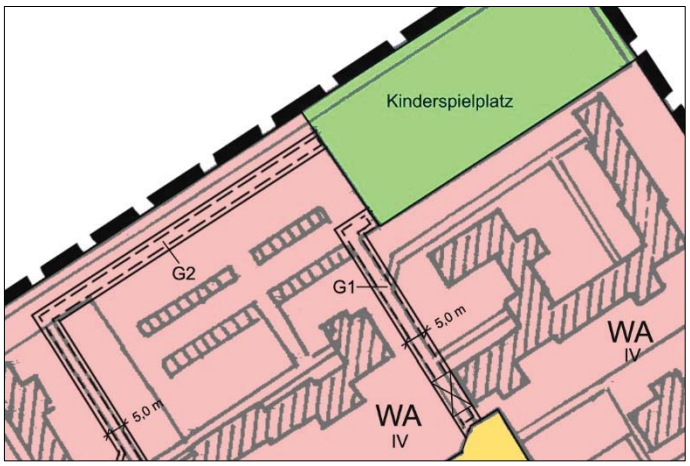
Die Festsetzung von Flächen für Wegerechte zugunsten der Allgemeinheit dient in der Praxis meist der Sicherung von Gehrechten, häufig in Verbindung mit Radfahrrechten. In den Fällen, in denen ein öffentliches Interesse an der Kfz-Befahrbarkeit eines Weges vorliegt, führt dies in der Regel zur Festsetzung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

Die Sicherung eines öffentlichen Wegerechts 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.

Straßenunabhängige Wege zum Kinderspielplatz

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

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 vorhandenen 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.

öffentliche Durchwegung für Fußgänger und Radfahrer

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

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.

unzulässige Festsetzung eines Baugebotes

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

zulässige Sicherung eines Baurechtes

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

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:

Zulassung von Abweichungen

… 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.

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 Wegerechts gilt im Allgemeinen dann als hinreichend bestimmt, wenn sie folgende Inhalte umfasst:

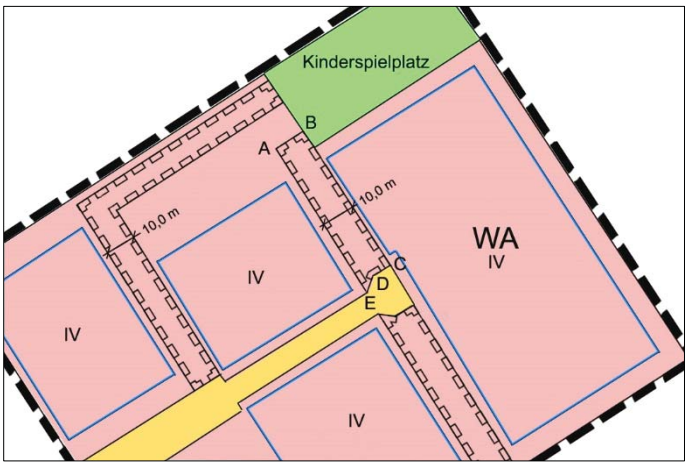
a) die Gesamtfläche innerhalb derer das Wegerecht begründet werden muss,
b) Anfangs- und Endpunkt des Wegerechts sowie
c) die Breite des tatsächlich zu begründenden Rechts.

Fallvariante: *Die im Fallbeispiel beschriebene Sicherung eines öffentlichen Wegerechts 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 Wegerecht verlaufen soll:

Korridor für die Wegeführung

▶ Innerhalb der Fläche ABCDEA ist zwischen den Linien AB und CDE durchgängig eine 3,0 m breite Fläche mit einem Gehrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.



Festsetzung von „Wegekorridoren“ mit Ausfüllungsspielraum für die grundbuchliche Eintragung

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

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 freizuhaltenden Bewegungsräume oder ihrer Höhenlage erforderlich werden:

öffentlicher Gebäudedurchgang

▶ 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.

Gehweg unter Arkaden

▶ 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.

öffentliche Fußgängerbrücke

▶ 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.

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 Widmung der Privatstraße als Anliegerstraße sichergestellt werden. Der Vorbereitung eines entsprechenden Wegerechtes durch den Bebauungsplan bedarf es dazu nicht.

B Wegerechte 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.

Erschließung von Baugrundstücken im Blockinnenbereich

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.*

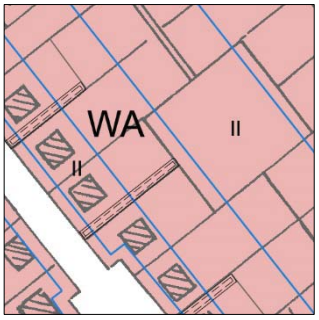
Prüfung der Umsetzbarkeit des Erschließungskonzeptes

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 Bauwichen, 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.

keine Wegerechte bei ein und demselben Grundstückseigentümer

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]



Geh- und Fahrrechte zugunsten eines eingeschränkten Nutzerkreises

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.

detaillierte Regelungen im Rahmen der Eintragung

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.

C Vorbereitung von Leitungsrechten

auf öffentlichen Flächen keine Sicherung erforderlich

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.

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

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.

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:

Leitungsrecht zugunsten bestimmter Unternehmensträger

> ▶ Die Fläche L1 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des für den Bau- und Betrieb von Abwasserleitungen zuständigen Unternehmensträgers zu belasten.

---

[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.

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:

gebündeltes Leitungsrecht

> ▶ Die Fläche L2 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

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.

Leitungsrecht für Hausanschlussleitungen

> ▶ Die Fläche L3 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer des Grundstücks …. zu belasten.

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.

Festsetzung der Tiefenlage i.d.R. entbehrlich

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.

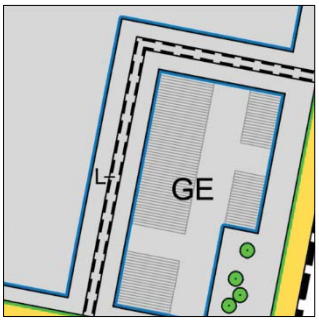
Es ist nicht Aufgabe des Bebauungsplans, dem Vollzug seiner Festsetzungen in allen Einzelheiten vorzugreifen. Wenn der Leitungsverlauf aus Sicht des Leitungsträgers nicht metergenau festgelegt werden muss und mit der Leitungsführung noch auf die künftige Bebauung des betroffenen Grundstücks Rücksicht 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.

Korridor für die Leitungsführung

> ▶ Innerhalb der Fläche ABCDA ist zwischen den Linien AB und CD durchgängig eine 3,0 m breite Fläche mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

Sonderfall: Bestandsleitungen

Während in den alten Bundesländern Leitungsrechte für auf privaten Grundstücken verlaufende Leitungen in der Regel gesichert sind, ist die Bebauungsplanung in Brandenburg manchmal noch 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 erloschen sind und die Ver- und Entsorgungsunternehmen bisher nur für einen Teil des Leitungsbestandes auf Privatgrundstücken grundbuchliche Sicherungen herbeigeführt haben, werden entsprechende Forderungen bei der Aufstellung von Bebauungsplänen regelmäßig gestellt.



Sicherung von Leitungsrechten für vorhandene Fernwärmeleitung

Leitungsrechte für Bestandsleitungen nur nach sorgfältiger Prüfung

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.

nachrichtliche Übernahmen

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.

FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGEN

Begriffsbestimmung

§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB ermächtigt die Gemeinden, Flächen für Gemeinschaftsanlagen in Bebauungsplänen festzusetzen. Eine planungsrechtliche Definition von Gemeinschaftsanlagen bietet das Baugesetzbuch nicht, wohl aber eine beispielhafte Aufzählung. Neben den in § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB genannten Anlagen:

- Kinderspielplätze,
- Freizeiteinrichtungen,
- Stellplätze und
- Garagen,

kommen als Gemeinschaftsanlagen auch in Betracht:

- Standplätze für Müll- und Wertstoffbehälter,
- Lärmschutzanlagen,
- Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser,
- Versorgungsflächen (z.B. Anlagen für die Strom oder Wärmeerzeugung oder für die Abwasser- bzw. Regenwasserbehandlung) und
- Flächen für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen.

Gemeinschaftsanlagen sind immer private Anlagen, die einem begrenzten Kreis von Beteiligten gehören und durch diese gemeinsam genutzt werden oder ihnen die Realisierung einer bestimmten Nutzung ermöglichen (z.B. ein Lärmschutzwall). Gemeinschaftsanlagen müssen nicht zwingend bauliche Anlagen im Sinne des § 29 BauGB sein, vielmehr können z.B. auch Ausgleichsflächen als Gemeinschaftsanlagen festgesetzt werden.

rechtliches und …

Aus der Festsetzung einer Gemeinschaftsanlage im Bebauungsplan ergibt sich eine „Zwangsbeteiligung“ der betroffenen Grundstückseigentümer. Ihre Herstellung muss deshalb rechtlich erforderlich sein. Die Begründung für die rechtliche Erforderlichkeit kann im Bauordnungs-, Wasser-, Naturschutz oder Immissionsschutzrecht liegen. Für die gemeinschaftliche Nutzung sinnvolle, rechtlich aber nicht erforderliche Nebenanlagen wie Grillplätze oder Sportanlagen können nicht als Flächen für Gemeinschaftsanlagen festgesetzt werden.

städtebauliches Erfordernis

Neben dem rechtlichen muss wie bei allen Bebauungsplanfestsetzungen auch ein städtebauliches Erfordernis für die Festsetzung einer Gemeinschaftsanlage vorliegen. Dieses kann sich zum Beispiel aus der objektiven Unmöglichkeit der Herstellung der Anlage auf den Einzelgrundstücken ergeben. Aber auch das planerische Ziel, die dezentrale Herstellung von Einzelanlagen auf den jeweiligen Grundstücken, z.B. aus Gründen des Ortsbildes, zu verhindern, kann die städtebauliche Erforderlichkeit begründen.

erforderliche Zuordnung

Die Festsetzung von Gemeinschaftsanlagen verpflichtet zur gemeinschaftlichen Herstellung und Unterhaltung der Anlage. Wegen dieser Verpflichtungswirkung ist neben der Fläche für die geplante Gemeinschaftsanlage auch der Kreis der betroffenen Grundstücke konkret zu bestimmen, die eine Herstellungs- und Unterhaltungs-Gemeinschaft bilden.

Umsetzungssicherheit

Problemlos gestaltet sich die Umsetzung von Gemeinschaftsanlagen in der Regel dann, wenn die Herstellung in einer Hand, z.B. bei einem Bauherrn liegt. Mit der Übertragung der Flächen für Gemeinschaftsanlagen an die Grundstückserwerber fällt in der Regel auch die Unterhaltungspflicht an die Eigentümergemeinschaft. An die Stelle des privaten Bauherrn kann auch die Gemeinde treten, z.B. für die Errichtung einer Lärmschutzanlage.

Aufgrund der Probleme, die die Herstellung von Gemeinschaftsanlagen insbesondere bei einer größeren Zahl von Beteiligten in der Praxis häufig mit sich bringt, empfiehlt sich die Festsetzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen im Allgemeinen nur, wenn:

- ein Investor oder die Gemeinde die Gemeinschaftsanlage herstellt und die zugehörige Fläche anteilig mit den Baugrundstücken veräußert wird,

- die Herstellung und Unterhaltung der Gemeinschaftsanlage vertraglich an die Hauptnutzungen bzw. die zugehörigen Baugrundstücke gebunden wird oder
- die Verteilung der Flächen für Gemeinschaftsanlagen auf die Baugrundstücke im Rahmen eines Umlegungsverfahrens geregelt wird.

Die Festsetzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen kommt somit vor allem für die Neuplanung von Baugebieten in Betracht. Bei Planungen im Bestand können sie im Zusammenhang mit einer grundlegenden städtebaulichen und ggf. eigentumsbezogenen Neuordnung Bedeutung erlangen.

i.d.R. unselbstständige Festsetzungen

Flächen für Gemeinschaftsanlagen werden in der Regel unselbstständig, d.h. in Überlagerung mit der Festsetzung von Baugebieten oder anderen Flächennutzungen festgesetzt. Grundsätzlich möglich und in Einzelfällen auch zweckmäßig ist jedoch auch die selbstständige Festsetzung, z.B. einer Fläche für eine Lärmschutzanlage, wenn diese nicht auf den Baugrundstücken errichtet werden soll.

zeichnerische und/oder textliche Festsetzung

der Flächen für Gemeinschaftsanlagen und …

Flächen für Gemeinschaftsanlagen werden in der Planzeichnung des Bebauungsplans durch Umgrenzung mit einer gerissenen roten Linie gemäß Planzeichenverordnung (Nr. 15.3 der Anlage zur PlanZV), verbunden mit der Angabe der Zweckbestimmung, festgesetzt. Der Gemeinschaftscharakter der Anlagen wird üblicherweise durch ein der Zweckbestimmung vorangestelltes „G“ zum Ausdruck gebracht. So werden z.B. Gemeinschaftsstellplatzflächen durch die Bezeichnung „GSt“ von sonstigen Stellplatzflächen mit der Bezeichnung „St“ unterschieden. (☞ B 4.2)

… der zugeordneten Grundstücksflächen

Die Zuordnung der Flächen für Gemeinschaftsanlagen zu der jeweiligen Eigentümergemeinschaft kann sowohl zeichnerisch wie auch textlich erfolgen. Eine mögliche Zuordnungsfestsetzung kann zum Beispiel lauten:

> ▶ Die festgesetzte Fläche für einen Gemeinschaftsspielplatz ist den Grundstücken Finkenstraße 1 bis 8 und Sperlingsweg 11 bis 17 zugeordnet.

Zuordnung durch Umgrenzungen und Kennziffern

Eine zeichnerische Zuordnung der Zweckgemeinschaft empfiehlt sich insbesondere, wenn für ein geplantes Baugebiet zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch keine Baugrundstücke gebildet worden sind oder die Gemeinschaft nur Grundstücksteile umfasst. Da die Planzeichenverordnung für die zeichnerische Festsetzung der Zuordnungsgemeinschaft keine Vorschläge beinhaltet, muss der Planersteller hier eine eigene zeichnerische Darstellung entwickeln. Empfohlen wird die Umgrenzung mit einer durchgängigen schwarzen Linie, die zur Verbesserung der Lesbarkeit ggf. mit einer ergänzenden Randsignatur versehen werden kann. (Alternativ ist auch die Verwendung einer Schraffur oder eines Punktrasters denkbar.) Die Verwendung einer Knotenlinie zur Umgrenzung von Bauflächen, die zu einer Zweckgemeinschaft zusammengefasst werden, ist ungeeignet, da diese Signatur ausschließlich der Abgrenzung von Bauflächen unterschiedlicher Nutzungsart oder unterschiedlicher Nutzungsmaße dient.

Zuordnung durch Kennziffern

Die Nachvollziehbarkeit der Zuordnung kann durch die ergänzende Verwendung von Kennziffern oder Kennbuchstaben erleichtert werden. Dabei wird der Fläche für die Gemeinschaftsanlage und den zugeordneten Grundstücksflächen der Zweckgemeinschaft jeweils die gleiche Kennung zugeordnet (vgl. auch Zuordnung von Flächen für Ausgleichsmaßnahmen (☞ B 20.2)).

gemeinsame Flächen für unterschiedliche Gemeinschaftsanlagen

Sind Gemeinschaftsanlagen unterschiedlicher Art geplant und keine gegenseitigen Nutzungsunverträglichkeiten gegeben, kann sich eine kombinierte Festsetzung der Zweckbestimmung ohne Untergliederung der Fläche anbieten. So kann z.B. eine gemeinsame Fläche für Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsaufstellflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter festgesetzt werden.

Berücksichtigung bei der Bestimmung der zulässigen Grund- und Geschossfläche

Sind die Flächen für Gemeinschaftsanlagen Teil des jeweiligen Baugebietes (unselbstständige Festsetzung, s.o.) können sie gemäß § 21a Abs. 2 BauNVO den Gemeinschaftsgrundstücken bei der Bestimmung der zulässigen Nutzungsmaße anteilig zugerechnet

werden, wenn der Bebauungsplan dies festlegt oder als Ausnahme vorsieht. In der Folge der Anrechnung erhöht sich für die betroffenen Grundstücke die bei GRZ- und GFZ-Festsetzungen zugrunde zu legende Grundstücksfläche und somit die jeweils zulässige Grund- und Geschossfläche. Eine entsprechende textliche Festsetzung kann z.B. wie folgt formuliert werden:

> ▶ Die auf dem Grundstück Grünstraße 12 festgesetzte Fläche für Gemeinschaftsstellplätze ist mit folgenden Flächenanteilen der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung den folgenden Grundstücken hinzuzurechnen:
> Grünstraße 6: 120 m²
> Grünstraße 8: 150 m²
> Grünstraße 10: 150 m²
> Grünstraße 12: 200 m²

oder:

> ▶ Die auf dem Grundstück Grünstraße 6 festgesetzte Fläche für einen Gemeinschaftskinderspielplatz kann den Grundstücken Grünstraße 6, 8, 10 und 12 mit einem Anteil von 0,15 m² je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung hinzugerechnet werden.

Aufgrund der uneinheitlichen Rechtsprechung zur Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit von Nebenanlagen bzw. Stellplätzen und Garagen außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsanlagen wird die Verwendung einer diesbezüglich klarstellenden Festsetzung empfohlen.

> ▶ Auf den Grundstücken Grünstraße 6, 8, 10 und 12 sind Stellplätze und Garagen außerhalb der auf dem Grundstück Grünstraße 6 festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze unzulässig / …. können Stellplätze und Garagen außerhalb …. nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Ein Ausschluss setzt jedoch voraus, dass die bauordnungsrechtlich begründete, ggf. in einer örtlichen Bauvorschrift präzisierte, Stellplatzpflicht auf den festgesetzten Gemeinschaftsflächen gedeckt werden kann.

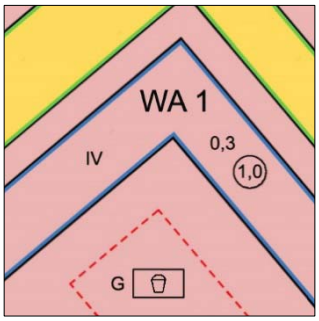
mögliche entschädigungsrechtliche Auswirkungen

Die Festsetzung von Gemeinschaftsanlagen kann gemäß § 40 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Entschädigungsansprüche auslösen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sollten daher bis zur öffentlichen Auslegung des Plans Einverständniserklärungen der von der Festsetzung betroffenen eingeholt werden. Liegen solche Einverständniserklärungen nicht vor, ist ggf. die Gemeinde gemäß § 44 Abs. 1 Satz 2 BauGB zur Entschädigung verpflichtet.

ANWENDUNGSFÄLLE UND FESTSETZUNGSBEISPIELE

Gemeinschaftsspielplätze

gemeindliche Spielplatzsatzung als Festsetzungsvoraussetzung



Festsetzung eines Gemeinschafts-Spielplatzes

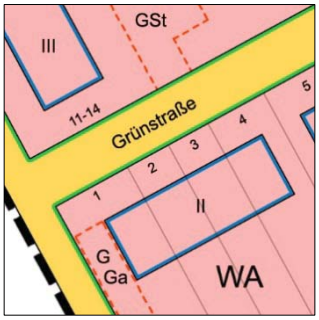
Flächen für Gemeinschafts-Kinderspielplätze können nur in Baugebieten für Geschosswohnungsbau bzw. für eine Mehrfamilienhausbebauung festgesetzt werden, da die Herstellung von privaten Kinderspielplätzen gemäß § 8 Abs. 2 BbgBO nur bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen rechtlich erforderlich ist. Darüber hinaus erfordert § 8 Abs. 2 BbgBO eine gemeindliche Spielplatzsatzung, in der Größe, Art und Ausstattung von Kinderspielplätzen nach Art und Maß der jeweiligen Nutzung in einer örtlichen Bauvorschrift gemäß § 87 Abs. 3 BbgBO geregelt ist.

Die Zuordnung des Gemeinschaftsspielplatzes kann textlich zum Beispiel wie folgt erfolgen:

> ▶ Die (festgesetzte) Fläche für einen Gemeinschaftsspielplatz ist den Grundstücken auf der Teilfläche des allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 1 zugeordnet.

Gemeinschaftsstellplätze und -garagen

gemeindliche Stellplatzsatzung als Festsetzungsvoraussetzung



Festsetzung von Gemeinschafts-Stellplätzen und -Garagen

Auch die Festsetzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze oder –garagen setzt eine gemeindliche Satzung voraus, die das Erfordernis zur Herstellung von Stellplätzen als örtliche Bauvorschrift nach § 87 Abs. 4 BbgBO begründet und den Stellplatzbedarf unter Berücksichtigung unterschiedlicher Nutzungen regelt. Unter dieser Voraussetzung kann die Festsetzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze oder –garagen in Baugebieten städtebaulich zum Beispiel dann geboten sein, wenn die Vorgartenbereiche von Stellplätzen und Garagen freigehalten werden sollen oder die Verkehrsbelastung im Gebiet durch die Zusammenfassung der Stellplätze in einer Anlage mit günstiger Anbindung an das Straßennetz gering gehalten werden soll.

> ▶ Die Fläche GSt ist Fläche für Gemeinschaftsstellplätze zugunsten der Grundstücke Grünstraße 11 bis 14. Die Fläche GGa ist Fläche für Gemeinschaftsgaragen zugunsten der Grundstücke Grünstraße 1 bis 4.

Sofern städtebauliche Gründe, insbesondere des Ortsbildes nicht entgegenstehen, sollten auf Flächen für Gemeinschaftsstellplätze auch Garagen zulässig sein. Dies erfordert eine textliche Festsetzung, z.B. in der Form:

> ▶ Die Fläche für Gemeinschaftsstellplätze GSt dient der Erfüllung der Stellplatzverpflichtung für die Grundstücke Grünstraße 11 bis 14, die sich aus § … der örtlichen Bauvorschrift über die Herstellung erforderlicher Stellplätze der Gemeinde …. (Amtsblatt ….) ergibt. Anstelle von Gemeinschaftsstellplätzen können auch Gemeinschaftsgaragen errichtet werden.

Festsetzung auch für Tiefgaragen und Parkdecks

Sofern Gemeinschaftsstellplätze in Form von Tiefgaragen oder Parkdecks hergestellt werden sollen, sind Angaben zu den jeweils zulässigen Ebenen bzw. Geschossen vorzunehmen (☞ B 4.2). Bei der Anlage von Gemeinschafts-Tiefgaragen können oberirdisch auch andere Gemeinschaftsanlagen, wie Gemeinschaftsspielplätze zugelassen werden, sofern diese rechtlich erforderlich sind.

Festsetzung von Zufahrten und Anschlüssen möglich

Wie bei der Festsetzung von Flächen für Stellplätze und Garagen können auch die zu Gemeinschaftsstellplätzen und –garagen gehörenden Einfahrten und Anschlüsse an öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt werden. Dabei müssen Verkehrsflächen innerhalb von Gemeinschaftsanlagen nur festgesetzt werden, wenn ein besonderer Anlass dafür besteht.[1]. Ein solcher kann z.B. dann gegeben sein, wenn die Zufahrt zu einer Stellplatzanlage sowie die Erschließungsfläche zwischen den Parkständen zugleich eine öffentlich nutzbare Fußwegeverbindung sein soll, für die auch ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit gesichert werden soll.

---

1 BVerwG, Beschl. v. 13.12.1989 – 4 B 15.89.

Gemeinschaftsaufstellflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter

häufig mit anderen Gemeinschaftsanlagen zusammengefasst

Flächen für gemeinschaftlich zu nutzende Müll- und Wertstoffbehälter werden häufig zusammen mit Flächen für Gemeinschaftsstellplätze bzw. -garagen festgesetzt. Dabei ist eine räumliche Zuordnung der Teilnutzungen auf der Fläche für Gemeinschaftsanlagen nicht zwingend erforderlich. Grundsätzlich möglich ist aber auch eine eigenständige (von anderen Gemeinschaftsanlagen unabhängige) Festsetzung.

Ausschlussfestsetzung i.d.R. zweckmäßig

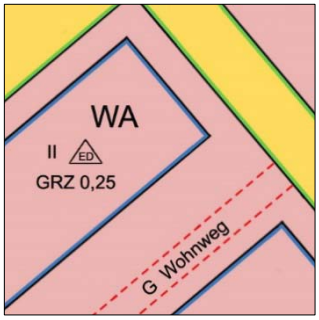
Da die Aufstellung von Müll- und Wertstoffbehältern außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen in der Regel unzulässig sein soll, ist hierzu eine ergänzende Ausschlussregelung vorzusehen.

▶ Die Fläche GSt 3 ist zugleich Gemeinschaftsaufstellfläche für Abfall- und Wertstoffbehälter. Außerhalb dieser Fläche sind Aufstellflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter unzulässig.

Gemeinschaftswohnwege

Die Bauordnung fordert, dass Grundstücke in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegen oder die Nutzung einer befahrbaren Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche rechtlich gesichert ist. § 4 Abs. 1 Nr. 2 BbgBO lässt darüber hinaus für Wohngebäude geringer Höhe nicht befahrbare Wohnwege bis zu einer Länge von 50 m zu. Sofern städtebauliche Gründe für die Verortung von Wohnwegen vorliegen, die als Gemeinschaftsanlage erstellt und unterhalten werden sollen, kommt die Festsetzung einer Fläche für Gemeinschaftswohnwege in Betracht.

Sollen die Wohnwege für die Anlieger befahrbar sein sollen, empfiehlt sich in der Regel eher die Festsetzung der betreffenden Fläche als Privatstraße (☞ B 11, Fallbeispiel 1).

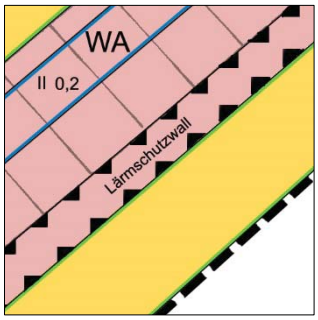


Festsetzung eines Gemeinschafts-Wohnwegs

Gemeinschaftslärmschutzanlagen

Bei der Festsetzung von Gemeinschafts-Lärmschutzanlagen ergibt sich das rechtliche Erfordernis mittelbar aus den Anforderungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes bzw. der zugehörigen Immissionsschutzverordnungen. Flächen für Lärmschutzanlagen können gleichermaßen selbstständig wie unselbstständig, d.h. als Teil eines Baugebietes oder einer sonstigen nutzungsbezogenen Flächenkategorie festgesetzt werden. (☞ B 24.1). Soll eine Lärmschutzanlage wie etwa ein Lärmschutzwall als Gemeinschaftsanlage hergestellt und unterhalten werden, ist ergänzend zur zeichnerischen Festsetzung der Fläche für die Lärmschutzanlage eine textliche Zuordnungsfestsetzung erforderlich.

▶ Der parallel zur Berliner Straße zu errichtende Lärmschutzwall ist Gemeinschaftsanlage im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB für die an die Berliner Straße angrenzenden Baugrundstücke des allgemeinen Wohngebietes.



Festsetzung eines Lärmschutzwalls als Gemeinschaftsanlage

Gemeinschaftsanlagen für die Abwasser- und Regenwasserbehandlung

Grundsätzlich können auch Anlagen für die Abwasser- und Regenwasserbeseitigung als Gemeinschaftsanlagen erstellt und hierfür erforderliche Flächen im Bebauungsplan festgesetzt werden. So kann die Festsetzung von Flächen für Gemeinschaftsabwasseranlagen z.B. für kleinere Siedlungseinheiten in Betracht kommen, für die ein Anschluss an die zentrale Abwasserbeseitigung unwirtschaftlich wäre.

Flächen für die Regenwasserversickerung einer Grundstücksgemeinschaft

Im Allgemeinen wird sich der Anwendungsbereich aber eher auf die Festsetzung von gemeinschaftlichen Regenwassersammel- und -versickerungsflächen beschränken. Die Festsetzung kann etwa dann geboten sein, wenn die nach Brandenburgischem Wassergesetz erforderliche Versickerung des Niederschlagswassers wegen geringer Grundstücksgrößen oder schlechter Versickerungsverhältnisse auf den Grundstücken selbst nicht oder nur schwer möglich ist. (☞ B 14)

Gemeinschaftsgrünflächen

Für die Festsetzung der in § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB als Gemeinschaftsanlagen aufgeführten Freizeiteinrichtungen besteht in der Regel kein rechtliches Erfordernis.

Gemeinschaftsflächen für Ausgleichsmaßnahmen

Ausnahmefall: Flächen für Ausgleichsmaßnahmen einer (Eingreifer-)Gemeinschaft …

Die Festsetzung als Flächen für Gemeinschaftsanlagen kommt in Einzelfällen für Flächen in Betracht, auf denen Ausgleichsmaßnahmen für mehrere Eingreifer durchgeführt werden sollen. Dies kann etwa dann gegeben sein, wenn es sich um vergleichsweise einfach durchzuführende Maßnahmen wie die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern handelt, die von den an der Zweckgemeinschaft Beteiligten selbst durchgeführt bzw. veranlasst werden können oder wenn die Durchführung der Maßnahmen durch einen Vorhabenträger gesichert ist.

Die Festsetzung der Flächen für Gemeinschaftsanlagen ist bei Ausgleichsmaßnahmen immer eine unselbstständige Festsetzung, die die zeichnerische Festsetzung von Flächen für Ausgleichsmaßnahmen und die textliche Bestimmung der Maßnahmen überlagert.

▶ Die (festgesetzte) Fläche für Ausgleichsmaßnahmen ist zugleich Fläche für Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB für alle Grundstücke im reinen Wohngebiet.

Die Festsetzung von Flächen für gemeinschaftliche Ausgleichsmaßnahmen bringt zwar auf den ersten Blick einen Kostenvorteil, da die Gemeinde für die Durchführung keine Personal- und Sachmittel zur Verfügung stellen muss. Dem stehen jedoch ein erheblich höherer Kontrollaufwand und die in der Praxis häufig unbefriedigende, weil nicht sachgerechte Herstellung und Pflege als Nachteile gegenüber.

…als Alternative zur Festsetzung von Flächen für Sammelausgleichsmaßnahmen

Die Gemeinde sollte daher stets prüfen, ob sie die erforderlichen Maßnahmen nicht als Sammelausgleichsmaßnahme stellvertretend selbst durchführt (bzw. durchführen lässt) und sie den betreffenden Eingriffsgrundstücken gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zuordnet und auf diese Weise die Refinanzierung sicherstellt (☞ B 20.1, ☞ B 20.2). Solche Flächen für Sammelausgleichsmaßnahmen kommen für die Festsetzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB nicht in Betracht.

VERBRENNUNGSVERBOTE UND VERWENDUNGS-BESCHRÄNKUNGEN FÜR LUFTVERUNREINIGENDE STOFFE

Problemaufriss

Lufthygienisch problematische Verhältnisse, die z.B. durch die Topographie begründet sind oder in einer durch vorhandene Gewerbebetriebe innerhalb oder außerhalb der Gemeinde verursachten Vorbelastung bestehen, können nicht immer in Anwendung des Immissionsschutzrechts verbessert werden. Die Gemeinde kann jedoch in Bebauungsplänen Regelungen treffen, die zur Vermeidung von Luftverunreinigungen beitragen, auch wenn diese durch immissionsschutzrechtlich nicht genehmigungsbedürftige Anlagen im Gemeindegebiet verursacht werden.

Planungsrechtlicher Rahmen

§ 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchstabe a) BauGB ermächtigt die Gemeinden, im Bebauungsplan Gebiete festzusetzen, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinnedes Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur eingeschränkt verwendet werden dürfen.

Als Luftverunreinigungen im Sinne des BImSchG gelten Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung derLuft, insbesondere durch Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe (§ 3 Abs. 3 BImSchG). Sie sind als schädliche Umwelteinwirkungen anzusehen, wenn sie nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder für die Nachbarschaft herbeizuführen (§ 3 Abs. 1 BImSchG).

vorbeugender Umweltschutz

Wie alle Festsetzungen eines Bebauungsplans müssen auch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 a) BauGB städtebaulich begründet sein. Ausschlaggebend für die Festsetzung können daher nicht allgemeine umweltbezogene Ziele wie die Einsparung von Energie oder die Förderung bestimmter Energieträger sein. Die städtebaulichen Gründe müssen vielmehr im vorbeugenden Immissionsschutz unter Berücksichtigung der konkreten örtlichen Situation und Problemlage liegen. Dabei ist grundsätzlich zu bedenken, dass es zur Aufgabe der Bauleitplanung gehört, im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung auch zur Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt beizutragen (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB) und die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe e) BauGB). Insofern können zum Beispiel folgende Gründe Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 a) BauGB rechtfertigen:

städtebauliche Gründe

- die besonderen Anforderungen in (Luft-)Kurorten oder sonstigen schützenwerten Gebieten,
- der Schutz von besonders „anfälligen“ Gebieten, z.B. in Tal- oder Hanglagen,
- die Freihaltung von Frischluftschneisen von zusätzlichen Immissionen,
- der Schutz von Naherholungsgebieten oder
- der Schutz von gegenüber Luftverunreinigungen besonders empfindlichen Nutzungen (Bsp. Bildungs- oder Betreuungseinrichtungen).

Schutzbedürftige Nutzungen können auch außerhalb des Geltungsbereichs liegen.

Das Verbot bzw. die Beschränkung der Verwendung bestimmter luftverunreinigender Stoffe kann dabei sowohl in der Verbesserungeiner bestehenden Belastungssituation als auch in dem Verhindern ihres Entstehens begründet sein. Die städtebaulichen Gründe können sich dabei sowohl aus den Verhältnissen innerhalb des Plangebiets, als auch aus der Situation in benachbarten Gebieten ergeben.

Voraussetzung übergreifendes Gesamtkonzept

Festsetzungen zum Verbot oder zur Beschränkung der Verwendung luftverunreinigender Stoffe setzen ein über das Plangebiet hinausgehendes Gesamtkonzept der Gemeinde hinsichtlich der Verbesserung der lufthygienischen Verhältnisse voraus. Ein solches Konzept kann z.B. Bestandteil eines für das Gemeindegebiet erarbeiteten Landschaftsplans oder ein gemeindlicher Luftreinhalteplan auf Grundlage von § 47 BImSchG sein.

Festsetzung nicht für einzelne Grundstücke

Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB können nicht für einzelne Grundstücke, sondern nur für Gebiete getroffen werden. Diese müssen sich jedoch nicht mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans oder der Abgrenzung einzelner Baugebiete decken. Möglich ist auch die Konzentration der Festsetzung auf eine Versorgungsfläche. In begründeten Fällen können auch einzelne Grundstücke aus den Festsetzungen herausgenommen werden, etwa um einen auf Kohle- oder Heizölfeuerung angewiesenen Betrieb nicht in seiner Entwicklung zu behindern.

v.a. zum Ausschluss bestimmter Heizstoffe

Die Vorschrift des § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB kommt in erster Linie für den Ausschluss bestimmter Heizstoffe wie Kohle oder Heizöl in Betracht, von deren Verbrennung eine Luftverunreinigung ausgeht, die unter Berücksichtigung der örtlichen Situation vermieden werden soll. Entsprechend dem für alle Bebauungsplanfestsetzungen geltenden Grundsatz der hinreichenden Bestimmtheit sind die verunreinigenden Stoffe und der Verwendungszweck eindeutig (und abschließend) in der Festsetzung zu benennen.

▶ Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen in Heizanlagen, Öfen, Kaminen und ähnlichen Verbrennungsanlagen zur Raumheizung und Warmwasserbereitung unzulässig.

Ggf. sind Ausnahmen in die Festsetzung aufzunehmen, etwa weil die Verbrennung flüssiger Brennstoffe in einem Blockheizkraftwerk aufgrund der hier einsetzbaren Filtertechniken geringere Schadstoffbelastungen verursacht oder weil der Einsatz moderner Holzverbrennungsanlagen in Niedrigenergiehäusern gefördert werden soll.

… Der Ausschluss gilt nicht für Blockheizkraftwerke.

… Ausnahmsweise kann die Verwendung von Holz und Holzprodukten für die Heizung und Warmwasserbereitung von Gebäuden mit einem Jahresenergiebedarf von weniger als … kWh/m² zugelassen werden.

Anstelle eines grundsätzlichen Ausschlusses bestimmter Brennstoffe ist im Allgemeinen eine differenziertere Festsetzung zu bevorzugen, die das spezifische Emissionsverhalten der jeweiligen Brennstoffe berücksichtigt. Dabei empfiehlt sich die Festsetzung einer Positivliste.

▶ Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff in Heizanlagen, Öfen, Kaminen und ähnlichen Verbrennungsanlagen zur Raumheizung und Warmwasserbereitung zulässig. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist nur dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Emissionswerte von Schwefeldioxid (SOx), Stickstoffoxid (NOx) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Terajoule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL entsprechen.

Bei der Einschränkung der Verwendung von Heizöl ist zu berücksichtigen, dass dieses nach EU-Recht nicht *allein* aufgrund des Schwefelgehaltes eingeschränkt werden darf.

✕ Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Verwendung von Erdgas und Heizöl EL schwefelarm gemäß DIN 51603 zulässig. Die Verwendung von Heizöl EL und anderen Brennstoffen ist nur dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Emissionswerte von Schwefeldioxid (SOx)in Kilogramm Schadstoff pro Tera Joule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von schwefelarmem Heizöl EL entspricht.

Für die Begründung der Verwendungsbeschränkung für Heizöle sind vielmehr auch andere Luftverunreinigungen, insbesondere durch Stickoxide, Kohlenwasserstoffe, Staub und Rauch, heranzuziehen (siehe Festsetzungsbeispiel oben).

Unter Berücksichtigung des Verhältnismäßigkeitsgebots ist stets zu prüfen, ob anstelle eines Verwendungsverbots nicht auch eine Verwendungsbeschränkung für bestimmte luftverunreinigende Stoffe ausreicht. Die Beschränkung kann dabei räumlicher und quantitativer Art sein. Nicht festgesetzt werden können hingegen anlagenbezogene technische Anforderungen an Verbrennungsanlagen wie Wirkungsgrade, Abgasverluste oder Schadstoffkonzentrationen in den Abgasen sowie zeitliche Befristungen.

✕ Die Verwendung von Holz und Holzprodukten als Brennstoff in Heizanlagen, Öfen, Kaminen und ähnlichen Verbrennungsanlagen zur Raumheizung und Warmwasserbereitungist zulässig, wenn die Anlagen an höchstens 30 Tagen im Jahr befeuert werden.

Soll die Verfeuerung von Holz in Kaminen oder vergleichbaren Öfen zugelassen werden, empfiehlt sich ggf. die Formulierung einer entsprechenden Ausnahme:

… Ausnahmsweise kann die Verwendung von Holz und Holzprodukten in Kaminen und Öfen für die Heizung einzelner Räume eines Gebäudes zugelassen werden.

Ausschluss bzw. Verwendungsbeschränkung für luftverunreinigende Stoffe in Gewerbebetrieben

Eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB kann auch dazu dienen, die Verwendung bestimmter Stoffe in Gewerbe- und Industrieanlagen auszuschließen bzw. zu begrenzen, wenn sich aus der Verarbeitung oder dem Verbrauch das Umfeld belastende Luftverunreinigungen ergeben. Dabei können allerdings nur Einsatzstoffe, nicht jedoch die aus der Verarbeitung entstehenden Produkte von der Festsetzung erfasst werden.

▶ Im Gewerbegebiet ist die Verwendung von Stoffen der nachfolgenden Nummern und Klassen der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft - TA Luft - in der Fassung vom 18. August 2021 (GMBl. S. 1050) nicht zulässig:
Nr. 5.2.7.1.1 Karzinogene (krebserregende) Stoffe,
Nr. 5.2.2, Klasse I und II staubförmige anorganische Stoffe,
Nr. 5.2.4, Klasse I gasförmige anorganische Stoffe,
Nr. 5.2.5, Klasse I und II, organische Stoffe.[1]

Eine solche Festsetzung kann zum Beispiel getroffen werden, wenn in Gebieten mit besonders schutzbedürftigen Nutzungen eine nachweislich erhöhte örtliche Grundbelastung infolge bestehender Gewerbe- und Industrieanlagen vorhanden ist und zusätzliche Luftschadstoffimmissionen ausgeschlossen werden sollen. Alternativ zu einer Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB kann in diesen Fällen aber auch eine Einschränkung der gewerblichen Nutzung nach dem Immissionsverhalten der Betriebe auf der Grundlage von § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauGB erfolgen (☞ B 1.8.2 und, ☞ B 1.9)

Berücksichtigung des Bestandsschutzes

Da Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB Bestandsgebäude und -anlagen nicht berühren, kann es im Einzelfall zweifelhaft sein, Verwendungsverbote und -beschränkungen in Gebieten festzusetzen, die bereits überwiegend bebaut sind. In diesen Fällen kann das planerische Ziel der Verbesserung der lufthygienischen Situation in absehbarer Zeit wohl kaum durch eine Bebauungsplanfestsetzung erreicht werden, so dass die Erforderlichkeit der Festsetzung in Frage steht.

Sicherstellung der Versorgung mit anderen Energieträgern

Darüber hinaus ist (für Bestandsgebiete wie für Neubaugebiete) im Rahmen der Abwägung zu prüfen, ob mit den künftig einzusetzenden Energieträgern eine ausreichende Versorgungzu zumutbaren Bedingungen und Kosten gewährleistet ist.

keine Begründung von Anschluss- und Benutzungszwängen

Die Festsetzung von Verbrennungsverboten oder Verwendungsbeschränkungen für luftverunreinigende Stoffe begründet keinen Anschluss- und Benutzungszwang für die Betroffenen zur Benutzung bestimmter anderer, weniger umweltbelastender Energien. Diese können allein auf der Grundlage des Kommunalrechts durch gemeindliche Satzungen, wie etwa Fernwärmesatzungen begründet werden.

[1] Hinweis: Die Neufassung der TA Luft ist zum 1. Dezember 2021 in Kraft getreten(GMBl. S. 1050). Die Zuordnung von Stoffen und Stoffverbindungen zu verschiedenen Klassen hat sich gegenüber der vorangehenden Fassung vom 24. Juli 2002 (GMBl. S. 511) verändert.

MAßNAHMEN ZUM EINSATZ ERNEUERBARER ENERGIEN

Problemaufriss

Seit 2004 wird die „Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz“ als Ziel der Bauleitplanung im Baugesetzbuch aufgeführt. Nach der Neufassung von § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne „Klimaschutz und Klimaanpassung insbesondere auch in der Stadtentwicklung“ fördern. Damit wird der allgemeine Anspruch des Klimaschutzes explizit als Gegenstand der Stadtentwicklung und der Bauleitplanung eingeführt. Durch den Beschluss des Bundesverfassungsgerichts vom 24. März 2021 zur teilweisen Verfassungswidrigkeit des Klimaschutzgesetzes wurde die Dringlichkeit konsequenten Handelns im Klimaschutz erneut bestätigt.

Als eine mögliche Maßnahme zur Verringerung des klimaschädlichen CO_2-Ausstoßes kommt der Einsatz erneuerbarer Energien in Frage. Zudem soll durch die Verringerung der Abhängigkeit von fossilen Energieträgern langfristig die Versorgungssicherheit verbessert werden. Erneuerbare Energien sind Energien aus fester, flüssiger und gasförmiger Biomasse, aus Wasserkraft, Geothermie und Umweltwärme sowie solare Strahlungsenergie und Windenergie.

Regelungen im Bebauungsplan

§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB

> In Bebauungsplänen können aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden: …
>
> 23b) Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen.

Technische Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien

Gebietsbezug

Die Vorschrift stellt auf „Gebiete“ ab, d.h. nicht auf einzelne Grundstücke, so dass größere räumliche Einheiten und nicht einzelne Vorhaben beplant werden sollen. Der Kreis baulicher Anlagen, für den Regelungen getroffen werden können, umfasst nicht nur (Haupt-)gebäude, sondern zum Beispiel auch Nebenanlagen wie Überdachungen, Garagen oder Carports, für die die Aufnahme technischer Anlagen vorgesehen werden kann. Zudem können nicht nur bauliche, sondern auch technische Maßnahmen im Bebauungsplan vorgegeben werden.

Die frühere Fokussierung der Vorschrift auf den Einsatz erneuerbarer Energien und hier speziell auf die Solarenergie ist aufgegeben und der Bezug möglicher Regelungen im Bebauungsplan auf ‚Erzeugung, Nutzung und Speicherung’ sowie ‚Strom, Wärme oder Kälte’ aus ‚erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung’ erweitert worden.

Maßnahmenbezug

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB sind im Bebauungsplan nunmehr Vorgaben etwa zur verpflichtenden Montage von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie rechtlich möglich.

> ▶ Im Mischgebiet (genaue Bezeichnung) sind Photovoltaikanlagen jeweils auf mindestens XX % der Dachfläche von Gebäuden zu errichten. Dies gilt auch für die Dachflächen sonstiger baulicher Anlagen wie Carports, oberirdische Garagen und Nebengebäude mit einer Fläche von jeweils mehr als XX m².
> Die mindestens zu errichtende Fläche von Photovoltaikanlagen kann auch auf nur einer oder mehreren baulichen Anlagen errichtet werden, wenn sichergestellt ist, dass insgesamt eine Fläche errichtet wird, die XX % der Dachflächen auf dem Baugrundstück entspricht.

Städtebaulicher Vertrag als Alternative

Bei einem solchen Zwang zur Schaffung einer technischen Anlage liegt zwar nahe, diese auch zu nutzen, Inhalt der Regelung im Bebauungsplan kann ein Nutzungszwang allerdings nicht sein, da nur bodenrechtlich relevante Vorgaben im Bebauungsplan getroffen werden können. Möglichkeiten, die o.g. Regelungen ebenso wie die Nutzung der Anlagen in einem städtebaulichen Vertrag zu vereinbaren, sollten daher mit bedacht werden. Dabei können auch Bestandsgebäude einbezogen werden, die ansonsten von der o.g. Regelung nicht erfasst werden.

Energiekonzept, fachgutachterliche Beratung

Für Festsetzungen zur Nutzung erneuerbarer Energien ist es erforderlich, dass für die Vollziehbarkeit die Art der technischen Anlage konkret benannt und begründet wird. Hierzu wird es in der Regel fachgutachterlicher Beratung und der Einbindung in ein schlüssiges Energiekonzept bedürfen. In jedem Fall ist eine qualifizierte Ableitung und Begründung der Regelungen erforderlich. Falls ein Solarkataster vorhanden ist, sollte dieser herangezogen werden. Zurückhaltung ist geboten, wenn Festsetzungen über die Anforderungen der einschlägigen Fachgesetzgebung – allen voran das Gebäudeenergiegesetz (GEG)[1] und das Erneuerbare-Energien-Gesetz[2] – hinausgehen sollen.

Solarkataster Potsdam, Ausschnitt für ein Gewerbegebiet https://solar-potsdam.ipsyscon.de/start

Ein gebietsbezogener Anschluss- und Nutzungszwang oder Vorgaben zu einem bestimmten Anteil der Nutzung erneuerbarer Energien im Plangebiet können in einem Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Regelungen dieser Art sind dem GEG vorbehalten, das im Einzelnen regelt, in welchem Umfang erneuerbare Energien bei Neubauvorhaben einzusetzen sind.

Nach § 9 Abs. 6 BauGB können aber bestehende gemeindliche Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang nachrichtlich in Bebauungspläne übernommen werden und damit enger mit der Erörterung und Umsetzung von Plänen verknüpft werden.

Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sollte neben einer Förderung von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien auch mögliche Störungen durch solche Anlagen mit bedacht werden.

Zulässigkeit selbständiger Anlagen

Als selbständige gewerbliche Nutzung sind Anlagen zu Erzeugung und Speicherung erneuerbarer Energien sowie Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen in den gemischten Baugebieten (Dorf-, Kern-, und Mischgebiete sowie dörfliche Wohngebiete und Urbane Gebiete) sowie den gewerblichen Baugebieten (Gewerbe- und Industriegebiete) als Nutzungsart allgemein, in allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten ausnahmsweise zulässig; unzulässig sind sie lediglich in reinen Wohngebieten. Die Festsetzung solcher Flächen kommt vorrangig für Anlagen in Frage, für die ein eigener Standort gesichert werden muss. Die Notwendigkeit wird sich in der Regel aus einem gesonderten, lokalen oder übergeordneten Versorgungskonzept ergeben und ist auf dieser Grundlage im Bebauungsplan begründbar. Dabei ist jeweils der Störgrad der Anlage, ggf. durch geeignete Festsetzungen, z.B. zum Lärmschutz, zu berücksichtigen. Die Sicherung von Flächen für Versorgungsanlagen für regenerative Energien kann Entschädigungs- und Übernahmeansprüche nach § 40 Abs. 1 Nr. 6, Abs. 2 und Abs. 3 BauGB auslösen.

Zulässigkeit als Nebenanlagen

Weiterhin können Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien in allen Baugebieten als Nebenanlagen zugelassen werden. Die dazu notwendige räumliche Unterordnung gegenüber der Hauptnutzung kann dann angenommen werden, wenn z.B. eine Solaranlage nicht über die Dach- oder Wandfläche des Gebäudes hinausgeht. Aber auch gebäudeunabhängige Solaranlagen oder Anlagen zur Nutzung der Geothermie sind bauplanungsrechtlich als untergeordnete Nebenanlagen einzustufen, soweit sie der Eigenart des Baugebietes nicht widersprechen. Unter dem Aspekt der funktionellen Unterordnung wird durch § 14 Abs. 3 BauNVO geregelt, dass Solaranlagen auf Dächern und an Wänden sowie Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen in Gebäuden auch dann als untergeordnete Nebenanlagen gelten, wenn die durch sie erzeugte Energie vollständig oder überwiegend ins öffentliche Netz eingespeist wird. Anders als bei sonstigen Nebenanlagen wird hier also auf das Merkmal der funktionellen Unterordnung verzichtet, so dass es diesbezüglich keiner Festsetzung im Bebauungsplan bedarf.

---

1 Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728). (Stand Juli 2021).

2 Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 3026).(Stand Juli 2021).

MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG DER FOLGEN VON STÖRFÄLLEN

Problemaufriss

Sicherheits- und Achtungsabstände zwischen Störfallbetrieben und schutzbedürftigen Nutzungen

Das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2012/18/EU zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen (Seveso-III-Richtlinie) verpflichtet die Kommunen, bei der Bauleitplanung, angemessene Sicherheitsabstände zwischen Störfallbetrieben und schutzbedürftigen Nutzungen zu berücksichtigen. Die Bestimmung des jeweils angemessenen Sicherheitsabstandes ist anhand anlagentypischer Faktoren im Einzelfall – i.d.R. gutachterlich – zu ermitteln; dabei werden Maßnahmen und Vorkehrungen des Anlagenbetreibers, die ihm immissionsschutzrechtlich auferlegt wurden oder zu denen er sich freiwillig verpflichtet hat, berücksichtigt, nicht jedoch Maßnahmen an benachbarten zu schützenden Objekten. Sofern der angemessene Sicherheitsabstand nicht bekannt ist, ist der im Leitfaden KAS-18[1] benannte anlagentypische Achtungsabstand maßgeblich, der die tatsächlich getroffenen Maßnahmen und Vorkehrungen nicht berücksichtigt und daher oft größer ist als ein gutachterlich ermittelter Sicherheitsabstand.

Festsetzungen zur Minderung der Auswirkungen von „Dennoch-Störfällen“

Insbesondere bei Planungen im Bestand, bei eingeschränkter Flächenverfügbarkeit und unter dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist es oft kaum möglich, die festgelegten Sicherheits- bzw. Achtungsabstände einzuhalten. In solchen Fällen ist zu prüfen, ob die Auswirkungen eines möglichen „Dennoch-Störfalls“ auf schutzbedürftige Nutzungen durch geeignete Festsetzungen, die auf die im Umfeld zulässigen Nutzungen, Gebäude oder Anlagen abstellen, in einem Bebauungsplan ausgeschlossen oder gemindert werden können. Dafür bietet das Baugesetzbuch mehrere Instrumente:

- Durch die Ausweisung von Baugebieten nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und deren Gliederung gemäß § 1 Abs. 4 und Abs. 9 BauNVO (☞ B 1.4 - B 1.8 - Baugebiete) kann (und soll) soweit wie möglich eine verträgliche Zuordnung von Störfallbetrieben und schutzdürftigen Nutzungen erreicht, den Vorgaben des § 50 BImSchG entsprochen und das Entstehen von Konflikten vermieden werden.
- § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB ermöglicht die Festsetzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind. Solche „Freihalteflächen“ können selbstständig oder in Überlagerung mit anderen Festsetzungen zur Flächennutzung festgesetzt werden. (☞ B 10)
- Nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB können die von Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen festgesetzt werden. (☞ B 24)

BauGBÄndG 2017

Mit dem Änderungsgesetz zum BauGB wurde 2017 eine zusätzliche Festsetzungsmöglichkeit zum Schutz vor Störfällen eingeführt, die sich explizit auf Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen in der Nachbarschaft von Störfallbetrieben bezieht:

Planungsrechtlicher Rahmen

§9 Abs.1 Nr. 23c BauGB

> (1) Im Bebauungsplan können aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden:
>
> Nr. 23. Gebiete, in denen…
>
> c) bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von nach Art, Maß oder Nutzungsintensität zu bestimmenden Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen in der Nachbarschaft von Betriebsbereichen nach § 3 Absatz 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen, die der Vermeindung oder Minderung der Folgen von Störfällen dienen, getroffen werden müssen

[1] 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.

Maßnahmen an baulichen Anlagen in der Nachbarschaft eines Störfallbetriebs

Die danach möglichen Festsetzungen setzen nicht bei den Störfallbetrieben an, für die die Bestimmungen des Immissionsschutzrechts verbindlich sind und ein entsprechender Sicherheits- bzw. Achtungsabstand festgelegt ist, sondern bei Gebieten in deren Nachbarschaft und Maßnahmen an dort vorhandenen baulichen Anlagen. Als Nachbarschaft ist jedenfalls der Bereich innerhalb des Sicherheits- bzw. Achtungsabstandes anzusehen, es bleibt der Gemeinde jedoch unbenommen, nach Abwägung mit privaten Belangen, u.a. der wirtschaftlichen Grundstücksnutzung, vorsorgend einen weiter gefassten Nachbarschaftsbegriff anzunehmen. Der Gebietsbezug der Festsetzung stellt klar, dass nicht der Schutz eines einzelnen Gebäudes erreicht werden kann, das für sich genommen kein „Gebiet“ darstellt.

Eignung und hinreichende Bestimmtheit

Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23c ermöglichen es, bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen innerhalb dieses Nachbarschaftsbereichs bestimmte bauliche und technische Maßnahmen zu fordern. Die geforderten Maßnahmen müssen geeignet sein, die Folgen eines möglichen Störfalls zu vermeiden oder zu mindern. In Frage kommen u.a. Anforderungen an die Dichtigkeit der Gebäude gegenüber Schadstoffeinträgen, an die Gebäudestatik, die Lage und die Öffenbarkeit von Fenstern und Türen, die Lage der Ansaugöffnungen von Lüftungsanlagen, die Einrichtung von Fluchtwegen und deren Ausgänge ins Freie oder die Errichtung von schnell erreichbaren Sicherheitsbereichen oder Schutzräumen. Die Maßnahmen sind hinreichend konkret zu formulieren:

▶ Im Mischgebiet / auf der Fläche ABCDA müssen in Gebäuden nach Norden, Nordosten oder Nordwesten ausgerichtete Fenster mit fester Verglasung ausgeführt werden. Türen in Wänden mit dieser Ausrichtung müssen so beschaffen sein, dass sie sich nach Öffnung unverzüglich selbsttätig schließen.

▶ Auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sport“ ist ein Schutzraum vorzusehen, der gegen das Eindringen von gesundheitsschädlichen Gasen gesichert ist.

▶ Auf der Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Tennishalle“ ist durch technische Vorkehrungen am Besucherzugang (z.B. eine automatische Zähleinrichtung) sicherzustellen, dass maximal 100 Zuschauer eingelassen werden können.

Maßnahmen müssen baulicher oder technischer Art sein

Nicht festsetzbar sind dagegen – oft durchaus sinnvolle – organisatorische Vorkehrungen wie die Formulierung von Alarmplänen oder die Schulung des Personals:

✕ Im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ ist ein Sicherheitsbeauftragter zu benennen und in die bei einem möglichen Störfall im ***-Betrieb zu ergreifenden Maßnahmen (z.B. Evakuierung der Verkaufsräume) einzuweisen.

Nutzungsintensität der baulichen Anlage als neuer Ansatzpunkt für Maßnahmen

Die Festsetzungen können nach Art oder Maß der Nutzung oder der Nutzungsintensität der betreffenden baulichen Anlagen differenzieren. Als Kriterium für die Nutzungsintensität kommt insbesondere die voraussichtliche Zahl gleichzeitig anwesender Personen in Frage.

▶ Im Gewerbegebiet sind in Gebäuden, nach deren Zweckbestimmung mit der gleichzeitigen Anwesenheit von mehr als 100 Beschäftigten und Besuchern zu rechnen ist, nach Norden, Nordosten oder Nordwesten ausgerichtete Außenwände, einschließlich von Fenstern und Türen, statisch so auszulegen, dass sie einem Druck von *** N/m^2 standhalten

Hohe Anforderungen an die Formulierung textlicher Festsetzungen

Die genaue Ausgestaltung solcher Maßnahmen, ihre hinreichende Konkretisierung sowie der Nachweis ihrer Angemessenheit und Eignung setzen in der Regel eine gutachterliche Expertise bezogen auf den jeweiligen Einzelfall voraus. Die o.g. Beispiele können insofern lediglich die Festsetzungssystematik verdeutlichen und nicht direkt übernommen werden.

§ 9 Abs. 2c BauGB

(2c) Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile nach § 34 und für Gebiete nach § 30 in der Nachbarschaft von Betriebsbereichen nach § 3 Absatz 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes kann zur Vermeidung oder Verringerung der Folgen von Störfällen für bestimmte Nutzungen, Arten von Nutzungen oder für nach Art, Maß oder Nutzungsintensität zu bestimmende Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass diese zulässig, nicht zulässig oder nur ausnahmsweise zulässig sind; die Festsetzungen können für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans unterschiedlich getroffen werden.

Ausschluss schutzbedürftiger Nutzungen

Ein *Ausschluss* bestimmter Gebäude oder Nutzungen in der Nachbarschaft eines Störfallbetriebs ist auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 23c nicht möglich. Auch hierfür wurde jedoch 2017 mit § 9 Abs. 2c BauGB eine ergänzende Regelungsmöglichkeit eingeführt:

Feinsteuerung der Zulässigkeit von baulichen Anlagen

§ 9 Abs. 2c BauGB ermöglicht damit im Nachbarschaftsbereich von Störfallbetrieben eine Feinsteuerung der Zulässigkeit von baulichen Anlagen, die über die Steuerungsmöglichkeiten nach § 1 BauNVO insofern hinausgeht, als sie auch eine Differenzierung nach „bestimmten" Nutzungen und nach der Nutzungsintensität erlaubt (z.B. einen Ausschluss von Kindertagesstätten mit mehr als 50 Betreuungsplätzen). Auch hier bereiten der Nachweis der (städtebaulichen) Erforderlichkeit der Festsetzung, die Bestimmung der unter Gleichbehandlungsaspekten einzubeziehenden „bestimmten" Nutzungen vergleichbarer Gefährdungsstufe und deren hinreichende Konkretisierung Probleme, die kaum ohne gutachterliche Unterstützung zu bewältigen sind.

Anwendbarkeit auf ältere Bebauungspläne

Ein Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2c BauGB kann sowohl für Flächen im unbeplanten Innenbereich als auch für die Änderung von festgesetzten Bebauungsplänen eingesetzt werden, wenn sie keine oder keine heutigen Anforderungen entsprechenden Regelungen zur Zulässigkeit von baulichen Anlagen in der Nachbarschaft von Störfallbetrieben treffen. Letzteres gilt insbesondere für Bebauungspläne, die vor der Umsetzung der so genannten Seveso-II-Richtlinie durch § 50 BImSchG am 27.10.1998 bekannt gemacht wurden. Der Bebauungsplan kann auch als einfacher Bebauungsplan, der ausschließlich Festsetzungen zur Vermeidung oder Verringerung der Folgen von Störfällen enthält, aufgestellt werden. Wenn dabei keine Baugebiete festgesetzt werden, muss allerdings auf die Gliederungsmöglichkeiten nach § 1 BauNVO verzichtet und stattdessen auf eine Festsetzung auf Grundlage von § 9 Abs. 2c zurückgegriffen werden.

Kombination der Festsetzungsmöglichkeiten

In vielen Fällen ist es sinnvoll, Festsetzungen zur *Zulässigkeit* bestimmter Nutzungen im Einwirkungsbereich von Störfallbetrieben nach § 9 Abs. 2c mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23c zu verbinden, die bauliche und sonstige technische *Maßnahmen* zur Vermeindung oder Minderung der Folgen von Störfällen fordern:

> ▶ In dem Teil des Mischgebiets mit der Bezeichnung MI1/ auf der Fläche ABCDA sind Wohngebäude unzulässig, öffentlich genutzte Gebäude, bei denen nach ihrer Zweckbestimmung mit der gleichzeitigen Anwesenheit von mehr als 50 Personen zu rechnen ist (z.B. Kindertagesstätten) können nur ausnahmsweise zugelassen werden. Nach Norden, Nordosten oder Nordwesten ausgerichtete Fenster müssen mit fester Verglasung ausgeführt werden. Türen in Wänden mit dieser Ausrichtung müssen so beschaffen sein, dass sie sich nach Öffnung unverzüglich selbsttätig schließen.

Immissionsschutzrechtliche Anforderungen nicht berührt

Die immissionsschutzrechtlich begründeten Anforderungen an den Störfallbetrieb selbst und die Bestimmung des angemessenen Sicherheitsabstands werden durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23c und Abs. 2c BauGB nicht berührt. Allein die Tatsache, dass durch solche Festsetzungen die Anzahl oder die Schutzbedürftigkeit betroffener Gebäude und Nutzungen verringert werden kann, rechtfertigt nicht die Herabsetzung der Anforderungen an den Störfallbetrieb. Sie kann allerdings in der Abwägung dazu herangezogen werden, mit bestimmten baulichen Anlagen näher an einen Störfallbetrieb heranzurücken, als nach den Sicherheits- bzw. Achtungsabständen geboten wäre, ohne dass diesem erhöhte Anforderungen auferlegt werden müssen.

keine Aufstellung im vereinfachten Verfahren

Da Bebauungspläne mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23c oder Abs. 2c BauGB definitionsgemäß Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionschutzgesetzes berühren, ist eine Aufstellung im vereinfachten Verfahren ohne Umweltbericht nicht möglich (§ 13 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

ANWENDUNGSFÄLLE/ FESTSETZUNGSBEISPIELE

A An einen Störfallbetrieb heranrückendes Einzelhandelsprojekt

Großflächiger Einzelhandel

Fallbeispiel 1: *Ein Einzelhandelsunternehmen beabsichtigt den Neubau eines Lebensmittelmarktes mit 2.000 m² Verkaufsfläche. Zusätzlich soll ein auf dem Nachbargrundstück vorhandenes Einrichtungshaus planungsrechtlich gesichert werden. Der Lebensmittelmarkt soll vorrangig der Nahversorgung der im Umfeld entstandenen Wohnbebauung dienen und wird gutachterlich als zentrenverträglich eingestuft.*

Galvanikbetrieb

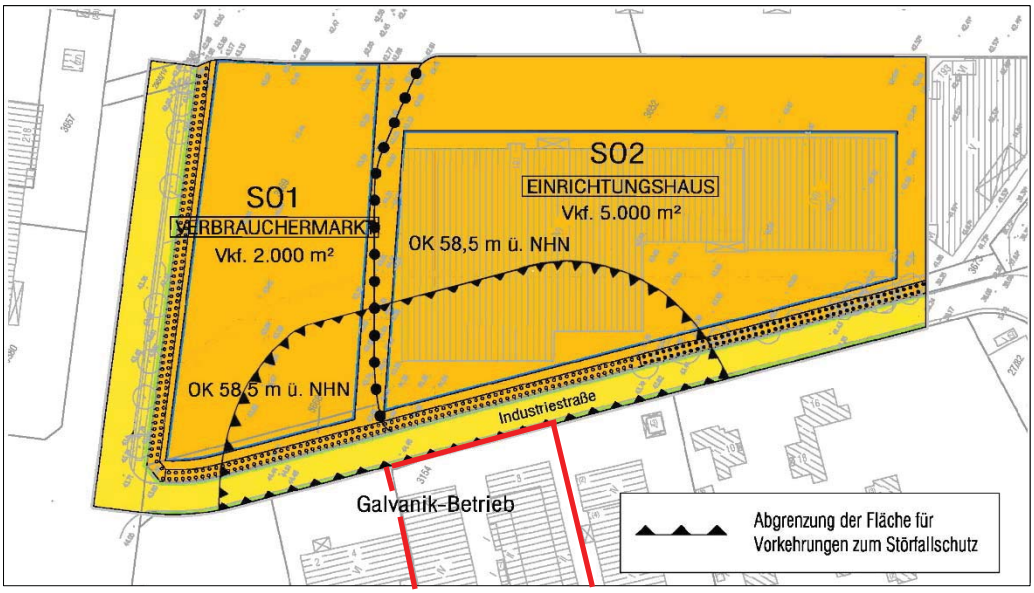
Im benachbarten Gewerbegebiet ist in einer Entfernung von etwa 230 m ein Galvanikbetrieb ansässig. In dem Betrieb werden unter Anwendung galvanotechnischer Verfahren Werkstücke auf elektrochemischem Wege beschichtet. Im Betriebsbereich werden dazu gefährliche Stoffe nach Anhang I der Störfallverordnung gelagert und verwendet. Hypothetisch können bei außergewöhnlichen Fehlhandlungen Cyanwasserstoff oder Chlorgas ins Freie austreten. Der Betrieb entspricht dem aktuellen Stand der Sicherheitstechnik, weitere Auflagen sind immissionsschutzrechtlich nicht möglich.

Ermittlung des angemessenen Sicherheitsabstands

Mit finanzieller Unterstützung der Einzelhandelsbetreiber wurden darüber hinaus technische Maßnahmen realisiert, mit denen der gutachterlich ermittelte angemessene Sicherheitsabstand auf 190 m reduziert werden konnte. Eine weitere Verringerung auf nur noch 120 m wäre bei einer zusätzlichen Abluftreinigung zur Zurückhaltung störungsbedingter Emissionen möglich. Eine rechtliche Verpflichtung zur Umsetzung einer solchen - mit erheblichen Anlage- und Betriebskosten verbundenen - Maßnahme seitens des Betriebs besteht jedoch nicht, so dass diese Maßnahme im Bebauungsplan nicht berücksichtigt werden konnte.

Festsetzung von Sondergebieten

U.a. wegen der Größe der Verkaufsflächen wird ein Bebauungsplan aufgestellt, der anstelle der bisherigen Gewerbegebietsfestsetzung Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt“ und „Einrichtungshaus“ festsetzt. Die dort jeweils zulässigen Sortimente und sonstigen Nutzungen, darunter auch zugeordnete kleinere Gastronomiebetriebe, werden durch textliche Festsetzung bestimmt.



Festsetzung einer Fläche für Vorkehrungen zum Störfallschutz

Zum Schutz der Nutzungen im Plangebiet vor den Auswirkungen möglicher Störfälle auf dem Gelände des Galvanikbetriebs wird im Bebauungsplan auf Grundlage des gutachterlich bestimmten angemessenen Schutzabstandes eine „Fläche für Vorkehrungen zum Störfallschutz“ durch Randsignatur räumlich konkret abgegrenzt. Diese Schutzfläche bezieht die Einzelhandels-Sondergebiete teilweise, jedoch nicht zur Gänze ein.

Auf Grundlage eines durch den TÜV erstellten Gutachtens werden für bauliche Anlagen innerhalb der Schutzfläche auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 23 und Abs. 2c BauGB differenziert nach Kundenbereichen und für Kunden nicht zugänglichen Bereichen (z.B. Lieferzonen und Lagerflächen) folgende Festsetzungen getroffen:

▶ Zur Vermeidung bzw. Minderung der Folgen von möglichen Störfällen, die durch die Nutzung des Grundstücks Industriestraße 8-12 entstehen können, sind in den Sondergebieten Verkaufsflächen außerhalb von Gebäuden sowie Gastronomiebetriebe mit Außengastronomie unzulässig.

Innerhalb der Fläche für Vorkehrungen zum Störfallschutz sind die folgenden baulichen bzw. technischen Maßnahmen zu treffen:

a) Öffnungen in Gebäuden oder Gebäudeteilen zur natürlichen Belüftung (z.B. Fenster und Türen), mit Ausnahme von Notausgängen, sind nur zulässig, wenn sie der Belüftung von oder dem Zugang zu Räumen dienen, die für Kunden und Besucher nicht zugänglich sind.
b) Die für Kunden bzw. Besucher zugänglichen Flächen in Gebäuden müssen mechanisch belüftet werden und die Belüftungseinrichtungen müssen so ausgebildet sein, dass die Luft ausschließlich aus Bereichen zugeführt werden kann, die außerhalb der Fläche für Vorkehrungen zum Störfallschutz liegen.

Von den Festsetzungen können Ausnahmen zugelassen werden, soweit der Schutz vor den Folgen möglicher Störfälle, die durch die Nutzung des Grundstücks Industriestraße 8-12 entstehen können, auf andere Weise gewährleistet ist.

Ergänzung durch vertragliche Regelungen

Die von den Gutachtern außerdem vorgeschlagenen Maßnahmen der Erstellung von Alarmplänen und der Mitarbeiterschulung werden mit den Betreibern der Einzelhandelseinrichtungen vertraglich vereinbart.

Begründungserfordernis für höheres Schutzniveau

Mit dem Ausschluss bestimmter Nutzungen außerhalb von Gebäuden im gesamten Sondergebiet strebt der Plangeber ein höheres Schutzniveau an, als zur Berücksichtigung des angemessenen Schutzabstandes zwingend erforderlich wäre. Dies bedarf einer städtebaulichen Begründung und Abwägung mit den Belangen der davon betroffenen Eigentümer bzw. Nutzer.

Planungshilfe

Berücksichtigung des Art. 13 Seveso-III-Richtlinie im baurechtlichen Genehmigungsverfahren in der Umgebung von unter die Richtlinie fallenden Betrieben, beschlossen am 18.April 2018:
https://www.bauministerkonferenz.de/Dokumente/42320161.pdf

LÄRMSCHUTZFESTSETZUNGEN

Problemaufriss

Das für die Bauleitplanung maßgebliche Gebot der Konfliktbewältigung wird im Hinblick auf den Immissionsschutz durch das in § 50 BImSchG formulierte Trennungsgebot konkretisiert. Danach sind Baugebiete mit Wohnnutzung oder anderen schutzbedürftigen Nutzungen einerseits und emittierende oder störfallanfällige Nutzungen[1] andererseits grundsätzlich räumlich zu trennen. In der Praxis des Lärmschutzes, insbesondere bei Planungen im Bestand, lässt sich dieser Grundsatz jedoch selten idealtypisch umsetzen, sodass zumeist andere Handlungsmittel zur Konfliktbewältigung zur Anwendung kommen müssen. § 15 BauNVO als „Zulässigkeitsnotbremse“ für störende Nutzungen ist hierbei nur in Einzelfällen zur Problemlösung geeignet.

Vielmehr ist bereits auf Bebauungsplanebene der Nachweis zu führen, ob und unter welchen Voraussetzungen und Auflagen eine geplante Ansiedlung lärmsensibler (Wohn-) Nutzungen im Einwirkungsbereich verkehrlicher oder gewerblicher Emittenten verträglich umsetzbar ist. Die Festlegung von Lärmschutzanforderungen für Neubauten an stark befahrenen Straßen oder in der Nähe von Bahnanlagen kann deshalb i.d.R. nicht dem nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren überlassen werden, sondern ist bei Erforderlichkeit bereits auf der Ebene der Bebauungsplanung zu treffen. Dies gilt gleichermaßen für die Neuplanung von Baugebieten mit störempfindlichen Nutzungen wie für die Überplanung entsprechender Bestandsgebiete.

Planungsrechtlicher Rahmen

Gebot der Konfliktbewältigung

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

… aber auch planerische Zurückhaltung

Nur wenn sichergestellt ist, dass Konflikte zwischen störenden und störempfindlichen 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. Die Gemeinde kann jedoch auch in einem solchen Fall aus Gründen der Vorsorge eigene Regelungen treffen, die über die Regelungen einer gebundenen Anlagengenehmigung nach § 5 BImSchG hinausgehen.

Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme

Für die Planung im Bestand hat die Rechtsprechung mit dem 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. Das Gebot gegenseitiger Rücksichtnahme ist auch bei der Ansiedlung störender Nutzungen im Umfeld schutzbedürftiger Nutzungen zu berücksichtigen, so dass z.B. ein Gewerbebetrieb, der sich im Umfeld einer bestehenden Wohnnutzung ansiedelt, nicht den vollen Entwicklungsspielraum, z.B. eines festgesetzten Gewerbegebiets, ausschöpfen kann. Ein diesem Gebot Rechnung tragender 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.

… und Beachtung des Verursacherprinzips

Wird ein Immissionskonflikt durch die Planung selbst verursacht, z. B. im Fall einer heranrückenden Wohnbebauung), sollte die Gemeinde durch geeignete planerische Mittel dafür

[1] Die bereits in Umsetzung der Richtlinie 96/82/EG (Seveso-II-Richtlinie) durch Gesetz vom 19.10.1998 (BGBl. I S. 3178) erfolgte Erweiterung des § 50 BImSchG um Störfallbetriebe wurde angesichts der Ablösung dieser durch die Richtlinie 2012/18/EU (Seveso-III-Richtlinie) mit Gesetz vom 30.11.2016 (BGBl. I S. 2749) angepasst und konkretisiert.

Sorge tragen, dass sich das geplante Neubauvorhaben aufgrund von Anforderungen aus dem Immissionsschutzrecht nicht nachteilig auf Betreiber Lärm emittierender Anlagen auswirkt, z.B. aufgrund von dann möglichen nachträglichen Anordnungen. Hier gilt anders als im Baurecht nicht das „Veranlasser-" sondern das „Verursacherprinzip".

Festsetzungsalternativen des § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB

Sofern ein ausreichender Schutz sensibler Nutzungen nicht durch räumliche Trennung von störenden und störempfindlichen 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:

- Schutzflächen, die von Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung, z.B. Flächen für Aufschüttungen oder (Schutz-)Wald,
- Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Lärmeinwirkungen, z.B. Lärmschutzwände,
- bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor bzw. zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche, z.B. Einhausung von Lärmquellen, Vorgaben zu schalldämmenden Eigenschaften der Außenbauteile, zur schalloptimierten Anordnung von Aufenthaltsräumen, zum Einbau von Dauerlüftungseinrichtungen und Schutzauflagen für Außenwohnbereiche.

aktiver Schallschutz und städtebauliche Maßnahmen haben Vorrang

Dabei hat der „aktive" Schallschutz durch Maßnahmen und Vorkehrungen zur Begrenzung der Emissionen an der Schallquelle (z.B. Einbau eines lärmmindernden Straßenbelags, Einhausung von Aggregaten) regelmäßig Vorrang gegenüber „passiven" Maßnahmen am Ort der störempfindlichen Nutzung (z.B. Bauschalldämmung, Einbau von Schallschutzfenstern).

Vor Festlegung von passiven Schallschutzmaßnahmen sind zunächst städtebauliche Maßnahmen zur Konfliktlösung zu prüfen. Neben Lärmschutzwänden oder –wällen, die jedoch in städtischen Situationen i.d.R. nicht integrierbar sind, kommt hierfür vor allem die Schaffung lärmrobuster Baustrukturen in Frage: Durch planerische Sicherung einer gegenüber der Schallquelle weitgehend geschlossenen Gebäudeanordnung ergeben sich schallabgeschirmte Fassaden, zu denen zumindest ein Teil der Aufenthaltsräume ausgerichtet werden kann und die die Möglichkeit einer lärmgeschützten Anordnung von Außenwohnbereichen wie Terrassen und Balkonen sowie von Kinderspielflächen bieten. Die Belastungssituation kann dadurch gemindert, wenn nicht sogar kompensiert werden.

ausreichende Abstände häufig nicht realisierbar

Die Sicherung ausreichender Abstände durch Festsetzung von Schutzflächen stellt dagegen häufig keine praktikable Lösung dar, da die erforderlichen Abstände in bebauten Gebieten kaum realisierbar und städtebaulich problematisch sind. Im Einzelfall kommen Flächen für Aufschüttungen oder Flächen für Gehölzpflanzungen in Betracht, wobei die lärmmindernde Wirkung von Vegetation jedoch eher gering ist.

bodenrechtlicher Bezug der Festsetzung erforderlich

In einem Bebauungsplan können auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB nur solche Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen werden, die in ihrem Bezug auf Flächen, Anlagen oder Einrichtungen eine bodenrechtliche Relevanz haben. Festsetzungen etwa zur Zulässigkeit des Einsatzes von bestimmten Fahrzeugen oder beweglichen Maschinen, zum Verhalten von Personen, zu Betriebsabläufen, Werkstoffen oder Produktionsmengen kommen für den Bebauungsplan nicht in Betracht. Hierzu sind ggf. Regelungen auf anderer Rechtsgrundlage zu treffen.

Bauleitplanerische Festsetzungen zum Lärmschutz müssen durch anerkannte technische Regeln und Maßangaben objektiviert sein. Ferner dürfen sie keine produkt- oder herstellerbezogenen Anforderungen umfassen und nicht nur auf den Einzelfall bezogen sein.

Beurteilungsgrundlage DIN 18005 und

Die Beurteilung der Schallschutzbelange im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung erfolgt vor allem auf Grundlage der DIN 18005 („Schallschutz im Städtebau"), die schalltechnische Orientierungswerte für Verkehrslärm sowie für Gewerbe-, Sport- und Freizeitlärm vorsieht, deren Einhaltung bei der städtebaulichen Planung anzustreben ist. Je nach Planungsfall können diese Werte – mit entsprechender städtebaulicher Begründung – aber auch unter- oder überschritten werden.

… Rechtsnormen mit Bindungswirkung im Einzelfall

Weitere für die bauleitplanerische Praxis relevante Rechtsverordnungen bzw. Verwaltungsvorschriften sind die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV), die Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung (24. BImSchV), die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) und die Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV). Sie dienen dem Vollzug des BImSchG und legen u.a. Immissionsgrenzwerte oder -richtwerte fest, die innerhalb des jeweiligen Anwendungsbereichs der Verordnung bzw. der Verwaltungsvorschrift verbindlich und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht abwägungsfähig sind.

Wenn ein Bebauungsplan den Neubau oder die wesentliche Änderung einer öffentlichen Straße ermöglicht, finden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV unmittelbar Anwendung.

Bedeutung von Grenzwerten

Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB setzen i.d.R. voraus, dass die zu beurteilenden Emissionen *erhebliche* Nachteile oder Belästigungen für die Allgemeinheit, die Nachbarschaft oder einzelne störempfindliche Nutzungen hervorrufen können. Die Gemeinde kann dabei unter Berücksichtigung der örtlichen Situation jedoch auch höhere Anforderungen an den Schallschutz stellen, als in den maßgeblichen Regelwerken gefordert, und somit auch zum Schutz vor Belastungen unterhalb der festgelegten Grenz- bzw. Richtwerte Lärmschutzfestsetzungen treffen, um eine hohe Wohnqualität sicherzustellen.

… und Ergebnissen der Lärmwirkungsforschung

Bei der Bestimmung des Festsetzungsumfangs sind auch die Ergebnisse der Lärmwirkungsforschung zu berücksichtigen. Als gesundheitlich beeinträchtigend (u.a. steigendes Risiko für Herz-Kreislauf-Erkrankungen) sieht diese heute Dauerbelastungen ab 60 bis 65 dB(A) an. Bei Pegeln ab 40 bis 45 dB(A) können sich die Schlafstadien ändern. Die Erholsamkeit des Schlafes wird häufig bereits ab 30 dB(A) als gestört empfunden; dies entspricht bei teilgeöffnetem (gekipptem) Fenster einem Außenlärmpegel von rund 45 dB(A).

Schutzziele von passiven Lärmschutzfestsetzungen,

Im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Lärmeinwirkungen sollten darauf ausgerichtet sein, eine ausreichende Wohn- und Arbeitsruhe im Gebäudeinneren und eine angemessene Aufenthaltsqualität für Außenwohnbereiche wie Balkone, Terrassen und andere Aufenthaltsflächen im Freien abzusichern. In Schlafräumen von Wohnungen, Wohnheimen u.ä. ist außerdem ein weitgehend ungestörter Nachtschlaf bei nutzerunabhängiger Belüftung, d.h. vorzugsweise bei gekipptem Fenster, zu gewährleisten.

keine Festsetzung von Emissionsgrenzwerten

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)

Anspruch auf Durchführung festgesetzter Maßnahmen

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

Finanzierung und Refinanzierung

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 Gewerbetrieb) durchgeführt werden müssen, sind die Kosten von der Gemeinde zu tragen. Gemäß § 127 Abs. 2 Nr. 5 BauGB kann für Lärmschutzmaßnahmen an Gemeindestraßen ein Erschließungsbeitrag erhoben werden.

Festsetzungen und nachrichtliche Übernahmen

Schutzflächen sowie Flächen für Anlagen und Vorkehrungen zum Lärmschutz werden in der Planzeichnung durch das in der Anlage 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.

keine Allgemeingültigkeit der Festsetzungsbeispiele

Mit Bezug auf die folgenden Festsetzungsbeispiele ist darauf hinzuweisen, dass diese keine Allgemeingültigkeit beanspruchen können. Insbesondere bei einem – nicht selten anzutreffenden – Zusammenwirken mehrerer Schallquellen aus unterschiedlichen Richtungen und bei einer abschnittsweisen Realisierung von Baugebieten treten sehr komplexe Problemstellungen auf, die eine eingehende Betrachtung des jeweiligen Einzelfalls erfordern.

… Hilfe eines Fachgutachters meist angeraten

Sofern Anhaltspunkte für einen Lärmkonflikt im Bebauungsplan vorliegen, ist zu prüfen, ob eine überschlägige Ermittlung ausreicht oder ob ein Fachgutachten erforderlich ist. Während in einfach gelagerten Fällen die Lärmwirkung von Straßen anhand bekannter Verkehrsstärken mit Hilfe eines Online-Rechners abgeschätzt werden kann, dürften sich in den meisten Fällen die schalltechnischen Belange nur mithilfe eines qualifizierten Fachgutachtens ausreichend ermitteln lassen.

Dabei sind neben vorhandenen und geplanten schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des Plangebiets stets auch Bestandsnutzungen außerhalb dessen mitzubetrachten, wobei deren schalltechnische Situation bei Umsetzung des Bebauungsplans (Prognoseplanfall) der künftigen Situation bei Nicht-Durchführung der Planung (Prognosenullfall) gegenüberzustellen ist. Üblicherweise wird dabei – vor allem hinsichtlich der Verkehrsentwicklung – auf einen Prognosezeitpunkt abgestellt, der 10 bis 15 Jahre in der Zukunft liegt.

Möglichkeiten und Grenzen der Abwägung

Der Schallschutz ist ein grundsätzlich für die Abwägung relevanter Belang. Bei Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 erhöhen sich jedoch die an die städtebauliche Begründung der Planung und die Abwägung der Belange zu stellenden Anforderungen. Der Abwägungsspielraum verringert sich dabei mit zunehmender Überschreitung der Orientierungswerte und entfällt i.d.R. bei Lärmbelastungen, die als gesundheitsgefährdend oder die Eigentums(-substanz) verletzend (Art. 14 Abs. 1 GG) zu bewerten sind. In der Rechtsprechung[2] haben sich hierfür als Schwellenwerte Beurteilungspegel von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts verfestigt.

Oberhalb dieser Schwellenwerte sind Planungen allenfalls in besonders zu begründenden Einzelfällen vertretbar. In der Begründung ist ausführlich darzulegen, welche gewichtigen Argumente dennoch für die Planung sprechen und durch welche ausgleichenden Umstände und Maßnahmen eine Gesundheitsgefährdung vermieden wird.

ANWENDUNGSFÄLLE UND FESTSETZUNGSBEISPIELE

Ein Regelungsbedarf zum Lärmschutz besteht immer dann, wenn ein Bebauungsplan das Heranrücken einer störenden Nutzung an eine störempfindliche 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

Einzelne Lärmarten und ihre Beurteilung

Dem Verkehrslärm zuzurechnen sind Lärmemissionen durch Straßen und Schienenwege sowie Fluglärm. Im Einzelfall können auch Lärmbelastungen durch Schiffsverkehr beachtlich sein.

Für Planungen in der Nähe von *bestehenden* Straßen und Schienenwegen sind die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 relevant. Verbindliche Grenzwerte gelten nach

[2] BVerwG, Urt. v. 15.12.2011 – 7 A 11.10 -, juris Rn. 25 f. Ebenso VGH München, Urt. v. 08.08.2019 – 2 N 16.2249, juris Rn. 46.

der 16. BImSchV dagegen für den Fall, dass mit dem Bebauungsplan der Neubau einer öffentlichen Straße oder eine wesentliche bauliche Änderung einer bestehenden Straße planungsrechtlich gesichert werden soll. Das Planungsrecht für Schienenwege (Eisenbahn, Straßenbahn), deren Neubau oder wesentliche Änderung grundsätzlich ebenso in den Anwendungsbereich der 16. BImSchV fällt, wird i.d.R. nicht über Bebauungspläne geschaffen, sondern erfordert ein Planfeststellungsverfahren. Der früher bei der Bewertung von Schienenverkehrslärm zu berücksichtigende pauschale Abschlag (sogenannter Schienenbonus) ist entfallen (§ 43 Abs. 1 Satz 2 BImSchG).

In durch Fluglärm belasteten Bereichen sind die auf Grundlage des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm festgelegten Lärmschutzbereiche zu beachten. Dies betrifft in Brandenburg vor allem den neuen Großflughafen Berlin-Brandenburg (BER) bei Schönefeld und erfordert innerhalb des Fluglärmschutzbereichs den Ausschluss bestimmter Nutzungen und weitere Festsetzungen zum Lärmschutz.

Neubau oder wesentliche Änderung einer öffentlichen Straße

Bei Bebauungsplänen, die den Bau oder die wesentliche Änderung einer öffentlichen Straße vorbereiten, ist die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) zu berücksichtigen.[3] Darin sind die Mindestanforderungen an den Schallschutz sowie die anzuwendenden Berechnungsverfahren festgelegt. Bei der Festlegung 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.

Zuordnung der Kosten für den Schallschutz

Bei Überschreitung der Grenzwerte der 16. BImSchV haben die Straßenbaulastträger die Kosten für notwendige Schallschutzmaßnahmen an vorhandenen Gebäuden zu übernehmen (§ 42 BImSchG). Dies gilt auch für geplante Gebäude, sofern zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung des Straßen-Bebauungsplans eine Baugenehmigung vorlag. Im Bebauungsplanverfahren erfolgt eine Ermittlung und Zusicherung der Anspruchsberechtigung dem Grunde nach. 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.

Straßenneubau am Ortsrand

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 Gewerbegebieten auch ein vorhandenes Wohngebiet betroffen ist.*

aktive Lärmschutzmaßnahmen

Werden die gemäß 16. BImSchV anzusetzenden Immissionsgrenzwerte im Wohngebiet überschritten, so ist nach § 41 Abs. 1 BImSchG deren Einhaltung durch aktive Lärmschutzmaßnahmen am Verkehrsweg 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 Straßenbaulastträger in Betracht kommen.

Durch Verwendung von lärmmindernden Deckschichten, kann auf mit 50 km/h befahrenen Stadtstraßen eine Lärmminderung um etwa 3 dB(A), auf mit höheren Geschwindigkeiten befahrenen Straßen (> 80 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 über die dauerhafte Erreichbarkeit der angenommenen Lärmminderung voraus und kann auf der Grundlage der derzeit

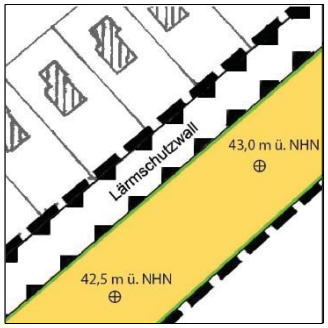
[3] Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV). Die Verordnung gilt auch für den Bau und die wesentliche Änderung von Schienenwegen der Eisenbahn oder von Straßenbahnen.

gültigen RLS-90 bisher nur außerorts festgesetzt werden, da für Innerortsgeschwindigkeiten die Zuweisung eines rechtlich anerkannten Korrekturwertes D_{StrO} fehlt. Nach neuer RLS-19 heißt der Korrekturfaktor $D_{SD,SDT(V)}$ und ist auch für Geschwindigkeiten unter bzw. bis 60 km/h zu vergeben.

> ▶ Als Vorkehrung zum Lärmschutz ist die Fahrbahn der Planstraße … (im Abschnitt zwischen den Linien AB und CD) mit einer lärmmindernden Deckschicht zu versehen, für die bei einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 80 km/h eine dauerhafte Lärmminderung von mindestens 5 dB gegenüber nicht geriffeltem Gussasphalt nachgewiesen ist.

Lärmschutzwälle und -wände

Sofern eine solche Deckschicht unter den gegebenen Umständen nicht geeignet oder nicht festsetzbar ist oder eine ausreichende Reduzierung der 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:



eigenständige Fläche für einen Lärmschutzwall

> ▶ Zum Schutz vor Verkehrslärm ist 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 m² Böschungsfläche zu bepflanzen.

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).

Lärmschutzwand als Teil einer Straßenverkehrsfläche

Sofern Lärmschutzwälle oder –wände aufgrund einer Überschreitung der Grenzwerte der 16. BImSchV erforderlich sind und die Maßnahme dem Straßenbaulastträger 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 gemeinsam mit den RLS 2019[4] 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.

Lärmschutzwall als Teil einer öffentlichen Grünfläche

Sind Lärmschutzwälle oder –wände Ergebnis einer Entscheidung der Gemeinde für ein erhöhtes Schutzniveau, 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, wobei deren konkrete Lage jedoch nicht unbedingt zeichnerisch bestimmt werden muss.

> ▶ 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.

---

4 Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen (ZTV-Lsw 06), in Brandenburg eingeführt mit Runderlass des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung vom 23. April 2007, ABl./07, [Nr. 22], S. 1208. Weiterhin: Erlass zur Einführung technischer Regelwerke für das Straßenwesen im Land Brandenburg – Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen – Ausgabe 2019 (RLS 2019) vom 15. Februar 2021, ABl./21, [Nr. 9], S. 243).

Durch verkehrsorganisatorische Maßnahmen (wie z.B. eine (nächtliche) Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h oder eine Optimierung von Lichtsignalanlagen) lassen sich zusätzliche Lärmminderungen erreichen. Dies kann allerdings nicht im Bebauungsplan geregelt werden, da bei solchen Maßnahmen der bodenrechtliche Bezug fehlt.

passive Lärmschutzmaßnahmen

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.

Überplanung störempfindlicher Bestandsnutzungen an einer vorhandenen Straße

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

Lückenschließungen an Hauptverkehrsstraße

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.*

Lärmschutzmaßnahmen auch ohne Straßenausbau erforderlich

Die Anforderungen des baulichen Schallschutzes gegen Außenlärm ergeben sich aus der DIN 4109, die in Abhängigkeit vom ermittelten Außenlärmpegel ein für die Außenbauteile erforderliches Luftschalldämmmaß – differenziert nach Nutzungsarten – vorgibt. Der für die Einstufung maßgebliche Außenlärmpegel errechnet sich aus den vorhandenen bzw. prognostizierten Geräuschimmissionen durch den Straßenverkehrs- bzw. Gewerbelärm und einem Zuschlag von 3 dB für einen Immissionsort unmittelbar vor der Hauswand. Falls die Geräuschbelastung in der Nacht um weniger als 10 dB unter dem Tagwert liegt, ist der um 10 dB erhöhte Nachtwert zugrunde zu legen, andernfalls der Tagwert.

Das nach DIN 4109 erforderliche Luftschalldämmmaß ($R'_{w,res}$) gilt für alle Außenbauteile (d.h. auch für Türen und Fenster), einschließlich von Dächern, die für die Aufnahme von Aufenthaltsräumen geeignet sind. Die Verschiebung der Problemlösung auf die Baugenehmigungsebene durch Verweis auf die Anwendung der DIN 4109 wäre jedoch unzulässig:

unzulässige Festsetzung allgemeiner Lärmschutzanforderungen

> ✕ Entlang der Hauptstraße sind zum Schutz vor Lärm die Außenbauteile von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 auszuführen.

Lärmdämmmaße von Außenbauteilen

Die zu erwartenden Lärmbelastungen müssen vielmehr bereits im Rahmen der Bebauungsplanung geklärt werden. Ist dies erfolgt, kann unter Zugrundelegung der angestrebten Zielwerte die Wirkung einer baulichen Lärmschutzmaßnahme als Eigenart der baulichen Anlage 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. Im Folgenden zwei Festsetzungsbeispiele, die sich auf die 2018 neu gefasste und eingeführte DIN 4109.2018-01 beziehen:

> Zum Schutz vor Schienenverkehrslärm/ Straßenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß (R‘w,ges) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:
> R’w, ges = La – KRaumart
> mit La = maßgeblicher Außenlärmpegel
> mit KRaumart = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen
> = 35 dB für Büroräume und Ähnliches.

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels La erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01.
Dabei sind die lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln >50 dB(A) zu berücksichtigen.

Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.

Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (La) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schallgutachtens XY vom xx.xx.2019 abzuleiten, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist.

Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Sondergebiet "XY", bewertete Gesamtbauschalldämm-Maße (R'w.ge,) aufweisen. Die nach der Norm DIN 4109-1; 2018 Schallschutz im Hochbau - Teil 1: "Mindestanforderungen" und Teil 2: "Rechnerische Nachweise" zu berechnen sind mit der Gleichung
R'w,ges = La – KRaumart
mit La = maßgeblicher Außenlärmpegel
mit KRaumart = 35 dB für Büroräume und ähnliche Räume

Der Nachweis der Erfüllung dieser Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren unter Anwendung der Regelungen der DIN 41 09-2; 2018 Schallschutz im Hochbau -Teil 2: "Rechnerische Nachweise" zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die Korrektur der Verhältnisse Raum-Fassadenfläche zu Raum-Grundfläche sowie die nach DIN 4109 geforderten Sicherheitsbeiwerte zu beachten.

Folgende maßgebliche Außenlärmpegel sind maximal an den einzelnen Bauteilen zu erwarten:
A - B, maximal X dB(A)
B - C, maximal Y dB(A)
C - D …l

In diesem Zusammenhang muss die Gemeinde sicherstellen, dass die Planbetroffenen von der betreffenden DIN-Vorschrift verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis erlangen können. Dies kann dadurch erfolgen, dass die DIN-Vorschrift bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsichtnahme bereitgehalten und in der Planurkunde hierauf hingewiesen wird.

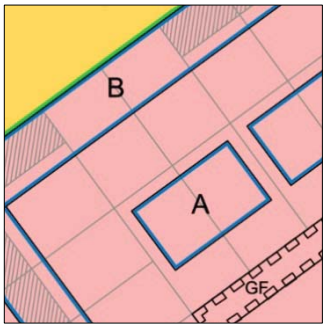
Festsetzung von Immissionszielwerten

Die folgende Festsetzung von Zielwerten ist nur bei Vorliegen eines differenzierten Lärmgutachtens zu empfehlen. Dabei ist die Innenpegellösung nur anzuwenden, wenn sich alle anderen Maßnahmen des aktiven Schallschutzes, der Grundrissorientierung und sonstiger baulicher Varianten als untauglich erwiesen haben:

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) bei teilgeöffnetem Fenster 30 dB(A),
- in Wohn- und Arbeitsräumen tags (6:00 – 22:00 Uhr) 30 - 35 dB(A) …

Bei Wahl dieser Festsetzungsvariante muss zum Zeitpunkt der Abwägung über den Bebauungsplan durch ein Lärmgutachten im Grundsatz geklärt sein, ob der Zielwert überhaupt erreichbar ist (was bei hohen Außenpegelwerten nicht immer der Fall ist), welche Auflagen der Eigentümer danach zu erwarten hat und ob diese zumutbar sind. Im Rahmen der Baugeneh-

migung muss dann durch ein weiteres Gutachten nachgewiesen werden, dass die getroffenen Maßnahmen tatsächlich den Innenraumlärmpegel auf das festgesetzte Maß begrenzen. Dies ist u.a. von der gewählten Grundrisslösung (Größe und Zuschnitt der Räume) abhängig.



Lärmschutzfestsetzung für Fläche A erforderlich, wenn Lückenschliessung auf Fläche B nicht gesichert ist

Die bisherigen Festsetzungsbeispiele gehen von der Annahme einer geschlossenen Randbebauung aus. Wenn nicht sichergestellt ist, dass diese tatsächlich zügig realisiert wird, 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:

> … Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete um maximal 3dB(A) überschritten werden.

Einbeziehung von Bestandsgebäuden

Schallschutzfestsetzungen sollten auch die Bestandsgebäude im Geltungsbereich einbeziehen, hinsichtlich derer 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 Baugebots gemäß § 176 Abs. 1 Nr. 2 BauGB einige Eigentümer zur Durchführung entsprechender Maßnahmen.

Ergänzung durch außenraumwirksame Maßnahmen

Bei der Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden ist zu berücksichtigen, dass der angestrebte Schutz nur in Räumen und bei geschlossenen Fenstern erreicht wird, 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 Abstands zwischen Fahrbahn und Gebäude oder abschirmende Pflanzungen geprüft werden, auch wenn sich hierdurch kein den Richtwerten genügender Schutz erreichen lässt. Ergänzend kommen Festsetzungen zur Anordnung von wohnungsbezogenen Außenwohnbereichen wie Balkonen und Terrassen in Betracht (siehe Fallbeispiel 3).

An eine stark befahrene Straße heranrückende Wohnbebauung

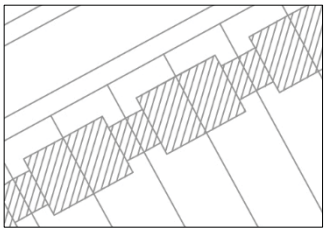
Bei der Neuplanung störungsempfindlicher Nutzungen im Einwirkungsbereich einer stark befahrenen Straße sind lärmschützende Aspekte bereits bei der Entwicklung der Bebauungskonzeption zu berücksichtigen.

Fallbeispiel 3: *Die Gemeinde X plant ein neues Wohngebiet in der Nähe 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 unvertretbare Lärmbelastungen zugemutet werden.*

Lärmschutzwände und –wälle innerorts meist problematisch

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 zu erheblichen 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.

So kann die Herstellung einer geschlossenen Randbebauung entlang der Straße deren rückwärtige Innen- und Außenräume sowie die dahinter liegenden Baugrundstücke gegen Lärm



Beispiel für eine lärmabschirmende Bebauungsstruktur

abschirmen. Dies können Geschosswohnhäuser sein, z.B. in Verbindung mit straßenseitigen Laden- oder Büronutzungen, geschlossenen Laubengängen oder Wintergärten, aber auch längere Reihenhauszeilen. Doppel- und Einzelhäuser können durch Grenzgaragen miteinander verkettet werden (☞ B 2.1). Obwohl eingeschossige Garagen nur eine räumlich eng begrenzte Lärmminderung bewirken, kann dergestalt die Nutzungsqualität einer Terrasse unmittelbar am Haus verbessert und das subjektive Lärmempfinden 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 oder durch aufschiebend bedingte Nutzungsfestsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB.

Orientierung der Gebäude, Grundrissausrichtung

An der rückwärtigen Außenwand 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:

> ▶ 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.

Alternativen für Fälle, in denen eine Grundrissausrichtung nicht sinnvoll ist

Derartige Auflagen zur Grundrissgestaltung sind jedoch nicht sinnvoll, wenn sich aufgrund zusätzlicher Lärmquellen oder durch diffusen Lärmeintrag nur geringe Pegelunterschiede zwischen beiden Fassadenseiten ergeben und/oder die Orientierungswerte der DIN 18005 auch auf der ruhigen Gebäudeseite deutlich überschritten werden. Sie sind i.d.R. auch nicht sinnvoll bei sehr kleinen Wohnungen, Übernachtungsräumen in Wohnheimen und Beherbergungsbetrieben sowie an Blockecken, wo entsprechende Grundrisslösungen schwer umsetzbar sind oder einen unangemessen hohen Erschließungsaufwand erfordern.

schallgedämmte Lüfter für Schlafräume

Für den Fall, dass die angestrebte Grundrissgestaltung für bestimmte lärmexponierte Wohnungen nicht sinnvoll ist oder als Maßnahme nicht ausreicht, kommt die Festsetzung schallgedämmter Lüfter für Schlafräume[5] oder im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertiger 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 Potsdamer Straße, die nicht über mindestens ein Fenster zur straßenabgewandten Gebäudeseite verfügen, sind die lüftungstechnischen Anforderungen für die schutzwürdigen Räume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit Nacht-Beurteilungspegeln ≥ 50 dB(A) zu berücksichtigen oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden. Gleiches gilt für Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben.

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

Klarstellung: straßenabgewandte Gebäudeseite

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:

---

[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.

… Von der Hauptstraße abgewandt sind solche Außenwände, bei denen der Winkel zur Achse des davor gelegenen Straßenabschnitts mehr als 100 Grad beträgt.

Schallschutz für Außenwohnbereiche

Um während des Tagzeitraums auch außerhalb der Gebäude eine angemessene Nutzung von wohnungszugehörigen Außenwohnbereichen wie Balkonen, Loggien und Terrassen zu ermöglichen, sind bei hohen Lärmbelastungen zusätzliche Schutzauflagen zu empfehlen. Dies kann durch folgende Festsetzung erreicht werden:

Zum Schutz vor Lärm sind Außenwohnbereiche von Wohnungen entlang der Hauptstraße/ auf der Fläche ABCD...A/ nur in baulich geschlossener Ausführung (zum Beispiel als verglaste Loggia oder verglaster Balkon) zulässig. Bei Wohnungen mit mehreren Außenwohnbereichen muss mindestens ein Außenwohnbereich diese Anforderung erfüllen oder zur straßenabgewandten Gebäudeseite orientiert sein.

Damit bleiben Balkone und Loggien auch auf der der lärmbelasteten Straße zugewandten Seite grundsätzlich möglich. Die Forderung einer baulich geschlossenen Ausführung schließt nicht aus, dass eine Öffnung der äußeren baulichen Hülle (z.B. durch verschiebbare Glaselemente) durch den Nutzer ermöglicht wird. Festsetzungen zum Schutz der Außenwohnbereiche werden ab einer Überschreitung der Orientierungswerte für GE notwendig. Nur passiver Schallschutz ist dann nicht mehr ausreichend.[6] Eine Vernachlässigung des Schutzes der Außenwohnbereiche kann einen Abwägungsfehler darstellen.[7]

An eine bestehende Bahnanlage heranrückende Wohnbebauung

Vorrang für aktiven Lärmschutz

Da nachträgliche aktive Lärmschutzmaßnahmen an bestehenden Bahnanlagen nur in seltenen Fällen dem Betreiber der Bahnanlage auferlegt werden können, muss beim Heranrücken schutzbedürftiger Nutzungen an einen vorhandenen Schienenweg zunächst die Einhaltung ausreichender Abstände, dann die Möglichkeit eines aktiven Schallschutzes durch gebietsseitig zu errichtende Lärmschutzwälle oder –wände geprüft werden.

Spektrum passiver Maßnahmen wie an Straßen

Als passive Schallschutzmaßnahmen kommen – wie bei Planungen im Nahbereich von verkehrsreichen Straßen – Vorgaben zu lärmschützenden Grundrissen, zur Schalldämmung der Außenhülle von Gebäuden, zum Einbau besonderer Fensterkonstruktionen oder Dauerlüftungseinrichtungen sowie zur Anordnung von wohnungsbezogenen Außenwohnbereichen in Betracht. Insofern wird auf die vorgenannten Festsetzungsbeispiele verwiesen, die analog auch auf Schienenwege Anwendung finden können, z.B.:

▶ Zum Schutz vor Lärm muss entlang der Bahnanlage mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern zu der von der Bahnanlage abgewandten Gebäudeseite orientiert sein.

Kein „Schienenbonus“

Bei der Bemessung des Umfangs erforderlicher Schutzmaßnahmen ist zu beachten, dass der in der Verkehrslärmschutzverordnung 1990 verankerte pauschale Abschlag von 5 dB(A) (sogenannter Schienenbonus) nach der Neufassung des § 43 Abs. 2 BImSchG .bei der Immissionsberechnung keine Berücksichtigung mehr finden kann. Dieser ist für Eisenbahnen danach bereits zum 01.01.2015, für Straßenbahnen zum 01.01.2019 entfallen.

---

6 VGH Hessen, Urt. v. 22.04.2010 - 4 C 327/09.N -, juris Rn. 100.; OVG Münster, Urt. v. 2 D 102/14.NE -, juris Rn. 85 ff.

7 VGH Baden-Württemberg, Urt. v. 19.10.2011 – 3 S 942/10 -, juris Rn. 56; VGH München, Urt. v. 04.08.2017 – 9 N 15.378 -, juris Rn. 84 ff.

B Regelungen zum Schutz vor Gewerbelärm

Heranrücken störender oder störempfindlicher Nutzungen manchmal unvermeidbar

Auch wenn das konfliktträchtige Nebeneinander von umfeldbelastenden Gewerbenutzungen und störempfindlichen 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 Wohngebiets an ein Gewerbegebiet (oder umgekehrt) aufgrund fehlender Flächenalternativen für die Siedlungsentwicklung einer Gemeinde unvermeidbar sein.

Passive Schallschutzmaßnahmen nur im Einklang mit der TA Lärm

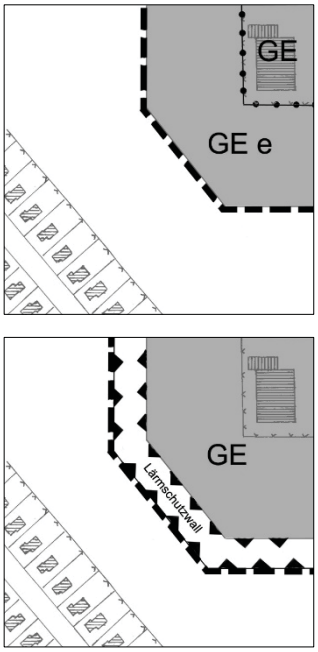
Dabei ist zu beachten, dass passive Schallschutzmaßnahmen bei Gewerbelärm angesichts der Anforderungen der TA Lärm bisher in der Regel für die Konfliktbewältigung nicht in Betracht kommen. Die maßgeblichen Immissionsorte, an denen die von der TA Lärm vorgegebenen Richtwerte eingehalten werden müssen, befinden sich 0,5 m *vor* öffenbaren Fenstern schutzbedürftiger Räume. Deshalb können Festsetzungen, die die nötige Wohnruhe *im* Gebäude, d.h. bei geschlossenem oder halbgeöffnetem Fenster absichern sollen, grundsätzlich nicht greifen. Dies gilt auch dann, wenn das Schutzziel einer ausreichenden, nutzerunabhängigen Belüftung im Nachtzeitraum ergänzend durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen gewährleistet werden könnte.[8]

Nicht öffenbare Fenster nur selten zur Problemlösung geeignet

Als Schallschutzmaßnahme für eine heranrückende Wohnbebauung allgemein anerkannt und mit den Regelungen der TA Lärm vereinbar sind Festsetzungen zu nicht öffenbaren Fenstern, weil damit kein Immissionsort im Sinne der TA Lärm entsteht. Weil damit eine wichtige Wohnqualität verloren geht, gesunde Wohnverhältnisse beeinträchtigt werden und auch die Verlärmung von der Wohnung zugeordneten Außenbereichen wie Balkonen oder Gärten eine Rolle spielt, stellen nicht öffenbare Fenster allerdings nur in seltenen Fallkonstellationen eine sinnvolle Lösung dar.

Die Frage, ob die Einsatzmöglichkeiten des *passiven* Lärmschutzes gegenüber Gewerbelärm rechtlich gestärkt werden sollten, wird derzeit auch fachlich kontrovers diskutiert.

Heranrückende potentiell störende Gewerbenutzung



Lärmschutzvorkehrungen für ein Gewerbegebiet durch Betriebsbeschränkungen bzw. durch einen Lärmschutzwall

Fallbeispiel 4: *Die Gemeinde X plant die Erweiterung eines Gewerbegebiets in Richtung eines vorhandenen allgemeinen Wohngebiets. 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 störempfindlicher Nutzungen dem Grundsatz der gegenseitigen Rücksichtnahme unterliegt, bestehen bei der Planung eines heranrückenden Gewerbegebiets in der Regel keine Gründe, die in der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau, Beiblatt 1) enthaltenen Orientierungswerte zur verträglichen Lärmbelastung eines allgemeinen Wohngebiets 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.

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

> ▶ In dem Teil des Gewerbegebiets 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).

---

8 Vgl. BVerwG, Urt. v. 29.11.2012- 4 C 8.11 -, juris Rn. 20; OVG Saarlouis, Urt. v. 11.12.2014 – 2 C 390/13, juris Rn. 40 ff.

Ergänzend zu emissionsbezogenen Einschränkungen des Gewerbegebiets kommt auch die Festsetzung aktiver Lärmschutzmaßnahmen in Betracht.

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

Lärmminderung durch Wälle und Wände nicht eindeutig vorhersehbar

Wenn der genaue Ort und die Höhenlage aller Lärmquellen im Gewerbegebiet noch nicht feststehen – was häufig der Fall sein dürfte – 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.

passiver Lärmschutz keine Alternative

Lässt sich ein ausreichender Immissionsschutz für die störempfindliche Nutzung durch Maßnahmen des *aktiven* Lärmschutzes nicht sicherstellen, muss die Planung verändert oder aufgegeben werden. Die Festsetzung *passiver* Lärmschutzmaßnahmen für das Wohngebiet ist aus den eingangs dargelegten Gründen rechtlich nicht möglich und wäre selbst dann keine Alternative, wenn etwa der Einbau von Schallschutzfenstern vertraglich durch den Verursacher zugesichert würde.

Heranrückende störempfindliche 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.*

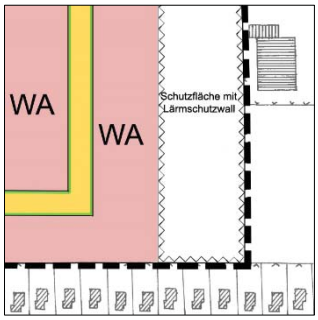
Vorrang aktiver Immissionsschutzmaßnahmen

Auch bei der Bewältigung von Immissionskonflikten durch heranrückende störempfindliche Nutzungen sind zunächst die Möglichkeiten des aktiven Immissionsschutzes zu prüfen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans muss ggf. so gewählt werden, dass zwischen störender und störempfindlicher Nutzung gelegene Flächen als Schutzflächen gesichert werden können. Soweit im bestehenden 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.

von Bebauung freizuhaltende Schutzflächen

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.



Von Bebauung freizuhaltende Schutzfläche zwischen Betriebsstandort und Wohngebiet

Baum- und Strauchpflanzungen sind dagegen für den Lärmschutz von geringer Bedeutung.[9] 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).

Im Einzelfall können passive Schallschutzmaßnahmen aufgenommen werden, die sicherstellen, dass gegenüber dem angrenzenden Gewerbegebiet kein Immissionsort im Sinne der TA Lärm entsteht:

> ▶ Zum Schutz vor Lärm sind in Wohnungen entlang der Linie AB Fenster und Lüftungsöffnungen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nicht zulässig. Dies gilt nicht für Belichtungsöffnungen mit einer Festverglasung.

[9] 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.

Überplanung von Gemengelagen

Trennungsgrundsatz nicht anwendbar

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

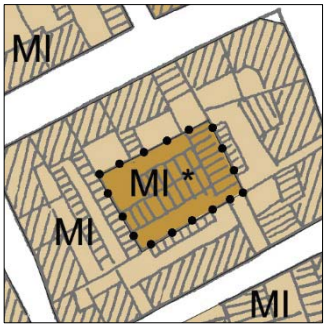
Fallbeispiel 6: *Die Gemeinde X möchte ein Innenstadtquartier mit seiner kleinteiligen Mischung von straßenseitigem Wohnen und Handwerksbetrieben auf rückwärtigen Grundstücksteilen erhalten. Auch eine größere Druckerei im Blockinnenbereich soll an ihrem Standort erhalten bleiben.*

Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme

Soweit störende und störempfindliche 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 des Möglichen anzustreben. Keinesfalls darf durch die Planung eine Verschlechterung herbeigeführt werden. Ziel der Planung sollte ein für alle Beteiligten tragfähiger Kompromiss sein.

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

a) kleinteilige Nutzungsgliederung



b) „Fremdkörperausweisung“

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 flächigen Festsetzung eines Mischgebiets 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 störempfindlichen 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 Positionierung 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). 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 Mischgebiets mindestens 10 m entfernt sind.

Ggf. mit einem klarstellenden Zusatz:

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

unzulässige Festsetzung von Betriebszeiten

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

Sportanlagenlärmschutzverordnung

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 verzichten werden, er muss jedoch die Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte ermöglichen.

Bei der Überplanung von bestehenden Sportanlagen ist die Gemeinde nicht an die Richtwerte der 18. BImSchV gebunden. In der Abwägung zwischen den Interessen der Nutzer der Sportanlage und den Schutzbelangen der vorhandenen (oder geplanten) störempfindlichen Nutzungen kann sie die in der 18. BImSchV enthaltenen Richtwerte auch unterschreiten.

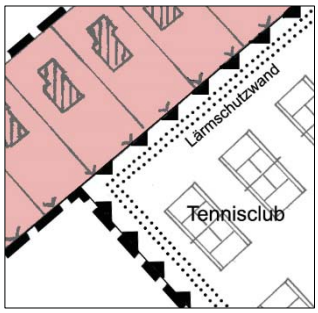
Fallbeispiel 7: *Unmittelbar am Ortsrand soll neben einem vorhandenen Wohngebiet eine Freizeitanlage mit mehreren Tennisplätzen entstehen. Die Gemeinde möchte bereits im Bebauungsplan einen Lärmschutz sicherstellen, der über das nach den einschlägigen Vorschriften erforderliche Maß hinausgeht.*

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 Vetragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen) zweckmäßig:

eigenständige Fläche für eine Lärmschutzwand

▶ 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.



Lärmschutzwand als Teil einer 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 Freizeitanlagen ist die Freizeitlärm-Richtlinie des Landes Brandenburg[10] im Genehmigungsverfahren von Bedeutung. Im Rahmen der Bauleitplanung können die Immissionsrichtwerte der Freizeitlärm-Richtlinie z.B. für die Planung von Freizeit- und Vergnügungsparks, Fest- und Rummelplätzen oder Freilichtbühnen und Autokinos zur Orientierung herangezogen werden. 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 Grundlage des § 11 Abs. 2 BauNVO gegliedert und für

[10] Freizeitlärm-Richtlinie des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz des Landes Brandenburg vom 15. Juni 2020 (ABl../20, [Nr. 26], S. 573).

jedes Teilgebiet ein Emissionskontingent L_{EK} festgesetzt, das das Emissionsverhalten von Anlagen in dem jeweiligen Teilgebiet begrenzt.

Emissionskontingente gemäß DIN 45691

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

Fläche	Tag	Nacht	Ruhezeiten*
SO1	50 dB	35 dB	40 dB
SO2	51 dB	41 dB	45 dB

* Entsprechend der Definition in der Freizeitlärm-Richtlinie des Landes Brandenburg vom 12.8.1996

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.

Sozialadäquate Geräusche

Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspiel- und Bolzplätzen sowie ähnlichen Einrichtungen ausgehen, sind im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen (vgl. § 22 Abs. 1a BImSchG) und unterliegen grundsätzlich nicht den Regelungen der Freizeitlärm-Richtlinie. Von diesen Anlagen ausgehende Lärmbeeinträchtigungen gelten bei bestimmungsgemäßer Nutzung als sozialadäquat und sind somit hinzunehmen. Dies gilt auch für neue Standorte, die z.B. an eine bestehende Wohnbebauung heranrücken. Im Rahmen der Bebauungsplanung ist jedoch darauf zu achten, dass sich diese Einrichtungen nach Art und Größe sowie Ausstattung in das jeweilige Baugebiet und seine Bebauung einfügen. Die Betreiber sind z.B. bei der Entwicklung der Außenanlagen (Spielplatz, PKW-Stellplätze, Ein- und Ausfahrt) und der Installation von Gebäudetechnik (z.B. Ablufteinrichtungen) an die Betreiberpflichten gem. § 22 BImSchG für nicht genehmigungsbedürftige Anlagen gebunden.

Planungshilfen

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

Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft des Landes Brandenburg (Hrsg.) 2014, Leitfaden Immissionsschutz in Bebauungsplänen.

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

Minister für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung: Leitlinie zur Ermittlung, Beurteilung und Verminderung von Geräuschimmissionen vom 12. August 1996 (ABl./96, [Nr. 38], S. 878), insbesondere Anhang B: Freizeitlärm-Richtlinie.

16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Verordnung vom 18.12.2014 (BGBl. I S. 2269).

18. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung – 18. BImSchV) vom 18. Juli 1991 (BGBl. I S. 1588, 1790), zuletzt geändert durch Verordnung vom 1. Juni 2017 (BGBl. I S. 1468).

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

Problemaufriss

Die Bewältigung von Lärmschutzanforderungen im Rahmen der Bauleitplanung ist in den meisten Gemeinden eingeübte Praxis. Dabei kann auf eine Vielzahl gängiger Festsetzungen zurückgegriffen werden (☞ B 24.1). Auf Beschränkungen für luftverunreinigende Stoffe wird in ☞ 23.1, auf die Berücksichtigung von Geruchsbelastungen, z.B. durch Intensivtierhaltungen in ☞ B 24.3 dieser Arbeitshilfe gesondert eingegangen. Darüber hinaus hat die Berücksichtigung möglicher Unfälle in Störfallbetrieben in der Bauleitplanung durch die Umsetzung der Seveso-III-Richtlinie in § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) weiter an Bedeutung gewonnen. Die Festsetzung von Schutzflächen und Schutzvorkehrungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB und/oder von baulichen und technischen Maßnahmen in der Nachbarschaft solcher Betriebe nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 c) BauGB bietet ein breites Spektrum an Möglichkeiten für die Lösung von Immissions- und Gefährdungskonflikten (☞ B 23.3).

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.

Rechtsrahmen

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

- von Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzung,
- Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des BImSchG sowie
- bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor bzw. zur Vermeidung oder Minderung von solchen Einwirkungen, einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche.

Was unter schädlichen Umwelteinwirkungen zu verstehen ist, definiert § 3 BImSchG:

§ 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.

Gefahren sowie erhebliche Nachteile und Belästigungen

Der Begriff der schädlichen Umwelteinwirkungen umfasst gemäß § 3 BImSchG neben Gefahren, d.h. der hinreichenden Wahrscheinlichkeit eines Schadens in Gestalt einer erheblichen Beeinträchtigung geschützter Rechtgüter, auch erhebliche Nachteile und Belästigungen unterhalb dieser Schwelle. 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).

Schutz vor Immissionen und vor Gefahren durch Störfälle

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 sogenannten Störfallbetriebes, so hat sie im Rahmen der Bauleitplanung die durch schwere Unfälle im Sinne des Art. 3 Nr. 13 Seveso-III-Richtlinie[1] in Betriebsbereichen hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzbedürftige Gebiete zu berücksichtigen. Dazu bieten neben den hier diskutierten Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB die Regelungen in §9 Abs. 1 Nr. 23c) und Abs. 2c BauGB ergänzende Festsetzungsmöglichkeiten, die in Kapitel ☞ B 23.3 dieser Arbeitshilfe gesondert behandelt werden.

Trennungsgrundsatz erfordert Abstände

Nach dem in § 50 BImSchG zum Ausdruck kommenden Trennungsgrundsatz sollte bei der mit dem Bebauungsplan anzustrebenden städtebaulichen Ordnung einer räumlichen Trennung miteinander nicht verträglicher Nutzungen grundsätzlich der Vorrang gegeben werden. Neben Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung kommen dabei auch Festsetzungen von Schutzflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in Betracht.

§ 50 BImSchG

> 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 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU 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. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen nach § 48a Absatz 1 festgelegten Immissionsgrenzwerte und Zielwerte nicht überschritten werden, ist bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen.

technischer Umweltschutz

Da die erforderlichen Abstände zwischen störenden bzw. gefährdenden Einrichtungen und schutzbedürftigen Nutzungen insbesondere bei Planungen im Bestand häufig nicht eingehalten werden können, muss die Gemeinde bei der Planaufstellung prüfen, ob und wie bestehende bzw. potenzielle Konflikte durch andere Vorkehrungen ausgeschlossen oder gemindert werden können. Soweit hierfür bauliche oder technische Vorkehrungen in Betracht kommen, können diese gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB oder § 9 Abs. 1 Nr. 23 c) BauGB im Bebauungsplan festgesetzt werden. Ein Festsetzungserfordernis besteht jedoch nicht, wenn eine hinreichende Konfliktbewältigung in einem nachgeordneten Genehmigungsverfahren (z.B. nach BImSchG) sichergestellt ist.

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

vorbeugender Umweltschutz

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.[2] Dabei kann mit der Bauleitplanung auch ein weitergehender Schutz gegen Immissionen angestrebt werden, als er sich aus dem BImSchG und zugehörigen Verordnungen ergibt.

Schutzflächen

Von Bebauung freizuhaltende 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.

---

1 Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 04.07.2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates, ABl. EU Nr. L 197 vom 24.7.2012, S. 1.

2 Vgl. BVerwG, Beschl. v. 16.12.1988 – 4 NB 1.88 -, juris Rn. 53; BVerwG, Urt. v. 14.04.1989 – 4 C 52/87 -, juris Rn. 12. BVerwG, Urt. v. 14.09.2017 – 4 CN 6/16 -, juris Rn. 22.

erforderliche Abstände

Welche Schutzabstände für Gewerbebetriebe und sonstige Anlagen aufgrund ihres Emissionsverhaltens erforderlich sind, lässt sich nicht pauschal festlegen, sondern ist jeweils im konkreten Planungsfall, ggf. mit gutachterlicher Unterstützung, zu ermitteln. Als Orientierung können die jeweils einschlägigen technischen Regelwerke, Richtlinien und Leitfäden dienen, die jedoch keinesfalls die Abwägung im Einzelfall ersetzen.[3] Bezüglich erforderlicher Abstände für sogenannte Störfallbetriebe kann der von der beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit angesiedelten Kommission für Anlagensicherheit erarbeitete Leitfaden[4] herangezogen werden, wobei jedoch die dort als Empfehlungen genannten Abstände nicht ungeprüft übernommen werden können und in der Praxis oft nicht einzuhalten sind, so dass ergänzend andere Vorkehrungen zur Gefahrenvermeidung erforderlich werden.

Schutz empfindlicher Nutzungen

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.

selbstständige Festsetzungen

Schutzflächen sind selbstständige Festsetzungen und nicht Teile von Baugebieten. Von Bebauung freizuhaltende Schutzflächen werden in der Planzeichnung des Bebauungsplans mit einer Umgrenzungslinie gemäß Nr. 15.8 der Anlage zur Planzeichenverordnung 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 ausgeschossen werden sollen.

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

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 und können für das Erreichen des Schutzzwecks mitunter sogar notwendig sein.

sonstige Nutzung der Schutzflächen

Für von Bebauung freizuhaltende Schutzflächen sollte auch deren zulässige 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. erheblichen Beeinträchtigung führen. Ein gelegentliches Betreten oder Befahren durch einzelne Personen, z.B. zum Zweck der Bewirtschaftung landwirtschaftlich genutzter Flächen, ist hierbei jedoch unbeachtlich.

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

Einstellung in die Abwägung

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.

---

[3] Als Orientierungshilfe kann auch der Runderlass. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen - V-3 - 8804.25.1 v. 6.6.2007 „Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände“ (Abstandserlass) herangezogen werden.

Außerdem hat eine Arbeitsgruppe aus Sachverständigen und Vertretern der Länder und des Bundes im Juni 2019 den Entwurf einer „TA Abstand“ vorgelegt, die u.a. Regelungen zum angemessenen Sicherheitsabstand i.S.d. § 3 Abs. 5c BImSchG treffen und Berechnungsmethoden dazu vorgeben soll.

[4] Kommission für Anlagensicherheit, Leitfaden KAS-18, Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG , 2. überarbeitete Fassung (November 2010).

nachrichtliche Übernahme sonstiger Schutzzonen

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

Flächen für Anlagen und Vorkehrungen zum Immissionsschutz

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

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

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

Vorkehrungen zum Lärm- und Erschütterungsschutz

Grundsätzlich können nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Vorkehrungen sowohl zur Emissionsminderung als auch zum Immissionsschutz festgesetzt werden. In der Praxis werden Vorkehrungen zur Vermeidung bzw. Minderung von anderen Emissionen als Lärm jedoch 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).

Vorkehrungen baulicher oder technischer Art

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 zur Minderung von Lärm- und Staubimmissionen beitragen können.

nicht festsetzbar sind…

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

…Produktionsabläufe und verwendete Materialien

✕ 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

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

…Betriebszeiten

✕ 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.

Außerhalb der Bauleitplanung können für Sportanlagen zulässige Betriebszeiten jedoch durch die jeweils zuständige Immissionsschutzbehörde mittels Nebenbestimmung oder Anordnung im Einzelfall festgesetzt bzw. angeordnet werden (vgl. § 5 der 18. BImSchV – Sportanlagenlärmschutzverordnung -).

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

…Immissionsgrenzwerte

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

Anspruch auf Durchführung festgesetzter Maßnahmen oder Eigenzuständigkeit

Wenn in einem Bebauungsplan Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt werden, haben die betroffenen Bürger 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.

Festsetzungen von Immissionsschutzvorkehrungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB können ggf. durch städtebauliche Gebote nach den §§ 175 ff. BauGB vollzogen werden

ANWENDUNGSFÄLLE UND FESTSETZUNGSBEISPIELE

A Schutzflächen

Erweiterung eines „Störfallbetriebes“

Fallbeispiel 1: *Ein außerhalb der Ortslage gelegenes und vormals einem agrochemischen Zentrum dienendes Grundstück wird aktuell durch einen größeren Industriebetrieb zur Herstellung und Verarbeitung chemischer Produkte genutzt. Der Betrieb möchte seine Produktion am Standort räumlich erweitern. Da im Betriebsbereich explosionsgefährliche und giftige Stoffe hergestellt bzw. gelagert werden, fällt der Betrieb unter die Bestimmungen der Seveso-III-Richtlinie. Die für Immissionsschutz zuständige Behörde hat daher bauliche und technische Vorkehrungen als Nebenbestimmung zur immissionsschutzrechtlichen Genehmigung der Betriebserweiterung festgelegt. Da die für die Erweiterung erforderlichen Flächen im Außenbereich liegen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.*

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 Modifzierungsmöglichkeiten ☞ B 1.10).

Modifizierung des Industriegebiets nach dem Störgrad

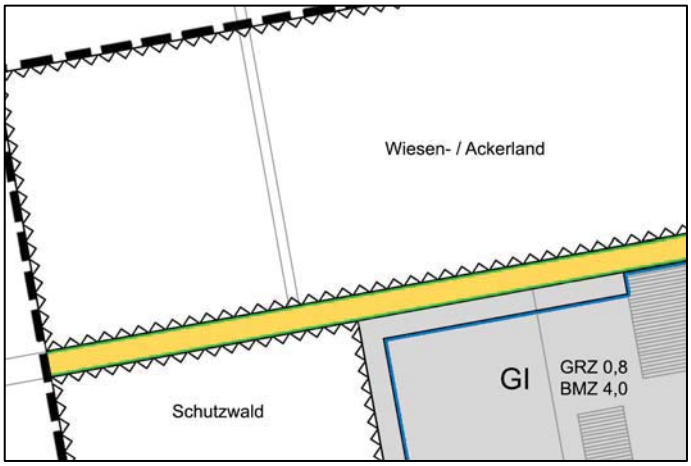
▶ Im Industriegebiet sind nur Betriebe und Anlagen allgemein zulässig, die nach ihrem Störgrad nicht in einem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO (oder: nicht in einem anderen Baugebiet gemäß § 2 bis § 8 BauNVO) zugelassen werden können.

Festsetzung der zulässigen Nutzung der Schutzflächen

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 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.

Berücksichtigung privater Belange in der Abwägung

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.



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

B Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

an eine Bahntrasse heranrückende Wohnbebauung

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.*

Lärmschutzanlage als Voraussetzung für die Umsetzung der Planung

Da die für allgemeine Wohngebiete gemäß DIN 18005 anzusetzenden Orientierungswerte von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) aufgrund der Lärmbelastung durch den Schienenverkehr 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.

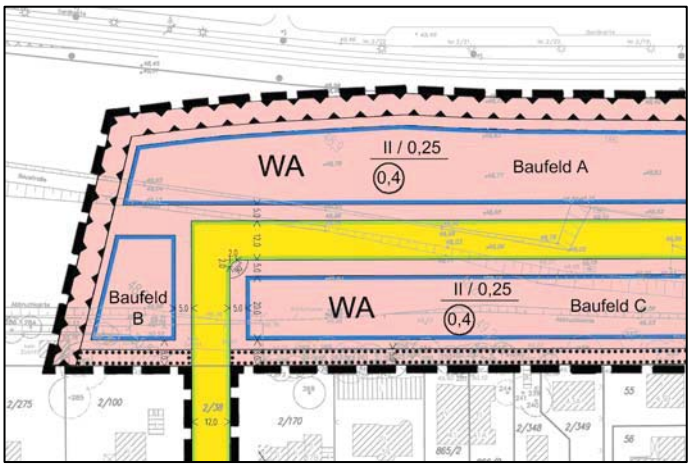
Festsetzung von Flächen und baulichen Vorkehrungen

Auf Grundlage eines 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.

▶ 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.

ergänzende Regelungen für Lärmschutzvorkehrungen

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), zur lärmschutzorientierten Grundrissausrichtung in den Obergeschossen (☞ B 24.1, Fallbeispiel 3) und zu schallgedämmten Lüftern für Schlafräume (☞ B 24.1, Fallbeispiel 3).



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

bauliche und technische Vorkehrungen zum Erschütterungsschutz

Wegen der Erschütterungen, die durch schwere Güterzüge 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 eines diesbezüglichen Gutachtens 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 Erschütterungsschutz wurden die in der DIN 4150 Teil 2 (Erschütterungen im Bauwesen, Einwirkungen auf den Menschen in Gebäuden) enthaltenen Anhaltswerte gemäß Empfehlung des Fachgutachtens zum Erschütterungsschutz berücksichtigt.

Bestimmung der immissionsmindernden Vorkehrungen

▶ 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.

Zulässigkeit anderer Vorkehrungen gleicher Wirkung

Da die Gleise auf der angrenzenden Bahntrasse 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:

… Ausnahmsweise kann auf Maßnahmen zur Minderung von Erschütterungen verzichtet werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren für das betreffende Gebäude die Einhaltung der Anhaltswerte der Leitlinie zur Messung, Beurteilung und Verminderung von Erschütterungsimmissionen (Erschütterungs-Leitlinie) des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft des Landes Brandenburg vom 5.10.2015, -Tabelle 2, sowie der DIN 4150 Teil 2, Ausgabe Juni 1999 nachgewiesen wird.

Berücksichtigung elektromagnetischer Felder

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) einzuhaltenden Mindestabstände werden im vorliegenden Fall durch einen Abstand von 20 m zwischen den Oberleitungen und dem baugebietsseitigen Fußpunkt des Lärmschutzwalls eingehalten, so dass eine Festsetzung von Freihalteflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB nicht erforderlich ist.

Planungshilfen

Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2017 (BGBl. I S. 1440)

Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung – 12. BImSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. März 2017 (BGBl. I S. 483), zuletzt geändert durch Verordnung vom 8. Dezember 2017 (BGBl. I S. 3882)

Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz, Arbeitshilfe - Berücksichtigung des Art. 13 Seveso-III-Richtlinie im baurechtlichen Genehmigungsverfahren in der Umgebung von unter die Richtlinie fallenden Betrieben, beschlossen am 30. März 2017

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

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

Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft des Landes Brandenburg, Leitlinie zur Messung, Beurteilung und Verminderung von Erschütterungsimmissionen (Erschütterungs-Leitlinie)vom 05.10.2015

Sechsundzwanzigste 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)

Bund-/Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (LAI), Hinweise zur Durchführung der Verordnung über elektromagnetische Felder (26. BImSchV), Länderausschuss für Immissionsschutz, überarbeitete Fassung von September 2014

Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft des Landes Brandenburg (Hrsg.) 2014, Leitfaden Immissionsschutz in Bebauungsplänen.

SCHUTZ VOR GERUCHSIMMISSIONEN

Problemaufriss

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.

Gerüche können erhebliche Belästigungen hervorrufen

Gerüche ab einer bestimmten Geruchshäufigkeit (Konzentration) und Einwirkdauer können schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne von § 3 BImSchG darstellen (☞ B 24.2), da sie geeignet sind, durch Verunreinigung der Luft erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen herbeizuführen.

Trennungsgrundsatz nicht immer umsetzbar

Nach § 50 BImSchG sollen durch die räumliche Trennung nicht verträglicher Nutzungen Konflikte und erhebliche Belästigungen vermieden werden. Aufgrund der vielerorts durchmischten Nutzung in historisch gewachsenen Siedlungen und vieler nach heutigen Kriterien nicht optimal gelegener siedlungsnaher Alt-Standorte, die aber erweitert und umgenutzt werden sollen, findet der gesetzlich normierte Trennungsgrundsatz häufig seine Grenzen. Außerhalb des Siedlungsbereichs besteht häufig nur begrenzter Raum für die Ansiedlung von Standorten für emittierende Nutzungen, sind doch der Außenbereich, Naturräume und Schutzgebiete grundsätzlich zu schonen. Die Einhaltung von Mindestabständen kann in der praktischen Planung daher häufig nicht oder nicht vollständig umgesetzt werden.

Novelle der TA Luft 2021

Im Falle von Gerüchen ist es für die planende Gemeinde noch schwerer als bei anderen Emissionen abzuschätzen, ob und in welchem Umfang eine Konfliktlage entstehen kann. Für die Beurteilung von Gerüchen und ihrer Zumutbarkeit kann Anhang 7 zur Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) herangezogen werden. Die TA Luft wurde 2021 neu gefasst[1]. Die zuvor eigenständigen Regelungen der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) in der Fassung vom 29. Februar 2008 (einschließlich der Ergänzung vom 10. September 2008) sind in diesem Zuge ebenfalls novelliert und als Anhang 7 – Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen – in die TA Luft integriert worden. Die novellierte TA Luft ist am 01.12.2021 in Kraft getreten. Seither sind die maßgeblichen Regelungen zum Umgang mit Gerüchen emittierenden Anlagen – auch für die Planung – dort gesammelt.

TA Luft definiert Abstände, aber nur für bestimmte Nutzungen

Die TA Luft, die als normkonkretisierende Verwaltungsvorschrift nach § 48 BImSchG nähere Bestimmungen zu schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen enthält, umfasst auch eine Reihe von Regelungen zum Umgang mit 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 als Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum BImSchG zwar primär für die Genehmigung von Anlagen. Ihre spiegelbildliche Anwendung als Entscheidungshilfe und Beurteilungsmaßstab für die Abwägung in der Bauleitplanung hat sich jedoch über die Jahre etabliert. Werden die vorgesehenen Abstände zwischen Nutzungen eingehalten, kann auch in diesem Zusammenhang ein störungsfreies Nebeneinander angenommen werden. .

Die TA Luft mit ihrem Anhang 7 macht Vorgaben sowohl für Bestandsbeurteilungen von Geruch emittierenden Anlagen, als auch für Prognosen. Nach dem Regelwerk werden in vielen Fällen unterschiedlichste Ausprägungen von Gerüchen vereinfachend gleich bewertet. Für die Tierhaltung als häufigen Bewertungsfall gibt es spezifische Gewichtungsfaktoren.

---

[1] Allgemeine Verwaltungsvorschrift vom 18.08.2021: Neufassung der Ersten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft). Gemeinsames Ministerialblatt GMBl. S. 1050.

Bestandsbeurteilungen selten durch Begehungen, meist durch Berechnungen

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

Immissionsprognosen durch Ausbreitungsrechnungen

Immissionsprognosen erfolgen in der Regel ebenfalls durch Ausbreitungsrechnungen, die u.a. unterschiedliche Eigenschaften einer Anlage, die Ableitbedingungen der Abgase, die Umgebungsbebauung 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.

Immissionswerte für verschiedene Gebiete

Zentrale Kenngröße für die Bemessung von Gerüchen ist die sog. Geruchsstundenhäufigkeit. Damit wird das Auftreten von Gerüchen auf einer Beurteilungsfläche in Prozent der Jahresstunden ausgedrückt. Hierauf aufbauend werden in Anhang 7 zur TA Luft – Punkt 3.1 – für verschiedene Nutzungsgebiete Immissionswerte als Angabe der relativen Geruchsstundenhäufigkeit dargestellt, bei deren Überschreitung eine Geruchsimmission in der Regel als erhebliche Belästigung zu werten ist. Für Wohn- und Mischgebiete, für urbane Gebiete sowie für Kerngebiete mit Wohnnutzungen liegt der Wert bei 10 % der Jahresstunden. Für Gewerbe- und Industriegebiete sowie Kerngebiete ohne Wohnnutzungen liegt der Wert bei 15 % der Jahresstunden. Für Dorfgebiete sind – mit Einschränkungen (s.u.) – ebenfalls 15 % zumutbar. In Anhang 7 zur TA Luft nicht ausdrücklich aufgeführte Gebietsnutzungen, wie Schulen oder Grün- und Freizeitanlagen, sollen unter Berücksichtigung ihrer Schutzbedürftigkeit den angegebenen Werten zugeordnet werden.

Sonderfall: Tierhaltung in ländlichen Gebieten

Dorfgebieten, in denen auch gewohnt wird, ist in Bezug auf Geruchsbelästigungen durch Tierhaltungsanlagen vor dem Hintergrund der Ortsüblichkeit eine erhöhte hinzunehmende Geruchsbelastung zugeordnet. Das gilt sinngemäß - z.B. im ländlich geprägten Brandenburg - auch für Siedlungsbereiche, die zwar planungsrechtlich nicht mehr als Dorfgebiete (☞ B 1.5) sondern allenfalls als dörfliche Wohngebiete (☞ B 1.5.1) – womöglich gar als Allgemeine Wohn- (☞ B 1.4) oder Mischgebiete (☞ B 1.6) – einzuordnen sind, aber seit Langem im Einwirkungsbereich ortsnaher Tierhaltungsanlagen liegen. Vor dem Hintergrund der privilegierten Zulässigkeit landwirtschaftlicher Betriebe im Außenbereich kann hier ein Immissionswert von bis zu 0,25 für landwirtschaftliche Gerüche heranzuziehen sein.

TA Luft als Sachverständigeneinschätzung; keine unmittelbare Rechtswirkung

Die TA Luft einschließlich des Anhangs 7 ist eine Verwaltungsvorschrift zum BImSchG. Ihre Anwendung ist in Genehmigungsverfahren verpflichtend. Gleichwohl sind die Immissionswerte und ergänzende Aussagen hierzu nicht als verbindliche Grenzwerte zu verstehen. Vielmehr fasst die TA Luft den gesicherten Stand der Erkenntnisse und Erfahrungen im Zusammenhang mit der Beurteilung der Zumutbarkeit von Gerüchen zusammen. Als fachliche Grundlage für die Bearbeitung von Gutachten kann und sollte sie in der Bauleitplanung im Sinne eines antizipierten Sachverständigengutachtens als Orientierungshilfe im Rahmen der planerischen Abwägung herangezogen werden.[2]

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

[2] Vgl. BVerwG, Beschl. v. 28.07.2010 - 4 B 29/10 -, juris Rn. 3; BVerwG, Beschl. v. 05.08.2015 - 4 BN 28/15 -, juris Rn. 5; BVerwG, Beschl. v. 04.12.2018 - 4 B 3/18 -, juris Rn. 8., OVG Magdeburg, Urt. v. 24.03.2021 – 2 L 79/17 -, juris Rn. 179.

ANWENDUNGSFÄLLE UND FESTSETZUNGSBEISPIELE

A Erweiterung eines Wohngebiets im möglichen Einwirkungsbereich eines Tierhaltungsbetriebs

Fallbeispiel Wohngebiet nahe Tierhaltungsbetrieb

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, sodass die Planung des Wohnbereichs zu einer Einschränkung der wirtschaftlichen Expansion des Betriebs und voraussichtlich zu Auflagen in der Betriebsführung führen würde. Das Wohnvorhaben werde daher abgelehnt.

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 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.

Zutreffende planungsrechtliche Einordnung des Bestandsgebiets erforderlich

Dazu muss die Amtsverwaltung eine planungsrechtliche Einordnung des bestehenden Ortsrandes vornehmen: Handelt es sich um ein (faktisches oder festgesetztes) Dorfgebiet im Sinne der BauNVO (mit landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieben) oder um ein allgemeines Wohngebiet mit nur geringer Nutzungsmischung? Oder entspricht die Nutzungsmischung der eines dörflichen Wohngebiets? Für den Neuplanungsbereich ist ein Allgemeines Wohngebiet vorgesehen.

nicht die Bestandssituation, sondern die bereits zulässige Entwicklung ist Ausgangspunkt der Prognose

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

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

Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme

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.

Im Rahmen des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme kann den Nutzern eines Wohngebiets in einer landwirtschaftlich geprägten Umgebung unter diesen Umständen eine begrenzte Zusatz-Geruchsbelastung gegenüber den Richtwerten des Anhangs 7 zur TA Luft zugemutet werden.

Sachgerechter Interessenausgleich zwischen bestehenden und geplanten Nutzungen

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 mit emissionsbegrenzenden Festsetzungen kann im vorliegenden Fallbeispiel unterbleiben.

B Ansiedlung einer Biogasanlage mit möglichen Geruchsbelästigungen für ein dörflich geprägtes Wohngebiet

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 kleinere Anlagen sowie Fördermöglichkeiten bei größeren Anlagen führen zu einer Zunahme von geplanten Ansiedlungen.

Für die Ansiedlung eignen sich nicht allein Standorte im landwirtschaftlich geprägten Außenbereich, wo Biogasanlagen unter bestimmten Voraussetzungen 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.

Fallbeispiel Biogasanlage

Fallbeispiel 2: *Am Rande des dörflich geprägten Ortsteils 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 Tierhaltungsanlage im Nachbarort verarbeitet werden. Die erzeugten Faulgase sollen durch ein am Standort geplantes Blockheizkraftwerk für die Strom- und Wärmegewinnung genutzt werden.*

Bebauungsplan für nicht privilegierte Anlagen

vorhabenbezogene Bebauungspläne günstig wegen anlagenbezogener Planung und Abwägung

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 ganz bestimmte Biogasanlage und ihre baulich-technische Ausstattung abgestellt werden kann.

Es ist eine Anlage mit sogenannter 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 Strom und Wärme erzeugt werden. 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, da sie jeweils als gasdichte Behälter ausgeführt werden, aus denen im Normalbetrieb keine Gerüche austreten. Die flexiblen Folienhauben der Fermenterbehälter dienen dem eigentlichen Zweck der Anlage, der Gassammlung, und müssen schon aus diesem Grund gasdicht ausgeführt werden. Und auch die Gärrestebehälter werden in der Regel gasdicht abgedeckt, wobei hier noch austretende Gase in die Anlage zurückgeführt und verwertet werden.

Mögliche Emissionsquellen: Silagelager, Biomassedosierer, Güllezwischenlager...

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

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 ihre Wirkung genau prognostiziert werden.

Der Einfluss der Biogasmotoren auf das Emissionsverhalten der geplanten Anlage kann aufgrund der bekannten Leistungen, der Beschaffenheit und der Höhe von Abluftkaminen usw. ebenfalls genau prognostiziert werden.

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

Irrelevanz zusätzlicher Geruchsimmissionen?

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 Richtlinie zur Feststellung und Beurteilung von Geruchsemissionen – erlassen als Anhang 7 der TA Luft – 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 (Irrelevanzkriterium).

Da im Beispielfall der nächstgelegene, etwa 200 m entfernte dörfliche Ortsteil als Mischgebiet einzustufen ist, kommt das Geruchsgutachten zu dem Ergebnis, das der nach der TA Luft 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), sodass sich bei Einhaltung dieser Anlagenkonfiguration eine zumutbare Geruchsbelastung auch für die nächstgelegenen Wohngebäude ergibt.

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 BauNVO und zwar als „Sondergebiet Biomasseanlage“ in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt. Damit wird die besondere Nutzung der Fläche bezeichnet. Die grundsätzlich ebenso mögliche Einordnung 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 kommt eine Gliederung des Gebiets nach den besonderen Eigenschaften von Anlagen, hier deren Geruchsemission, auf Grundlage von § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nicht in Frage. In Ausfüllung der bei Festsetzung eines Sondergebiets zwingend erforderlichen Festsetzung von Zweckbestimmung und Art der Nutzungen kann aber auch hier die Obergrenze der Geruchsemission der Anlage im „Sondergebiet Biomasseanlage“ festgesetzt werden:

Beispiel: Anlagenbezogene Begrenzung der Geruchsemissionen

▶ 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. 10^6 Geruchseinheiten je Stunde) im Sinne des Anhangs 7 zur Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft – Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen (in der Fassung vom 18. August 2021 – GMBl. 2021 S. 1050) nicht überschreiten.

Der Geruchs-Emissionswert der Gesamtanlage ist hierzu gutachterlich so zu bestimmen, dass der Immissions[richt]wert des Anhangs 7 zur TA Luft 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. Da eine direkte Koppelung von Emissions- und Immissionswert problematisch sein kann, kommt alternativ die Festsetzung einer anlagenbezogenen Immissionswertfestsetzung in Betracht, soweit diese keinen rechtswidrigen Summenpegel beinhaltet:

▶ Die Abluft ist zu sammeln und nach dem Stand der Technik zu reinigen oder es sind gleichwertige Maßnahmen zu treffen, die dafür Sorge tragen, dass die Geruchsimmissionsbelastung in der Nachbarschaft des Sondergebiets nicht relevant erhöht wird.
Eine nicht relevante Erhöhung in diesem Sinne ist dann gegeben, wenn die zusätzliche Geruchsbelastung, die von einzelnen Vorhaben (Betrieben und Anlagen) innerhalb des Sondergebiets ausgeht, im Sinne des Anhangs 7 zur Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft – Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen (in der Fassung vom 18. August 2021 – GMBl. 2021 S. 1050) außerhalb der Grenzen des Sondergebiets irrelevant ist.

Die textliche Festsetzung regelt ausdrücklich, dass jede Anlage und jeder Betrieb im Plangebiet für sich genommen nicht mehr als die zugelassene Zusatzbelastung auslösen darf. Diese Festsetzung ist auf Grundlage des § 11 Abs. 2 BauNVO zur Art der Nutzung zulässig und beschränkt das Emissionspotential einer Anlage.[3]

Anlagenbezug von Festsetzungen muss gewährleistet werden

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 Immissionswerte für Mischgebiete des Anhangs 7 zur Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft – Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen (in der Fassung vom 18. August 2021), auf den Grundstücken Hauptstraße 22 bis 25 nicht überschritten werden.

Ebenso unzulässig sind emissionsbegrenzende 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.

Die Festlegung derart anlagenbezogener Regelungen muss einem (immissionsschutzrechtlichen) Genehmigungsverfahren vorbehalten bleiben.

[3] BVerwG, Urt. v. 19.04.2012, - 4 CN 3/11 -, juris Rn. 15 f.

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

Im zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan können die einzelnen Anlagenteile zusätzlich in ihrer Funktion und erforderlichenfalls auch in ihrer Leistung, z.B. die Obergrenze der Nennleistung des Blockheizkraftwerks, oder bezogen auf andere einzuhaltende technische Eigenschaften bestimmt werden.

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

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

Unabhängig von Fragen der Geruchsbelastung ist bei Biomasseanlagen zu prüfen, ob es sich um einen Störfallbetrieb gem. Immissionsschutzrecht handelt (☞ B 23-3)

C Immissionsbegrenzende Regelungen für einen Standort mit mehreren Betrieben der Tierhaltung

Fallbeispiel Geruchskontingentierung

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.*

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, wobei jedoch genauere Planungen und ein Betreiber noch fehlen.

Anlagenbezogene Betrachtung bei mehreren Vorhaben nicht sachgerecht

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.

Ausgangssituation mit Darstellung der geplanten Erweiterungsflächen

Zur Bewältigung der absehbaren Konflikte 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 voneinander entfernt gelegenen Standorten ist auch eine Aufgliederung des Geltungsbereichs in mehrere Teilbereiche denkbar (☞ A 1).

Als Gebietskategorien nach BauNVO werden das sonstige Sondergebiet (§ 11 BauNVO) sowie das 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 Gewerbegebiets an einem nicht integrierten Standort nicht Ziel der Planung ist.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan sinnvoll, aber nur bei bereits bekannten Vorhaben

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 zugrunde gelegt werden muss.

Geruchsgutachten auf der zur Geruchskontingentierung erforderlich

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 Betracht.

Ausweisung von fünf Sondergebieten mit indivuellen Geruchsemissionskontingeten

Im Rahmen eines Geruchsgutachtens auf der Grundlage des Anhangs 7 zur TA Luft 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 usw.). Für die geplante zusätzliche Biomasseanlage müssen wegen einer fehlenden Anlagenplanung Annahmen u.a. zur künftigen Ausstattung, Kapazität und zum Emissionsverhalten getroffen werden, die im Bebauungsplan ebenso Grundlage für die Bestimmung der Zulässigkeit der Anlage werden.

Die Ränder schutzbedürftige Nutzungen werden als Beurteilungspunkte für Immissionen definiert

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.

In einer computergestützten Ausbreitungsberechnung, die neben den o.g. Rahmenbedingungen eine Reihe weiterer Faktoren wie u.a. 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 Geruchsimmissionswerte an den schutzbedürftigen Nutzungen in der Ortslage nicht überschritten werden.

Aufteilung des Gesamt-Emissionskontingents auf Teilflächen...

Dieses Gesamtkontingent wird schließlich rechnerisch so aufgegliedert, dass bestehende bzw. bereits genehmigte Nutzungen angemessen berücksichtigt und weiter betrieben werden können. Die geplanten Anlagen zur Erweiterung des Standortes, planungsrechtlich jeweils als einzelne Sondergebiete 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 Teilflächen oder bei einer Planung über die Grenzen der einzelnen Sondergebiete hinweg entsprechende flächenbezogene Emissionskontingente für die Zulässigkeitsbeurteilung herangezogen werden können.

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

▶ 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 des Anhangs 7 zur Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft – Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen (in der Fassung vom 18. August 2021 – GMBl. 2021 S. 1050):

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.

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. Es dürfen keine Ekel oder Übelkeit erregenden Gerüche auftreten.

Da die Möglichkeit der Gliederung von Sondergebieten in § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nicht ausdrücklich vorgesehen ist und in der kommentierenden Literatur dazu unterschiedliche Auffassungen vertreten werden, wird empfohlen, für jede mit einem eigenen Kontingent belegte Fläche ein eigenständiges Sondergebiet festzusetzen. Festsetzungen, die auf Immissionen an den betroffenen Wohn- und Freizeitflächen abstellen (sog. Zaunwerte), sind im vorliegenden Planfall wegen mangelndem Anlagenbezug nicht zulässig (s.o.).

Die TA Luft ist auf Bundesebene als Verwaltungsvorschrift erlassen. Sie gilt damit für Verfahren nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz unmittelbar. Für die Bauleitplanung hat sich ihre spiegelbildliche Anwendung mit den Jahren und durch die Rechtsprechung etabliert. Findet eine Bezugnahme hierauf statt, sollte im Rahmen der frühzeitigen und förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit daher ein Exemplar bereitgehalten und auf die mögliche Einsichtnahme hingewiesen werden. Gleiches gilt für die Bekanntmachung des Bebauungsplans. Die Methodik und die Rahmenbedingungen zur Ermittlung der Einzel- Geruchskontingente sind in der Begründung zum Bebauungsplan zu erläutern.

Unmittelbarer Vollzug von Emissionskontingenten nicht möglich; Fachgutachten für Einzelgenehmigungen erforderlich

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 Geruchs-Immissionsverhaltens jeweils durch Fachgutachter nachgewiesen werden. Auch hierzu müssen Methodik und Rahmenbedingungen zweifelsfrei der Bebauungsplanbegründung entnommen werden können. Dies stellt zwar eine gewisse Erschwernis für Bau- und Anlagengenehmigungen dar und muss insofern bei der Anwendung des bauleitplanerischen Instruments der Geruchskontingentierung bedacht werden. Verschiedenste Nachweise in Genehmigungsverfahren sind jedoch ohnehin nur mit fachgutachterlicher Hilfe zu erstellen.

Übertragung von Teilkontingenten als Ausnahmeregelung denkbar

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:

> ▶ 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 öffentlich-rechtlich 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, in denen Betrieben im Rahmen von Genehmigungen nach dem BImSchG Geruchsemissionen zugestanden wurden, die für sich oder im Zusammenwirkungen mit genehmigten Geruchsemissionen anderer Betriebe die nunmehr geltenden Richtwerte des Anhangs 7 zur TA Luft überschreiten. Bei der Überplanung von solchen Anlagen durch einen Bebauungsplan kann z.B. eine Geruchskontingentierung sinnvoll sein, die zwar höhere Emissionen als im Anhang 7 zur TA Luft vorgesehen berücksichtigt, aber im Rahmen einer Gesamtkonzeption wenigstens weitere ungeplante Ansiedlungen geruchsemittierender Anlagen verhindert.

Planungshilfen

Allgemeine Verwaltungsvorschrift vom 18.08.2021: Neufassung der Ersten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft). Gemeinsames Ministerialblatt GMBl. S. 1050. Anhang 7 – Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen

Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft des Landes Brandenburg, Erlass vom 15. Juni 2015 zur Beurteilung von Ammoniak- und Geruchsimmissionen sowie Stickstoffdepositionen aus Tierhaltungs- und Biogasanlagen; Nachweis der Einhaltung des Vorsorgewertes für Staub und Ammoniak

Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg und Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft des Landes Brandenburg (Hrsg.): Zulässigkeit von Biomasseanlagen, Genehmigungsvoraussetzungen nach Bauplanungs- und Umweltrecht sowie Verfahrensfragen unter besonderer Berücksichtigung der Rechtslage im Land Brandenburg, aktualisierte Fassung Stand 2014 (https://mlul.brandenburg.de/media_fast/4055/Zulaessigkeit-von-Biomasseanlagen.pdf)

Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft des Landes Brandenburg (Hrsg.) 2014, Leitfaden Immissionsschutz in Bebauungsplänen.

PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNGEN

Problemaufriss

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB ermöglicht Begrünungs- und Grünerhaltungs-Festsetzungen (ausschließlich) aus städtebaulichen Gründen, zu denen ausweislich § 1 Abs. 5 BauGB auch der Umweltschutz gehört. Die Abgrenzung gegenüber naturschutzrechtlichen oder gestalterischen Gründen ohne bodenrechtlichen Bezug ist jedoch nicht immer eindeutig. Legitime Ziele der Festsetzung von Pflanz- und Erhaltungsbindungen sind z.B. die Sicherung der städtebaulichen Prägung von Baugebieten durch Bäume und Gehölze, die Gestaltung des Ortsbildes, die Strukturierung und Abschirmung von Baugebieten sowie die Gestaltung von Übergängen zwischen Siedlung und Landschaft. Auch gebietsbezogene klimatische Aspekte wie die Funktion eines Kaltluftentstehungsgebietes können Pflanz- und Erhaltungsbindungen rechtfertigen. Weitere landschaftspflegerische Maßnahmen mit bodenrechtlichem Bezug können auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt werden (☞ B 20).

Planungsrechtlicher Rahmen

Aus der städtebaulichen Ausrichtung der Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB ergibt sich zugleich eine inhaltliche Beschränkung der Festsetzungsmöglichkeit von Pflanz- und Erhaltungsbindungen. So kann auf dieser Grundlage nicht eine bestimmte Gartengestaltung festgesetzt werden, wenn sich – was häufig der Fall sein dürfte – dafür kein konkreter städtebaulicher Bezug benennen lässt.

Abgrenzung zu rein baugestalterisch und …

Rein landschaftsplanerisch motivierte Festsetzungen ohne städtebauliche Begründung können nur auf der Grundlage eines Grünordnungsplans gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 5 Abs. 2 BbgNatSchAG als Festsetzungen in einen Bebauungsplan übernommen werden (☞ B 29.2). Dies hindert jedoch nicht, dass Begrünungs- und Grünerhaltungs-Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB auch Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege unterstützen.

… rein landschaftsplanerisch begründeten Festsetzungen

Pflanz- und Erhaltungsbindungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB können nicht für Flächen festgesetzt werden, die als Flächen für die Landwirtschaft oder Wald überplant werden.

nicht für Landwirtschaftsflächen und Wald

Der Begriff der Bepflanzung umfasst auch durch Aussaat, z.B. von Rasen- oder Grassamen, entstandene oder aus natürlicher Aussaat hervorgegangene Vegetationsbestände.

zum Begriff der Bepflanzung

Pflanz- und Erhaltungsbindungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB können auch für Teile baulicher Anlagen festgesetzt werden, so dass Fassaden- und Dachbegrünungen hier ebenso ihre Rechtsgrundlage finden wie die Begrünung von Lärmschutzwällen und -wänden.

Fassaden- und Dachbegrünungen

In der Rechtsprechung ist geklärt, dass auch das Anpflanzen bestimmter Arten von Bäumen und Sträuchern in einer bestimmten Dichte und in einem bestimmten Mischungsverhältnis im Bebauungsplan festgesetzt werden kann. Die Festsetzung von Pflanzenlisten bedarf als Nutzungsbeschränkung immer einer städtebaulichen Begründung (s. Anwendungsfall A). In vielen Fällen reicht jedoch bereits eine Empfehlung oder ein Hinweis aus. Empfohlene Pflanzenlisten können in der Begründung und bei Kennzeichnung des Nicht-Festsetzungs-Charakters auch auf der Planzeichnung aufgeführt werden.

Pflanzenlisten

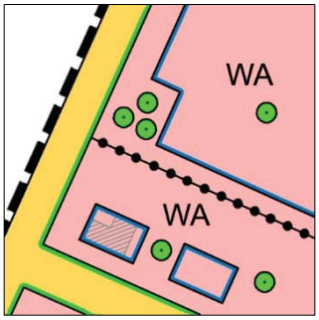
Für Bepflanzungen sind i.d.R. Mindeststandards festzusetzen, damit nicht aus Kostengründen zu kleine Bäume oder Sträucher gepflanzt werden, die auch mittelfristig keine städtebaulich wirksame Wuchshöhe erreichen. Andererseits sollten auch keine ungewöhnlich hohen und damit teuren Qualitätsstandards festgesetzt werden, wenn dies nicht städtebaulich oder landschaftsplanerisch besonders begründet ist.

Mindestqualitäten für Bepflanzungen

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB kann aus städtebaulichen Gründen auch die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie die Erhaltung kleinerer, nicht unter die Wassergesetze fallender Gewässer festgesetzt werden, z.B. wegen einer besonderen

Grünerhaltungsbindungen

Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild, aber auch aus Gründen des Immissions- und Klimaschutzes. Ausschließlich naturschutzbezogene Gründe wie die Erhaltung einer seltenen Art rechtfertigen hingegen die Festsetzung einer Erhaltungsbindung nicht. Im Hinblick auf die Erhaltung von Gehölzen hat sich in der Praxis gezeigt, dass die Anwendung von gemeindlichen Baumschutzsatzungen oder, wenn solche nicht vorliegen, der Baumschutzverordnungen der jeweiligen Landkreise oft ausreicht, um den Anforderungen des Orts- und Landschaftsbildes hinreichend Rechnung tragen zu können.



Erhaltungsbindungen für Bäume auch auf überbaubaren Grundstücksflächen

Eine Festsetzung von Erhaltungsbindungen für Bäume ist im Grundsatz auch auf überbaubaren Grundstücksflächen möglich, wenn auf dem verbleibenden Baufeld unter Berücksichtigung der zur Erhaltung des Baumes erforderlichen Abstände und einer ggf. bereits vorhandenen Grundstücksteilung noch sinnvolle bauliche Lösungen möglich sind; dies dürfte bei einer flächenhaften Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen eher der Fall sein als bei erweiterten oder gar engen Baukörperausweisungen. Die planaufstellende Gemeinde sollte weiterhin prüfen, ob eine Klärung des unter Baumschutzaspekten noch zumutbaren Maßes für das Heranrücken eines Gebäudes an den jeweiligen Baum dem Baugenehmigungsverfahren überlassen bleiben kann. Da auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen und Garagen zulässig sind, soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, muss diesbezüglich ohnehin eine Einzelfallprüfung im Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

Befreiungsmöglichkeit

Wie bei anderen Festsetzungen des Bebauungsplans auch, kann unter den Voraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB in begründeten Fällen von im Bebauungsplan festgesetzten Grünerhaltungsbindungen befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt sind. Ein solcher Grund kann z.B. die Schädigung eines Baumes sein, die diesen in seiner Standfestigkeit einschränkt. Eine Befreiung kann jedoch nicht damit begründet werden, ein ganz bestimmtes Bauvorhaben zu ermöglichen, insbesondere, wenn es zu diesem auch Alternativen gäbe.

keine Erhaltungsbindungen für zu pflanzende Bäume

Für die durch Pflanzbindungen festgesetzten Bepflanzungen bedarf es keiner zusätzlichen Erhaltungsbindung. Auch die Festsetzung von Ersatzpflanzungen für den Fall des Abgangs der Bepflanzung ist nicht erforderlich, da eine Pflanzbindung nicht mit der erstmaligen Herstellung der Bepflanzung erlischt. Folgende Festsetzungszusätze sind also entbehrlich:

✕ ... Die Pflanzungen sind zu erhalten, bei Abgang ist gleichartiger Ersatz zu pflanzen.

bei Erhaltungsbindung ggf. Verpflichtung zur Ersatzpflanzung

Hingegen kann es aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes sinnvoll sein, bei einer *Erhaltungs*bindung für ortsbildprägende Gehölzbestände eine Verpflichtung zur Ersatzpflanzung für den Fall des Abgangs der Vegetation festzusetzen.

▶ Bei Abgang von Bäumen, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung festsetzt, ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz (mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe,) zu pflanzen.

Durchsetzung mittels Baugenehmigung oder Pflanzgebot

Die Umsetzung von Pflanz- und Erhaltungsbindungen wird in der Regel durch Aufnahme einer entsprechenden Nebenbestimmung in die Baugenehmigung sichergestellt. Die Gemeinde kann aber auch den Eigentümer durch ein Pflanzgebot nach § 178 BauGB verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen zu bepflanzen.

ggf. Entschädigungsverpflichtungen

Für besondere Aufwendungen oder wesentliche Wertminderungen infolge der Festsetzung von Pflanz- oder Erhaltungsbindungen ist den betroffenen Eigentümern unter bestimmten Umständen gemäß § 41 Abs. 2 BauGB von der Gemeinde eine Entschädigung zu leisten.

ANWENDUNGSFÄLLE UND FESTSETZUNGSBEISPIELE

A Allgemeine Bindungen zur Begrünung der Baugrundstücke

Nachverdichtung eines Wohngebietes landschaftlicher Prägung

Fallbeispiel 1: *Die Gemeinde X plant die behutsame bauliche Ergänzung eines an einem Seeufer gelegenen Wohnviertels. Die städtebauliche Struktur wird geprägt durch erhaltenswerte Villen und Landhäuser, die überwiegend auf großzügig dimensionierten Grundstücken mit altem Baumbestand stehen. Die für die Bebauung vorgesehenen ehemaligen Kleingartenflächen weisen hingegen keinen Großbaumbestand auf. Mit der Bebauungsplanung soll u.a. die landschaftliche Prägung des Ortsbildes erhalten und auf den neu zu erschließenden Baugrundstücken weiterentwickelt werden.*

allgemeine Begrünung unter Bezugnahme auf die Grundstücksgröße

Zur Sicherung und Entwicklung der landschaftlichen Prägung des Quartiers enthält der Bebauungsplan eine allgemeine Pflanzbindung für Bäume. Als Bezugsfläche für die Pflanzbindung wird die Grundstücksgröße gewählt. Die Festsetzung enthält Vorgaben zur Mindestqualität der zu pflanzenden Bäume und empfiehlt die Verwendung ortstypischer Arten, die in einer Gehölzliste zusammengestellt sind.

> ▶ Auf den Baugrundstücken im allgemeinen und reinen Wohngebiet ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen. Es wird die Verwendung von Arten der Gehölzliste Nr. 1 empfohlen.

sonstige Bezugsgrößen

Da die Grundstücke im vorliegenden Fall nur gering bebaut sind, könnte die allgemeine Begrünungsverpflichtung auch auf die nicht überbaubare Grundstücksfläche Bezug nehmen. Eine Bezugnahme auf die überbaubare Grundstücksfläche oder die gemäß § 19 Abs. 2 oder 4 BauNVO zulässige Grundfläche sind für das Fallbeispiel weniger zielführend; diese Bezugsgrößen eignen sich eher für die Festsetzung von Pflanzungen, die als Ausgleich für die zusätzliche Bebauung der Grundstücke festgesetzt werden.

Gehölz- und Pflanzenlisten

Die obige Pflanzbindung nimmt Bezug auf eine Liste heimischer Baumarten, die von der zuständigen Fachabteilung erarbeitet worden ist. Im Fallbeispiel wird eine Empfehlung zur Pflanzenverwendung für ausreichend erachtet. Möglich wäre aber auch eine verbindliche Festsetzung mit Bezug auf eine Gehölzliste:

> ▶ Bei Pflanzungen gemäß textlicher Festsetzungen Nr. … sind die in der Pflanzenliste A aufgeführten Arten zu verwenden.

Während ein allgemeiner Verweis auf die Verwendung heimischer Arten zu unbestimmt wäre, kann auf die im ministeriellen Gehölzerlass veröffentliche Liste heimischer Arten Bezug genommen werden.[1]

> ✕ Bei Pflanzungen gemäß textlicher Festsetzungen Nr. … sind ausschließlich einheimische Arten zu verwenden.

> ▶ Bei Pflanzungen gemäß textlicher Festsetzung Nr… sind ausschließlich Arten der in der Anlage 1 zum Gemeinsamen Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft und des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Natur vom 2. September 2019 (ABl.I/20, [Nr. 8], S. 203) in Tabelle 1 enthaltenen Liste gebietsheimischer Gehölze Brandenburgs zu verwenden.

[1] Erlass zur Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur vom 2. Dezember 2019 (ABl.I/20, [Nr. 8], S. 203). Im Internet unter https://bravors.brandenburg.de/verwaltungsvorschriften/gehoelze

Berücksichtigung des Baumbestandes

Da es sich im Beispielfall um eine allgemeine Begrünungsverpflichtung handelt, mit der eine bestimmte Dichte von Bäumen für das Plangebiet insgesamt gewährleistet werden soll, ist der vorhandene Baumbestand bei der Bemessung der Pflanzbindung zu berücksichtigen.

> … Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen, sofern sie den oben genannten Anforderungen an Art und Qualität entsprechen.

Sind die Baumpflanzungen Teil einer Ausgleichsverpflichtung, wäre eine Reduzierung der Pflanzverpflichtung um den Bestand demgegenüber nicht richtig.

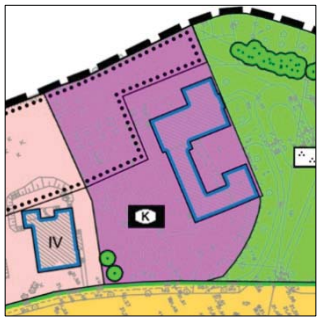
Ausnahmen

Sollen einzelne Grundstücke aufgrund ihres zu erhaltenden Baumbestandes oder im Falle von Ausgleichspflanzungen wegen der bereits vorhandenen Bebauung aus der Pflanzbindung ausgenommen werden, sind sie konkret anzugeben; eine allgemeine Formulierung mit Bezugnahme auf einen Zustand zum Zeitpunkt der Auslegung oder des Satzungsbeschlusses ist demgegenüber im Vollzug eher unpraktikabel.

> ▶ Die Pflanzbindung gemäß textlicher Festsetzung Nr. … gilt nicht für die Grundstücke X-Straße 11, 12 und 15 sowie Y-Straße 14 bis 17.

> ✕ Die Pflanzbindung gilt nicht für Grundstücke, die am 21.01.2016 (z.B. Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung) bereits mit einem Wohnhaus bebaut waren.

Angabe der Pflanzdichte oder der konkreten Anzahl



für einzelne Grundstücke (hier Kita) Angabe der zu pflanzenden Bäume

Die Festsetzung einer Bepflanzungsdichte empfiehlt sich immer dann, wenn die Bezugsgrößen - hier die Grundstücksgrößen – im Plangebiet differieren oder noch nicht feststehen. Für Nutzungseinheiten mit feststehenden Größen wie festgesetzte Gemeinbedarfs- oder Grünflächen ist hingegen die konkrete Angabe der Zahl zu pflanzender Bäume verständlicher, wobei der Berechnungsmaßstab in der Begründung dargelegt werden kann.

> ▶ Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte sind insgesamt 8 großkronige Bäume gemäß Gehölzliste Nr. 1 mit einem Stammumfang von jeweils mindestens 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen.

Die Angabe der konkreten Anzahl der zu pflanzenden Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen ist immer dann erforderlich, wenn die Pflanzung als Sammelausgleich für eine Bebauung an anderer Stelle dient (s. Fallbeispiel B).

Im Fallbeispiel soll eine künftige Spielplatzfläche als Waldspielplatz mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden.

> ▶ Auf der im Plan gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen sind insgesamt 14 Bäume der Gehölzliste Nr. 1 mit einem Stammumfang von jeweils mindestens 18 cm, und 26 Hochstämme der Gehölzliste Nr. 4 mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, jeweils gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen.
> Darüber hinaus sind auf der Fläche insgesamt 18 Sträucher der in der Gehölzliste Nr. 2 aufgeführten Arten und Mindeststandards zu pflanzen.

Pflanzbindungen auf öffentlichen Grünflächen nur in Ausnahmefällen

Die Festsetzung von Pflanzbindungen für öffentliche Grünflächen ist im Übrigen nur dann erforderlich, wenn eine Ausgleichsverpflichtung besteht und die Maßnahme den Eingreifern zugeordnet werden soll (☞ B 20.2). In diesen Fällen sollte sich die Bauleitplanung auf die Bestimmung von Art und Umfang der Bepflanzung beschränken und die Verteilung innerhalb der Grünfläche der konkreten Freiraumplanung überlassen.

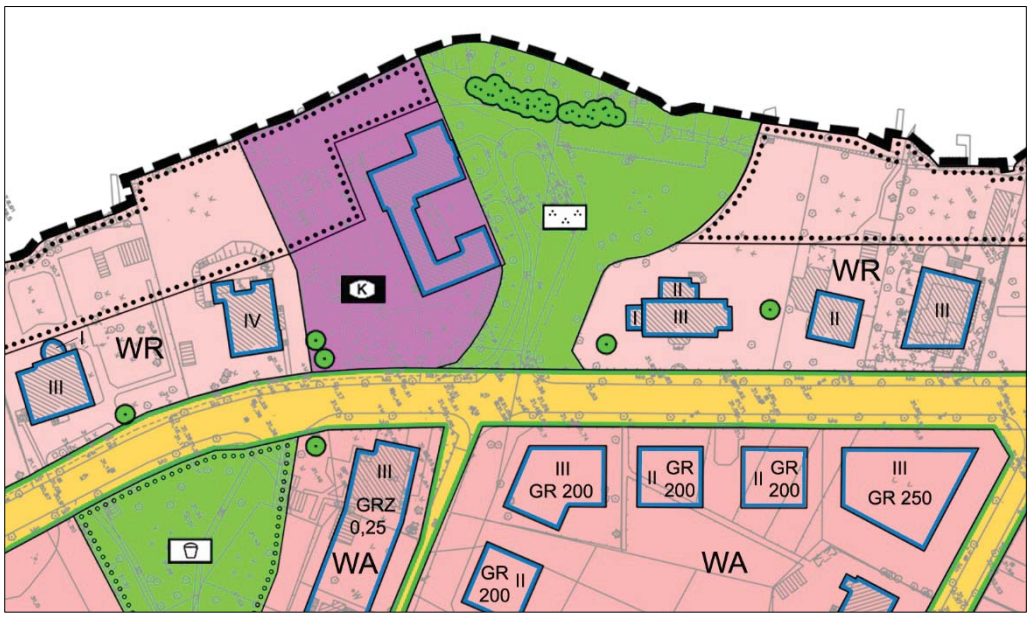
Erhaltungsbindungen für Einzelbäume und Baumgruppen

Die das Orts- und Straßenbild bestimmenden Einzelbäume werden auf der Grundlage einer fundierten Ortsbildanalyse mit einer Erhaltungsbindung belegt. Gleiches gilt für eine auf einer Grünfläche am Seeufer vorhandene Gruppe alter Weiden, die den Blick auf das Plangebiet über den See vom gegenüberliegenden Ufer aus prägt. Die Festsetzung von Grünerhaltungsbindungen ist zweckmäßig, wenn sich die als öffentliche Grünfläche festgesetzte Fläche noch in Privateigentum befindet oder ihre Festsetzung - wie im Beispielfall – unter Berücksichtigung der Festsetzungen für die benachbarten Flächen zur Planklarheit und Vergleichbarkeit beiträgt.

Flächen mit Grünerhaltungsbindungen

Für die uferseitigen Grundstücksflächen der Baugrundstücke wird eine Erhaltungsbindung für den ufertypischen Baum-, Strauch- und Schilfbestand festgesetzt. Um eine landschaftliche Prägung der Uferansicht auch für die Grundstücke sicherzustellen, die im Uferbereich nur einen rudimentären Gehölzbestand aufweisen, wird zusätzlich eine allgemeine Pflanzbindung festgesetzt. Die betreffenden Flächen werden in der Planzeichnung mit einer Liniensignatur entsprechend Planzeichenverordnung umgrenzt und die Erhaltungsbindungen in einer textlichen Festsetzung konkretisiert:

▶ Auf den (im Plan gekennzeichneten) Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Bäume der in der Pflanzenliste 1 (für ufertypische Bäume) enthaltenen Arten mit einem Stammumfang von mehr als 20 cm zu erhalten. Gleiches gilt für Sträucher der in der Pflanzenliste Nr. 2 aufgeführten Arten sowie für Schilfbestände am Ufer des Sees.



Erhaltungsbindungen für Einzelbäume und Baumgruppen sowie Umgrenzung von Flächen mit Pflanzbindungen (unten) sowie mit Erhaltungs- und Pflanzbindungen (oben)

Eingrünung von Stellplatzanlagen

Da Stellplatzanlagen den Grüncharakter des Wohnviertels beeinträchtigen können, schreibt der Bebauungsplan hier eine Rahmenbegrünung vor, ebenso für Standflächen von Müllbehältern.

▶ Oberirdische Stellplatzanlagen für mehr als 2 Kraftfahrzeuge sind an ihren Außenkanten, ausgenommen im Bereich der Zufahrten bzw. Zuwege, mit einer mindestens 1,5 m hohen Hecken- oder Strauchpflanzung (mit einer Pflanzdichte von 4 Pflanzen je laufenden Meter) einzugrünen.

▶ Gleiches gilt für Standflächen für Müllbehälter. Anstelle von mindestens 1,5 m hohen Hecken- oder Strauchpflanzungen kann die Eingrünung auch durch rankende, klimmende oder schlingende Pflanzen erfolgen.

Zu der für größere Stellplatzanlagen sinnvollen Gliederung durch Baumpflanzungen siehe nachfolgendes Fallbeispiel.

B Pflanzbindungen zum Ausgleich von Eingriffen

Erweiterung eines Gewerbegebietes

Fallbeispiel 2: *Die Gemeinde X plant die Erweiterung eines am Ortsrand gelegenen Gewerbegebiets auf bisherigen Landwirtschaftsflächen. Neben dem Ausgleich für bebauungsplanbedingte Eingriffe in den Naturhaushalt, die vor allem durch die zusätzliche Versiegelung verursacht werden, soll der Bebauungsplan auch einen landschaftlich gestalteten Übergang zwischen dem Gewerbegebiet und den angrenzenden Äckern und Wiesen gewährleisten.*

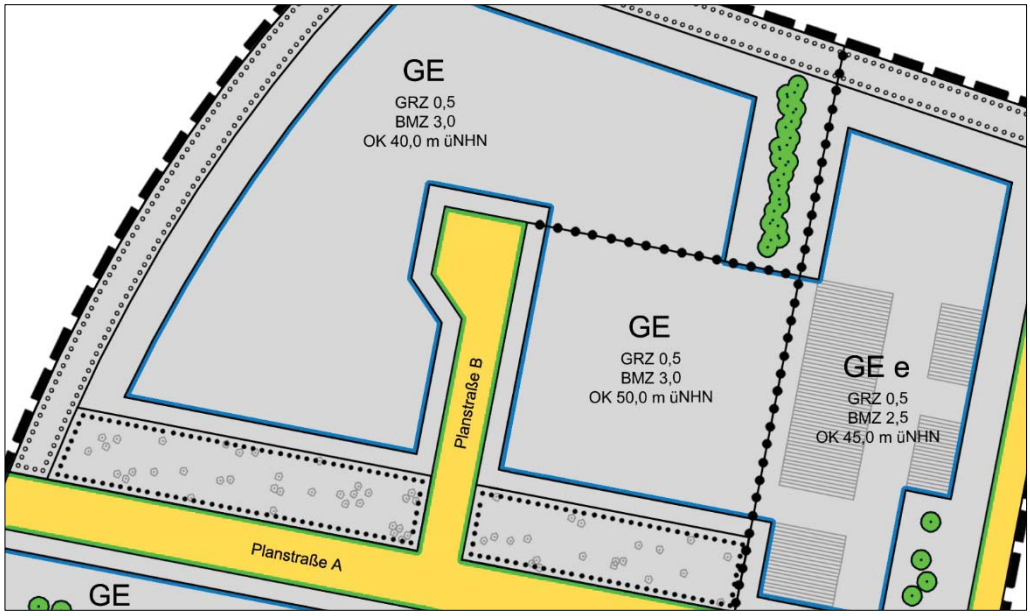
Ausgleichspflanzungen

Auf der Grundlage einer zwischen Verkehrsflächen und Baugrundstücken differenzierenden Eingriffsermittlung setzt der Bebauungsplan zum Ausgleich für die zusätzliche Versiegelung Baumpflanzungen fest. Bei der Ermittlung der Anzahl der zu pflanzenden Bäume wird für die Baugrundstücke die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zugrunde gelegt. Für die Straßen wird ausgehend von einer Vorplanung, die eine offene Entwässerung über Sickermulden vorsieht, ein Versiegelungsanteil von 80 % der Gesamtfläche angenommen.

▶ Auf den Baugrundstücken im Gewerbegebiet ist je angefangene 100 m² gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässiger Grundfläche ein großkroniger Laubbaum der Mindestqualität 18/20 zu pflanzen. Es wird die Verwendung von Arten der Gehölzliste Nr. 1 empfohlen.

▶ In der Planstraße A sind insgesamt 48 und in der Planstraße B insgesamt 26 großkronige Straßenbäume der Mindestqualität 20/25 gemäß Gehölzliste Nr. 2 zu pflanzen. Die Pflanzung ist zweireihig vorzunehmen; dabei darf der Pflanzabstand zwischen den Bäumen einer Reihe 12,0 m nicht unterschreiten.

Um den Ausgleich zu gewährleisten, ist die genaue Zahl der zu pflanzenden Bäume festzusetzen. Die bloße Festsetzung straßenbegleitender Baumreihen, auch wenn sie maximale Baumabstände vorgibt, wäre daher in diesem Fall ungeeignet. Auch wäre sie weniger flexibel im Hinblick auf örtliche Besonderheiten wie Einfahrtsbereiche, die oft Abweichungen von einem regelmäßigen Baumabstand notwendig machen.



Erhaltungsbindungen für Einzelbäume und Baumgruppen sowie Umgrenzung von Flächen mit Pflanzbindungen (außen) sowie mit Erhaltungs- und Pflanzbindungen (unten)

Die Festsetzung einer Mindestgröße von unversiegelt anzulegenden Baumscheiben ist für öffentliche Straßen, die von der Gemeinde als Träger der Straßenbaulast und der Bauleitplanung hergestellt werden, i.d.R. entbehrlich.

Stellplatzbegrünung

In Gewerbe- und Industriegebieten, in denen häufig größere Stellplatzanlagen erforderlich sind, bieten sich hierauf bezogene Pflanzbindungen an.

▶ Oberirdische Stellplatzanlagen für mehr als 4 Kraftfahrzeuge sind mit Bäumen zu begrünen und zu gliedern. Hierzu ist je angefangene 4 Pkw-Stellplätze sowie je angefangene 2 Lkw- oder Bus-Stellplätze mindestens ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm gemäß Gehölzliste Nr. 1 zu pflanzen.

Klarstellung bei möglichen Überschneidungen von Pflanzbindungen

Wegen der Überschneidung mit der auf die Flächenversiegelung bezogenen Pflanzbindung bedarf es einer Klarstellung, ob die zur Stellplatzbegrünung zu pflanzenden Bäume auf die flächenbezogene Pflanzbindung angerechnet werden können. Wenn letztere die Versiegelung durch Stellplätze und Nebenanlagen bereits berücksichtigt hat, kann dies durch folgende Ergänzung der Festsetzung zugelassen werden:

… Die auf den Stellplatzanlagen zu pflanzenden Bäume sind bei der Ermittlung der Zahl der gemäß textlicher Festsetzung Nr. …. zu pflanzenden Bäume einzurechnen.

bzw.

… Die Anzahl der gemäß textlicher Festsetzung Nr. …. auf den Baugrundstücken zu pflanzenden Bäume reduziert sich um die Anzahl der Bäume, die gemäß dieser Festsetzung auf Stellplatzanlagen zu pflanzen sind.

Zur Reduzierung der mit der Planung verbundenen mikroklimatischen Veränderungen trifft der Bebauungsplan Regelungen zur Fassaden- und Dachbegrünung. Auch wenn diese Maßnahmen keine adäquate Ausgleichswirkung haben, wirken sie doch eingriffsmindernd.

Fassadenbegrünung

▶ Fensterlose Außenwandflächen von Gebäuden sind ab einer Größe von 100 m² mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen gemäß Pflanzenliste Nr. 1 zu begrünen. Dies gilt auch für Wandflächen, die nicht in einer Ebene verlaufen.
Je laufender Meter Wandfläche ist mindestens eine Kletterpflanze zu setzen. .

Dachbegrünung

▶ Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 20 Grad und mit einer Ausdehnung von mehr als 50 m² sind zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Belichtungsflächen. Für die Begrünung sind Arten der Pflanzenliste Nr. 3 zu verwenden.

Ausbildung eines „grünen" Siedlungsrandes

Zur landschaftlichen Einbindung sieht der Bebauungsplan an den Grenzen zum Landschaftsraum die Anlage eines Grüngürtels vor. Die Maßnahme wird als Sammelausgleichsmaßnahme deklariert, da der Eingriff in das Landschaftsbild durch die Gesamtheit der Gewerbegrundstücke bedingt ist. Die betreffende Fläche wird in der Planzeichnung als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen umgrenzt und den Eingriffsgrundstücken zugeordnet (☞ B 20.2). Die Art der Bepflanzung wird textlich bestimmt.

Sichtschutzpflanzung

▶ Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist wie folgt zu bepflanzen.
Je 50 m² Pflanzfläche sind ein Baum mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, gemäß Gehölzliste Nr. 1 und 10 Sträucher mit einer Mindesthöhe von 60 cm, gemäß Pflanzenliste Nr. 2 anzupflanzen. Die nicht mit Sträuchern bepflanzten Flächen sind mit mindestens 6 bodendeckenden Pflanzen der Pflanzenliste Nr. 3 je Quadratmeter zu bepflanzen.

oder:

▶ Auf der (im Plan gekennzeichneten) Fläche zum Anpflanzen ist eine Heckenpflanzung mit einer Pflanzdichte von 6 Pflanzen je Quadratmeter (als Sicht- und Immissionsschutz) anzulegen. Hierzu sind die in der Gehölzliste Nr. 4 aufgeführten Arten oder vergleichbare Gehölzarten zu verwenden, die über eine hohe Resistenz gegenüber Luftverunreinigungen verfügen und immissionsschutzwirksam sind (z.B. durch behaarte Blätter, späten Laubabwurf, raue Blattoberflächen).

Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen sind bauliche Anlagen unzulässig.

FLÄCHEN ZUR HERSTELLUNG DES STRAßENKÖRPERS

Problemaufriss

Soweit Böschungen und Stützmauern für die Anlage von Straßen erforderlich sind, werden diese in der Regel innerhalb von Flächen hergestellt, die als Straßen gewidmet sind bzw. in einem Bebauungsplan als Straßenverkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt sind. Einer gesonderten Festsetzung bedarf es hierzu nicht, auch wenn eine zeichnerische Darstellung mit Hinweischarakter vor allem bei größeren Anlagen, wie z.B. Brückenrampen zweckmäßig ist (☞ B 11, Fallbeispiel 2). In manchen Fällen kann es aber auch im Interesse der Eigentümer der an eine Straße angrenzenden Grundstücke liegen, dass die für Aufschüttungen, Abgrabungen oder Stützmauern erforderlichen Flächen nicht in die Straßenverkehrsfläche einbezogen werden, etwa weil das Grundstück dadurch besser ausgenutzt werden kann oder weil die Maßnahme für die Sicherung der Grundstückserschließung erforderlich ist.

Planungsrechtlicher Rahmen

§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB ermöglicht die Festsetzung von Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern außerhalb festgesetzter Straßenverkehrsflächen.

Voraussetzungen: Böschungen bzw. Stützmauern müssen erforderlich und …

Wesentliche Voraussetzung für eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB ist, dass die Böschungen oder Stützmauern für die Herstellung des betreffenden Straßenkörpers erforderlich sind. Dienen Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern ausschließlich anderen Zwecken, wie dem besseren gestalterischen Einfügen der Straße in die Umgebung, sind die Festsetzungsvoraussetzungen dagegen nicht gegeben.

… und die Nutzbarkeit der Grundstücke muss gewährleistet sein

Voraussetzung für die Festsetzung von Flächen für bauliche Maßnahmen zur Herstellung eines Straßenkörpers ist darüber hinaus, dass die Nutzbarkeit der betroffenen Grundstücke im Rahmen der übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans gewahrt bleibt. Ist dies nicht der Fall, käme die Festsetzung einer Enteignung gleich und wäre damit unzulässig. Es ist daher für die Abwägung stets zu prüfen, ob die mit der Festsetzung verbundenen Belastungen dem Eigentümer zugemutet werden können.

Vorteile: ggf. höhere Grundstücksausnutzung

Festsetzungen von Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB kommen daher vor allem dann in Betracht, wenn auch die betroffenen Grundstückseigentümer Vorteile aus der Festsetzung ziehen können. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn der Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung durch GRZ- und GFZ-Festsetzungen bestimmt, da sich die Ausnutzbarkeit der Grundstücke infolge der Anrechnung der betreffenden Flächen auf die Grundstücksfläche erhöht.

ebenere Grundstücksflächen

Darüber hinaus können Anböschungen und Stützmauern zu einer besseren Gebrauchsfähigkeit von Grundstücken beitragen, zum Beispiel weil die Neigung der Grundstücksflächen in einem stark hängigen Gelände reduziert werden kann. Auch können ggf. Garagen in Stützmauern oder Böschungen eingebaut werden.

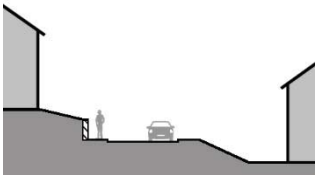
Festsetzungspflicht

Sofern die dargestellten Voraussetzungen für die Festsetzung von Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB vorliegen, besteht für die Gemeinde eine Festsetzungspflicht. Ein Bebauungsplan kann unwirksam sein, wenn auf eine danach gebotene Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB verzichtet wird, z.B. dann, wenn die festgesetzte Verbreiterung einer Straße wegen des hängigen Geländes die Herstellung von Böschungen oder Stützmauern erfordert, ohne dass die hierfür erforderlichen Flächen außerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen mit hinreichender Bestimmtheit festgesetzt sind.[1]

zeichnerische Festsetzung

Die Festsetzung von Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB erfolgt in der Regel zeichnerisch unter Verwendung der unter Nr. 15.9 in der Anlage zur Planzeichenverordnung

[1] VGH Mannheim, Beschl. v. 02.03.1977 – III 1819.76, juris; Beschl. v. 03.03.1977 - III 3370/80, juris; Beschl. v. 24.03.1980 – III 1830.79, BRS 36 Nr. 10.



Skizze: Schnitt einer Straße mit beidseitiger Bebauung entlang eines abfallenden Geländes. Daher Anlage von Stützmauern und Böschungen

Flächen für Stützmauern und Böschungen in Verbindung mit Festsetzungen zur Höhenlage (Oberkanten in Metern über NHN)

enthaltenen Planzeichen. Als unselbstständige Festsetzungen werden Böschungen und Stützmauern dabei in Überlagerung von Baugebieten, Grünflächen oder sonstigen Flächennutzungen festgesetzt.

Für eine hinreichende Bestimmtheit der Festsetzung sind für die betreffende Straße sowie für die angrenzenden Grundstücksflächen regelmäßig Festsetzungen zur Höhenlage gemäß § 9 Abs. 3 BauGB erforderlich (☞ B 28.1). Dabei sind die Straßenhöhen zwingend festzusetzen (z.B. Oberkante Gehweg), während für das anschließende Gelände auch Mindest- und Höchstmaße festgesetzt werden können.

Soll den Grundstückseigentümern die Wahl zwischen einer Stützmauer und einer Böschung freigestellt werden, kann dies durch eine textliche Festsetzung geregelt werden.

▶ Anstelle von Stützmauern können auch Böschungen angelegt werden, sofern der Böschungswinkel 30 Grad nicht überschreitet.

BEFRISTETE UND BEDINGTE ZULÄSSIGKEIT VON NUTZUNGEN

Problemaufriss

Der mit dem EAG Bau 2004 eingeführte § 9 Abs. 2 BauGB ermöglicht es den Gemeinden in besonderen Fällen, die grundsätzlich mit dem Inkrafttreten eines Bebauungsplans gegebene Zulässigkeit der darin festgesetzten Nutzungen und Anlagen an den Eintritt bestimmter Bedingungen oder an einen bestimmten Zeitraum zu binden. Auch zeitlich begrenzte Zwischennutzungen können auf dieser Rechtsgrundlage planungsrechtlich ermöglicht werden. Die zuvor erforderlichen vertraglichen Regelungen oder Bebauungsplanänderungen können somit unter bestimmten Voraussetzungen entfallen.

Nach wie vor besteht in den Gemeinden teilweise Unsicherheit hinsichtlich der Einsatzmöglichkeiten dieses Planungsinstruments. Nicht jeder Fall, in dem zeitliche Festlegungen zur Realisierung einer Planung wünschenswert erscheinen, ist für die Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB geeignet. Darüber hinaus besteht Klärungsbedarf bezüglich der konkreten Ausgestaltung solcher Festsetzungen im Bebauungsplan.

Planungsrechtlicher Rahmen

§ 9 Abs. 2 BauGB

> (2) Im Bebauungsplan kann in besonderen Fällen festgesetzt werden, dass bestimmte der in ihm festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen nur
>
> 1. für einen bestimmten Zeitraum zulässig oder
> 2. bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig sind.
>
> Die Folgenutzung soll festgesetzt werden.

Drei Festsetzungsoptionen

Damit sind drei Festsetzungsoptionen gegeben:

a) Zulässigkeit für einen bestimmten Zeitraum (Befristung)
b) Zulässigkeit nur bis zum Eintritt bestimmter Umstände (auflösende Bedingung) oder
c) Zulässigkeit erst bei Eintritt bestimmter Umstände (aufschiebende Bedingung).

„Baurechte auf Zeit“ durch Befristung oder auflösende Bedingung

Die beiden erstgenannten Optionen ermöglichen die Festsetzung von „Baurechten auf Zeit“. Sie unterscheiden sich nur insofern, als im ersten Fall die festgesetzte Nutzungsmöglichkeit zeitlich befristet ist, während im zweiten Fall das Ende der Nutzung an den Eintritt bestimmter, zeitlich nicht genau festgelegter Umstände gebunden wird. Ist eine Nutzung nach § 9 Abs. 2 BauGB nur für einen bestimmten Zeitraum zulässig, kann sie in Anwendung von § 30 BauGB auch nur für diesen Zeitraum genehmigt werden.

aufschiebende Bedingung

Bei Festsetzung einer aufschiebend bedingten Zulässigkeit von Nutzungen ist die Zulässigkeit eines Vorhabens erst dann gegeben, wenn die im Bebauungsplan genannten Umstände eingetreten sind. Dabei kann es sich z.B. um den Abschluss einer Bodensanierungsmaßnahme oder die Errichtung einer Lärmschutzwand handeln. Andere Festsetzungen des Bebauungsplans können jedoch schon vorher wirksam werden.

Gebot der Erforderlichkeit

Auch Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 BauGB müssen städtebaulich erforderlich im Sinne von § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB sein. Festsetzungen der befristeten und auflösend bedingten Zulässigkeit von Nutzungen können danach dann zulässig sein, wenn die Lösung einer konkreten Planungsaufgabe mit dem herkömmlichen Planungsinstrumentarium nicht oder nur schwer möglich ist. Bei der Festsetzung von aufschiebenden Zulässigkeitsbedingungen müssen Gründe dafür vorliegen, dass die Aufstellung eines Bebauungsplans, ggf. abgetrennt für den betreffenden Teilbereich, nicht bis zum Eintritt der den Aufschub begründenden Umstände verschoben werden kann.

Festsetzung nur in besonderen Fällen...

Über das allgemeine Erfordernis städtebaulicher Rechtfertigung hinaus sind Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 BauGB zudem auf „besondere Fälle“ beschränkt. Sie sind mithin nicht generell zulässig, sondern setzen besondere, von der allgemeinen Planungssituation

abweichende städtebauliche Problemstellungen voraus. Solche sind z.B. gegeben, wenn zeitlich begrenzte Sonderereignisse wie eine Gartenschau, befristete gewerbliche Zweckbauten oder Zwischennutzungen vor Herstellung einer endgültigen Nutzung ermöglicht werden sollen. Die Festsetzung aufschiebender Bedingungen kann ferner im Zusammenhang mit der Konfliktbewältigung bei schutzbedürftigen Nutzungen Bedeutung erlangen, indem z.B. die Zulässigkeit schutzbedürftiger Nutzungen an die zeitlich vorgelagerte Errichtung einer Lärmschutzanlage bzw. abschirmenden Bebauung, an die Beseitigung von Bodenverunreinigungen oder an die Beendigung der Nutzung eines Störfallbetriebs geknüpft wird. Weitere Anwendungsbereiche für Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 BauGB sind Überplanungen von noch nicht entwidmeten Bahnanlagen oder Straßenflächen, sofern die Aufhebung der Planfeststellung bzw. Freistellung von Bahnbetriebszwecken absehbar ist.[1]

... und nach genauer Prüfung der Voraussetzungen

In der Praxis sind unbefristete und nicht an Zulässigkeitsbedingungen geknüpfte Festsetzungen für Bebauungspläne weiterhin der Regelfall. Von den Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 Abs. 2 BauGB sollte nur nach genauer Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen („in besonderen Fällen“) Gebrauch gemacht werden. Das Instrument ist i.d.R. nicht geeignet,

Fälle, in denen § 9 Abs. 2 BauGB nicht anwendbar ist

- eine zeitliche Reihenfolge der Realisierung von Bauvorhaben zu gewährleisten,
- eine andere Nutzung für den Fall zuzulassen, dass die festgesetzte Erstnutzung innerhalb einer bestimmten Frist keinen Abnehmer findet,
- die Errichtung von Gebäuden an die aufschiebende Bedingung zu knüpfen, dass zuvor die vorgesehenen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen realisiert worden sind,
- die Ausübung einer festgesetzten Nutzung auf bestimmte Tages-, Wochen- oder Jahreszeiten zu beschränken.

Bestandschutz bleibt unberührt, ggf. Anordnung eines Rückbaugebotes

Regelungen zur befristeten oder bedingten Zulässigkeit von Nutzungen und Anlagen greifen nicht in den Bestandsschutz für bereits vor Planungsbeginn vorhandene Nutzungen ein. Sie kommen in diesem Fall nur dann in Betracht, wenn bezüglich der Aufgabe der Nutzung Einvernehmen mit den betroffenen Nutzern und Eigentümern hergestellt wurde. Soll eine bestehende gewerbliche Nutzung in ihrer Dauer begrenzt werden, weil sie den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entspricht und ihnen auch nicht angepasst werden kann, muss ggf. ein Rückbau- und Entsiegelungsgebot gemäß § 179 BauGB ausgesprochen werden. Dabei sind regelmäßig Entschädigungsansprüche zu erwarten.

Bei der Festsetzung von Befristungen oder auflösenden Bedingungen soll auch die Folgenutzung festgesetzt werden.

Um die städtebauliche Ordnung eines Gebiets im Sinne von § 8 Abs. 1 BauGB verbindlich zu regeln, ist bei Festsetzung einer befristeten oder auflösend bedingten Zulässigkeit von Nutzungen i.d.R. auch die Festsetzung der Folgenutzungen erforderlich (vgl. § 9 Abs. 2 Satz 2 BauGB). Nur in besonders gelagerten Fällen kann darauf verzichtet werden, etwa weil die Befristung der (Erst-)Nutzung einen längeren Zeitraum umfasst und unterschiedliche Nachnutzungen gleichermaßen in Frage kommen. Auch die „Wiederherstellung“ der planungsrechtlichen Ausgangssituation (z.B. Landwirtschaftsfläche im Außenbereich) nach Auslaufen der Zwischennutzung kann ein denkbares Planungsziel darstellen. In diesen Fällen sollte – im Zusammenhang mit einer Befristung der Baugenehmigung – die Beseitigung der baulichen Anlagen nach Auslaufen der Erstnutzung sichergestellt werden, damit nicht durch eine geduldete leer stehende Bebauung im Zusammenwirken mit benachbarten baulichen Nutzungen eine nicht gewollte Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB begründet wird.

Bei der Festsetzung aufschiebender Bedingungen ist i.d.R. auch die Zwischennutzung festzusetzen.

Bei einer aufschiebend bedingten Nutzungsfestsetzung sollte i.d.R. auch die zunächst zulässige (Zwischen-)Nutzung festgesetzt werden. Anderenfalls bestimmt sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach Festsetzung des Bebauungsplans auch vor Eintreten der festgelegten Umstände nach § 30 BauGB, d.h. das Vorhaben darf den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widersprechen. Aufgeschoben wird mit der Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB nämlich lediglich die Zulässigkeit, nicht aber die betroffene Festsetzung selbst. Da dergestalt mitunter eine Bausperre von erheblicher Dauer bewirkt wird – die Zulassung scheitert entweder am Widerspruch zu den (aufschiebend bedingten) Festsetzungen oder bei Übereinstimmung mit diesen an dem noch ausstehenden Eintritt der aufschiebenden Bedingung – sind Festsetzungen für eine Zwischennutzung bis zum Eintritt der festgesetzten Bedingung regelmäßig geboten.

---

[1] Vgl. OVG Münster, Urt. v. 07.07.2011 – 2 D 137/09 NE -, juris Rn. 179 ff.

Verbindung mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 BauGB setzen Festsetzungen zur Art der baulichen oder sonstigen Nutzung nach § 9 Abs. 1 BauGB voraus. Da die Festsetzung, die zunächst für die Zulässigkeit maßgeblich ist, und die Festsetzung, die für die Folgenutzung maßgeblich sein soll, den gleichen räumlichen Bereich betreffen, können beide miteinander kombiniert werden. Darstellungstechnisch kann die Festsetzung in unterschiedlicher Form erfolgen, wobei es immer erforderlich ist, die von der Festsetzung erfassten Nutzungen und Anlagen ausreichend konkret zu bezeichnen:

Festsetzungsmöglichkeiten:

Meist zeichnerisch, …

a) *Zeichnerisch:* Empfehlenswert ist in den meisten Fällen eine zeichnerische Festsetzung durch Einfügen einer Nebenzeichnung. Dies bietet sich insbesondere dann an, wenn eine zunächst zulässige Nutzungsart durch eine andere Nutzungsart ersetzt wird, z.B. ein Gewerbegebiet durch ein Mischgebiet. Bei der Überplanung von Bahnflächen, deren Freistellung von Bahnbetriebszwecken absehbar, jedoch noch nicht verbindlich ist, kann die Darstellung auch durch zeichnerische Überlagerung der künftigen Nutzung in der Hauptzeichnung erfolgen, indem die nachrichtliche Übernahme als planfestgestellte Bahnanlage durch eine Flächenumrandung (gerissene violette Linie) erfolgt. Gleiches gilt für (noch) planfestgestellte Straßenverkehrsflächen. Die erforderliche Konkretisierung, insbesondere die Bestimmung von Fristen und Bedingungen, erfolgt durch eine ergänzende textliche Festsetzung.

…im Einzelfall zeichnerisch und textlich

b) *Zeichnerisch und textlich:* Die bedingte oder befristete Festsetzung kann - unter Verzicht auf eine Nebenzeichnung - auch teilweise zeichnerisch erfolgen. Während in der Planzeichnung nur die Darstellung der zunächst oder der später geltenden Nutzungsart erfolgt, wird die Zwischen- oder die Folgenutzung textlich festgesetzt.

… oder nur textlich

c) *Textlich:* Schließlich kommt im Einzelfall auch eine ausschließlich textliche Festsetzung in Betracht, insbesondere dann, wenn sich die befristete oder bedingte Zulässigkeit nicht auf ein Baugebiet, sondern auf Anlagen bezieht, deren Zulässigkeit ohnehin textlich geregelt wird.

keine Ausnahmen und Befreiungen

Die Aufnahme von Ausnahmetatbeständen nach § 31 Abs. 1 BauGB zur Befristung bzw. Bedingung ist nicht möglich. Auch die grundsätzlich in Erwägung zu ziehende Möglichkeit von Befreiungen dürfte angesichts der im § 31 Abs. 2 BauGB genannten Befreiungsvoraussetzungen im Allgemeinen nicht gegeben sein.

präzise Bestimmung der Fristen …

Die Bindung der Zulässigkeit (bzw. Unzulässigkeit) von Nutzungen an einen bestimmten Zeitraum oder den Eintritt bestimmter Umstände erfordert eine hinreichend konkrete Festlegung dieser Umstände im Bebauungsplan. Eine Befristung kommt nur in Betracht, wenn der Zeitraum bis zur Zulässigkeit der festgesetzten Folgenutzung im Hinblick auf die Abwägung noch überschaubar ist, was bei einem mittelfristigen Zeithorizont von etwa vier bis sechs Jahren noch der Fall sein dürfte. Die Befristung kann kalendarisch (z.B. bis zum 31.12.2024) oder in ihrer zeitlichen Ausdehnung (z.B. zwei Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplans) bestimmt werden.

… und der aufschiebenden bzw. auflösenden Umstände

Ist zeitlich nicht genau absehbar, wann die Erstnutzung auslaufen wird, kommt nur die Festsetzung einer die Zulässigkeit auflösenden Bedingung in Betracht. Die darin benannten Umstände müssen städtebaulich relevant sein und nicht nur in der Begründung, sondern auch in der Festsetzung selbst eindeutig bestimmt werden. Die Bedingung kann auch so formuliert werden, dass zum Zeitpunkt der Genehmigung der Folgenutzung sichergestellt sein muss, dass bei Aufnahme dieser Nutzung die Bedingung erfüllt sein wird, z.B. eine Lärmschutzwand bei Bezug der Wohnungen fertig gestellt ist. Damit der Aufschub von Nutzungen – auch nach den Abwägungsgrundsätzen – verhältnismäßig ist, muss der maßgebliche Umstand, mit dem eine Nutzung zulässig wird, in einem vertretbaren zeitlichen Rahmen herbeigeführt werden können.

keine „unerfüllbaren“ Bedingungen

Die in der Festsetzung benannten Umstände sollen keine Sachverhalte betreffen, die weder vom Plangeber noch vom Grundstückseigentümer oder Nutzungsberechtigten beeinflusst werden können. Dies wäre z.B. dann der Fall, wenn die Zulässigkeit von Bauvorhaben davon abhängig gemacht würde, dass eine entgegenstehende Landschaftsschutzgebietsverordnung geändert, eine stark befahrene Bundes- oder Landesstraße verlegt oder eine abschirmende Bebauung durch einen anderen Grundstückseigentümer realisiert wird. Da in solchen Fällen die Festsetzung aufschiebend bedingter Baurechte unzulässigerweise faktisch zu einer dauerhaften Bau- bzw. Veränderungssperre führen könnte, kann ein Bebauungsplan hier erst dann

aufgestellt werden, wenn die Durchführung erforderlicher Verwaltungshandlungen oder Maßnahmen, z.B. des Straßenbaus, gesichert und zeitlich abschätzbar ist. Auch bei der Überplanung von Bahnanlagen müssen konkrete und verlässliche Erkenntnisse zur Freistellungsfähigkeit bestehen und in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt werden, damit die bedingte Festsetzung auf die Bestandskraft des Freistellungsbescheids abstellen kann.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB ist auch bei Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 BauGB zu berücksichtigen. Bei der Festsetzung von befristeten und auflösend bedingt zulässigen Nutzungen müssen auch die Erstnutzungen aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar sein, wenn absehbar ist, dass sie über einen längeren Zeitraum (bezogen auf den Zeithorizont des Flächennutzungsplans), noch Bestand haben werden. Bei der Festsetzung aufschiebender Bedingungen muss in der Regel nur die später zulässig werdende (Ziel-) Nutzung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. In vielen Fällen wird eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erforderlich sein.

Berücksichtigung im bei der Abwägung

Die Festsetzungen zur Erstnutzung wie zur Folgenutzung sind in der Umweltprüfung und in der Abwägung der von der Planung berührten Belange jeweils gesondert zu berücksichtigen.

ggf. Ergänzung durch städtebauliche Verträge

Die befristete Zulässigkeit von Nutzungen sowie aufschiebend wirkende Bedingungen können in vielen Fällen auch in städtebaulichen Verträgen gemäß § 11 BauGB fixiert werden (vgl. § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB). Da Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 BauGB kein Baugebot begründen, kann dies insbesondere dann sinnvoll sein, wenn die Gemeinde die baldige Umsetzung der Planung, z.B. als Voraussetzung für die Realisierung weiterer Vorhaben, sicherstellen will und die Betroffenen den maßgeblichen Umstand für die Zulässigkeit der auf ihren Grundstücken geplanten Nutzungen selbst herbeiführen können. Ergänzend können Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 BauGB getroffen werden, um die vertraglichen Pflichten auch für den Fall der Insolvenz oder der Rechtsnachfolge des Vertragspartners abzusichern.

Ergänzung bzw. Änderung rechtskräftiger Bebauungspläne

Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 BauGB sind auch bei Änderungen oder Ergänzungen von rechtskräftigen Bebauungsplänen möglich. Dabei ist die Notwendigkeit der Festsetzung einer befristeten oder aufschiebenden oder auflösenden bedingten Zulässigkeit bestimmter Nutzungen hinreichend zu begründen. Soll die Zulässigkeit einer bisher (gemäß §§ 30, 34 oder 35 BauGB) zulässigen Nutzung nachträglich an bestimmte Voraussetzungen gebunden werden, sind damit verbundene entschädigungsrechtliche Auswirkungen zu prüfen.

ANWENDUNGSFÄLLE UND FESTSETZUNGSMÖGLICHKEITEN

A Vorhaben mit kurzer Nutzungsdauer

Planung für Sonderereignisse

Ein Bedürfnis nach zeitlicher Befristung einer Nutzung ist meist dann gegeben, wenn diese die Aufstellung eines Bebauungsplans voraussetzt, jedoch bereits nach Ablauf eines (im Verhältnis zum Zeithorizont des Bebauungsplans) kurzen Zeitraums eine Folgenutzung ermöglicht werden soll. Typische Fälle sind Sonderereignisse wie Gartenschauen, befristete Kunst-, Kultur- und Sportereignisse (z.B. internationale Meisterschaften), Ausstellungen und Messen.

Gartenschau als befristete Nutzung

Fallbeispiel 1: *Die Gemeinde X plant die Ausrichtung einer Landesgartenschau. Das Ausstellungsgelände umfasst eine Gewerbebrache sowie angrenzende Ackerflächen. Nach Beendigung der Gartenschau sollen Teile des Ausstellungsgeländes als siedlungsnahe Grünfläche mit Spielplätzen erhalten, andere Teile als Wohngebiet für eine verdichtete Einfamilienhausbebauung bzw. als Kleingartenkolonie entwickelt werden. Die auf der Gewerbebrache vorgesehene Ausstellungshalle soll für Sport- und Freizeitnutzungen umgebaut werden.*

Planerfordernis

Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Herstellung des Ausstellungsgeländes mit Veranstaltungshalle, Servicegebäuden und Stellplatzanlagen zu schaffen. Da das Gelände unmittelbar danach einer anderen Nutzung zugeführt werden soll, empfiehlt sich die Festsetzung einer befristeten Zulässigkeit gemäß § 9 Abs. 2 BauGB. Die Festsetzung der Folgenutzungen ist zur erforderlichen Steuerung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung unverzichtbar. Sie werden in der Planzeichnung dargestellt. Die Erstnutzung kann dagegen grundsätzlich auch durch eine textliche Festsetzung bestimmt und kalendarisch befristet werden:

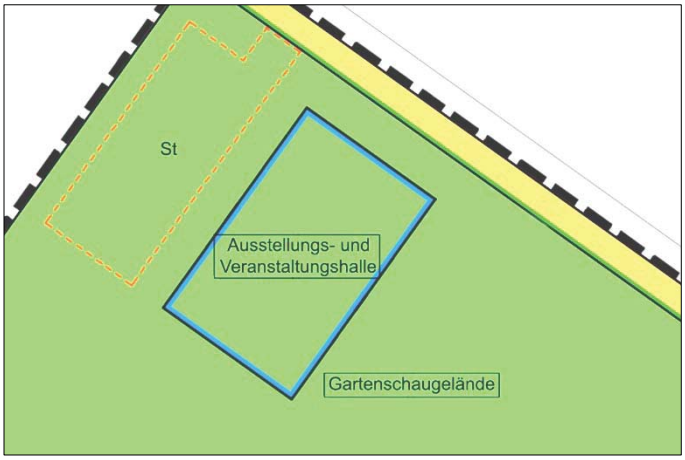
Bestimmung der Erstnutzung durch textliche oder ….

▶ Die Festsetzungen der Planzeichnung (– ausgenommen die Festsetzungen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen –) sowie die textlichen Festsetzungen Nr. … bis … gelten (erst) für die Zulässigkeit von Vorhaben nach dem 31. Oktober 2024.
Bis einschließlich 31. Oktober 2024 wird die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans (– mit Ausnahme der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen –) durch die Festsetzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gartenschaugelände“ bestimmt. Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gartenschaugelände“ sind zulässig: ...

… zeichnerische Festsetzung in einer zweiten Planzeichnung

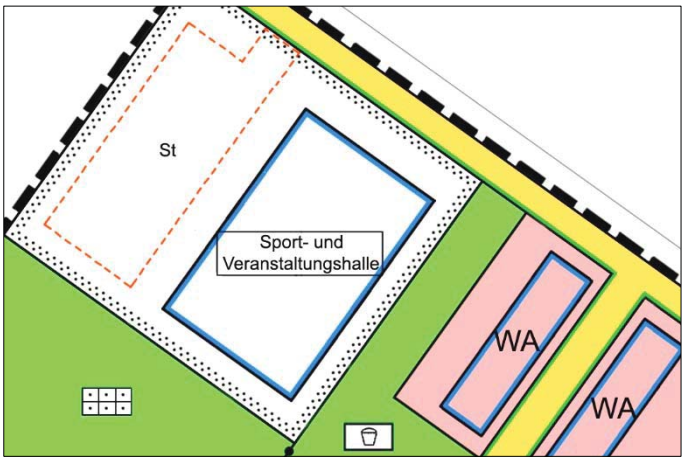
Da die Gebäude und Anlagen der Gartenschau, insbesondere die Ausstellungs- und Veranstaltungshalle sowie die Stellplatzanlagen, aufgrund von Erschließungserfordernissen und wegen ihres Störpotenzials räumlich verortet werden sollen, wählt die Gemeinde auch für die Regelung der Erstnutzung eine zeichnerische Festsetzung (zur Festsetzung von Flächen mit besonderem Nutzungszweck innerhalb von Grünflächen ☞ B 15). Da Erst- und Folgenutzung sich nahezu im gesamten Plangebiet unterscheiden, besteht der Bebauungsplan aus zwei Planzeichnungen (ggf. auf einem Blatt). Dabei muss klargestellt sein, dass die Planzeichnung A für die Erstnutzung und die Planzeichnung B für die Folgenutzung gilt:

▶ Die Festsetzungen der Planzeichnung A und die zugehörigen textlichen Festsetzungen Nr. … bis … bestimmen die Zulässigkeit von Vorhaben bis einschließlich 31. Oktober 2022; die Zulässigkeit der auf diesen Grundlagen genehmigten Vorhaben ist auf den Zeitraum bis zum 31. Oktober 2024 befristet.



Planzeichnung A
mit Festsetzungen zur Erstnutzung

… Die Festsetzungen der Planzeichnung B und die zugehörigen textlichen Festsetzungen Nr. … bis … regeln die Zulässigkeit von Vorhaben nach dem 31. Oktober 2024.



Planzeichnung B
mit Festsetzungen zur Folgenutzung

Festsetzung der Folgenutzung

In der Planzeichnung B des Bebauungsplans wird die im Anschluss an die Gartenschau zulässige Folgenutzung festgesetzt. Entsprechend der gemeindlichen Planungskonzeption werden Teile des Plangebiets als öffentliche Parkanlage, als private Dauerkleingärten und als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die zunächst für die Ausstellungshalle geltende Festsetzung einer Fläche mit besonderem Nutzungszweck wird durch eine Festsetzung als Fläche für Sport- und Spielanlagen ersetzt. Da die geplanten Folgenutzungen bisher im Flächennutzungsplan nicht berücksichtigt sind, wird dieser im Parallelverfahren geändert.

Ermöglichung einer Interimsnutzung

Fallbeispiel 2: *Die Ansiedlung eines Einzelhandelsunternehmens auf einem Innenstadtgrundstück verzögert sich, da die notwendige rückwärtige Erschließung erst nach Abriss einer Abwasserpumpstation hergestellt werden kann, deren Betrieb in drei Jahren ausläuft. Um die Einzelhandelsansiedlung unter Versorgungsaspekten sowie zur Stärkung des Zentrums kurzfristig realisieren zu können, wird dem ansiedlungswilligen Unternehmen eine nahe gelegene Lagerhalle als Zwischenlösung angeboten, die längerfristig einem Wohnungsbauvorhaben weichen soll. Nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan ist die beabsichtigte Zwischennutzung dort zurzeit nicht zulässig.*

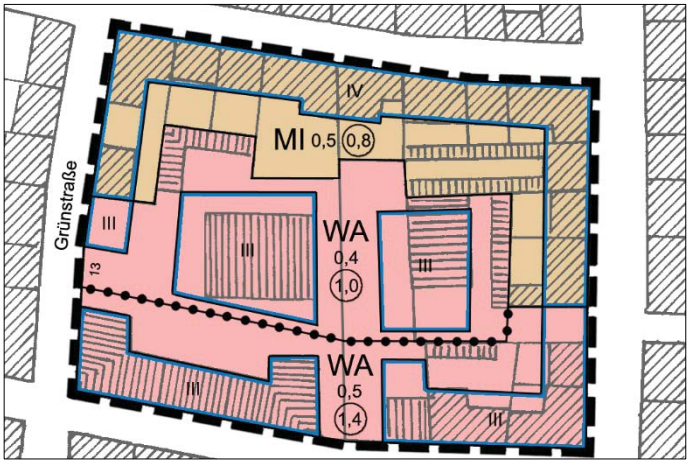
Bebauungsplanänderung, hier im vereinfachten Verfahren möglich

Zur Ermöglichung des Einzelhandels muss der geltende Bebauungsplan geändert werden. Da die im Bebauungsplan festgelegten längerfristigen Planungsziele für den Zwischennutzungsstandort jedoch unverändert sind, die Grundzüge der Planung also insofern nicht berührt sind, und auch Umweltbelange durch die Zwischennutzung nicht erheblich beeinträchtigt werden, kann die Gemeinde die Planänderung in einem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchführen und damit kurzfristig Baurecht für den Einzelhandelsbetrieb schaffen.

Ergänzung einer Festsetzung zur befristeten Zulässigkeit

Da die Einzelhandelsnutzung nur für ein Grundstück ermöglicht und auch dort nur befristet zugelassen werden soll, kann sich die Bebauungsplanänderung auf eine Ergänzung der textlichen Festsetzung zum Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit bestimmten Sortimenten beschränken:

> ▶ Im Allgemeinen Wohngebiet sind Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe, die Güter auch an Endverbraucher verkaufen, mit folgenden Sortimenten unzulässig: ...
> Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben und sonstigen Handelsbetrieben gemäß Satz 1 gilt für das Grundstück Grünstraße 13 nur mit folgender Einschränkung:
> Auf dem Grundstück Grünstraße 13 sind befristet bis einschließlich 31. Dezember 2027 Einzelhandelsbetriebe mit einem Hauptsortiment im Bereich Nahrungsmittel und Getränke zulässig.



Planzeichnung mit Festsetzung von Flächen mit Regelungen zur befristeten Zulässigkeit (textlich) bestimmter Nutzungen

B Zwischennutzungen vor Aufnahme einer endgültigen Nutzung

Im Unterschied zu den vorangehenden Anwendungsfällen, in denen Art und Dauer der zunächst anstehenden Nutzung bereits zu Beginn der Planung konkret feststehen, kommen Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 BauGB auch für Fälle in Betracht, in denen die endgültige Nutzung zwar feststeht, diese aber erst mittelfristig realisiert werden soll. In diesen Fällen kann es sinnvoll oder auch erforderlich sein, die betreffenden Flächen bis zur Aufnahme der endgültigen Nutzung für andere Zwischennutzungen zur Verfügung zu stellen. Dafür kommen insbesondere solche Nutzungen in Betracht,

- die geringe Anforderungen an die bauliche und sonstige Ausstattung des Standortes stellen, wie etwa Lagerflächen oder bestimmte Freiflächennutzungen, oder
- die über kurze Abschreibungs- bzw. Amortisationszeiten verfügen, wie einzelne Anlagen der Freizeit- und Unterhaltungsindustrie (z.B. Gokart-Bahnen).

Soweit geeignete Baulichkeiten bereits vorhanden sind, kommen ggf. auch Büro- und sonstige Gewerbenutzungen oder bestimmte Wohnformen wie Gemeinschaftsunterkünfte für Asylbegehrende als Zwischennutzung in Frage.

gewerbliche Zwischennutzung einer Konversionsfläche

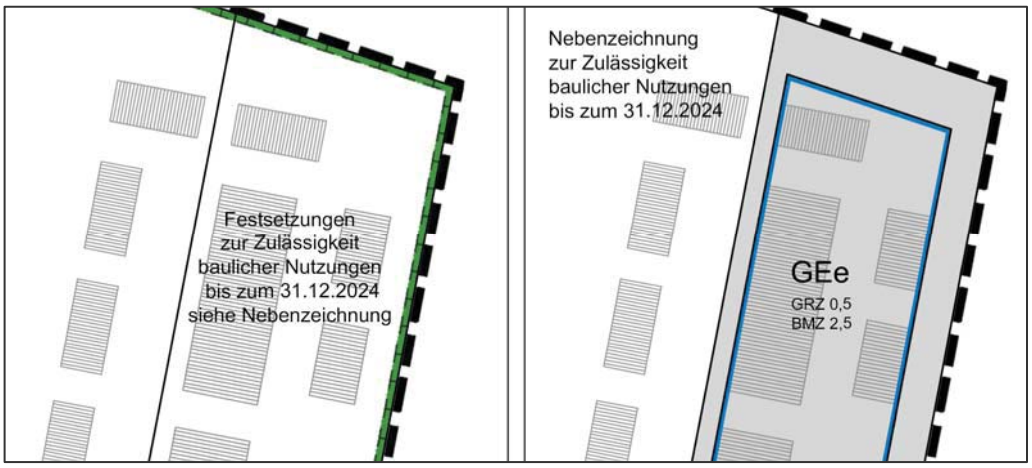
Fallbeispiel 3: *Die Gemeinde X beabsichtigt im Rahmen ihrer naturschutzrechtlichen Ausgleichskonzeption Teile eines ehemaligen Kasernengeländes zu beräumen und zu renaturieren. Lediglich eine kleinere, mit Truppenunterkünften bebaute Teilfläche soll als Verwaltungs- und Dienstleistungsstandort entwickelt werden. Da die vorgesehenen Abriss-, Entsiegelungs- und Renaturierungsmaßnahmen nicht im Vorgriff durch die Gemeinde finanziert werden können und zunächst noch Ausgleichsmaßnahmen auf anderen Flächen abgeschlossen werden sollen, sollen auf dem Kasernengelände zeitlich begrenzte Zwischennutzungen ermöglicht werden. Aufgrund der günstigen verkehrlichen Erschließung der Panzer- und Lagerhallen bietet sich eine temporäre Nutzung für Logistik- und Lagerzwecke an. Sonstige Gewerbebetriebe sollen nur dann zugelassen werden, wenn ihre Ansiedlung mit der Entwicklung des örtlichen Gewerbegebietes vereinbar ist.*

Planerfordernis

Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist für den Ausschluss unbefristeter gewerblicher Nachnutzungen sowie für die planungsrechtliche Sicherung der nicht vollständig in gemeindlichem Eigentum befindlichen Ausgleichsflächen erforderlich.

Festsetzung der Zwischen- und Folgenutzung

Der Bebauungsplan setzt die zu renaturierende Teilfläche des ehemaligen Kasernengeländes als Fläche zum Ausgleich fest (☞ B 20.1, Fallbeispiel 2). Da mit der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen erst in einigen Jahren begonnen werden soll, wird auf der Grundlage von § 9 Abs. 2 BauGB eine gewerbliche Zwischennutzung ermöglicht. Hierzu wird die Fläche in einer Nebenzeichnung befristet als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.



Hauptzeichnung mit Festsetzung der endgültigen Nutzung und Nebenzeichnung mit Festsetzung der befristeten Zwischennutzung

Einschränkung und Befristung der Zwischennutzung

Auf der Hauptzeichnung wird die betreffende Fläche umgrenzt, und es wird textlich festgesetzt, dass sich die Zulässigkeit von Vorhaben bis zum 31.12.2024 aus der Nebenzeich-

nung ergibt. Für das in der Nebenzeichnung festgesetzte Gewerbegebiet wird die gewerbliche Nutzung gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO eingeschränkt und zeitlich befristet:

> ▶ Im Gewerbegebiet sind nur Lagerhäuser, Lagerplätze sowie Betriebe des Transportgewerbes allgemein zulässig. Sonstige Gewerbebetriebe und öffentliche Betriebe können nur ausnahmsweise zugelassen werden.
> Die im Gewerbegebiet zulässigen und ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen sind nur bis einschließlich 31. Dezember 2024 / bis zu vier Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplans zulässig.

Ausnahmen von der Befristung nicht festsetzbar

Die festgesetzten Befristungen können sich auch auf ausnahmsweise zulassungsfähige Nutzungen und Anlagen beziehen. Ausnahmen von der Befristung sind dagegen nicht möglich:

> ✕ … Ausnahmsweise kann die bis zum 31. Dezember 2024 befristete Zulässigkeit der Nutzungen gemäß Satz … um bis zu zwei Jahre verlängert werden.

alternativ: Festsetzung einer auflösenden Bedingung

Grundsätzlich wäre auch eine Bindung der Zulässigkeit von gewerblichen Nutzungen an den Umstand möglich, dass an anderer Stelle im Gemeindegebiet vorgesehene Ausgleichsmaßnahmen vollständig (oder zu einem bestimmten Anteil) durchgeführt sind. Die Festsetzung einer solchen bedingt auflösenden Zulässigkeit kommt jedoch nur dann in Betracht, wenn sichergestellt ist, dass die als Bedingung formulierten Umstände auch wirklich in einem absehbaren Zeitraum eintreten. Im Fallbeispiel hat sich die Gemeinde für eine kalendarische Befristung entschieden, da sie damit die Entscheidung über eine mögliche Verlängerung der Zwischennutzung selbst in der Hand hat und sie eine Fristverlängerung ggf. durch ein einfaches Änderungsverfahren herbeiführen kann.

C Festsetzung von Anschlussnutzungen

Für den Fall, dass eine gegenwärtig ausgeübte Nutzung absehbar auslaufen wird, ermöglicht § 9 Abs. 2 BauGB die Festsetzung von Anschlussnutzungen. Die Festsetzung der ausgeübten Erstnutzung ist in diesen Fällen immer dann erforderlich, wenn der konkrete Zeitpunkt ihrer Beendigung festgesetzt werden soll und/oder die Genehmigung neuer Nutzungen, z.B. auf nicht mehr benötigten Teilflächen, auf der Grundlage geltenden Baurechts (§§ 30, 34 oder 35 BauGB) ausgeschlossen werden soll.

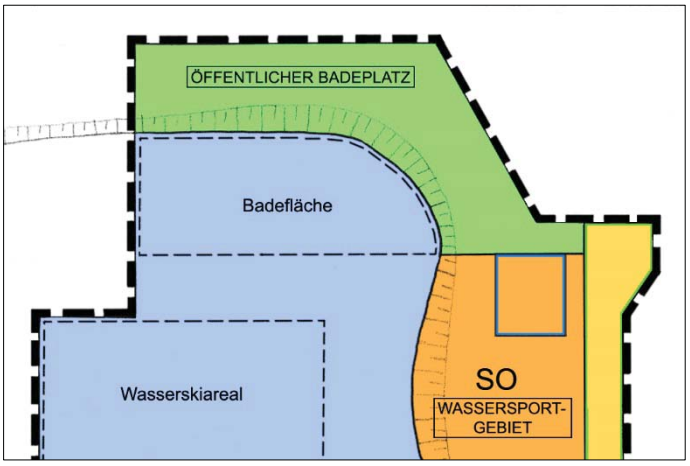
Festsetzungen auf Grundlage von § 9 Abs. 2 BauGB ermöglichen auch die Überplanung von Flächen, die wegen des Vorrangs von Fachplanungen nach § 38 BauGB eigentlich der Bebauungsplanung entzogen sind. Voraussetzung hierfür ist, dass nach Lage der Umstände die erforderliche Änderung der rechtlichen Verhältnisse (z.B. die Freistellung einer Bahnfläche) erwartet werden kann und zugleich der städtebauliche Sachzusammenhang die Einbeziehung entsprechender noch von Planungen i.S.d. § 38 BauGB erfasster Flächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans gebietet.

Anschlussnutzungen für auslaufende bergbauliche Nutzung

Fallbeispiel 4: *Die Gemeinde X plant die Nachnutzung eines weitgehend ausgeschöpften Sandgewinnungsgebietes als örtliches Naherholungsgebiet. Mit einem neuen Badesee möchte die Gemeinde ein attraktives Ersatzangebot für die (unzulässige) Badenutzung von Gewässern im Naturschutzgebiet schaffen. Weiterhin liegt der Gemeinde die Anfrage eines Investors nach einem Standort für eine stationäre Wasserskianlage vor. Die bergrechtliche Genehmigung sieht nach Beendigung des Sandabbaus eine Entwicklung durch Sukzession vor.*

aufschiebende Bedingung für künftige Freizeit- und Erholungsnutzungen

Die Gemeinde stellt auf Grundlage eines Rahmenplans für eine Teilfläche des Entsandungsgebietes einen Bebauungsplan auf. Darin werden die künftige Wasserfläche und deren Nutzung als „Badefläche“ und „Wasserskiareal“ sowie der geplante öffentliche Badeplatz (als Grünfläche) und das „Wassersportgebiet“ mit Servicegebäuden (als Sondergebiet) festgesetzt (☞ B 16.1, Fallbeispiel 3).



Festsetzung von Anschlussnutzungen für eine auslaufende Nutzung, hier den Sandabbau

Die Zulässigkeit der geplanten Nutzungen und Anlagen wird textlich an den Umstand gebunden, dass der Abbau von Sand in dem betreffenden Abbaugebiet entsprechend dem vorliegenden Betriebsplan abgeschlossen ist (aufschiebende Bedingung).

> ▶ Die (in der Planzeichnung) festgesetzten Nutzungen sind erst nach Abschluss des bergbaulichen Verfahrens für das Abbaugebiet …… (gemäß zugelassenem Abschlussbetriebsplan vom ...) zulässig.

terminliche Bindung der Nachnutzung nur bei Befristung der Erstnutzung

Da der Bebauungsplan nur die Folgenutzung festsetzt und für das Ende der gegenwärtigen Nutzung keinen Termin bestimmt, ist die Festsetzung eines konkreten Termins für die Aufnahme der Folgenutzung nicht möglich.

Ggf. späteres In-Kraft-Setzen des Bebauungsplans

Die Gemeinde kann den Bebauungsplan erst dann aufstellen, wenn die bergbauliche Nutzung absehbar ausläuft. Dabei müssen nachvollziehbare Gründe für das Inkraftsetzen des Bebauungsplans vor Abschluss der bergbaulichen Nutzung vorliegen, z.B. die Schaffung von Planungssicherheit für die Eigentümer/Bauherrn oder bauleitplanerische Regelungserfordernisse für andere Teile des Plangebietes. Fehlt es hieran, wäre der Plan erst später aufzustellen.

Sonderfall: Zeitliche Befristung einer Folgenutzung

Grundsätzlich besteht auch die Möglichkeit, festgesetzte Anschlussnutzungen zu befristen, sofern städtebauliche Gründe dafür vorliegen. So wäre es im Beispielfall denkbar, die Nutzung eines Teils der Wasserfläche als Wasserskiareal auf fünf Jahre zu befristen, etwa weil dann durch die Flutung weiterer Restlöcher andere, unter Lärmschutzgesichtspunkten weniger problematische Wasserflächen für die wassersportliche Nutzung zur Verfügung stehen.

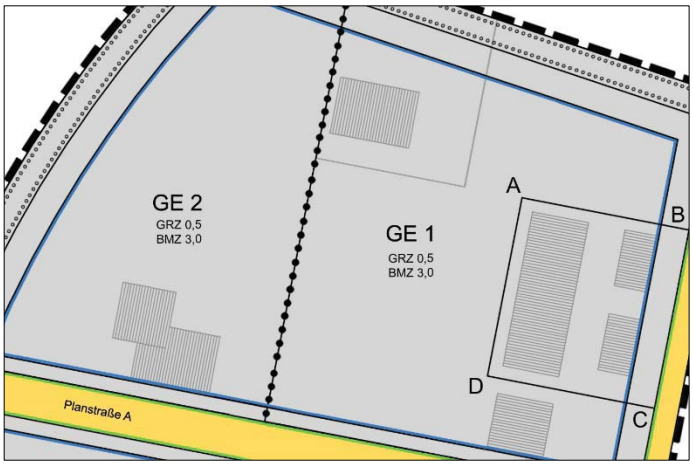
> ▶ Die Zulässigkeit wassersportbezogener Nutzungen und Anlagen auf der Wasserfläche mit der Zweckbestimmung „Wasserskiareal“ ist auf fünf Jahre nach Aufnahme der Nutzung, spätestens jedoch bis einschließlich 31. Oktober 2029 befristet.

Die Befristung ist auch in Abwägung mit den Betreiberinteressen vertretbar, da es sich um eine Anlage mit kurzer Amortisationszeit handelt, die nach Ablauf der Frist an anderer Stelle wieder errichtet werden kann.

Einstellung eines erheblich belästigenden Gewerbe- bzw. Versorgungsbetriebes

Fallbeispiel 5: *Die Gemeinde X plant die Umstrukturierung eines ehemaligen Industriegebiets in einen Technologie- und Gewerbepark. Die Ansiedlung von störempfindlichen Betrieben, Hotels oder Büronutzungen kann jedoch auf Teilflächen des Plangebiets erst dann zugelassen werden, wenn der Betrieb eines hier vorhandenen Heizkraftwerks eingestellt worden ist, das innerhalb von sechs Jahren durch einen Neubau an einem anderen Standort ersetzt werden soll.*

Die Gemeinde stellt einen Bebauungsplan mit dem Ziel auf, die nach geltendem Planungsrecht zulässige Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben mit erheblichen Störpotenzialen auszuschließen (☞ B 1.8.2).



Festsetzung eines erweiterten Bestandschutzes nach § 1 Abs. 10 BauNVO für eine Teilfläche (ABCDA) in Kombination mit einer befristeten Zulässigkeit baulicher Änderungen

erweiterter Bestandsschutz in Kombination mit Befristung

Da das Heizkraftwerk jedoch noch auf absehbare Zeit benötigt wird und auch technische Erneuerungen verbunden mit baulichen Umbauten zulässig bleiben sollen, wird für das Betriebsgelände eine Festsetzung zum erweiterten Bestandsschutz gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO festgesetzt und die Nutzung des Heizkraftwerks befristet.

> ▶ Auf der Fläche ABCDA sind (abweichend von der Beschränkung der im Gewerbegebiet zulässigen und ausnahmsweise zulassungsfähigen Betriebe und Anlagen gemäß textlicher Festsetzung …) Vorhaben zur Erneuerung und Änderung des Heizkraftwerks bis zu dem Zeitpunkt zulässig, an dem sich das Heizkraftwerk …. im Stadtteil …. in Betrieb befindet. Ausnahmsweise können bis zu diesem Zeitpunkt auch bauliche Erweiterungen des Heizkraftwerkes zugelassen werden.

aufschiebende Bedingung für die Zulässigkeit störempfindlicher Nutzungen

Für in einem Gewerbegebiet zulässige Nutzungen und Anlagen, die durch den Kraftwerksbetrieb beeinträchtigt werden können, bindet die Gemeinde deren Zulässigkeit bzw. Zulassungsfähigkeit an die Bedingung der Einstellung des Kraftwerkbetriebs.

> ▶ In dem Teil des Gewerbegebiets mit der Bezeichnung GE 1 sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes erst zulässig, wenn der Betrieb des Heizwerks auf der Fläche ABCDA eingestellt worden ist. Anlagen für sportliche Zwecke können bis zum Eintreten dieses Umstandes nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Die Festsetzung einer aufschiebenden Bedingung für die Zulässigkeit bestimmter Nutzungen, Betriebe und Anlagen ist im Beispielfall möglich, weil die Gemeinde gesichert von der absehbaren Einstellung des Kraftwerkbetriebes ausgehen kann. Da sich im Beispielfall die Vorstellung der Gemeinde bezüglich der Befristung der vorhandenen Kraftwerksnutzung mit den Planungen des Betreibers deckt, sind Entschädigungsansprüche nicht zu erwarten.

D Bindung der Zulässigkeit einer Nutzung an die Durchführung bestimmter Maßnahmen oder an die Realisierung einer anderen Nutzung

Anwendung zur Lösung von Immissionskonflikten

Die Festsetzung aufschiebender Bedingungen für die Zulässigkeit von Nutzungen kann insbesondere im Zusammenhang mit der Bewältigung von planungsbedingten Immissionskonflikten Bedeutung erlangen, z.B. dann, wenn der Bebauungsplan eine störempfindliche Nutzung ermöglicht, die an eine vorhandene oder geplante störende Nutzung heranrückt. Durch Festsetzung aufschiebender Bedingungen kann der Bebauungsplan erreichen, dass vor Realisierung der empfindlichen Nutzung die erforderlichen Maßnahmen, z.B. zum Lärmschutz oder zur Bodensanierung, getroffen werden.

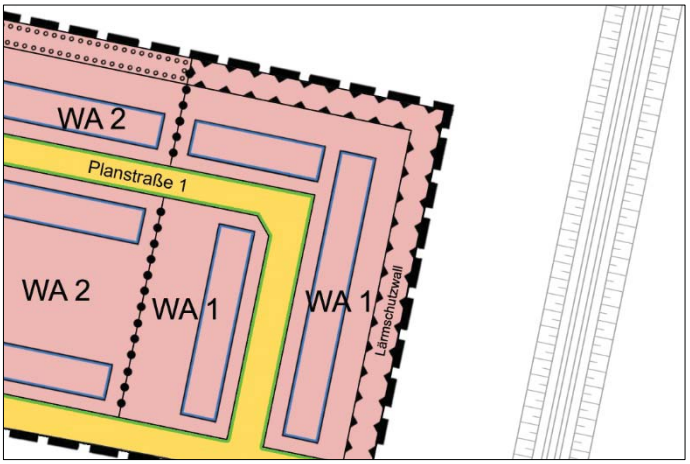
an eine vorhandene Lärmquelle heranrückende Wohnbebauung

Fallbeispiel 6: *Die Gemeinde X plant die Entwicklung eines neuen Wohngebiets mit zugehörigen Nahversorgungseinrichtungen. Da Teile des Baugebiets im Lärmeinwirkungsbereich einer Bahntrasse liegen und die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete dort erheblich überschritten werden, sieht die Planung der Gemeinde die Herstellung eines begrünten Lärmschutzwalls vor (☞ B 24.1). Dieser soll durch den Eigentümer der Landwirtschaftsflächen, die durch den Bebauungsplan als Wohnbauland entwickelt werden, auf seinem Grundstück hergestellt werden. Die vom Verkehrslärm betroffenen Baugrundstücke sollen erst dann mit Wohngebäuden bebaut werden, wenn der Lärmschutzwall in Gänze hergestellt ist. Die vorgesehenen Einzelhandelseinrichtungen, die auch für angrenzende Wohngebiete eine Versorgungsfunktion haben, sowie bauliche Anlagen für nicht störende Handwerksbetriebe sollen hingegen schon vorher errichtet werden können.*

aufschiebende Bedingung für die Zulässigkeit störempfindlicher Nutzungen

Der Bebauungsplan setzt das geplante Baugebiet als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO fest. Die Zulässigkeit lärmempfindlicher Nutzungen wird durch textliche Festsetzung an die aufschiebende Bedingung der Herstellung des Lärmschutzwalls geknüpft:

> ▶ In den Teilen des allgemeinen Wohngebiets mit der Bezeichnung WA 1 sind Gebäude mit Wohnnutzungen sowie Beherbergungsbetriebe so lange unzulässig, bis der (auf der Fläche ABCD…A) festgesetzte Lärmschutzwall vollständig hergestellt ist.
> Bis zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Lärmschutzwalls können Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke in dem Teil des allgemeinen Wohngebiets mit der Bezeichnung WA 1 nur ausnahmsweise zugelassen werden.



Festsetzung einer aufschiebenden Bedingung, hier die Errichtung eines Lärmschutzwalls, für die Zulässigkeit von Wohnnutzungen in Teilen des Wohngebiets

Berücksichtigung von Eigentümerbelangen

Die Festsetzung der aufschiebenden Bedingung ist gegenüber dem Grundstückseigentümer vertretbar, da er die Umstände, die die Bebauung der Baugrundstücke mit Wohngebäuden ermöglichen, selbst herbeiführen kann.

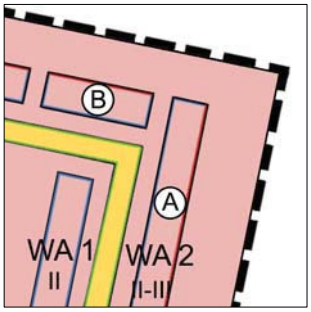
Lärmschutz durch geschlossene Randbebauung

Fallvariante 6a: *Anstelle eines Lärmschutzwalls soll eine lärmabschirmende geschlossene Randbebauung errichtet werden. Die Wohnbebauung auf den daran anschließenden Baugrundstücken soll erst dann realisiert werden, wenn die geschlossene Randbebauung errichtet worden ist, so dass die beabsichtigte Lärmschutzwirkung gesichert ist.*

Regelungen zu einer lärmschützenden Bauweise und Grundrissausrichtung

Der Bebauungsplan setzt für die am Rand des Baugebiets gelegenen Baufelder als abweichende Bauweise eine in den beiden unteren Vollgeschossen durchgängig geschlossene Bebauung fest. Zum Schutz der in diesen Gebäuden zulässigen Wohnnutzungen wird ergänzend eine lärmschutzwirksame Grundrissausrichtung festgesetzt (☞ B 24.1).

Die Zulässigkeit der Wohnnutzung auf den übrigen Baugrundstücken wird analog zur Festsetzung im Fallbeispiel 6 an die Herstellung der lärmschutzwirksamen Randbebauung geknüpft.



geschlossene Randbebauung als Voraussetzung für die Errichtung weiterer Wohngebäude

▶ In den Teilen des allgemeinen Wohngebiets mit der Bezeichnung WA 1 sind Gebäude mit Wohnnutzungen sowie Beherbergungsbetriebe (so lange) unzulässig, bis die Baufelder mit der Bezeichnung A und B entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans vollständig bebaut sind.
Bis zur Fertigstellung der Randbebauung auf den Baufeldern A und B können Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke in dem Teil des allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 1 nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Die von der Gemeinde gewählte Festsetzung einer aufschiebenden Bedingung für eine Wohnnutzung der Grundstücke auf den WA-1-Baugrundstücken wäre problematisch, wenn sich die Bauflächen für die Baugrundstücke in der Hand eines anderen Eigentümers befinden würden. Denn der Aspekt der Durchführbarkeit der Planung bedarf bei Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB stets besonderer Berücksichtigung im Hinblick auf die Frage, ob der Bedingungseintritt vom Eigentümer oder vom Plangeber beeinflussbar bzw. herbeiführbar ist. Ist dies nicht der Fall, sollte versucht werden, die Reihenfolge der Realisierung der Bauabschnitte in städtebaulichen Verträgen mit den betroffenen Grundstückseigentümern sicherzustellen.

Ggf. kommt auch eine auflösend bedingte Festsetzung in Frage, die Vorkehrungen zum Lärmschutz für die rückwärtigen Flächen festlegt, für den Fall und solange die Flächen A und B noch nicht bebaut sind:

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind bis zur Fertigstellung der abschirmenden Bebauung im allgemeinen Wohngebiet WA 2 Wohnungen ohne folgende Vorkehrungen unzulässig:
(Nach dem Ergebnis des Lärmschutzgutachtens erforderliche Festsetzungen für den Fall, dass die abschirmende Bebauung noch nicht realisiert ist)

ggf. Ergänzung durch städtebaulichen Vertrag

In den Fallbeispielen 6 und 6a kann die Gemeinde auch ergänzend zum Bebauungsplan einen städtebaulichen Vertrag mit dem Grundstückseigentümer schließen, in dem die zeitnahe Herstellung des Lärmschutzwalls bzw. Realisierung der Randbebauung terminlich fixiert wird.

FESTSETZUNG DER HÖHENLAGE

Problemaufriss

Anwendungsfälle

Eine Festsetzung der Höhenlage ist im Grundsatz für alle Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB möglich (§ 9 Abs. 3 BauGB), und damit mittelbar auch für die in der BauNVO geregelten Inhalte. Anwendungsfälle sind u.a. Festsetzungen zur Höhenlage von Verkehrsflächen und von Anschlüssen an Verkehrsflächen, zu Mindesthöhen für Durchfahrten und Durchgänge sowie unter Brücken, zu den Höhen- bzw. Tiefenlagen von Leitungen, zum Hochwasserschutz und zur Höhe von Aufschüttungen oder Abgrabungen. Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist in § 18 BauNVO gesondert geregelt (weitere Ausführungen dazu ☞ B 1.15 und ☞ B 29.1).

Die folgenden Ausführungen geben Hinweise für die bei allen Höhenfestsetzungen erforderliche Bestimmung der Bezugspunkte:

Planungsrechtlicher Rahmen

§ 18 BauNVO

> (1) Bei Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen sind die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen.
> (2) Ist die Höhe baulicher Anlagen als zwingend festgesetzt (§ 16 Absatz 4 Satz 2), können geringfügige Abweichungen zugelassen werden.

Festsetzungsvoraussetzungen

Eine Festsetzung zur Höhenlage setzt immer auf eine andere Festsetzung auf der Rechtsgrundlage des BauGB bzw. der BauNVO auf. Selbstständige Festsetzungen einer Höhenlage, z.B. der „natürlichen Geländeoberfläche“ sind nicht möglich, wohl aber Festsetzungen zur Höhenlage des durch (festgesetzte) Aufschüttungen oder Abgrabungen veränderten Geländeniveaus. Auch für Festsetzungen der Höhenlage gelten die Grundsätze der Erforderlichkeit und der Bestimmtheit. Sie bedürfen regelmäßig einer städtebaulichen Begründung.

Höchst- und Mindestmaße

Entsprechend der bei Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen eröffneten Möglichkeiten kann die Höhenlage (und ggf. auch die Tiefenlage unter Geländeniveau) auch für andere Festsetzungen durch Angabe eines Höchstmaßes, eines Mindestmaßes, einer Kombination von Höchst- und Mindestmaß oder zwingend festgesetzt werden. Bei zwingender Festsetzung sollten analog zu § 18 Abs. 2 BauNVO geringfügige Abweichungen zugelassen werden.

Angabe des Bezugspunktes

Für jede Höhenfestsetzung muss ein Bezugspunkt eindeutig bestimmt sein. Gebräuchlich sind insbesondere die Bezugnahme auf die Höhe des Meeresspiegels, auf eine voraussichtlich keinen Veränderungen unterworfene Bestandshöhe, z.B. das Gehwegniveau einer bereits ausgebauten Straße, oder auf eine im Bebauungsplan festgesetzte Höhe, z.B. einer geplanten Straße.

Höhenbezugssystem DHHN2016

Die Bezugnahme auf den Meeresspiegel erfolgt in Brandenburg im Deutschen Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016)[1]. Die Höhen sind in Meter über Normalhöhennull (NHN) im DHHN2016 anzugeben. Die Bezugnahme kann (ohne textliche Festsetzung) in der Legende des Bebauungsplans erfolgen:

- OK Höhe der Oberkante baulicher Anlagen, in Metern über NHN im DHHN2016
- FH Firsthöhe in Metern über NHN im DHHN2016
- TH Traufhöhe in Metern über NHN im DHHN2016

Ältere Kartengrundlagen weisen manchmal noch Höhenangaben nach dem bis 1996 in Brandenburg gültigen „Staatlichen Nivellementsnetz 1976“ in Metern über HN auf. Für eine Umstellung auf NHN ist für Zwecke der Bebauungsplanung eine Umrechnung nach der Formel: *Höhe über HN + 15 cm = Höhe über NHN* ausreichend genau.

[1] Vgl. Bezugssystemerlass des Ministeriums des Innern und für Kommunales vom 01.12.2016, Az.: 13-541-01

Plangrundlagen aus der Zeit zwischen 1996 und 2017 weisen noch Höhenangaben nach dem Deutschen Haupthöhennetz 1992 (DHHN92) auf. Die neuen Höhenwerte nach dem DHHN2016 unterscheiden sich regional um -25mm (Prignitz) bis +20mm (Lausitz) von den Höhen im System DHHN92. Auch wenn diese Differenzen für die meisten Festsetzungen in Bebauungsplänen von untergeordneter Bedeutung sein dürften, ist es wichtig, stets das gültige amtliche Bezugssystem der Höhe korrekt zu benennen (aktuell: „m über NHN im DHHN2016“).

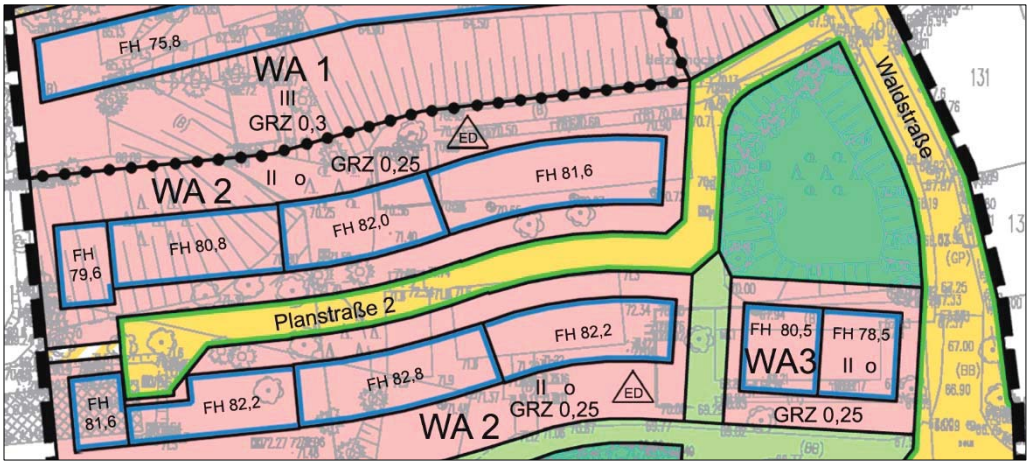
ANWENDUNGSFÄLLE UND FESTSETZUNGSBEISPIELE

Einfamilienhausgebiet in bewegtem Gelände

Fallbeispiel 1: *Auf einer Konversionsfläche ist ein Einfamilienhausgebiet geplant. Das hängige Gelände wurde an vielen Stellen durch Aufschüttungen und Abgrabungen für militärische Zwecke verändert und durch die inzwischen erfolgten Abrisse nochmals überformt. Die Neubebauung soll sich in ihrer Höhenentwicklung einem benachbarten Siedlungsgebiet anpassen und eine zum Landschaftsraum hin angrenzende Gehölzkulisse nicht überragen.*

Höhe über dem Meeresspiegel

Zur Umsetzung der Planungsziele soll im Bebauungsplan eine Firsthöhe festgesetzt werden, die ein Maß von etwa 11,0 m über der zukünftigen mittleren Geländehöhe im Bereich der jeweiligen Gebäudegrundfläche nicht übersteigt. Da die Geländehöhe jedoch noch Veränderungen unterliegt und auch im näheren Umfeld keine geeigneten Bezugspunkte vorgefunden werden, nimmt der Bebauungsplan in seinen Höhenfestsetzungen auf die Höhe über NHN im DHHN2016 Bezug. Dazu werden in der Planzeichnung überbaubare Grundstücksflächen annähernd gleicher Höhenlage festgelegt und durch Baugrenzen gegeneinander abgegrenzt. Die Firsthöhe wird – auf der Grundlage einer angenommenen späteren Geländehöhe – für jedes dieser Teil-Baufelder gesondert zeichnerisch festgesetzt, die Bezugnahme auf NHN im DHHN2016 in der Legende klargestellt.



Festsetzung von Firsthöhen für Teil-Baufelder unter Bezugnahme auf NHN im DHHN2016

Ausnahmeregelung

Da die zukünftige Geländehöhe nur näherungsweise angenommen werden kann, kann es bei dieser Art der Festsetzung im Einzelfall zu Ungleichbehandlungen und nicht beabsichtigten Härten kommen. Deshalb wird in den textlichen Festsetzungen ergänzend eine Ausnahmeregelung formuliert:

> ▶ Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der maximal zulässigen Firsthöhe um bis zu 0,5 m zugelassen werden.

In der Begründung wird dargelegt, für welche Fälle eine solche Ausnahme in Frage kommt. Wenn nur vereinzelte und relativ geringe Abweichungen zwischen der angenommenen und der tatsächlichen späteren Geländehöhe zu erwarten sind, besteht ggf. auch die Möglichkeit von Befreiungen.

„Interpretationshilfe“ als Hinweis

Bei Wahl des Meeresspiegels als Bezugspunkt ist die zulässige „tatsächliche“ Gebäudehöhe aus der Planzeichnung nicht unmittelbar ablesbar; sie ergibt sich aus der Differenz zwischen der festgesetzten Höhe über NHN und der jeweiligen Höhe des Geländes über NHN. In einfach gelagerten Fällen kann die Aufnahme eines Hinweises in die Legende oder in die textliche Festsetzung zum Verständnis beitragen:

> (Hinweis: die tatsächliche / die geplante Geländeoberfläche im Bereich der Planstraße 2 liegt zwischen 70,5 m und 72,0 m über NHN im DHHN2016).

neu hergestellte Geländeoberfläche

Fallvariante 1a: *Im Zusammenhang mit den Abrissmaßnahmen wurde eine neue Geländeoberfläche hergestellt, die vorhandene Unregelmäßigkeiten ausgleicht und durch die Baumaßnahmen für das Einfamilienhausgebiet nicht mehr wesentlich verändert werden soll. Auf der Grundlage dieser Geländeoberfläche wurde bereits eine Straßenplanung für die Erschließung der neuen Einfamilienhäuser erarbeitet. Die Straße soll jedoch erst hergestellt werden, wenn genügend Grundstücke verkauft sind.*

Höhe über einer vorhandenen Straße

Die Begrenzung der „tatsächlichen“ Gebäudehöhe über Geländeniveau auf ein festes Maß bedingt bei Bezugnahme auf NHN im bewegten Gelände für den Laien schwer interpretierbare, im Extremfall für jedes Gebäude unterschiedliche Festsetzungen. Einfacher ist die Bezugnahme auf bekannte, voraussichtlich keinen wesentlichen Veränderungen unterworfene Bestandshöhen. Häufig wird dafür eine bereits ausgebaute Straße gewählt, z.B.:

> ▶ Die in der Planzeichnung für das allgemeine Wohngebiet WA 2 festgesetzte maximal zulässige Firsthöhe (FH) hat als Bezugspunkt die Höhe des Gehwegs der Waldstraße gegenüber der Einmündung der Planstraße 2 (mit der Bezugshöhe 66,0 m über NHN im DHHN2016).

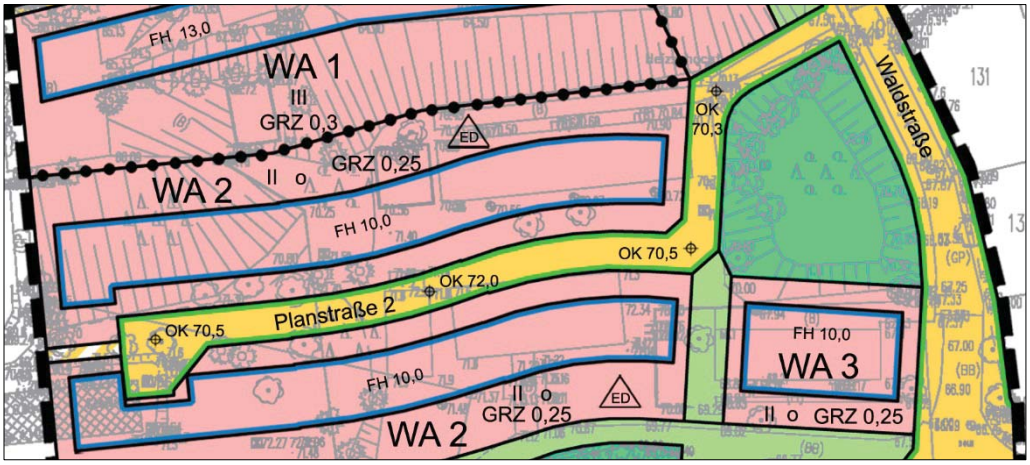
Im Fallbeispiel ist diese Festsetzungsmöglichkeit jedoch nicht sinnvoll, da die nächstgelegene vorhandene Straße in ihrer Höhenlage keinen Bezug zu den neuen Baufeldern aufweist.

Höhe über einer geplanten Straße

Günstiger ist eine Bezugnahme auf die Höhenlage der Planstraße selbst. Im Bebauungsplan kann für diesen Fall die Höhenlage der zukünftigen Straße (in Metern über NHN) mit einer Reihe von Bezugspunkten festgesetzt werden. Die Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen kann dann auf die (festgesetzte) Höhenlage der Straße bezogen werden:

> ▶ Die in der Planzeichnung für das allgemeine Wohngebiet WA2 festgesetzte maximal zulässige Firsthöhe (FH) hat als Bezugspunkt die Höhenlage der Planstraße 2 in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit der Verkehrsfläche dieser Straße. Die Höhenlage dieses Punktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung festgesetzten Straßenhöhen zu ermitteln.

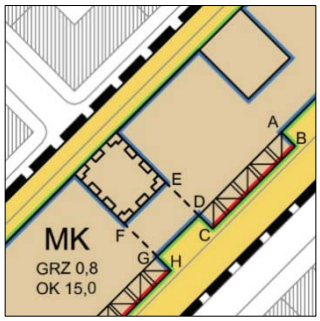
Eine Bezugnahme auf die Straßenplanung ohne explizit festgesetzte Straßenhöhen wäre nur dann möglich, wenn sichergestellt ist, dass die Straße vor Realisierung der Bebauung hergestellt ist.



Festsetzung von Straßenhöhen (⌖ OK Fahrbahn in m über NHN im DHHN2016) und darauf bezogenen Firsthöhen (FH)

lichte Höhe unter Arkaden und Durchgängen

Fallbeispiel 2: *In einem Innenstadtbereich soll ein übermäßig aufgeweiteter Straßenraum durch eine Neubebauung optisch eingeengt werden. Dazu soll der Gehweg zukünftig abschnittsweise in einer großzügig dimensionierten Arkade unterhalb der Bebauung geführt werden. Zur Anbindung einer rückwärtigen Nebenstraße ist eine öffentliche Passage vorgesehen; die genaue Lage des Durchgangs soll erst im Rahmen der Bauplanung festgelegt werden.*



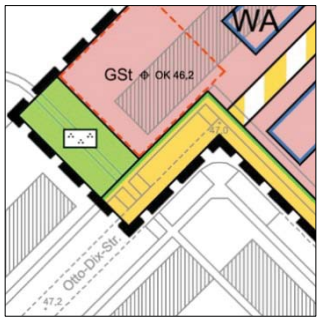
Neubauvorhaben mit Arkadierung und öffentlicher Passage

Für die Arkade wird in Ergänzung zur PlanZV ein eigenes Planzeichen eingeführt und in der Legende erläutert (☞ B 2.2). Im Interesse der Lesbarkeit der Planzeichnung wird die Gehrechtsfläche hier nicht durch Planzeichen sondern textlich festgesetzt. Weiterhin wird eine Fläche bestimmt, innerhalb derer ein Gebäudedurchgang mit öffentlichem Gehrecht anzulegen ist. Um eine großzügige Wirkung zu erreichen, wird für die Arkade eine lichte Höhe festgesetzt, die etwa zwei Geschossen entspricht, während für den relativ kurzen Durchgang eine geringere Höhe ausreicht. Festsetzungsbeispiel:

▶ Die Fläche ABCDA (Arkade) ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Die lichte Höhe der Arkade beträgt mindestens 5,0 m.
Innerhalb der Fläche DEFGD ist ein Durchgang mit einer Breite von mindestens 4,0 m und einer lichten Höhe von mindestens 3,0 m anzulegen. Der Durchgang ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

abgesenkte Stellplatzanlage

Fallbeispiel 3: *Am Rand einer Großsiedlung der 70er Jahre sind durch Abrisse im Rahmen des Stadtumbaus Flächen frei geworden, die teils für den Einfamilienhausbau und teils als Grünfläche nachgenutzt werden sollen. Weiterhin soll am Eingang zum neuen Baugebiet ein Gemeinschaftsstellplatz integriert werden. Um das neu geschaffene Sichtfenster zur offenen Landschaft möglichst wenig zu beeinträchtigen, sollen die Stellplätze gegenüber der (hier eben verlaufenden) Randstraße abgesenkt und eingegrünt werden.*



Abgesenkte und begrünte Gemeinschaftsstellplätze

Die Stellplatzanlage (einschließlich Böschungen und Rahmengrün) wird entsprechend der PlanZV umgrenzt und als Fläche für Gemeinschaftsstellplätze GSt für das angrenzende Wohngebiet festgesetzt. Zur städtebaulichen Einbindung wird für die Stellplätze gemäß § 9 Abs. 3 BauGB eine Höhenlage festgesetzt sowie eine (nicht abgesenkte) Rahmenbegrünung. Festsetzungsbeispiel:

▶ Die Fläche für Gemeinschaftsstellplätze wird dem allgemeinen Wohngebiet WA1 zugeordnet. Die Höhenlage dieser Gemeinschaftsfläche wird auf 0,8 m unter der Fahrbahnoberfläche des angrenzenden Abschnitts der Otto-Dix-Straße festgesetzt, ausgenommen Flächen für Böschungen und Rahmengrün.
Auf der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen am Rand der Gemeinschaftsfläche ist eine immergrüne Hecke mit einer Höhe von mindestens 1,0 m und höchstens 1,5 m zu pflanzen.

DIFFERENZIERUNG NACH GESCHOSSEN, EBENEN UND SONSTIGEN TEILEN BAULICHER ANLAGEN

Problemaufriss

Die Festsetzungen eines Bebauungsplans dienen in der Regel dazu, ein geordnetes und verträgliches *Neben*einander verschiedener Nutzungen bauleitplanerisch vorzubereiten und Flächen für öffentliche Zwecke zu sichern. In Einzelfällen kann es jedoch auch erforderlich sein, unterschiedliche Nutzungen *über*einander anzuordnen bzw. die in einer festgesetzten Baugebiets- oder sonstigen Nutzungskategorie zulässigen Nutzungen in ihrer vertikalen Anordnung festzulegen. Insbesondere in Innenstadtlagen kann es sinnvoll sein, von den Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB Gebrauch zu machen, um eine solche Anordnung von Wohn- und Gewerbenutzungen übereinander vorzugeben, z.B. indem das erste Vollgeschoss gewerblichen, die darüber liegenden Geschosse Wohnnutzungen vorbehalten werden.

Planungsrechtlicher Rahmen

Differenzierung nach Geschossen, Ebenen und sonstigen Bauteilen

Nach § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB können Festsetzungen, die nach § 9 Abs. 1 BauGB zulässig sind, nicht nur für Grundstücke bzw. Grundstücksteile insgesamt, sondern auch für Teile baulicher Anlagen getroffen werden. Diese Teile baulicher Anlagen müssen dabei nicht - wie ansonsten bei Bebauungsplanfestsetzungen üblich - nebeneinander liegen, sondern können auch übereinander angeordnet sein. § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB ermöglicht somit eine nach Geschossen bzw. Ebenen differenzierte Festsetzung von Nutzungen und sonstigen Bebauungsplaninhalten. Dabei können die betreffenden Geschosse, Ebenen und sonstigen Teile baulicher Anlagen auch unterhalb der Geländeoberfläche liegen.

zur vertikalen Gliederung von Baugebieten

Eine vertikale „Schichtung“ von Flächen unterschiedlicher Nutzungskategorien kommt in der Festsetzungspraxis nur in seltenen Fällen vor, z.B. im Zusammenhang mit der Überbauung von Verkehrsflächen oder der Überbrückung von Wasserstraßen, Bahnlinien oder Straßen (☞ B 11, Fallbeispiel 2). Größere praktische Relevanz kommt demgegenüber der vertikalen Gliederung in Baugebieten zu. Diesbezüglich ist zu berücksichtigen, dass die baugebietsbezogenen Differenzierungsmöglichkeiten nach Geschossen, Ebenen oder sonstigen Teilen baulicher Anlagen abschließend durch die spezielleren Regelungen der Baunutzungsverordnung, insbesondere durch § 1 Abs. 7 BauNVO, bestimmt und beschränkt werden.

§ 1 Abs. 7 BauNVO

> (7) In Bebauungsplänen für Baugebiete nach den §§ 4 bis 9 kann, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen (§ 9 Abs. 3 des Baugesetzbuchs), festgesetzt werden, dass in bestimmten Geschossen, Ebenen oder sonstigen Teilen baulicher Anlagen
> 1. nur einzelne oder mehrere der in dem Baugebiet allgemein zulässigen Nutzungen zulässig sind,
> 2. einzelne oder mehrere der in dem Baugebiet allgemein zulässigen Nutzungen unzulässig sind oder als Ausnahme zugelassen werden können oder
> 3. alle oder einzelne Ausnahmen, die in den Baugebieten nach den §§ 4 bis 9 vorgesehen sind, nicht zulässig oder, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt, allgemein zulässig sind.

kein „Übereinanderschichten“ von Baugebieten

Aus der Formulierung des § 1 Abs. 7 BauNVO geht klar hervor, dass der Verordnungsgeber ausschließlich die vertikale Gliederung, d.h. die geschossweise Bestimmung der in einem festgesetzten Baugebiet zulässigen Nutzungen zulässt. Nicht zulässig ist hingegen das Übereinanderschichten unterschiedlicher Baugebiete.

Sicherung des Wohnens in bestimmten Obergeschossen im WB und MK

Weitere Ermächtigungen zur geschossbezogenen Gliederung von Baugebieten enthalten die §§ 4a Abs. 4 und 7 Abs. 4 BauNVO, die es in besonderen Wohngebieten und in Kerngebieten ermöglichen, oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses nur Wohnungen zuzulassen. Damit kann der Verdrängung des Wohnens aus attraktiven Stadtlagen entgegengewirkt und ein Beitrag zu einer lebendigen urbanen Mischung geleistet werden.

§ 4a Abs. 4 und § 7 Abs. 4 BauNVO

> (4) Für besondere Wohngebiete oder Teile solcher Gebiete / Für Teile eines Kerngebiets kann, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen (§ 9 Abs. 3 des Baugesetzbuchs), festgesetzt werden, dass
> 1. oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses nur Wohnungen zulässig sind …

Geschossweise Gliederung von urbanen Gebieten

Gleiches gilt für urbane Gebiete (§ 6a Abs. 4 BauNVO). Im Sinne einer urbanen Belebung des Straßenraums kann in solchen Gebieten außerdem festgesetzt werden, dass im Erdgeschoss eine Wohnnutzung an der Straßenseite unzulässig ist, so dass andere Nutzungen wie Einzelhandel oder Gastronomie dort Platz finden können.

§ 6a Abs. 4 BauNVO

(4) Für urbane Gebiete oder Teile solcher Gebiete kann festgesetzt werden, dass
1. im Erdgeschoss an der Straßenseite eine Wohnnutzung nicht oder nur ausnahmsweise zulässig ist,
2. oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses nur Wohnungen zulässig sind…

Die Festsetzung von Garagengeschossen bzw. die zwingende Nutzung von Teilen eines Geschosses für Stellplätze und Garagen gründet sich baugebietsübergreifend auf § 12 Abs. 4 und 5 BauNVO.

§ 12 Abs. 4 u. 5 BauNVO

(4) Im Bebauungsplan kann, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen (§ 9 Abs. 3 des Baugesetzbuchs), festgesetzt werden, daß in bestimmten Geschossen nur Stellplätze oder Garagen und zugehörige Nebeneinrichtungen (Garagengeschosse) zulässig sind. Eine Festsetzung nach Satz 1 kann auch für Geschosse unterhalb der Geländeoberfläche getroffen werden. Bei Festsetzungen nach den Sätzen 1 und 2 sind Stellplätze und Garagen auf dem Grundstück nur in den festgesetzten Geschossen zulässig, soweit der Bebauungsplan nichts anderes bestimmt.

(5) Im Bebauungsplan kann, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen (§ 9 Abs. 3 des Baugesetzbuchs), festgesetzt werden, daß in Teilen von Geschossen nur Stellplätze und Garagen zulässig sind. Absatz 4 Satz 2 und 3 gilt entsprechend.

Die Baunutzungsverordnung ermöglicht es außerdem, Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO) und zu den überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 1 Satz 2 BauNVO) für Teile baulicher Anlagen unterschiedlich, d.h. auch nach Geschossen und Ebenen differenziert, zu treffen.

§ 16 Abs. 5 BauNVO

(5) Im Bebauungsplan kann das Maß der baulichen Nutzung für Teile des Baugebiets, für einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile und für Teile baulicher Anlagen unterschiedlich festgesetzt werden; die Festsetzungen können oberhalb und unterhalb der Geländeoberfläche getroffen werden.

§ 23 Abs.1 BauNVO

(1) Die überbaubaren Grundstücksflächen können durch die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen bestimmt werden. § 16 Abs. 5 ist entsprechend anzuwenden.

Für eine nach Geschossen und Ebenen differenzierte Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen finden sich in der Praxis zahlreiche Beispiele, z.B. zur Festsetzung von Staffelgeschossen, überkragenden Geschossen, Arkaden und Durchgängen (☞ B 2.2). Eine nach Teilen baulicher Anlagen, z.B. nach Geschossen und Ebenen, differenzierte Festsetzung des Nutzungsmaßes erscheint dagegen nur in speziellen Fällen angebracht, z.B. mit Bezug auf bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche.

Erfordernis besonderer städtebaulicher Gründe

Auch Festsetzungen zur vertikalen Gliederung bedürfen einer städtebaulichen Rechtfertigung. Sofern für die baugebietsbezogenen Festsetzungsmöglichkeiten der §§ 1 Abs. 7, 4a Abs. 4 und 7 Abs. 4 BauNVO „besondere städtebauliche Gründe“ gefordert werden, setzt dies jedoch kein besonderes Gewicht der jeweiligen Gründe voraus, sondern ist vielmehr so zu verstehen, dass es städtebaulicher Gründe speziell für eine entsprechende Gliederung bedarf. Während derartige Gründe bei einer Überbrückung von Verkehrs- oder Wasserflächen meist offenkundig sind, sind sie im Zusammenhang mit der vertikalen Gliederung von Baugebieten in der Begründung gesondert und nachvollziehbar darzulegen. Gleiches gilt hinsichtlich der vertikalen Gliederung innerhalb urbaner Gebiete. Auch wenn die in § 6a Abs. 4 BauNVO vorgesehenen Festsetzungsmöglichkeiten nicht ausdrücklich an das Vorliegen

„besonderer städtebaulicher Gründe“ gebunden sind, empfiehlt es sich auch hier in der Begründung auf die städtebauliche Rechtfertigung der vorgesehenen Gliederung einzugehen.[1] In der Regel dürfte jedoch ein Verweis auf das städtebauliche Ziel, eine kleinteilige Nutzungsmischung zu erhalten bzw. zu befördern, zur Rechtfertigung entsprechender Festsetzungen genügen.

FESTSETZUNGSBEISPIELE

A Vertikale Gliederung von Baugebieten nach Geschossen bzw. Ebenen

Vertikale Gliederung eines Baugebiets durch eine Festsetzung, die oberhalb eines bestimmten Geschosses nur einzelne Nutzungen, die gemäß Abs. 2 der §§ 4 bis 9 BauGB allgemein zulässig wären, zulässt: *§ 1 Abs. 7 **Nr. 1** BauNVO*

> ▶ Im allgemeinen Wohngebiet sind oberhalb des ersten Vollgeschosses nur Wohnungen allgemein zulässig.
> Ausnahmsweise können oberhalb des ersten Vollgeschosses Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Räume für freie Berufe im Sinne von § 13 BauNVO zugelassen werden.

(Anmerkung: Reine Wohngebiete können im Unterschied zu allgemeinen Wohngebieten weder horizontal gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO noch vertikal gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO gegliedert werden.)

Vertikale Gliederung eines Baugebiets durch eine Festsetzung, die oberhalb eines bestimmten Geschosses einzelne Nutzungen, die gemäß Abs. 2 der §§ 4 bis 9 BauGB allgemein zulässig wären, ausschließt bzw. für nur ausnahmsweise zulassungsfähig erklärt: *§ 1 Abs. 7 **Nr. 2** BauNVO*

> ▶ Im Mischgebiet können Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke oberhalb des ersten Vollgeschosses nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Vertikale Gliederung eines Baugebiets durch eine Festsetzung, die einzelne Ausnahmen, die in den Baugebieten nach den §§ 4 bis 9 BauNVO (jeweils in Abs. 3) vorgesehen sind, für allgemein zulässig oder für unzulässig erklärt: *§ 1 Abs.7 **Nr. 3** BauNVO*

> ▶ Im allgemeinen Wohngebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes oberhalb des ersten Vollgeschosses allgemein zulässig: Sonstige Gewerbebetriebe im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sowie Anlagen für Verwaltungen sind oberhalb des ersten Vollgeschosses unzulässig.

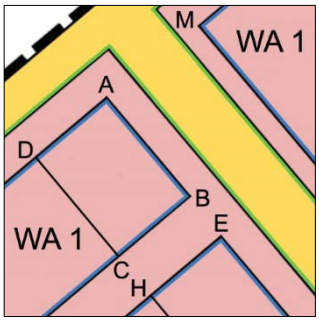
Vertikale Gliederung eines besonderen Wohngebiets / eines urbanen Gebiets / eines Kerngebiets durch Vorgabe einer ausschließlichen Wohnnutzung oberhalb eines bestimmten Vollgeschosses: *§ 4a Abs. 4 Nr. 1BauNVO, § 6a Abs. 4 Nr. 2 BauNVO oder § 7 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO*

> ▶ Im besonderen Wohngebiet / Im urbanen Gebiet / Im Kerngebiet sind oberhalb des zweiten Vollgeschosses nur Wohnungen zulässig.

Vertikale (und horizontale) Gliederung eines urbanen Gebietes durch Ausschluss einer Wohnnutzung im Erdgeschoss an der Straßenseite: *§ 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO*

> ▶ Im urbanen Gebiet sind im Erdgeschoss entlang der X-Straße in einer Tiefe von 8,0 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, Wohnungen unzulässig.

[1] Vgl. Blechschmidt, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, 142. EL 2021, § 6a BauNVO, Rn. 56.

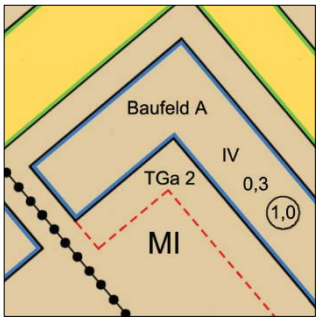


Sicherung von Teilflächen eines allgemeinen Wohngebiets für Einzelhandel und Gastronomie

B Baugebietsdifferenzierung nach sonstigen Teilen baulicher Anlagen

Vorgabe von Einzelhandelsnutzungen für Teile baulicher Anlagen zur Sicherung eines straßenbegleitenden Nahversorgungszentrums gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO:

▶ In dem Teil des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 1 sind in Gebäuden bzw. Gebäudeteilen, die auf der Teilfläche ABCDA liegen, im ersten und zweiten Vollgeschoss nur Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. Gleiches gilt für Gebäude bzw. Gebäudeteile, die auf den Flächen EFGHE und JKLMJ errichtet werden.



Sicherung von Flächen für eine zweigeschossige Tiefgarage

C Festsetzung von Garagengeschossen

Festsetzung von Tiefgaragengeschossen gemäß § 12 Abs. 4 BauNVO:

▶ Im Baufeld A sind in im ersten und zweiten Geschoss unterhalb der Geländeoberfläche nur Stellplätze und Garagen sowie zugehörige Nebeneinrichtungen zulässig.

(Anmerkung: Durch die Festsetzung werden Stellplätze und Garagen außerhalb der Tiefgarage auf dem betroffenen Baugrundstück, nicht aber im gesamten Baugebiet, ausgeschlossen, es sei denn, der Bebauungsplan setzt etwas anderes fest.)

Teilnutzung von Geschossen für Stellplätze und Garagen gemäß § 12 Abs. 5 BauNVO:

▶ Im Mischgebiet sind im ersten und zweiten Geschoss unterhalb der Geländeoberfläche auf 75 % der jeweiligen Fläche (des Untergeschosses) nur Stellplätze und Garagen sowie zugehörige Nebeneinrichtungen zulässig.

▶ In dem Teil des Mischgebiets mit der Bezeichnung MI 1 sind auf den Flächen ABCDA und EFGHE im ersten und zweiten Geschoss unterhalb der Geländeoberfläche nur Stellplätze und Garagen sowie zugehörige Nebeneinrichtungen zulässig.

D Sonstige Überlagerung von Festsetzungen zur Nutzung von Flächen

Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung in der „Nullebene“ (Hauptzeichnung) …

…und eines Baugebiets, hier eines eingeschränkten Gewerbegebiets in den darüberliegenden Ebenen (Nebenzeichnung)

GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

Problemaufriss

Der Bebauungsplan regelt auf Grundlage eines Bundesgesetzes bodenrechtliche Sachverhalte. Gegenstand der Bebauungsplanung können dabei auch Aspekte der städtebaulichen Gestaltung sein, insbesondere im Hinblick auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind ausdrücklich auch die „Belange der Baukultur“ zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB).

Nicht Gegenstand des Bundesrechtes ist demgegenüber die architektonische Gestaltung baulicher Anlagen. Das BauGB eröffnet jedoch die Möglichkeit, auf Landesrecht beruhende diesbezügliche Regelungen als Festsetzungen in den Bebauungsplan zu übernehmen. Inwieweit dies sinnvoll und erforderlich ist, wird kontrovers diskutiert: Einerseits soll die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht mehr als nötig eingeschränkt werden und lässt sich „gute Architektur“ nicht verordnen. Andererseits ist in vielen Situationen ein Mindestmaß an Regelungen wünschenswert, um vorhandene Qualitäten vor Beeinträchtigungen zu schützen und auch in neuen Baugebieten ein harmonisches Gesamtbild zu erreichen. In diesem Spannungsfeld ist die Notwendigkeit von Gestaltungsregeln nach den örtlichen Umständen des Einzelfalls zu beurteilen.

Planungsrechtlicher Rahmen

Nach § 9 Abs. 4 BauGB können die Länder durch Rechtsvorschriften bestimmen, dass auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen werden können und zugleich regeln, inwieweit auf diese die Regelungen des BauGB Anwendung finden sollen. Auf Grundlage dieser Ermächtigung wird in § 87 Abs. 9 BbgBO geregelt, dass örtliche Bauvorschriften als Festsetzungen in einen Bebauungsplan aufgenommen werden können, wobei eine entsprechende Anwendung der Verfahrensvorschriften des BauGB vorgesehen ist:

§ 87 BbgBO
Örtliche Bauvorschriften

(1) Die Gemeinden können örtliche Bauvorschriften erlassen über

1. besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und anderer Anlagen und Einrichtungen sowie die Notwendigkeit oder das Verbot von Einfriedungen und das Verbot von Schottergärten,
2. besondere Anforderungen an die Art, die Größe, die Gestaltung, die Farbe und den Anbringungsort von Werbeanlagen,
3. den Ausschluss von Werbeanlagen an bestimmten baulichen Anlagen,
4. eine besondere Erlaubnispflicht für Werbeanlagen, die ohne Baugenehmigung errichtet werden dürfen, soweit für diese Werbeanlagen besondere Anforderungen nach Nummer 2 bestehen,
5. die Begrünung baulicher Anlagen.

Die Gemeinde kann die örtlichen Bauvorschriften nach Satz 1 Nummer 1 und 2 erlassen, soweit dies zur Verwirklichung baugestalterischer und städtebaulicher Absichten oder zum Schutz bestimmter Bauten, Straßen, Plätze oder Ortsteile von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung sowie von Baudenkmälern und Naturdenkmälern erforderlich ist.

(9) Örtliche Bauvorschriften nach den Absätzen 1 bis 6 können auch in

1. einen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 bis 3 des Baugesetzbuchs oder
2. eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 des Baugesetzbuchs

als Festsetzungen aufgenommen werden. Für diese Festsetzungen sind die Verfahrensvorschriften des Baugesetzbuchs entsprechend anzuwenden.

Regelungsinhalte

Für die Bebauungsplanung sind insbesondere Regelungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen (sowie anderer Anlagen und Einrichtungen) von Bedeutung, in Einzelfällen auch Festsetzungen zur Notwendigkeit von Einfriedungen oder deren Verbot. In Ergänzung zu

inzwischen in vielen Gemeinden erlassenen eigenständigen Werbesatzungen für das gesamte Gemeindegebiet können in Bebauungsplänen Sonderregelungen für Teilgebiete, z.B. zur Größenbeschränkung von Werbeanlagen, aufgenommen werden.

Keine eigene Satzung neben Bebauungsplan

Werden örtliche Bauvorschriften in einen Bebauungsplan übernommen, werden sie Teil des Plans und der entsprechenden Satzung. Eine eigenständige Satzung mit eigenständigem Satzungsbeschluss ist nicht erforderlich.

Ausnahmen und Befreiungen

Durch die Übernahme örtlicher Bauvorschriften in einen Bebauungsplan nehmen diese an den Verfahrensvorschriften des BauGB teil, sodass sie u.a. Gegenstand der in den §§ 3, 4 und 4a BauGB geregelten Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange sind. Zu den in einen Bebauungsplan aufgenommenen Gestaltungsfestsetzungen können nach § 31 BauGB auch Ausnahmen festgesetzt und Befreiungen erteilt werden. Ausnahmen sind im Bebauungsplan nach Art und Umfang hinreichend zu bestimmen. Eine Generalklausel, dass „in besonderen Fällen von der Gestaltungsbindung abgewichen werden kann“ könnte dagegen allenfalls auf die Möglichkeit von Befreiungen hinweisen und wäre als solche nicht festsetzbar.

Begründungserfordernis

Wie für alle Festsetzungen im Bebauungsplan gelten auch für die Aufnahme örtlicher Bauvorschriften die allgemeinen Grundsätze der Erforderlichkeit und der Bestimmtheit der Regelungen. Auch baugestalterische Regelungen bedürfen einer Begründung, die sich im Unterschied zu bauplanungsrechtlichen Festsetzungen jedoch auf baugestalterische Aspekte beschränken kann. Ein bodenrechtlicher Bezug der Festsetzung ist nicht erforderlich.

Abwägungserfordernis

Zielsetzung und Regelungsgehalt gestalterischer Festsetzungen sind im Hinblick auf ihre Auswirkungen auf private Belange, insbesondere auf die Eigentumsfreiheit, abzuwägen und zu begründen. Allgemein lässt sich feststellen, dass eine spezifische städtebauliche und gestalterische Vorprägung einer vorhandenen Situation auch engere gestalterische Bindungen für neu einzufügende Vorhaben begründet, während für Neubaubereiche ohne prägenden Kontext meist nur eine gestalterische Rahmensetzung gerechtfertigt ist.

Fragen des Vollzugs

Weiterhin sollte bei der Entwicklung von Gestaltungsregeln auch deren möglicher Vollzug bedacht werden. Gerade die Umsetzung baugestalterischer Ziele bedarf einer intensiven Beratung und Erörterung mit den Bauherren und Architekten sowie einer Kontrolle der Umsetzung und ist entsprechend personalintensiv.

Gleichbehandlung vergleichbarer Baugebiete

Nicht zuletzt sollte darauf geachtet werden, dass innerhalb der Gemeinde hinsichtlich der baugestalterischen Anforderungen für Gebiete mit vergleichbarer Ausgangssituation und ähnlichen Planungszielen eine einheitliche Regelungspraxis verfolgt wird. So ist es kaum nachvollziehbar, wenn für ein neues Einfamilienhausgebiet detaillierte gestalterische Vorschriften gemacht werden (etwa weil ein beauftragtes Planungsbüro entsprechende Vorschläge unterbreitet hat), während in vergleichbaren anderen Gebieten auf derartige Bindungen mehr oder weniger bewusst verzichtet wurde.

ggf. Sonderregelungen für Baudenkmale

(Bauliche) Maßnahmen im Zusammenhang mit eingetragenen Baudenkmalen unterliegen einem gesonderten Genehmigungsvorbehalt, der sich auch auf deren äußere Gestaltung bezieht. Bei der Aufnahme von örtlichen Bauvorschriften in einen Bebauungsplan sollte daher geprüft werden, ob für Baudenkmale Gestaltungsregelungen überhaupt oder in abweichender Form erforderlich sind oder diesbezüglich Ausnahmetatbestände formuliert werden sollten. Wo bereits eine Gestaltungs- oder Erhaltungssatzung besteht, sind zusätzliche Regelungen in einem Bebauungsplan meist entbehrlich und würden eher zu Verwirrung führen. Allerdings können die für Gestaltungssatzungen gültigen Grundsätze auch Hilfen für die Formulierung von Gestaltungsfestsetzungen in Bebauungsplänen geben (hierzu siehe die Planungshilfen am Ende des Kapitels).

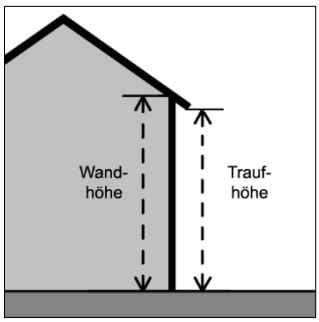
ANWENDUNGSFÄLLE UND FESTSETZUNGSBEISPIELE

A Höhe baulicher Anlagen, Trauf-, Wand- und Firsthöhen

Höhenfestsetzungen nach § 16 BauNVO und als örtliche Bauvorschrift möglich

Die räumliche Gestaltung von Straßen und Plätzen erfordert in vielen Fällen Höhenvorgaben für die Bebauung, die über die gebräuchliche Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse hinausgehen. Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen nach § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO dient primär der näheren Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (☞ B 1.15); sie ist erforderlich, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Örtliche Bauvorschriften zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen haben demgegenüber ausschließlich einen baugestalterischen Hintergrund und können entsprechend differenzierter gefasst werden. Sie benötigen keinen bodenrechtlichen Bezug und können auch auf Nebenanlagen und auf bauliche Anlagen bezogen werden, für die die Festsetzung einer Grundflächenzahl oder der zulässigen Grundfläche nicht möglich oder nicht sinnvoll ist.

Vorgaben zur Trauf- und Firsthöhe gehören zu den gebräuchlichsten baugestalterischen Festsetzungen in Bebauungsplänen und wirken sich unmittelbar auf das Straßen- und Ortsbild aus. Während die Firsthöhe eindeutig bestimmbar ist, wird der Begriff der Traufhöhe unterschiedlich verstanden: Die Traufkante bezeichnet im eigentlichen Wortsinn die raumwirksame Kante des unteren Abschlusses einer geneigten Dachfläche. Da Flachdächer in diesem Sinne keine Traufkante haben, wird häufig auch die Wandhöhe i.S.v. § 6 Abs. 5 BbgBO als Traufhöhe festgesetzt, worunter das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand zu verstehen ist. Beide Definitionen können der Festsetzung zugrunde gelegt werden, wobei jedoch klargestellt sein muss, auf welche Bezug genommen wird.



zu unterscheiden: Wandhöhe und Traufhöhe

Höhenvorgaben können unmittelbar in der Planzeichnung des Bebauungsplans durch Verwendung der Kürzel „TH“ für Traufhöhe, „FH“ für Firsthöhe und „OK“ für die Oberkante baulicher Anlagen festgesetzt werden. In der Legende ist die zugehörige Bezugshöhe zu benennen. Dies wird in der Regel das Niveau einer nahe gelegenen (vorhandenen) Verkehrsfläche oder eine im Bebauungsplan festgesetzte Bezugshöhe (z.B. einer geplanten Straße) sein. Nur in einfach gelagerten Fällen kommt auch eine Bezugnahme auf das natürliche Geländeniveau in Frage, da dieses im Laufe der Zeit Veränderungen unterliegen kann. Ein Bezug auf den Meeresspiegel, d.h. die Angabe der Höhe in Metern über NHN, ist zulässig, jedoch für Laien nur schwer nachvollziehbar. (☞ B 28.1)

Die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen kann auch textlich, beispielsweise in Abhängigkeit von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse, erfolgen.

Trauf- und Firsthöhen in Abhängigkeit von der Zahl der Vollgeschosse

▶ In Abhängigkeit von der als Höchstmaß festgesetzten Zahl der Vollgeschosse gelten für die Wandhöhe und die Firsthöhe von Gebäuden folgende Höchstmaße (in Metern über der Höhenlage der an das Grundstück angrenzenden Straßenverkehrsfläche):

festgesetzte Zahl der Vollgeschosse	II	III	IV
max. zulässige Wandhöhe	7,0 m	10,0 m	13,0 m
max. zulässige Firsthöhe	9,0 m	12,0 m	15,0 m

Als Wandhöhe gilt die Wandhöhe von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum oberen Abschluss der Wand. Als oberer Abschluss der Wand gilt die Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Unterkante der Dachhaut.

Um die angestrebte Wirkung für das Ortsbild tatsächlich zu erreichen, ist es oft sinnvoll, Regelungen zur Höhenentwicklung der Bebauung mit baugestalterischen Vorgaben zur Ausbildung der Dächer zu verbinden.

B Ausbildung von Dächern

Regelungen zur Ausbildung von Dächern gehören aufgrund ihrer besonderen Bedeutung für das Straßen- und Ortsbild zum Inhalt vieler Bebauungspläne. Insbesondere bei der Planung neuer Baugebiete wird versucht, durch Vorgabe bestimmter Dachformen ein Mindestmaß an gestalterischer Einheitlichkeit zu gewährleisten.

Ausschluss von Flachdächern

▶ Im allgemeinen Wohngebiet / Auf der Fläche ABCDA sind Flachdächer, d.h. Dächer mit einer Neigung von weniger als 15 Grad, unzulässig.

Vorgabe bestimmter Dachtypen und Dachneigungen

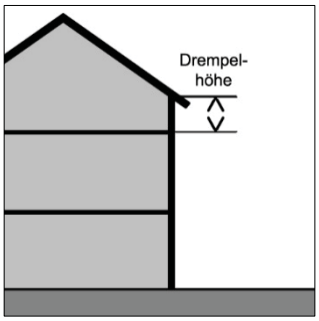
▶ Im allgemeinen Wohngebiet / Auf der Fläche ABCDA sind die Dächer von Gebäuden mit einer Grundfläche von mehr als 25 m² als Sattel- oder Walmdächer mit Dachneigungen von mindestens 30 Grad und höchstens 45 Grad (gemessen zur Waagerechten) auszuführen.

Besonders in Verbindung mit der Festsetzung von Satteldächern, Walmdächern und anderen Dachformen mit klaren Firstlinien kann auch eine Festsetzung der Stellung der Gebäude nach § 9 Abs. 1Nr. 2 BauGB (oder auch als örtliche Bauvorschrift) in Frage kommen.

Festsetzungsbeispiel:

in Verbindung mit den Vorgaben zur Gebäudestellung

▶ Gebäude in den Baufeldern beiderseits der Planstraße sind mit Sattel- oder Walmdächern auszuführen und traufständig anzuordnen, d.h. die Firstlinien und die straßenseitigen Trauflinien sind parallel zu der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie dieser Straße auszurichten.
Ausnahmsweise können Abweichungen hinsichtlich der Parallelität bis zu einem Maß von 10 Grad zugelassen werden.



Erläuterung: Drempelhöhe

Bei der Festsetzung von geneigten Dächern kann ergänzend auch die Drempelhöhe begrenzt werden, insbesondere wenn eine Trauf- oder Wandhöhe nicht festgesetzt ist. Die Höhe des Drempels (auch Kniestock genannt) ist das Maß zwischen der Oberkante des Dachgeschossfußbodens und der Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut. Da der Begriff des Drempels nicht in der Bauordnung bestimmt wird, sollte diese Begriffsdefinition in die Festsetzung aufgenommen werden, z.B.:

▶ Bei der Ausbildung von Sattel- und Walmdächern darf die Höhe des Drempels, d.h. der Abstand zwischen der Oberkante des Dachgeschossfußbodens und der Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Unterkante der Dachhaut, 80 cm nicht überschreiten.

Ein zurückgesetztes Staffelgeschoss stellt in vielen Fällen eine gestalterische Alternative zum klassischen Schrägdach dar, bei etwa gleicher Grundstücksausnutzung und ähnlichen städtebaulichen Auswirkungen auf die Umgebung (obere Raumkante, Verschattung). Eine Festsetzung, die beide Alternativen erlaubt, könnte z.B. lauten:

Ausbildung des obersten zulässigen Geschosses als Dach- oder Staffelgeschoss

▶ Auf den überbaubaren Grundstücksflächen mit der Festsetzung (G) ist das oberste zulässige Vollgeschoss wie folgt auszubilden:
- als Dachgeschoss mit einer Dachneigung auf mindestens zwei einander gegenüberliegenden Seiten von mindestens 35 Grad und höchstens 50 Grad (und mit einem Drempel von nicht mehr als 80 cm) oder
- als Staffelgeschoss, dessen Außenwände allseitig / auf mindestens drei Seiten / straßenseitig um jeweils mindestens 1,5 m hinter die Außenwandflächen des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktreten.

C Farbgebung und Materialien

Fassadenoberflächen

Materialität und Farbgebung der Fassadenoberflächen bestimmen wesentlich das individuelle Erscheinungsbild eines Gebäudes. Im Zusammenwirken mit den übrigen Gebäuden einer Straße oder eines Quartiers prägen sie auch den öffentlichen Raum. In Neubaugebieten können örtliche Bauvorschriften zu Materialität und Farbgebung ein Mindestmaß an gestalterischer Gemeinsamkeit sicherstellen. In bebauten Gebieten können sie sinnvoll sein, um ein Einfügen von Neubauten zu gewährleisten und unverträgliche „Ausreißer“ zu verhindern. Entsprechende Regelungen setzen regelmäßig eine fundierte Bestandsanalyse voraus.

Putzfassaden mit heller Farbgebung

Fallbeispiel: *Ein gründerzeitliches Wohnquartier wird durch Putzfassaden mit heller Farbgebung geprägt. Bei vereinzelt vorkommenden etwas dunkleren Farbanstrichen überwiegen aufgrund der früheren Verwendung mineralischer Farben erdfarbene Anstriche aus dem Farbspektrum Gelb bis Gelbrot; grüne Farbgebungen sind in Einzelfällen nicht unüblich; Blautöne würden dagegen als störend empfunden.*

Eine einfache Festsetzung, um bei Renovierungen und Lückenschließungen die Einfügung in den qualitätvollen Bestand zu gewährleisten, könnte in diesem Fall lauten:

„einfache“ Mindestregelung

▶ Die Außenwände von Gebäuden sind als Putzfassaden auszuführen. Anstriche mit blauen Farben sind unzulässig. Grüne Anstriche können ausnahmsweise zugelassen werden.

Auch wenn die Festsetzung von Grundfarben wie Blau und Grün von der Rechtsprechung als hinreichend konkret akzeptiert wird, reicht diese Festsetzung nicht aus, um die angestrebte helle Farbgebung sicherzustellen. Folgende Festsetzung dazu wäre wegen mangelnder Bestimmtheit nicht vollziehbar und somit unzulässig:

✕ Farbanstriche sind in hellen Rot- oder Gelbtönen auszuführen.

Bezug auf ein herstellerunabhängiges Farbsystem

Für eine zugleich differenzierte und vollziehbare Konkretisierung von Festsetzungen zulässiger bzw. unzulässiger Farbtöne empfiehlt sich der Bezug auf ein herstellerunabhängiges Farbsystem, das sowohl die Farbzusammensetzung als auch den Helligkeitsgrad der Farben bestimmt. Das für Lackfarben entwickelte RAL-System ist für Fassadenanstriche weniger geeignet. In Gestaltungssatzungen wird deshalb oft auf das „Natural Color System“ (NCS) Bezug genommen, das die Farben nach dem Mischungsverhältnis der bunten Farben Gelb, Rot, Blau und Grün sowie der unbunten Farben Weiß und Schwarz ordnet. Durch Angabe der Farbzusammensetzung (d.h. der Mischungsverhältnisse der vier Grundfarben) sowie zum Buntanteil und zum Schwarzanteil (bestimmen die Farbintensität und Helligkeit) eignet sich das NCS insbesondere für die Vorgabe von Farbspektren. Damit kann auch eine angestrebte „helle“ Farbgebung vorgegeben werden, z.B. durch folgende Festsetzung:

Farbfestsetzungen mit Bezug auf das NCS

▶ Der Planstraße zugewandte Wandflächen sind zu mindestens 80 % als hell getönte Putzflächen auszubilden: zulässig sind nur Farben, die nach dem Natural Color System folgende Eigenschaften aufweisen:
- abgetöntes Weiß aus allen Farbbereichen mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und höchstens 10 % und einem Buntanteil von höchstens 2 %,
- reines Grau mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und höchstens 10 %.
- Farben aus dem Farbbereich von Gelb bis Gelbrot (davon max. 50 % Rot) mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und höchstens 10 % und einem Buntanteil von höchstens 10 %

Ausnahmsweise können zugelassen werden
- Farben aus dem Farbbereich von Grün bis Grüngelb (davon max. 20 % Gelb) mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und höchstens 10 % und einem Buntanteil von höchstens 10 %.

Diese Festsetzung erscheint kompliziert, der Regelungsinhalt kann jedoch anhand eines nach Farbigkeit und Helligkeit geordneten Farbfächers einfach nachvollzogen werden. Dies ist insbesondere für die Bauberatung sowie für den Vollzug von Bedeutung. Nach den Farbangaben des NCS-Systems können Fachbetriebe die gewünschten Farben herstellerunabhängig mischen.

Genaue Farbzuweisung für Einzelgebäude nicht zulässig

Die Zuweisung einer genau bestimmten Fassadenfarbe für ein Vorhaben, z.B. durch Farbleitkonzepte, wie sie im Rahmen der Stadterneuerung oder der Denkmalpflege zur Schaffung abwechslungsreicher, harmonischer Gebäudeabfolgen erarbeitet werden, kommt für die Bebauungsplanung nicht in Betracht. Eine solch enge Bindung wäre mit den privaten Belangen der Eigentümer nicht vereinbar, ihnen muss auch im Rahmen eines Farbleitkonzeptes Wahlfreiheit innerhalb eines Farbenspektrums eingeräumt werden.

Dacheindeckungen

Aufgrund der besonderen Bedeutung von Dachflächen für das Ortsbild, auch in der Fernwirkung, werden Regelungen zur Farbgebung und zur Materialität von Dacheindeckungen häufig als örtliche Bauvorschriften in Bebauungspläne aufgenommen. Bei der Überplanung von Bestandsgebieten gilt es in vielen Fällen, das durch rote Dachziegel geprägte Ortsbild zu wahren. Für Flachdächer übliche Eindeckungen aus anthrazitfarbenen Dachpappen fügen sich in dieses Bild meist verträglicher ein als z.B. glasierte grüne, blaue oder violette Dachsteine. Aber auch in Neubaugebieten, für die ein Mindestmaß an gestalterischer Homogenität angestrebt wird, sind derartige „Farbtupfer“ nicht unbedingt willkommen.

Bezug auf standardisierte Farbsysteme unpraktikabel

Bei der Festsetzung zulässiger bzw. unzulässiger Farben im Dachbereich stand die Planung lange Zeit vor dem Dilemma, dass einerseits verbale Beschreibungen der Farbtöne von den Genehmigungsbehörden mit dem Argument der unzureichenden Bestimmtheit abgelehnt wurden, andererseits verwendbare Farbsysteme für Dacheindeckungen nicht zur Verfügung stehen. Die üblichen Farbsysteme (RAL, NCS) sind zur Bestimmung der Farbgebung von Dachsteinen wenig geeignet, da diese nicht durch ein Farbmischungsverhältnis genau definiert werden kann. Vor allem gebrannte Tondachsteine sind zudem Naturprodukte, deren Farbwerte auch innerhalb einer Charge variieren.

Bezug auf eindeutige Grundfarben

Die jüngere Rechtsprechung hat die Problematik insofern entschärft, als jedenfalls Festsetzungen zur Farbgebung der Dacheindeckung in Anknüpfung an die Grundfarben (in den verfahrensgegenständlichen Fällen jeweils „rot“) als hinreichend bestimmt angesehen worden sind.[1] Mit der Festlegung einer „roten“ Dacheindeckung werde keine individuelle Farbe vorgegeben, sondern ein bestimmtes Spektrum an Farbtönen zugelassen, in denen die Grundfarbe Rot gegenüber den anderen Grundfarben Blau und Gelb dominiert und damit den Charakter des Farbtons prägt. Vor dem Hintergrund dieser neueren Rechtsprechung erscheinen die nachfolgenden Festsetzungen unproblematisch:

▶ Dachflächen mit einer Neigung von mehr als 25 Grad sind mit roten Dachsteinen einzudecken. Dies gilt nicht für Dachflächen mit einer Fläche von weniger als 10 m².

▶ Dacheindeckungen mit blauen, gelben, grünen und violetten Dachsteinen sind unzulässig.

D Gartengestaltung und Einfriedungen

Gestaltung von Gärten

Festsetzungen nach § 9 BauGB erlauben keine steuernden Eingriffe in die Gestaltung von Freiflächen. Die Bepflanzung, Versiegelung oder Einfriedung von Grundstücken kann jedoch das Erscheinungsbild eines Baugebiets entscheidend prägen. Auch vor dem Hintergrund notwendiger Anpassungen an den Klimawandel ergeben sich weiter gehende Anforderungen an die Begrünung von Baugebieten, als in Bebauungsplänen unmittelbar geregelt werden kann.

Offene Gestaltung von Vorgärten

Fallbeispiel: *Ein neues Wohnquartier in offener Bauweise soll als „Parkstadt“ vermarktet werden. Die Gemeinde möchte deshalb u.a. die Vorgartenzonen von Einfriedungen freihalten. Die verhältnismäßig eng dimensionierten Straßenräume sollen dadurch optisch aufgeweitet werden und eine „landschaftliche“ Prägung erhalten. Aus den gleichen Gründen, aber auch zur Verbesserung der mikroklimatischen Funktionsfähigkeit des Neubaugebiets sollen Schottergärten verhindert werden.*

[1] OVG Münster, Urt. v. 09.02.2000 – 7 A 2386/98 -, juris Rn. 22; OVG Münster, Beschl. v. 24.07.2000 – 7a D 179/98.NE -, juris Rn. 27; VGH München, Urt. v. 12.05.2005 – 26 B 03.2454 -, juris Rn. 23 ff.; OVG Münster, Urt. v. 25.01.2010 – 7 D 110/09.NE, 7 D 111/09.NE -, juris Rn. 87 ff.

In den Bebauungsplan wird deshalb auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 87 Abs. 9 BbgBO folgende Festsetzung aufgenommen.

Verbot von Einfriedungen

▶ Vor den straßenstraßenseitigen Baugrenzen sowie ihren geradlinigen Verlängerungen bis zu den Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen unzulässig.

Alternativ kann die Gemeinde auch lediglich baulich angelegte Einfriedungen ausschließen und die Höhe von Einfriedungen durch Bepflanzungen begrenzen.

Verbot baulicher Einfriedungen

▶ Vor den straßenstraßenseitigen Baugrenzen sowie ihren geradlinigen Verlängerungen bis zu den Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen, welche baulich angelegt sind (insbesondere Mauern und Zäune) unzulässig. Einfriedungen durch Bepflanzungen (Hecken) sind nur bis zu einer Höhe von 1,2 m über dem Niveau des angrenzenden Gehwegs zulässig.

Im Sinne einer grüngeprägten Gestaltung der Grundstücke in ihrer Wirkung auf den Straßenraum, aber auch einer besseren Klimaanpassung möchte die Gemeinde sicherstellen, dass die Vorgärten nicht als Schottergarten angelegt werden.

Unzulässigkeit von Schottergärten

▶ Im Geltungsbereich des Bebauungsplans / Im [allgemeinen/reinen] Wohngebiet sind Schottergärten unzulässig.

Verbot von Schottergärten einzeln nicht erforderlich

Für die Begründung gelten im Grundsatz dieselben Anforderungen, wir für das Verbot von Einfriedungen. Es genügt indes, darauf hinzuweisen, dass das Verbot von Schottergärten eine Konkretisierung der Pflicht nach § 8 Abs. 1 BbgBO darstellt, nach der unbebaute Grundstücksflächen wasseraufnahmefähig sein und begrünt bzw. bepflanzt werden müssen. Einzeln ist ein solches Verbot folglich nicht erforderlich.

Verbindung mit anderen (grünordnerischen) Festsetzungen

Anders kann es sich verhalten, wenn die Regelung mit Bauvorschriften zur Begrünung baulicher Anlagen (§ 87 Abs. 1 S. 1 Nr. 5 BbgBO) oder Festsetzungen zu Pflanz- und Erhaltungsbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB – ☞ B 25) kombiniert werden soll. In diesem Fall kann ausgeführt werden, dass sich Schottergärten stärker aufheizen, als bepflanzte Flächen, und nicht durch Verdunstung zum Ausgleich des Mikroklimas beitragen können.

E Begrünung baulicher Anlagen

Begrünung von Dächern und Fassaden

Fallbeispiel: *Die Gemeinde möchte weiterhin erreichen, dass Außenwände und Dächer von Gebäuden in dem Baugebiet begrünt werden. Sie erlässt daher örtliche Bauvorschriften zur Begrünung baulicher Anlagen.*

Fassadenbegrünung

▶ Fensterlose Fassadenabschnitte mit einer Breite ab 3,00m sind mit [Kletterpflanzen] zu begrünen. Es ist pro 3,00m Wandlänge mindestens eine [Kletterpflanze] zu pflanzen.

Keine städtebauliche Planung in Form einer örtlichen Bauvorschrift

Für Bauvorschriften zur Begrünung baulicher Anlagen gilt Satz 2 des § 87 Abs. 1 BbgBO nicht. Das Erfordernis, die örtlichen Bauvorschriften mit baugestalterischen oder städtebaulichen Absichten zu begründen, entfällt daher. Es ist allerdings zu beachten, dass die Gemeinde keine bauplanungsrechtlichen Festsetzungen „durch die Hintertür“ mittels örtlicher Bauvorschriften treffen darf. Für die Begründung von auf Grundlage des § 87 BbgBO getroffenen Begrünungsfestsetzungen dürfen daher keine bodenrechtlich relevanten Gründe herangezogen werden. Vielmehr müssen hier baugestalterische Gründe oder solche des Klimaschutzes und der Klimaanpassung (z.B. Beitrag zur Abkühlung des Mikroklimas durch Verdunstung, verbesserte Gebäudedämmung durch Begrünung) angeführt werden.[2]

[2] Otto, Christian-W. 2021, Brandenburgische Bauordnung – Kommentar für die Praxis, 5. Auflage, Saxonia-Verlag, Dresden.

Aus gleichen Gründen kann die Gemeinde auch eine Dachbegrünung vorschreiben. Diese entfaltet ihre größte Wirkung, wenn gleichzeitig sichergestellt wird, dass die Dächer der Gebäude in dem Plangebiet hierfür auch geeignet sind (siehe Anwendungsfall A).

Dachbegrünung

▶ Flachdächer / Dachflächen mit einer Dachneigung von weniger als 30 Grad / von mehr als 50 m² / sind extensiv zu begrünen. Dabei ist eine Mindeststärke der durchwurzelbaren Schicht von 15 cm herzustellen.

Planungshilfen

Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung, Leitfaden - Satzungen zur Erhaltung und Gestaltungder ortsbildprägenden Bausubstanz, 2018

Schmidt-Eichstaedt, Gerd und Weyrauch, Bernhard 2018, Erhaltungssatzung, Gestaltungssatzung, Denkmalbereichssatzung – Untersuchung zur Anwendung ausgewählter Satzungen in der Planungs- und Baupraxis im Land Brandenburg. Im Auftrag des Ministeriums für infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg:
https://www.brandenburg.de/media_fast/4055/180618_Endbericht_Korrektur-PuR_Final.pdf
(Zugriff am 26.07.2021).

FESTSETZUNGEN AUF GRUNDLAGE EINES GRÜNORDNUNGSPLANS

Problemaufriss

Die 2004 in Kraft getretene Änderung des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes hatte klargestellt, dass Regelungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auch ohne bodenrechtlichen Bezug auf Grundlage eines Grünordnungsplans in einem Bebauungsplan festgesetzt werden können. Diese Möglichkeit wurde 2013 in das Brandenburgische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG)[1] übernommen.

Planungsrechtlicher Rahmen

§ 9 Abs. 4 des Baugesetzbuchs ermächtigt im Zusammenwirken mit § 5 Abs. 2 Satz 2 des BbgNatSchAG die Gemeinden, grundsätzlich auch solche Darstellungen eines Grünordnungsplans als Festsetzung in einen Bebauungsplan aufzunehmen, die nicht den Anforderungen des § 9 Abs. 1 BauGB genügen.

§ 5 BbgNatSchAG Landschafts- und Grünordnungspläne

(1) … Die Gemeinden können für Teile des Gemeindegebietes Grünordnungspläne aufstellen. …. Für das Verhältnis von Grünordnungsplänen zu Bauleitplänen ist § 11 Abs. 3 des Bundesnaturschutzgesetzes entsprechend anzuwenden.

(2) In ... Grünordnungsplänen nach Absatz 1 sind für den besiedelten wie für den unbesiedelten Bereich unter besonderer Berücksichtigung der Pflichten nach § 15 Absatz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes [Ausgleich und Ersatz] die Zweckbestimmung von Flächen sowie Schutz, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen darzustellen und zwar insbesondere

1. für den Arten- und Biotopschutz unter Berücksichtigung der Ausbreitungslinien von Tieren und Pflanzen wild lebender Arten, insbesondere der besonders geschützten Arten,
2. für Freiflächen, die zur Erhaltung oder Verbesserung des örtlichen Klimas von Bedeutung sind; dabei kommt dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien nach § 1 Absatz 3 Nummer 4 des Bundesnaturschutzgesetzes eine besondere Bedeutung zu,
3. zur Vermeidung von Bodenerosionen, zur Regeneration von Böden sowie zur Erhaltung und Förderung eines günstigen Bodenzustandes,
4. zur Erhaltung oder Verbesserung des Grundwasserdargebots, Wasserrückhaltung und Renaturierung von Gewässern,
5. zur Erhaltung der für Brandenburg typischen Landschafts- und Ortsbilder sowie zur Beseitigung von Anlagen, die das Landschaftsbild beeinträchtigen und auf Dauer nicht mehr genutzt werden,
6. zur Errichtung von Erholungs- und Grünanlagen, Kleingärten, Wander-, Rad- und Reitwegen sowie landschaftsgebundenen Sportanlagen,
7. zur Anlage oder Anpflanzung von Flurgehölzen, Hecken, Büschen, Schutzpflanzungen, Alleen, Baumgruppen oder Einzelbäumen,
8. zur Erhaltung und Pflege von Baumbeständen und Grünflächen.

Die naturschutzrechtlichen Darstellungen des Grünordnungsplans zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die nicht die Voraussetzungen des § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches erfüllen, können gemäß § 9 Abs. 4 des Baugesetzbuches als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Die … Grünordnungspläne sollen die Darstellungen der Bewirtschaftungspläne im Sinne des § 32 Absatz 5 des Bundesnaturschutzgesetzes berücksichtigen, soweit sie hierfür geeignet sind.

(3) Soweit kein Bebauungsplan aufgestellt wird, kann die Gemeinde einen Grünordnungsplan als Satzung beschließen. In diesem sind die Zweckbestimmung von Flächen und Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen im Sinne von Absatz 3 sowie die zur Erreichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlichen Ge- und Verbote festzusetzen. Für das Verfahren zur Aufstellung von Grünordnungsplänen nach Satz 1 gelten die Vorschriften für Bebauungspläne mit Ausnahme des § 10 Abs. 2 des Baugesetzbuches sowie die Vorschriften über die Veränderungssperre entsprechend. Eine Veränderungssperre kann ausgesprochen werden, wenn zu befürchten ist, dass durch Veränderungen der Zweck beabsichtigter Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen gefährdet würde.

[1] Artikel 1 des Gesetzes zur Bereinigung des Brandenburgischen Naturschutzrechts vom 21. Januar 2013 (GVBl. I Nr. 3)

Anders als bei Maßnahmen zum Ausgleich für bebauungsplanbedingte Eingriffe in Natur und Landschaft, die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Bebauungsplan festgesetzt werden, können somit auch rein naturschutzfachlich begründete Regelungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Erarbeitung eines Grünordnungsplans erforderlich

Grundlage und Voraussetzung für die Übernahme solcher Festsetzungen in einen Bebauungsplan ist gemäß § 5 Abs. 2 BbgNatSchAG ein Grünordnungsplan. In der Regel liegt ein Grünordnungsplan für ein Gebiet, für das ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll, nicht bereits vor bzw. die Inhalte sind unter Berücksichtigung der Ziele des Bebauungsplans überarbeitungsbedürftig.

Beabsichtigt eine Gemeinde für ein Planungsgebiet neben Regelungen zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung auch Regelungen zu treffen, die gemäß § 5 Abs. 2 Satz 1 BbgNatSchAG zu den elementaren Regelungsinhalten eines Grünordnungsplans gehören und nicht zum Ausgleich gemäß § 1a BauGB erforderlich sind, sollte sie daher einen Grünordnungsplan erarbeiten (lassen). Bei einer Orientierung an dem in der HOAI bestimmten Leistungsbild für Grünordnungspläne ist gewährleistet, dass die Naturschutzbelange insgesamt betrachtet und bewertet werden und darauf gegründete Maßnahmen aus einer Gesamtschau heraus entwickelt werden. Dies ist bei anderen naturorientierten Untersuchungen wie etwa bei einem auf die Eingriffsermittlung und -bewältigung begrenzten landschaftsplanerischen Fachbeitrag zu einem Bebauungsplan in der Regel nicht gegeben.

Eine in einem landschaftsplanerischen Fachgutachten vorgeschlagene grünordnerische Festsetzung ohne bodenrechtlichen Bezug kann somit auch dann nicht auf der Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, wenn sie zwar prinzipiell in einem Grünordnungsplan festsetzbar ist, ein solcher aber für das betreffende Bebauungsplangebiet nicht vorliegt.

Überschneidung mit Umweltbericht

Der Grünordnungsplan kann im Bebauungsplanverfahren parallel zum Umweltbericht erarbeitet werden. Dabei wird es in der Regel inhaltliche Überschneidungen geben.

frühzeitige Bestimmung des Untersuchungsumfanges, ggf. im Rahmen des Scopings zur Umweltprüfung

Den für die Erarbeitung eines Grünordnungsplans erforderlichen Untersuchungsumfang kann die Gemeinde entsprechend den Erfordernissen selbst bestimmen. Dabei sollte sie sich auch im Sinne der Verfahrensbeschleunigung bereits zu Beginn der Bearbeitung mit der zuständigen Naturschutzbehörde bezüglich der Bearbeitungsinhalte, der vorliegenden Daten zu Natur und Landschaft und ggf. erforderlicher Kartierungen abstimmen. Die gemäß § 5 Abs. 4 BbgNatSchAG erforderliche Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde kann auch parallel zu der gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführenden frühzeitigen Behördenbeteiligung erfolgen, bei der auch der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erhoben wird.

mögliche Festsetzungsinhalte

Die nach Naturschutzrecht festsetzbaren Inhalte des Grünordnungsplans werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Gemäß § 5 Abs. 2 Satz 1 BbgNatSchAG sind dies:

- die Zweckbestimmung von Flächen,
- Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen zu den in § 5 Abs.2 Satz 1 BbgNatSchAG aufgeführten und ggf. auch anderen Zielen des Naturschutzes.

Die Zweckbestimmung der Flächen ist regelmäßig von bodenrechtlicher Relevanz und wird daher auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 BauGB festgesetzt. Die Festsetzung von Grün- und Bauflächen kann dabei mit grünplanerischen Festsetzungen auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB überlagert werden.

Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen

Liegt kein Grünordnungsplan vor, ist bei der Festsetzung von Schutz-, Pflege und Entwicklungsmaßnahmen im Einzelfall zu prüfen, ob ein bodenrechtlicher Bezug besteht und somit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Rechtsgrundlage herangezogen werden kann. Bei der Festsetzung von Pflegemaßnahmen ist dies nur in Ausnahmefällen möglich (☞ B 20). Liegt hingegen ein Grünordnungsplan vor, ist die Festsetzung z.B. einer Wiesenmahd in

bestimmten zeitlichen Abständen im Allgemeinen auf der Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 7 Abs. 5 BbgNatSchAG möglich:

Ge- und Verbote

▶ Die mit „…“ bezeichneten Wiesenflächen sind maximal zweimal im Jahr zu mähen.

▶ Die mit „…“ bezeichneten Wiesenflächen sind als Mähwiesen zu bewirtschaften. Das Aufbringen von Dünger ist unzulässig.“

▶ Die mit „…“ bezeichneten Wiesenflächen sind extensiv zu bewirtschaften. Pro Hektar Wiesenfläche sind maximal … Großvieheinheiten zulässig.

Auch für Festsetzungen in einem Grünordnungsplan gelten – wie für alle Rechtsvorschriften – die Anforderungen der Erforderlichkeit, der Verhältnismäßigkeit sowie der Eindeutigkeit, der hinreichenden Bestimmtheit und der Vollziehbarkeit.

Erforderlichkeit

Auch wenn grünordnerische Darstellungen, die auf der Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB in einen Bebauungsplan aufgenommen werden sollen, nicht dem städtebaulichen bzw. bodenrechtlichen Erforderlichkeitsgebot genügen müssen, so müssen sie doch aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich sein. Die Erforderlichkeit ist zu begründen. Darüber hinaus ist für die Übernahme grünordnerischer Festsetzungen ein fachlicher und sachlicher Zusammenhang mit den Inhalten des Bebauungsplans erforderlich.

Verhältnismäßigkeit

Auch ausschließlich naturschutz- und landschaftspflegebezogene Darstellungen eines Grünordnungsplans, die in einen Bebauungsplan übernommen werden sollen, müssen gemäß § 1 Abs. 6 BauGB mit den anderen von der Planung berührten Belangen abwogen werden. Dies kann dazu führen, dass im Ergebnis der Abwägung nicht alle Darstellungsinhalte des Grünordnungsplans in den Bebauungsplan übernommen werden.

Eindeutigkeit, Bestimmtheit und Vollziehbarkeit

Hinsichtlich der erforderlichen Eindeutigkeit und Bestimmtheit grünordnerischer Festsetzungen wird auf die diesbezüglichen Ausführungen zu den Maßnahmen zum Schutz-, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (☞ B 20) sowie auf das Arbeitspapier „Textliche Festsetzungen zur Grünordnung im Bebauungsplan“ (verfügbar auf der Internetseite des MIL, s.u.) verwiesen.

Unter Aspekten des Naturschutzes und der Landschaftspflege wünschenswerte Maßnahmen, die in einem Grünordnungsplan lediglich als Empfehlungen formuliert werden, können nicht als Festsetzungen in einen Bebauungsplan übernommen werden. Sie können jedoch als Empfehlungen in die Begründung oder auch auf die Planzeichnung übernommen werden, sofern ihr Empfehlungscharakter eindeutig kenntlich gemacht wird. Sollten die in den Bebauungsplan zu übernehmenden grünordnerischen Empfehlungen im Verhältnis zu den städtebaulichen Festsetzungen einen unverhältnismäßigen Umfang einnehmen, kann auch auf die diesbezüglichen Inhalte des (nicht festgesetzten) Grünordnungsplans hingewiesen werden.

▶ Hinweis: Der zu diesem Bebauungsplan erarbeitete Grünordnungsplan enthält (weitere) Empfehlungen …. z.B. zur Verwendung von Gehölzarten auf privaten Grundstücken.

Für die Gestaltung und Entwicklung der Gemeinde und insbesondere von Freiräumen im Innenbereich, am Ortsrand oder auf Rückbauflächen kann es für die Gemeinde sinnvoll und kostensparend sein, keinen Bebauungsplan aufzustellen, sondern einen Grünordnungsplan zu erarbeiten und diesen gemäß § 5 Abs. 3 Satz 1 BbgNatSchAG als Satzung zu beschließen. Für das Aufstellungsverfahren und für eine Veränderungssperre gelten dann gemäß § 5 Abs. 3 Satz 2 BbgNatSchAG die Vorschriften des BauGB entsprechend.

FESTSETZUNGEN ZUR ERHALTUNG UND ENTWICKLUNG ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICHE

Problemaufriss

zentrenrelevante Sortimente an nicht integrierten Standorten...

Die Ansiedlungsaktivitäten von Einzelhandelsbetrieben auch mit zentrenrelevanten Sortimenten richten sich häufig auf Standorte außerhalb der städtischen Zentren auf kostengünstigen, mit dem Auto gut erreichbaren Flächen, z.B. an Ausfallstraßen oder in peripheren gewerblich geprägten Lagen. Dies gilt für Betriebe der Nahversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs (z.B. Lebensmittel-Discounter, Drogerie- und Getränke-Fachmärkte) ebenso wie für den Fachhandel mit Waren des periodischen Bedarfs (z.B. Bekleidungs-Discounter, Elektro-Fachmärkte, Hersteller-Direktverkaufszentren). In diesem Zusammenhang ebenfalls zu erwähnen sind großflächige Möbelhäuser, Baumärkte und Gartencenter, deren zentrentypische Randsortimente häufig bereits allein die Verkaufsfläche eines vergleichbaren innerstädtischen Fachgeschäfts erreichen.

...beeinträchtigen zentrale Versorgungsbereiche sowie die verbrauchernahe Versorgung

Solche Ansiedlungen können die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche erheblich beeinträchtigen, indem sie Kunden von dort abziehen und damit die Tragfähigkeit dieser Zentren für ein ihrer Funktionsstufe entsprechendes Waren- und Dienstleistungsangebot in Frage stellen. Eine solche "Ausdünnung" der vorhandenen Zentren hat meist problematische städtebauliche Auswirkungen (z.B. Leerstand, Beeinträchtigung des Ortsbildes, Identitätsverlust). Da die traditionellen Zentrumslagen für den Großteil der Bevölkerung zu Fuß, mit dem Fahrrad oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln besser erreichbar sind als die neuen, eher kraftfahrzeugorientierten Standorte, wird zugleich die verbrauchernahe Versorgung von weniger mobilen Bevölkerungsteilen eingeschränkt und der Kfz-Verkehr mit seinen problematischen Folgewirkungen verstärkt.

in der Bauleitplanung zu berücksichtigender Belang

Der Gesetzgeber hat dieser Problematik Rechnung getragen, indem er die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche als eigenständigen, in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belang in das BauGB aufgenommen hat (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB).

Steuerungsmöglichkeiten auf unterschiedlichen Ebenen

Die Instrumente zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung auf den unterschiedlichen Planungsebenen sind im Einzelhandelserlass des Landes Brandenburg[1] ausführlich dargestellt. Die vorliegende Arbeitshilfe konzentriert sich auf die Instrumente der Bebauungsplanung. Festsetzungsbeispiele für die Begrenzung des Einzelhandels auf ein zentrenverträgliches Maß finden sich baugebietsbezogen u.a. in den Ausführungen zu Gewerbegebieten (☞ B 1.8.1), zu Kerngebieten (☞ B 1.7) und zu Sondergebieten (☞ B 1.11.1).

Planungsrechtlicher Rahmen

Einzelhandelsvorhaben im unbeplanten Innenbereich sind gemäß § 34 Abs. 3 BauGB nur dann zulässig, wenn von ihnen - unabhängig von ihrer Größe - keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sind.[2] Da sich der Nachweis der „Zentrenschädlichkeit“ eines Vorhabens im Baugenehmigungsverfahren mit seinen engen Fristen oft nur schwer führen lässt, eröffnet § 9 Abs. 2a BauGB zusätzlich die Möglichkeit, für im Zusammenhang bebaute Ortsteile die (Un-) Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben bzw. bestimmter Arten von Einzelhandelsbetrieben in einem einfachen Bebauungsplan zu regeln, ohne dass es hierzu der Festsetzung eines Baugebiets bedarf. Einschlägige städtebauliche Entwicklungskonzepte (Einzelhandels- bzw. Zentrenkonzepte) sind dabei zu berücksichtigen:

einfacher Bebauungsplan für §-34-Gebiete

---

1 Bauplanungsrechtliche und raumordnerische Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben – Einzelhandelserlass – Runderlass des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft vom 17.6.2014.

2 § 34 Abs. 3a BauGB, der für die Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung und Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetriebs in Einzelfällen ein Abweichen vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung ermöglicht, findet keine Anwendung auf Einzelhandelsbetriebe, die die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung beeinträchtigen oder schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche haben können.

§ 9 Abs. 2a BauGB

(2a) Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) kann zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können; die Festsetzungen können für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans unterschiedlich getroffen werden. Dabei ist insbesondere ein hierauf bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 zu berücksichtigen, das Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde oder eines Gemeindeteils enthält. In den zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereichen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Vorhaben, die diesen Versorgungsbereichen dienen, nach § 30 oder § 34 vorhanden oder durch einen Bebauungsplan, dessen Aufstellung förmlich eingeleitet ist, vorgesehen sein.

Aufstellung im vereinfachten Verfahren

Ein Bebauungsplan, der lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a enthält, kann gemäß § 13 Abs. 1 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden, sofern die übrigen Voraussetzungen dafür vorliegen (was bei derartigen Plänen häufig der Fall sein dürfte). Damit kann u.a. von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden abgesehen und auf einen Umweltbericht verzichtet werden (☞ F 4).

Zentrale Versorgungsbereiche

Unter "zentralen Versorgungsbereichen" sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde zu verstehen, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Dies können Innenstadtzentren ebenso sein wie Nebenzentren in Stadtteilen größerer Städte sowie Grund- und Nahversorgungszentren in Stadt- und Ortsteilen oder nichtstädtischen Gemeinden. Die Gemeinde hat zwar ein großes Maß an Ermessensfreiheit bei der Definition "ihrer" zentralen Versorgungsbereiche, unterliegt aber auch in einer entsprechenden Begründungspflicht. Bereits der Begriff "Versorgungsbereich" impliziert das Erfordernis des Vorhandenseins von einander ergänzenden oder konkurrierenden Nutzungen.[3] Ein einzelner Betrieb kann im Regelfall nicht als zentraler Versorgungsbereich angesehen und durch einen Bebauungsplan vor Konkurrenz geschützt werden, auch wenn er eine wichtige Nahversorgungsfunktion hat und sein Erhalt für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung wünschenswert ist. Andererseits können Bereiche, die nach einer dokumentierten planerischen Konzeption der Gemeinde in ihren zentralen Funktionen erst noch entwickelt werden sollen, als zentrale Versorgungsbereiche angesprochen werden, wenn dafür die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen vorliegen oder geschaffen werden. Maßgeblich ist, dass der Versorgungsbereich ein seiner Zentralität, seiner funktionalen und räumlichen Zweckbestimmung, entsprechendes Warenangebot vorhält bzw. planerisch dazu bestimmt ist.

Festlegung in einem Zentrenkonzept hilfreich

Vor Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens mit dem primären Ziel des Schutzes zentraler Versorgungsbereiche muss sich die Gemeinde darüber klar geworden sein, welches die zentralen Versorgungsbereiche sind, die erhalten oder entwickelt werden sollen. § 9 Abs. 2a BauGB weist in diesem Zusammenhang ausdrücklich auf städtebauliche Entwicklungskonzepte hin, die diesbezügliche Aussagen enthalten. Zwar wird ein Zentrenkonzept nicht ausdrücklich gefordert und in vielen kleineren Gemeinden wird sich der zu schützende zentrale Versorgungsbereich bereits aus den tatsächlichen Verhältnissen ergeben. Insbesondere für komplexere Situationen ist jedoch stets die Erarbeitung und der Beschluss eines solchen Entwicklungskonzeptes anzuraten. Gemäß dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) ist die Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelsbetriebe auch anhand der Lage in einem zentralen Versorgungsbereich zu beurteilen (vgl. Z 2.12, Z 2.13, Z 2.14 LEP HR), so dass eine belastbare Bestimmung dieser Bereiche ausschlaggebend ist. Sofern ein gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept in der Lage ist, die Einzelhandelsentwicklung im gesamten Gemeindegebiet nachvollziehbar und widerspruchsfrei zu ordnen, bedarf es auf der Ebene eines Bebauungsplans, der dieses Konzept für einen bestimmten Bereich umsetzt, keiner weiteren Differenzierung unter dem Gesichtspunkt der Zentreneignung.[4]

---

[3] Vgl. OVG NRW, Urt. v. 11.12.2006 – 7 A 964/05 -, juris Rn. 121; VGH Mannheim, Urt. v. 20.04.2012 – 8 S 198/11 -, juris Rn. 35 f.

[4] BVerwG, Urt. v. 26.03.2009 – 4 C 21.07 -, juris Rn. 11 ff.

Anforderungen an ein Zentrenkonzept

Zentrenkonzepte sollten unter Berücksichtigung der übergeordneten planerischen Vorgaben in eine integrierte kommunale Entwicklungsplanung eingebettet sein und einen Überblick über vorhandene und geplante Einzelhandelsstandorte und deren Entwicklungspotenziale geben. In ihnen legt die Gemeinde ihre Ziele für die Entwicklung der einzelnen Zentren entsprechend ihrer Funktionsstufe (z.B. Nahversorgungszentren, Neben- und Stadtteilzentren, Innenstadtzentrum, Sonderstandorte) fest und bestimmt einen verträglichen Umfang für ihre weitere Entwicklung. Als Grundlage für Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2a BauGB sollten sie nachvollziehbare fachliche Argumente und städtebauliche Gründe für den Ausschluss bestimmter Arten von (Einzelhandels-) Nutzungen bzw. für deren Beschränkung auf den Ausnahmetatbestand liefern. Der Einzelhandelserlass des Landes Brandenburg empfiehlt eine breite Beteiligung der Organisationen des Einzelhandels sowie eine Abstimmung mit den Nachbargemeinden. Für derartige Entwicklungskonzepte ist die frühzeitige Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung geboten, da die daraus zu entwickelnden Bebauungspläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen sind.

Vorsicht ist geboten, wenn dem Bebauungsplan ein Zentrenkonzept zugrunde gelegt werden soll, von dessen Festlegungen die Gemeinde bereits (mehrfach) abgewichen ist. Das Gewicht eines solchen Konzeptes als abwägungserheblicher Belang ist umso geringer, je häufiger und umfangreicher das Konzept bereits durchbrochen wurde.[5]

Geltungsbereich

Beschränkung auf den unbeplanten Innenbereich

Ein Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB kann nur für unbeplante Innenbereichsflächen i.S.v. § 34 BauGB aufgestellt werden. Für bereits beplante Gebiete mit Festsetzungen zur Art der Nutzung, (z.B. Gewerbegebiete oder Mischgebiete), in denen im Bebauungsplan keine oder inzwischen nicht mehr aktuelle Festsetzungen zur Begrenzung des Einzelhandels getroffen wurden, kann eine Einzelhandelssteuerung nur in einem gesonderten Änderungsverfahren nachgeholt werden. Grundlage entsprechender den Einzelhandel beschränkender Festsetzungen ist in derartigen Fällen jedoch nicht § 9 Abs. 2a BauGB, sondern § 1 Abs. 4 ff. BauNVO. Im Außenbereich sind Einzelhandelsvorhaben ohnehin praktisch immer unzulässig.

Regelungen für einzelne "Gefährdungsbereiche"...

...oder flächendeckend für große Gemeindeteile?

Innerhalb des unbeplanten Innenbereichs ist die Gemeinde in der Abgrenzung des Geltungsbereichs weitgehend frei, solange die Planung durch ihre städtebauliche Erforderlichkeit begründet ist. Kleinere Geltungsbereiche zur Verhinderung eines bereits bekannten Projekts oder zur vorsorglichen Abwehr von zentrenunverträglichen Einzelhandelsansiedlungen in besonders gefährdeten Bereichen (z.B. Konversionsflächen, aufgegebene Bahnflächen, Gewerbebrachen, Bauflächen an Ausfallstraßen) lassen sich meist aus der örtlichen Gebietsstruktur ableiten und entsprechend begründen. Innerhalb des verbleibenden unbeplanten Innenbereichs lassen sich zentrenunverträgliche Ansiedlungen weiterhin nur nach § 34 Abs. 3 BauGB abwehren. Schwieriger ist es, das gesamte Gemeindegebiet oder weiträumige Gemeindeteile in dieser Hinsicht zu beplanen, um bei einer Vielzahl potenzieller Ansiedlungsflächen den Erhalt und die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche flächendeckend abzusichern. In diesem Fall sollten bei der Abgrenzung des Geltungsbereichs folgende Überlegungen angestellt werden:

Wenn die zentralen Versorgungsbereiche von Festsetzungen zur Einschränkung des Einzelhandels ausgenommen werden sollen, um gerade hier die zentrentypischen Nutzungen zu konzentrieren, gehören diese Bereiche ohne Festsetzungen (ebenso wie die Außenbereichsflächen und die bereits beplanten Innenbereichsflächen) nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Jedoch ist auch der Fall denkbar, dass die zentralen Versorgungsbereiche in den Geltungsbereich einbezogen werden müssen, weil hier lediglich *andere* Regelungen gelten sollen, als im übrigen Plangebiet. So kann es erforderlich sein, in Nahversorgungszentren bestimmte Größenordnungen und Sortimente des Einzelhandels auszuschließen, die nicht der Nahversorgungsfunktion dienen, weil deren Ansiedlung höherrangige Zentren beeinträchtigen würde. Oder es sollen an der Peripherie des zentralen Versorgungsbereiches auch nicht zentrenrelevante Sortimente in großflächigen Einheiten zugelassen, in der zentralen Lauflage dagegen ausgeschlossen werden.

Für Teile des Geltungsbereichs können unterschiedliche Regelungen getroffen werden:
A zentraler Versorgungsbereich
B Einzelhandel zulässig bis 400 m² Verkaufsfläche
C Einzelhandel zulässig nach Sortimentsliste
D Einzelhandel unzulässig (Ausnahme Fabrikverkauf, Kiosk)

[5] BVerwG, Urt. v. 29.01.2009 – 4 C 16.07 -, juris Rn. 28. Weiterhin OVG Münster, Urt. v. 08.04.2019 – 10 D 19/17.NE -, juris Rn. 39.

Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche

Sowohl bei einer Aussparung aus dem Geltungsbereich als auch bei der Festlegung als Bereiche mit abweichenden Regelungen müssen die zentralen Versorgungsbereiche flächenscharf abgegrenzt werden. Dabei gelten die üblichen Anforderungen an derartige Abgrenzungen, insbesondere das Bestimmtheitsgebot. Anhand des Bebauungsplans muss ohne Interpretationsspielraum zu beurteilen sein, für welche Flächen welche Festsetzungen gelten. Eine Orientierung an eindeutigen topographischen Merkmalen wie Straßenverläufen kann sich dabei als hilfreich erweisen. Ein Katastervermerk ist bei Bebauungsplänen, die ausschließlich Nutzungsregelungen nach § 9 Abs. 2a BauGB, nicht hingegen zum Maß der baulichen Nutzung enthalten, nicht erforderlich.

Festsetzungsinhalte

In Bebauungsplänen nach § 9 Abs. 2a BauGB ist die Festsetzung von Baugebieten nicht erforderlich und auch nicht sinnvoll, da dies die Möglichkeit der Aufstellung im vereinfachten Verfahren in Frage stellen würde. Eine Anwendung der Festsetzungsmöglichkeiten zur Gliederung von Baugebieten nach § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO kommt daher nicht in Betracht, ist jedoch auch nicht erforderlich. § 9 Abs. 2a BauGB eröffnet hier unmittelbar die Möglichkeit, bestimmte Arten von Nutzungen auszuschließen oder auf den Ausnahmetatbestand zu beschränken.

Ausschluss bestimmter Arten von Nutzungen

Als Arten von Nutzungen kommen sowohl Einzelhandelsbetriebe generell als auch bestimmte Typen von Einzelhandelsbetrieben (etwa solche mit zentrenrelevanten Sortimenten) in Frage. Dabei ist auf in der Realität vorhandene und im Einzelfall nach objektiven Kriterien eindeutig bestimmbare Typen abzustellen. Die Betriebsform (z.B. Bedienungsladen oder Selbstbedienung, Discounter oder Vollversorger) ist dabei kein zulässiges Kriterium, sondern dem Wettbewerb zu überlassen. Da die Schwelle der Zentrenschädlichkeit für unterschiedliche Sortimente unterschiedlich anzusetzen ist und eine generelle Größenbegrenzung für sich genommen nicht eindeutig einen Betriebstyp definiert, wird die folgende Festsetzung einer generellen Größenbegrenzung in der Regel nicht sicher begründbar sein:

✕ Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 500 m² Verkaufsfläche unzulässig.

Unzulässig: pauschale Größenbegrenzungen

Ausschluss bestimmter Betriebsformen

Vielmehr wäre auf Grundlage der örtlichen Verhältnisse zu belegen, dass z.B. der Betriebstyp eines Nahversorgungsladens mit einer Größenordnung zwischen 200 m² und 500 m² Verkaufsfläche in der betreffenden Gemeinde eindeutig bestimmbar und gegen den Typ des üblichen Discount-Markts abgrenzbar ist. Sollen Ladengeschäfte dieses Typs zur verbrauchernahen Versorgung in dem auf Grundlage von § 9 Abs. 2a BauGB überplanten Gebiet zur Sicherung der wohnortnahen Versorgung zulässig sein, größere Einzelhandelsbetriebe dagegen auf die zentralen Versorgungsbereiche verwiesen werden, wäre nachfolgende Festsetzung möglich:

▶ Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ausgenommen davon sind Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend nahversorgungsrelevanten Sortimenten und weniger als 500 m² Verkaufsfläche (Nahversorgungsläden).

Ggf. müssen weitere Ausnahmen formuliert werden (z.B. für Kioske, Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten oder Verkauf im Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben [untergeordneter Annexhandel, ☞ B 1.8.1]), um eine Überregelung zu vermeiden.

Städtebauliche Begründung erforderlich

Ortsbezogene Festlegung einer Liste zentrenrelevanter Sortimente

Analog zu § 1 Abs. 9 BauNVO muss eine Feindifferenzierung der Nutzungsarten durch das Ziel des Erhalts oder der Entwicklung von zentralen Versorgungsbereichen unter Berücksichtigung der Belange der verbrauchernahen Versorgung und der Innenentwicklung städtebaulich begründet sein. Ausgeschlossene Sortimente müssen auch tatsächlich in der jeweiligen Gemeinde (oder in Nachbargemeinden) zentrenrelevant sein. Eine diesbezüglich ungeprüfte Übernahme der im Anhang zum Einzelhandelserlass veröffentlichten Liste zentrenrelevanter Sortimente wäre daher unzulässig (zu beachten ist aber die Sortimentsliste des LEP HR mit einem definierten Mindestrahmen zentrenrelevanter Sortimente):

✕ Im Geltungsbereich sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Ziffer I der Anlage zum Einzelhandelserlass vom 17. Juni 2014 unzulässig.

Schutz geplanter zentraler Versorgungsbereiche

Allerdings darf die Gemeinde in einem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB auch solche „zentrumsbildenden" Nutzungsarten, die in den Zentren bisher nicht oder nur in geringem Umfang vertreten sind, mit dem Ziel ausschließen, eventuelle Neuansiedlungen auf die Zentren zu lenken, um dergestalt deren Attraktivität zu steigern oder zu erhalten.[6] Einer Ermittlung der konkret zentrenschädlichen Sortimente bedarf es in einem solchen Fall nicht, jedoch muss die reale Möglichkeit gegeben sein, die ausgeschlossenen Nutzungen grundsätzlich (wenn auch nicht unbedingt jede denkbare einzelne Nutzung) in den zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereichen planungsrechtskonform unterzubringen.

Festsetzungen für Teile des Geltungsbereichs

Ein Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB kann Festsetzungen für Teile des Geltungsbereichs unterschiedlich treffen, also z.B. für bereits gut versorgte Bereiche oder nicht integrierte Lagen andere Nutzungsbeschränkungen vorsehen, als für unterversorgte Ortsteile oder für Nahversorgungszentren, in denen lediglich „höherrangige" Sortimente oder großflächige Nutzungen ausgeschlossen werden sollen.

Besondere Anforderungen an die Begründung und Abwägung

In der Begründung des Bebauungsplans ist darzulegen, in welcher Weise seine Festsetzungen der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche dienen und im Interesse der verbrauchernahen Versorgung und der Innenentwicklung liegen. Der Ausschluss bestimmter Arten von Nutzungen muss daraufhin geprüft werden, ob er zur Umsetzung dieser Ziele geeignet, erforderlich und angemessen ist. Negative Effekte auf die zentralen Versorgungsbereiche müssen plausibel dargelegt werden. So verlangt ein vollständiger Ausschluss des Einzelhandels konkrete Angaben, warum jegliche Form von Einzelhandel, würde er in dem überplanten Gebiet angesiedelt, unabhängig von Art und Umfang des jeweiligen Warenangebots die zentralen Versorgungsbereiche schädigen würde. Dabei kann auf eine schlüssige, städtebaulich begründete Planungskonzeption, z.B. ein Zentrenkonzept, zurückgegriffen werden. Ein konkreter Gefährdungsnachweis für jede einzelne ausgeschlossene Nutzung ist nicht erforderlich.

Prüfung der planungsrechtlichen Realisierbarkeit des Zentrenkonzeptes

Voraussetzung für einen Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB ist, dass die zu schützenden bzw. zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche bereits vorhanden sind bzw. bauplanungsrechtlich verwirklicht werden können. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Vorhaben, die den zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereichen dienen, müssen nach § 30 oder § 34 BauGB gegeben oder ihre Schaffung muss konkret vorgesehen und durch förmliche Einleitung eines entsprechenden Bebauungsplans dokumentiert sein.[7] Ob dies der Fall ist, muss im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens für alle geplanten Zentren geprüft werden. Dies setzt voraus, dass die durch den Bebauungsplan zu schützenden zentralen Versorgungsbereiche konkret benannt werden.

Prüfung der der betroffenen privaten Belange

Der Ausschluss oder die Beschränkung von Einzelhandelsnutzungen kann die Privatnützigkeit des Grundstückseigentums in erheblichem Maße einschränken. Diese privaten Belange sind zutreffend zu ermitteln und mit dem ihnen zukommenden Gewicht in die Abwägung einzustellen. Dies gilt insbesondere, wenn bereits konkrete Ansiedlungsabsichten bekannt sind. Zur frühzeitigen Ermittlung der privaten Belange kann es angeraten sein, auch bei Aufstellung im vereinfachten Verfahren eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen.

Prüfung von Entschädigungsansprüchen

Im Rahmen der Planaufstellung ist weiterhin zu prüfen, ob durch den Bebauungsplan Entschädigungsansprüche ausgelöst werden können. Dies ist grundsätzlich möglich, da das Planungsziel gerade darin besteht, bisher zulässige Grundstücksnutzungen künftig auszuschließen. In manchen Fällen liegt der bei einer Einzelhandelsnutzung erzielbare Grund-

6 BVerwG, Beschl. v. 10.11.2004 – 4 BN 33/04 -, juris Rn. 4; BVerwG, Urt. v. 26.03.2009 – 4 C 21.07 -, juris Rn. 19.

7 Nicht erforderlich ist allerdings, dass die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für alle nur denkbaren Vorhaben, die in den zentralen Versorgungsbereichen errichtet werden könnten, bestehen oder geschaffen werden.

stückspreis deutlich höher als bei den weiterhin zulässigen Nutzungen, z.B. an einer stark befahrenen Verkehrsstraße oder in einem gewerblich oder durch Brachen geprägten Bestandsgebiet. Allerdings dürfte in den meisten Fällen die Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit der Nutzung abgelaufen sein, so dass nach § 42 BauGB allenfalls Eingriffe in ausgeübte Nutzungen zu entschädigen wären.

ANWENDUNGSFÄLLE UND FESTSETZUNGSBEISPIELE

A Ausschluss von Einzelhandel in einem "Gefährdungsbereich"

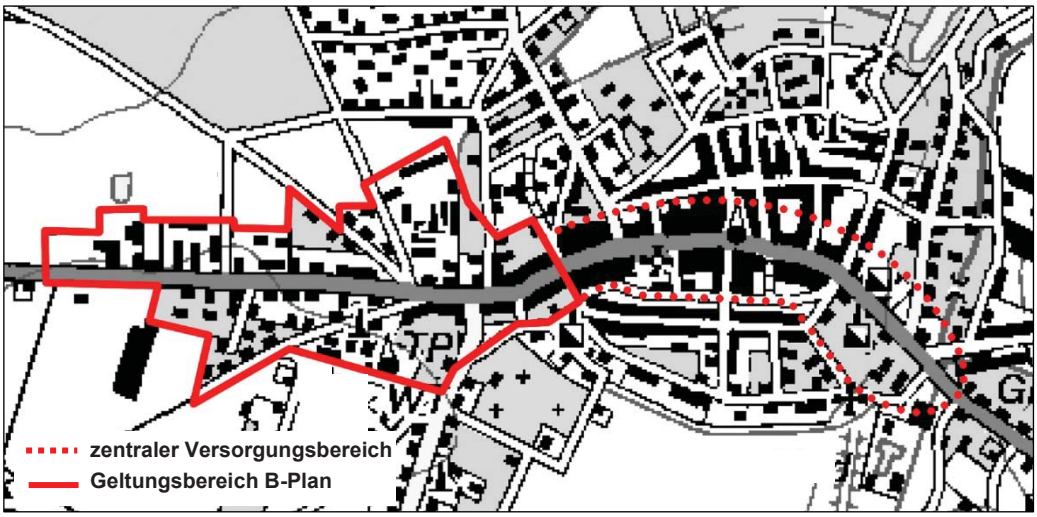
Fallbeispiel 1: *Die Gemeinde X hat das Planungsziel, angesichts der begrenzten Kaufkraft im Ort ihren lückenhaften Einzelhandelsbestand, der sich entlang der Hauptdurchgangsstraße erstreckt, längerfristig auf einen Kernbereich zu konzentrieren, der als urbanes Zentrum mit kurzen Wegen entwickelt und neu gestaltet werden soll. Die wenigen Läden außerhalb dieses Kernbereichs sollen auf den Bestandsschutz beschränkt werden. Nach § 34 BauGB zulässige Neuansiedlungen, auch von kleineren Geschäften, sollen dort verhindert werden.*

genereller Ausschluss von Einzelhandel außerhalb des Zentrums...

Der für Einzelhandel attraktive Bereich entlang der Durchgangsstraße, jedoch außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs, lässt sich einfach abgrenzen, an anderen Stellen in der Gemeinde außerhalb des zu sichernden zentralen Versorgungsbereichs ist die Ansiedlung von zentrenschädlichen Einzelhandelsbetrieben nicht zu befürchten. Die Gemeinde stellt deshalb für den „gefährdeten“ Bereich einen einfachen Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB mit der folgenden Festsetzung auf:

▶ Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

Ausnahmsweise können Betriebe mit folgenden Sortimenten zugelassen werden:
- Kraftwagen, Kraftwagenteile und Zubehör, Krafträder, Kraftradteile und Zubehör, Mineralölerzeugnisse.



Für Einzelhandel attraktiver Bereich außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs

...ausgenommen Betriebe mit nicht zentrenschädlichen Sortimenten

Durch die Ausnahmeregelung wird vermieden, dass auch Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen werden, die im Gebiet verträglich sind und das Ziel der Zentrumsentwicklung nicht beeinträchtigen würden. Dabei geht die Gemeinde davon aus, dass alle übrigen Sortimente der Sortimentsliste des Brandenburger Einzelhandelserlasses – auch solche, die dort als nicht zentrenrelevant klassifiziert sind – in der konkreten Situation dieser Gemeinde und in den dort bestehenden oder zu erwartenden Betriebsformen bei einer Ansiedlung außerhalb des Kernbereichs mit den Planungszielen nicht vereinbar wären. Auch nicht zentrenrelevante Tapeten-, Farben- oder Möbelgeschäfte können und sollen sich in einer mit der Bebauungsstruktur vereinbaren Größenordnung im Kernbereich ansiedeln, um diesen als zentralen Versorgungsbereich zu stärken.

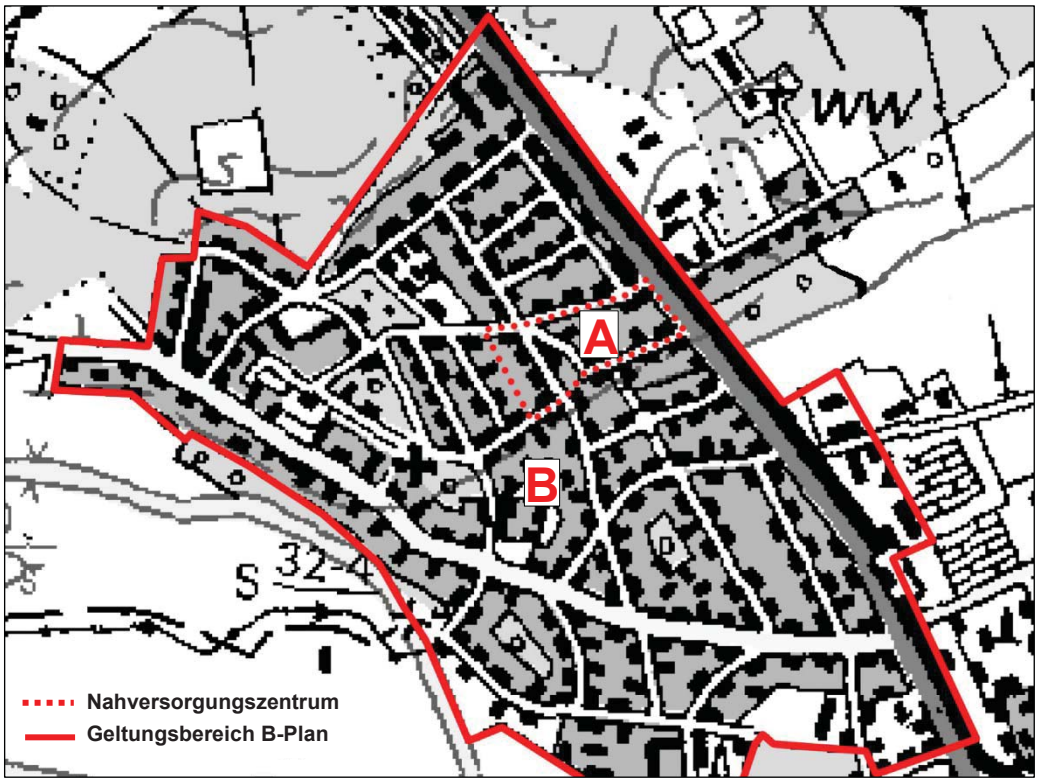
B Differenzierte Festsetzungen für unterschiedliche Teilbereiche

Fallbeispiel 2: *Die Gemeinde Y verfolgt das Planungsziel, ihr historisches Stadtzentrum als Haupteinkaufsbereich weiter auszubauen. Daneben soll nach der städtebaulichen Konzeption der Gemeinde das Zentrum eines eingemeindeten Ortsteils als Nahversorgungszentrum erhalten und entwickelt werden, jedoch keine darüber hinausgehenden Funktionen übernehmen, die das Hauptzentrum beeinträchtigen könnten. Durch ein Einzelhandelsgutachten wurde festgestellt, dass die Nutzung weiterer, abseits dieses Nahversorgungszentrums gelegener Flächenpotenziale für zentrenrelevanten Einzelhandel mit dem Zentrenkonzept der Gemeinde nicht vereinbar wäre.*

Bebauungsplan mit teilräumlich differenzierten Regelungen

Da sich die Gemeinde angesichts einer Vielzahl von grundsätzlich für Einzelhandelsansiedlungen attraktiven Flächen innerhalb und außerhalb des Ortsteilzentrums nicht allein auf den diesbezüglichen Regelungsgehalt des § 34 BauGB verlassen kann und zudem die Bauordnungsbehörde entlasten und für potenzielle Investoren klare Verhältnisse schaffen möchte, stellt sie für den unbeplanten Innenbereich des Ortsteils einen Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB auf. Dieser enthält für unterschiedliche Teilbereiche des Ortsteils unterschiedliche Regelungen.

Im Kernbereich wird Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten zugelassen, jedoch auf Betriebe einer Größenordnung beschränkt, die mit dem Ziel der Entwicklung des eigentlichen Stadtzentrums noch vereinbar ist:



Nahversorgungszentrum (A) und übriges Gemeindegebiet (B), in dem zentrenrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen werden soll

Ausschlussfestsetzung für den Kernbereich

▶ In dem mit dem Buchstaben A bezeichneten Teil des Geltungsbereichs sind unzulässig:

1. Einzelhandelsbetriebe mit den folgenden Sortimenten: …….

(Auflistung aller Sortimente, die gemäß Einzelhandelsgutachten für die betreffende Gemeinde zentrenrelevant sind, mit Ausnahme der unter Ziffer 1.1 der Liste des Brandenburgischen Einzelhandelserlasses aufgeführten zentrenrelevanten Sortimente für die Nahversorgung)

2. Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m².

Ausnahmsweise können Fachgeschäfte mit den in Satz 1 Nr. 1 genannten Sortimenten zugelassen werden, sofern die Verkaufsfläche 200 m² nicht überschreitet.

Ausnahmeregelung für kleinere Facheinzelhändler

Durch die Ausnahmeregelung werden kleinere Facheinzelhändler, wie sie auch in Nahversorgungszentren häufig bereits ansässig sind, weiterhin ermöglicht, wenn eine Beeinträchtigung des Hauptzentrums dadurch nicht zu befürchten ist. Die heute im Facheinzelhandel üblichen Filialisten mit einer größeren Verkaufsfläche bleiben dagegen ausgeschlossen. Eine solche Ausnahmeregelung erscheint auch deshalb geboten, weil übermäßige Einschränkungen des Einzelhandels, die für die Umsetzung der Planungsziele nicht erforderlich sind, zu vermeiden sind. In der Begründung ist darzulegen, dass Einzelhandelsbetriebe der Nahversorgung mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche und „kleine Fachgeschäfte" mit maximal 200 m² Verkaufsfläche ortsübliche Ladentypen darstellen. Beim Ausschluss bestimmter Branchen ist zu beachten, dass die Differenzierung den marktüblichen Gegebenheiten entspricht, da die Gemeinde nur diese festsetzen, nicht hingegen andere selbst definieren kann; dies gilt insbesondere für die Festsetzung von Branchen-Untergruppen.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche werden ausgeschlossen, um auch bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten solche Einzelhandelsbetriebe abwehren zu können, deren Verkaufsfläche über das für einen typischen Discounter übliche Maß hinausgehen und die somit nicht mehr überwiegend der Nahversorgung dienen. Eine solche Ausschlussfestsetzung ist jedoch nur dann erforderlich, wenn unter Berücksichtigung der jeweiligen Rahmenbedingungen nicht darauf vertraut werden kann, dass ein solcher Betrieb (ohnehin) nach § 11 BauNVO sondergebietspflichtig wäre.

Der Ausschluss zentrenunverträglicher Einzelhandelsbetriebe darf dagegen nicht über die Spezifizierung der Betriebsform erfolgen:

unzulässiger Ausschluss von Betriebsformen

✕ In dem mit dem Buchstaben A bezeichneten Teil des Geltungsbereichs sind Discount-Märkte unzulässig.

Für den übrigen Ortsteil soll nach der Konzeption der Gemeinde ein mehr als geringfügiger Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten generell ausgeschlossen werden:

Ausschlussfestsetzung für den übrigen Geltungsbereich

▶ In dem mit dem Buchstaben B bezeichneten Teil des Geltungsbereichs sind Einzelhandelsbetriebe mit den folgenden Sortimenten unzulässig:
- …….
(Auflistung aller Sortimente, die gemäß Einzelhandelsgutachten für die betreffende Gemeinde zentrenrelevant sind)

Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe mit den in Satz 1 genannten Sortimenten zugelassen werden, sofern die Verkaufsfläche 50 m² nicht überschreitet.

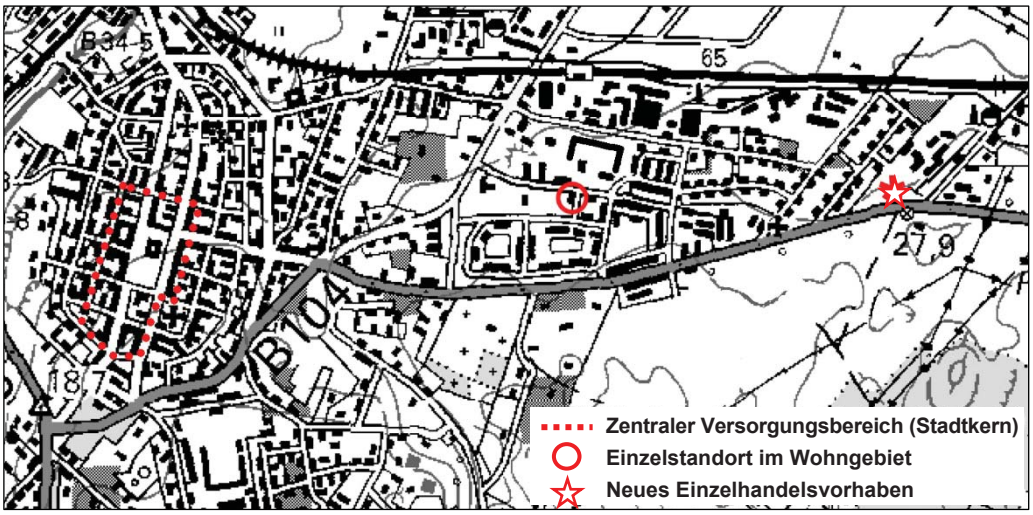
Auch hier wird durch die Ausnahmeregelung dem Übermaßverbot Genüge getan. Nicht jeder Lebensmittelkiosk, Gemüsestand oder Shampoo-Verkauf in einem Friseurgeschäft muss verhindert werden, um die Zentrenkonzeption der Gemeinde umzusetzen; diesbezügliche Privatinitiativen sollen nicht mehr als erforderlich eingeschränkt werden.

C Schutz eines nahversorgungsrelevanten Einzelbetriebs?

Fallbeispiel 3: *In einer abseits der Kernstadt gelegenen Wohnsiedlung der 1980er Jahre wird die frühere Kaufhalle unter betriebswirtschaftlich suboptimalen Bedingungen durch einen Lebensmittelmarkt genutzt, der die einzige Nahversorgung im fußläufigen Einzugsbereich darstellt. Ein Projektentwickler steht derzeit in Verhandlungen mit einer Einzelhandelskette, die auf einer Gewerbebrache außerhalb der Siedlung einen ihrer Discountmärkte ansiedeln will. Die Gemeinde befürchtet, dass bei einer Realisierung dieses Vorhabens der vorhandene Betrieb aufgeben müsste und sich dann Nahversorgungswege von bis zu 2 km ergeben würden, die den vielen älteren Bewohnern nicht zumutbar sind. Sie kann nicht darauf vertrauen, dass die Neuansiedlung bereits nach § 34 BauGB unzulässig ist, und prüft deshalb mögliche Strategien zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung in der Siedlung.*

Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a zum Schutz eines Einzelbetriebs unzulässig…

Die Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 9 Abs. 2a BauGB (und auch die entsprechende Anwendung des § 34 Abs. 3 BauGB) kommt ausschließlich zum Schutz gerade dieses einen Nahversorgungsbetriebes nicht in Betracht, da dieser allein keinen zentralen Versorgungsbereich darstellt und für eine Erweiterung zu einem Nahversorgungszentrum weder die Flächen noch die notwendige Mantelbevölkerung im Einzugsbereich vorhanden sind.



Investorenplanung für ein Einzelhandelsvorhaben, das die Wirtschaftlichkeit eines vorhandenen Betriebs in Frage stellen würde

… sondern nur, wenn (auch) zentrale Versorgungsbereiche betroffen sind

Die Gemeinde sollte deshalb prüfen, ob die geplante Neuansiedlung, ggf. im Zusammenwirken mit anderen Einzelhandelsprojekten in der Stadt, auch den Erhalt oder die Entwicklung des Stadtzentrums (oder – wenn vorhanden – anderer zentraler Versorgungsbereiche) beeinträchtigen würde, was i.d.R. ein Einzelhandelsgutachten erfordert. Ist dies der Fall, kann sie die geplante Ansiedlung durch einen einfachen Bebauungsplan verhindern, der in dem vorgesehenen Ansiedlungsbereich (oder auch in weiteren Teilen des Gemeindegebiets) Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausschließt oder auf die Größenordnung des „kleinen Nachbarschaftsladens“ begrenzt, z.B. mit der folgenden Festsetzung:

> ▶ Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ausnahmsweise können der Nahversorgung mit Lebensmitteln oder Drogeriewaren dienende Nachbarschaftsläden mit einer Verkaufsfläche von bis zu 400 m² zugelassen werden.

Wenn dagegen der geplante Einzelhandelsbetrieb im Verhältnis zum Stadtzentrum nur wenig ins Gewicht fällt und dessen Erhalt bzw. Entwicklung allenfalls geringfügig beeinträchtigen würde, kann § 9 Abs. 2a BauGB nicht zur Abwehr des Vorhabens herangezogen werden, d.h. es müsste ein „regulärer“ Bebauungsplan aufgestellt werden.

Planungshilfe:

Bauplanungsrechtliche und raumordnerische Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben – Einzelhandelserlass – Runderlass des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft vom 17.6.2014

FESTSETZUNGEN ZUR STEUERUNG DER ANSIEDLUNG VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN

Problemaufriss

Nutzungskonflikte, Verdrängungsprozesse und „Trading-down-Effekt“

Auch in Brandenburger Gemeinden gibt es Ansiedlungswünsche von Spielhallen, Wettlokalen, Diskotheken, Sex-Live-Shows o.ä. Vor allem eine unverträgliche Häufung derartiger Vergnügungsstätten kann einen schleichenden Abwärtstrend („Trading-down-Effekt“) bestimmter Straßenzüge oder Stadtquartiere und damit bodenrechtliche Spannungen herbeiführen. Außerdem ergeben sich häufig städtebauliche Nutzungskonflikte durch die Beeinträchtigung von Wohnnutzungen und anderen schutzbedürftigen Nutzungen, wie Schulen und Kindergärten, sowie durch Verdrängung weniger finanzstarker ladengebundener Einrichtungen, die für die Versorgung der Bevölkerung und die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche von Bedeutung sind. Eine stadt- oder stadtteilweite Verhinderung von Vergnügungsstätten oder bestimmter Arten von Vergnügungsstätten ist jedoch weder sinnvoll noch rechtlich möglich. Daher ist es in Gemeinden mit entsprechendem Handlungsdruck ratsam, die Bereiche konkret zu bestimmen, in denen deren Ansiedlung aus städtebaulichen Gründen abgelehnt wird, um eine gezielte Entwicklung mit dem zur Verfügung stehenden planungsrechtlichen Instrumentarium steuern zu können.

Planungsrechtlicher Rahmen

Vergnügungsstätten stellen in der Baunutzungsverordnung einen eigenständigen Nutzungsbegriff dar und werden differenziert in „kerngebietstypische“ Einrichtungen mit einem großen Einzugsbereich und einer entsprechenden Betriebsgröße und „nicht kerngebietstypische“ Einrichtungen, die nur einen kleinen Einzugsbereich und auch ein geringeres Störpotenzial aufweisen. Kerngebietstypische Vergnügungsstätten sind außerhalb von Kerngebieten nur in Gewerbegebieten zulassungsfähig. Andere Vergnügungsstätten sollen sich auf die überwiegend gewerblich geprägten Teile von Mischgebieten konzentrieren und können darüber hinaus in anderen Teilen von Mischgebieten, in urbanen Gebieten sowie in besonderen Wohngebieten und Dorfgebieten ausnahmsweise zugelassen werden.

Steuerungsmöglichkeiten in den einzelnen Baugebieten auf Grundlage der BauNVO...

Die Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den Baugebieten nach §§ 4a bis 8 BauNVO kann bei Aufstellung eines Bebauungsplans baugebietsbezogen auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung erfolgen. Entsprechende Festsetzungsbeispiele finden sich u.a. in den Ausführungen zu besonderen Wohngebieten (☞ B 1.4), Mischgebieten (☞ B 1.6) und Kerngebieten (☞ B 1.7). Darüber hinaus hat der Gesetzgeber im Rahmen der BauGB-Novelle 2013 die Möglichkeit eröffnet, die Ansiedlung von Vergnügungsstätten im Gemeindegebiet (auch großflächig) mit einem inhaltlich eigens darauf bezogenen Bebauungsplan zu steuern.

… einfacher Bebauungsplan für §-34-Gebiete

Im unbeplanten Innenbereich bestimmt sich die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten gemäß § 34 Abs. 1 BauGB nach ihrem Einfügen in die nähere Umgebung. Gerade dann, wenn dieses Einfügen im Grundsatz gegeben ist, weil in der Umgebung bereits Vergnügungsstätten wie Wettbüros, Spielhallen o.ä. vorhanden sind, besteht häufig das Ziel, weitere Ansiedlungen dieser Art zu verhindern, um eine Beeinträchtigung des Gebietscharakters und mit solchen Einrichtungen häufig verbundene Störungen zu vermeiden. Dazu eröffnet § 9 Abs. 2b BauGB die Möglichkeit, für im Zusammenhang bebaute Ortsteile die (Un-)Zulässigkeit von Vergnügungsstätten oder bestimmter Arten von Vergnügungsstätten zu regeln:

§ 9 Abs. 2b BauGB

> (2b) Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) kann in einem Bebauungsplan, auch für Teile des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans, festgesetzt werden, dass Vergnügungsstätten oder bestimmte Arten von Vergnügungsstätten zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, um
> 1. eine Beeinträchtigung von Wohnnutzungen oder anderen schutzbedürftigen Nutzungen wie Kirchen, Schulen und Kindertagesstätten oder
> 2. eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebiets, insbesondere durch eine städtebaulich nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten
>
> zu verhindern.

Aufstellung im vereinfachten Verfahren

Eine auf diese Festsetzung gegründete Regelung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten kann durch einen einfachen Bebauungsplan erfolgen, ohne dass es hierzu der Festsetzung eines Baugebiets bedarf. Ein Bebauungsplan, der lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2b BauGB enthält, kann gemäß § 13 Abs. 1 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden, sofern die übrigen Voraussetzungen dafür vorliegen (was bei solchen Plänen meist der Fall ist). Damit kann u.a. von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden abgesehen und auf einen Umweltbericht verzichtet werden (☞ F 4).

Geltungsbereich

Beschränkung i.d.R. auf den unbeplanten Innenbereich

Ein Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2b BauGB kann für unbeplante Innenbereichsflächen im Sinne des § 34 BauGB aufgestellt werden oder sich auf das Gebiet eines anderen einfachen Bebauungsplans im Sinne von § 30 Abs. 3 BauGB erstrecken, sofern dieser keine Festsetzungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten enthält und kein Baugebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung festsetzt. Dies gilt auch für Gebiete, in denen ein Bebauungsplan Festsetzungen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung gemäß § 9 Abs. 2a (☞ B 30) getroffen hat. Für bereits beplante Gebiete mit Festsetzungen zur Art der Nutzung, z.B. von allgemeinen oder besonderen Wohngebieten oder von Mischgebieten, für die im Bebauungsplan keine oder inzwischen nicht mehr aktuelle Festsetzungen zur allgemeinen oder ausnahmsweisen Zulässigkeit von Vergnügungsstätten getroffen wurden, kann dies in einem gesonderten Änderungsverfahren, im Einzelfall auch durch eine Aufhebung des bestehenden Bauleitplans und anschließende Aufstellung eines Plans nach § 9 Abs. 2b BauGB, nachgeholt werden. Im Außenbereich sind Vergnügungsstätten praktisch immer unzulässig.

… für einzelne "Gefährdungsbereiche" oder größere Gemeindeteile

Innerhalb des unbeplanten Innenbereichs ist die Gemeinde in der Abgrenzung des Geltungsbereichs weitgehend frei, solange die Planung durch ihre städtebauliche Erforderlichkeit begründet ist. Denkbar sind Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2b BauGB für einzelne „Gefährdungsbereiche“ oder auch für größere Gemeindeteile. Sollen weiträumige Teilbereiche in dieser Hinsicht beplant werden, z.B. um die verträgliche Ansiedlung von Vergnügungsstätten flächendeckend abzusichern, ist die Bezugnahme auf ein Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten oder auf gesamtstädtische Leitlinien für ihre Ansiedlung hilfreich. Damit kann ggf. auch (nachprüfbar) belegt werden, dass die Ansiedlung aller Arten von Vergnügungsstätten im Gemeindegebiet grundsätzlich weiterhin möglich bleibt. Ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB kann unterstützende Bedeutung haben, ist aber nicht Voraussetzung für den Bebauungsplan.

Anwendungs-voraussetzungen

Anwendungsziel für die Aufstellung von Bebauungsplänen nach § 9 Abs. 2b BauGB ist die Verhinderung von städtebaulichen Beeinträchtigungen durch Vergnügungsstätten, wobei es nicht darauf ankommt, ob diese schon eingetreten oder konkret zu befürchten sind. Die in Betracht kommenden Beeinträchtigungen nach § 9 Abs. 2b BauGB erfassen zum einen (Nr. 1) Störwirkungen auf Wohnnutzungen oder andere schutzbedürftige Anlagen wie Kirchen, Schulen und Kindertagesstätten, z.B. wegen unzumutbaren Lärms (Beispiel: Diskothek) oder fehlender Rücksichtnahme im Hinblick auf die Erfüllung bestimmungsgemäßer Aufgaben (Erziehung, Seelsorge).
Zum anderen (Nr. 2) sind Beeinträchtigungen der städtebaulichen Funktion eines Gebietes erfasst, denn durch die verstärkte Ansiedlung (Häufung) von Vergnügungsstätten kann die Attraktivität eines Gebietes für bestimmte Nutzungen verloren gehen und ein schleichender Abwärtstrend in Gang gesetzt werden.
Andere öffentliche Belange, wie z.B. die Vermeidung von Beeinträchtigungen des Straßenbildes, sind demgegenüber allein keine tragfähige Begründung.

Festsetzungsinhalte

Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2b BauGB sind in sachlicher Hinsicht auf Festsetzungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten beschränkt. Sie können nicht auf andere Nutzungsarten erweitert werden, von denen ähnlich nachteilige Auswirkungen im Geltungsbereich erwartet werden.

✕ Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Vergnügungsstätten und Betriebe des Beherbergungsgewerbes unzulässig.

Die Festsetzung von Baugebieten ist in einem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2b BauGB nicht möglich. Eine Steuerung von Vergnügungsstätten in festgesetzten Baugebieten ist ausschließlich auf Grundlage von § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO vorzunehmen.

Neben einer generellen Beschränkung von Vergnügungsstätten eröffnet § 9 Abs. 2b BauGB auch die Möglichkeit, bestimmte Arten von Vergnügungsstätten auszuschließen oder auf den Ausnahmetatbestand zu beschränken.

▶ Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Spielhallen, Wettbüros, Striptease-Lokale und vergleichbare Einrichtungen mit Sexdarbietungen unzulässig.

Diese Festsetzungen können auch differenziert für einzelne Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans getroffen werden.

Anforderungen an die Begründung und Abwägung

In der Begründung des Bebauungsplans ist darzulegen, in welcher Weise seine Festsetzungen einer Verhinderung von städtebaulichen Beeinträchtigungen durch Vergnügungsstätten dienen und im öffentlichen Interesse liegen. Der Ausschluss bestimmter Unterarten von Vergnügungsstätten muss jeweils darauf abgeprüft werden, ob er zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele geeignet, erforderlich und angemessen ist. Befürchtete Beeinträchtigungen von Wohnnutzungen oder anderen schutzbedürftigen Anlagen oder der städtebaulichen Funktion eines Gebietes müssen plausibel dargestellt werden.

Im Rahmen der Planaufstellung sind – möglichst frühzeitig – auch die betroffenen privaten Belange zu ermitteln und mit dem ihnen zukommenden Gewicht in die Abwägung einzustellen, denn der generelle Ausschluss von Vergnügungsstätten oder bestimmter Arten davon kann die freie Berufsausübung oder auch die Privatnützigkeit des Grundstückseigentums einschränken und ggf. Entschädigungsansprüche auslösen.

Vermeidung von Vollzugsproblemen

Obgleich der bauplanungsrechtliche Begriff „Vergnügungsstätte“ bereits seit 1990 in der Baunutzungsverordnung verankert ist, kann seine Definition und Abgrenzung gegenüber anderen Gewerbebetrieben im Einzelfall Probleme bereiten. Strittig ist vor allem die Einstufung von Prostitution in ihren verschiedenen Ausprägungen als Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution. Hier ist eine genaue Abgrenzung im Definitionsbereich zwischen einem Gewerbebetrieb und einer Vergnügungsstätte im Zweifelsfall schwierig.

Auch bei den Wettbüros war die Einstufung als Vergnügungsstätte bereits Gegenstand von Rechtsstreitigkeiten. Hier ist zu unterscheiden zwischen bloßen „Wettannahmestellen“ (= Laden) und „Wettbüros“, bei denen durch Ausgestaltung der Räumlichkeiten auch zum Aufenthalt und gemeinschaftlichen Verfolgen von Sportübertragungen/ Wettereignissen animiert wird und die somit (auch) der kommerziellen Unterhaltung dienen.

Clubs und Livemusikspielstätten als - kulturelle Einrichtungen?

Besondere Aufmerksamkeit hat in jüngerer Zeit die zunehmend prekäre Situation von Musikclubs und Livemusikspielstätten („Clubsterben“) erlangt, die nicht zuletzt auf deren grundsätzliche Einstufung als Vergnügungsstätte zurückgeführt wird. Vor diesem Hintergrund hat sich der Bundestag in einer mit dem Beschluss des Baulandmobilisierungsgesetzes im Zusammenhang stehenden Entschließung zur Unterstützung der Clubszene für eine Anpassung der Baunutzungsverordnung ausgesprochen. Danach sollen Clubs und Livespielstätten mit nachweisbarem kulturellen Bezug künftig nicht mehr als Vergnügungsstätten, sondern als Anlagen für kulturelle Zwecke beurteilt werden.[1] Da auch die seit Dezember 2021 im Amt befindliche neue Bundesregierung in Anerkennung des kulturellen Bezugs entsprechender Einrichtungen dieses Anliegen aufgegriffen hat,[2] sind diesbezügliche bauplanungsrechtliche Veränderungen zu erwarten, deren Ausgestaltung mit Stand Dezember 2022 jedoch offen ist.

---

1 BT-Drs. 19/29396, S. 8 f.

2 Koalitionsvertrag 2021 – 2025 zwischen Sozialdemokratischer Partei Deutschlands (SPD), BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und den Freien Demokraten(FDP):Mehr Fortschritt wagen, Bündnis für Freiheit, Gerechtigkeit und Nachhaltigkeit, S. 93.

Die Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz hat Hinweise zur bauplanungsrechtlichen Einordnung von Musikclubs erarbeitet[3], eine diskutierte Änderung der BauNVO ist jedoch (Stand Dezember 2022) noch nicht erfolgt.

Vor dem Hintergrund der aufgezeigten Problemkreise sollte von den eingeräumten Möglichkeiten zur Feindifferenzierung der Nutzungsart Gebrauch gemacht werden, wobei besonders auf eine präzise Erläuterung zu den in den Blick genommenen unverträglichen Arten von Vergnügungsstätten zu achten ist, um spätere Vollzugsprobleme zu vermeiden.

Bündelung von Spielhallen steht im Widerspruch zum Brandenburgischen Spielhallengesetz

Bei einer angestrebten Beschränkung von Spielhallen sind die Inhalte des Brandenburgischen Spielhallengesetzes (BbgSpielhG) vom 23. Juni 2021 (GVBl.I/21 [Nr. 22], S. 8) und hierbei insbesondere die in § 3 Abs. 1 BbgSpielhG verankerte Bestimmung eines Mindestabstandes zwischen Spielhallen von 500 m zu berücksichtigen. Die Zusammenfassung mehrerer Spielhallen in einem bestimmten „unproblematischen“ Bereich ist danach kaum möglich.

ANWENDUNGSFÄLLE UND FESTSETZUNGSBEISPIELE

A Ausschluss von Vergnügungsstätten in einem "Gefährdungsbereich"

Fallbeispiel 1: *Die Gemeinde X verfolgt das Planungsziel, in einzelnen Teilen des Gemeindegebiets die Ansiedlung (weiterer) Vergnügungsstätten zu verhindern und damit dort Nutzungskonflikten, Verdrängungsprozessen und „Trading-Down-Effekten“ vorzugreifen bzw. ihnen Einhalt zu gebieten.*

genereller Ausschluss von Vergnügungsstätten in Gefährdungsbereichen

Die für Vergnügungsstätten attraktiven Flächen liegen sowohl in den Randbereichen der Innenstadt als auch entlang der Ausfallstraßen sowie in brach gefallenen Gewerbe- und Einzelhandelsstandorten. An einigen dieser Standorte sind die im Gesetz benannten negativen Auswirkungen von bestimmten Arten von Vergnügungsstätten konkret absehbar oder bereits eingetreten. Die Gemeinde stellt deshalb für "gefährdete" Bereiche einen einfachen Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2b BauGB mit der folgenden Festsetzung auf:

> ▶ Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Vergnügungsstätten unzulässig.
>
> Ausnahmsweise können
> - Varietés und Kabaretts,
> - Kinos,
> - Billard-Cafés und Dart-Center
>
> zugelassen werden.

Ausnahme für Betriebe, von denen negative Auswirkungen nicht zu befürchten sind

Durch die Ausnahmeregelung wird vermieden, dass auch Vergnügungsstätten, von denen die in § 9 Abs. 2b BauGB benannten negativen Auswirkungen nicht zu befürchten sind, ausgeschlossen werden. Alternativ kann auch genau festgelegt werden, welche Arten von Vergnügungsstätten konkret ausgeschlossen werden:

> ▶ Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Spielhallen, Wettbüros, Striptease-Lokale und vergleichbare Einrichtungen mit Sexdarbietungen (einschließlich Sexkinos) unzulässig.

[3] Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz (Hrsg.), Hinweise der Fachkommission Städtebau zur bauplanungsrechtlichen Beurteilung von Musikclubs, beschlossen von der Fachkommission Städtebau am 23. März 2022. Im Internet unter https://www.bauministerkonferenz.de/verzeichnis.aspx?id=993&o=993

In den Geltungsbereich dürfen bereits überplante Gebiete nicht einbezogen werden. Sollen bisher dort zulässige (Arten von) Vergnügungsstätten jetzt ausgeschlossen werden, bedarf es einer Änderung des Bebauungsplans. In Gebieten, in denen Vergnügungsstätten ohnehin unzulässig sind, u.a. in Gebieten die nach § 34 Abs. 2 BauGB „de facto“ wie ein reines oder allgemeines Wohngebiet zu beurteilen sind, gibt es keinen Regelungsbedarf.

Festsetzung nur für den unbeplanten Innenbereich, soweit Vergnügungsstätten dort zulässig sind

B Aktive Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten in dafür geeigneten Bereichen

Fallbeispiel 2: *Die Gemeinde Y hat ein Vergnügungsstättenkonzept mit einer städtebaulich verträglichen Verteilung von Vergnügungsstätten im Gemeindegebiet erarbeitet und beschlossen. Die darin verankerten Empfehlungen zur Steuerung der Ansiedlung sollen nun rechtlich abgesichert werden. Dafür ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Sein Geltungsbereich umfasst kein zusammenhängendes Gebiet, sondern mehrere Teilbereiche in der Innenstadt, drei Ausfallstraßen und zwei Gewerbegebiete. Damit soll über die langfristigen Steuerungsmöglichkeiten hinaus auch die Möglichkeit begründet werden, bereits kurzfristig (nach Aufstellungsbeschluss) mit dem Erlass von Veränderungssperren auf unverträgliche, dem Konzept entgegenstehende Ansiedlungswünsche reagieren zu können.*

Neben dem weitestgehenden Ausschluss von Vergnügungsstätten in Teilgebieten, erfolgt im Fallbeispiel auch eine positive Standortzuweisung in Form von Eignungsbereichen, z.B. entlang einer verkehrsreichen, gewerblich geprägten Straße am Innenstadtrand.

Bebauungsplan mit teilräumlich differenzierten Regelungen

▶ Im Teilbereich A sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten) allgemein zulässig, sofern es sich nicht um sexorientierte Vergnügungsstätten einschließlich Sexkinos handelt; diese können nur ausnahmsweise zugelassen werden / sind unzulässig.

Speziell für Spielhallen sind dabei jedoch die Regelungen des Brandenburgischen Spielhallengesetzes zu beachten, das einen Mindestabstand von 500 m (Luftlinie) vorschreibt und insofern die Möglichkeit einer Bündelung in *einem* Vorzugsbereich entsprechend einschränkt.

Planungshilfe:

Brandenburgisches Spielhallengesetz (BbgSpielhG) vom 23. Juni 2021 (GVBl.I/21 [Nr. 22], S. 8), erlassen als Artikel 2 des Brandenburgischen Glücksspielausführungsgesetzes – BbgGlüaG – vom 23. Juni 2021 (GVBl.I/21 [Nr. 22], S. 8).

Staatsvertrag zur Neuregelung des Glücksspielwesens in Deutschland vom 29. Oktober 2020 (GVBl. I Nr. 6) i.V.m. Gesetz zur Ausführung des Staatsvertrages zur Neuregulierung des Glücksspielwesens in Deutschland im Land Brandenburg (Brandenburgisches Glücksspielausführungsgesetz - BbgGlüAG) vom 23. Juni 2021 (GVBl. I/21 [Nr. 22]).

Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz (Hrsg.), Hinweise der Fachkommission Städtebau zur bauplanungsrechtlichen Beurteilung von Musikclubs, beschlossen von der Fachkommission Städtebau am 23. März 2022. Im Internet unter:
https://www.bauministerkonferenz.de/verzeichnis.aspx?id=993&o=993

FESTSETZUNGEN IN SEKTORALEN BEBAUUNGSPLÄNEN ZUR WOHNRAUMVERSORGUNG

Problemaufriss

Verbreitete Knappheit an bezahlbarem Wohnraum …

… bei gleichzeitig ungenutzten Potentialen der Innenentwicklung

Innenentwicklung ist ein Grundsatz räumlicher Planung, der vor dem Hintergrund steigenden Flächenverbrauchs und hoher Infrastrukturkosten, aber auch angesichts der Intensivierung von Bemühungen um den Klimaschutz weiter an Bedeutung gewinnt. Ein zunehmender Mangel vor allem an bezahlbarem Wohnraum in manchen Teilen des Landes verstärkt den Druck, Potentiale für Innenentwicklung zu nutzen und diese insbesondere für den (ggf. geförderten) Wohnungsbau zu verwenden. Dem steht bisweilen eine Zurückhaltung seitens der Grundstückseigentümer entgegen, ihre Grundstücke entsprechend zu nutzen. Um in dieser Situation die Inanspruchnahme von Innenentwicklungsflächen für die Wohnungsversorgung der Bevölkerung zu fördern, hat der Bundesgesetzgeber mit dem Baulandmobilisierungsgesetz 2021 den sektoralen Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung in das BauGB eingeführt.

Der neue, an die bestehenden Möglichkeiten zur Aufstellung von sektoralen Bebauungsplänen(☞B30, ☞B31) anknüpfende, § 9 Abs. 2d BauGB ermöglicht es den Gemeinden, für Grundstücke in zusammenhängend bebauten Ortsteilen eine Wohnnutzung, auch dezidiert zugunsten des sozialen Wohnungsbaus, festzusetzen. Als Regelung soll dies den Gemeinden erleichtern, Grundstückseigentümer dafür zu gewinnen, unbebaute oder untergenutzte Grundstücke zugunsten des (sozialen) Wohnungsbaus zu nutzen.

§ 9 Abs. 2d BauGB

(2d) Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) können in einem Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung eine oder mehrere der folgenden Festsetzungen getroffen werden:
1. Flächen, auf denen Wohngebäude errichtet werden dürfen;
2. Flächen, auf denen nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen einzelne oder alle Wohnungen die baulichen Voraussetzungen für eine Förderung mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung erfüllen, oder
3. Flächen, auf denen nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen sich ein Vorhabenträger hinsichtlich einzelner oder aller Wohnungen verpflichtet, die zum Zeitpunkt der Verpflichtung geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere die Miet- und Belegungsbindung, einzuhalten und die Einhaltung dieser Verpflichtung in geeigneter Form sichergestellt wird.

Ergänzend können eine oder mehrere der folgenden Festsetzungen getroffen werden:
1. das Maß der baulichen Nutzung;
2. die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen;
3. vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen;
4. Mindestmaße für die Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke;
5. Höchstmaße für die Größe, Breite und Tiefe der Wohnbaugrundstücke, aus Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden.

Die Festsetzungen nach den Sätzen 1 und 2 können für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans getroffen werden. Die Festsetzungen nach den Sätzen 1 bis 3 können für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans oder für Geschosse, Ebenen oder sonstige Teile baulicher Anlagenunterschiedlich getroffen werden. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach diesem Absatz kannnur bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 förmlich eingeleitet werden. Der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum Ablauf des 31. Dezember 2026 zu fassen.

Anwendungsbereich des § 9 Abs. 2d BauGB

Ein solcher Bebauungsplan kann nur für im Zusammenhang bebaute Ortsteile aufgestellt werden. Dies schließt neben dem „klassischen“ unbeplanten Innenbereich nach § 34 Abs. 1 BauGB auch „faktische Baugebiete“ nach § 34 Abs. 2 BauGB ein. Auch im Geltungsbereich einfacher Bebauungspläne kann ein Plan nach § 9 Abs. 2d BauGB aufgestellt werden, soweit

in diesen keine Art der baulichen Nutzung festgesetzt wurde. Umgekehrt werden die Geltungsbereiche von qualifizierten und von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen von der Regelung nicht erfasst. Auch eine Überplanung von Außenbereichsflächen, einschließlich so genannter „Außenbereichsinseln“ innerhalb des Siedlungszusammenhangs kann nicht mit diesem Instrument erfolgen.[1]

Geltungsbereich des Bebauungsplans

Grundsätzlich sind für die Wahl des Geltungsbereichs zwei Herangehensweisen denkbar. Die Gemeinde kann die Grundstücke, die sie überplanen möchte, als räumlich nicht zusammenhängende Teile eines Geltungsbereichs festsetzen. Sie kann aber auch größere, zusammenhängende Teile des unbeplanten Innenbereichs als Geltungsbereich festsetzen, um später nur für einzelne Teilflächen Festsetzungen zu treffen. Maßgeblich bleibt die Anforderung, dass nur Flächen in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil von den Festsetzungen erfasst werden (s. Fallbeispiele A und B).

Festsetzung der Art der Nutzung als „Pflichtbestandteil“

Pflichtbestandteil eines sektoralen „Bebauungsplans zur Wohnraumversorgung“ ist eine Festsetzung, die Wohngebäude bzw. förderfähige oder geförderte Wohnungen zulässt, d.h. eine der drei in § 9 Abs. 2d Satz 1 BauGB dargestellten Festsetzungen *muss* für die jeweiligen Flächen getroffen werden. Dadurch wird das Spektrum der zuvor auf Grundlage von § 34 BauGB zulässigen Nutzungen i.d.R. deutlich eingegrenzt. Ergänzend kann (fakultativ) eine Reihe weiterer Festsetzungen getroffen werden (§ 9 Abs. 2d Satz 2 BauGB).

Nur als einfache Bebauungspläne

Da im Katalog möglicher Festsetzungen keine Verkehrsflächen aufgeführt werden, handelt es sich bei „Bebauungsplänen zur Wohnraumversorgung“ stets um einfache Bebauungspläne im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB. Das hat zur Folge, dass die Zulässigkeit von Vorhaben hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche nach § 34 BauGB zu beurteilen ist, soweit der Bebauungsplan hierzu keine Regelung trifft.[2]

Festsetzungen nach § 9 Abs. 2d S. 1 Nr. 1 BauGB

Die Gemeinde hat zunächst die Möglichkeit, „Flächen festzusetzen, auf denen Wohngebäude errichtet werden dürfen“. Entsprechende Wohngebäude müssen nicht ausschließlich dem Wohnen dienen. Vielmehr können auch weitere zulässige Nutzungen darin verwirklicht werden, soweit die Wohnnutzung hinsichtlich Funktion und Nutzfläche des Gebäudes überwiegt. Einen Bezug zur sozialen Wohnraumförderung weist diese Festsetzungsmöglichkeit – im Unterschied zu denjenigen der nachfolgenden Nummern 2 und 3 – nicht auf, sodass es für die Zulässigkeit von Vorhaben weder auf die Förderfähigkeit der Wohnungen bzw. des Wohngebäudes noch auf eine tatsächliche Inanspruchnahme von Fördermitteln der sozialen Wohnraumförderung ankommt.

Festsetzungen nach § 9 Abs. 2d S. 1 Nr. 2 BauGB

Weiterhin kann die Gemeinde festsetzen, dass „nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen einzelne oder alle Wohnungen die baulichen Voraussetzungen für eine Förderung mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung erfüllen“. Um welche Anzahl Wohnungen es geht, hat die Gemeinde für jede Fläche im Geltungsbereich festzusetzen. Auch die Festsetzung eines Anteils förderfähiger Wohnungen ist auf dieser Grundlage möglich. Maßgeblich für die konkrete Vorhabenzulassung auf Grundlage des sektoralen Bebauungsplans sind jeweils diejenigen Förderbestimmungen, welche zum Zeitpunkt der Verwirklichung eines Vorhabens (Vorhabengenehmigung bzw. Verpflichtung des Vorhabenträgers) gelten. Die Förderlandschaft bei Beschlussfassung über den Bebauungsplan ist jedoch insofern relevant, als zu diesem Zeitpunkt zumindest eine grundsätzlich Förderfähigkeit im sozialen Wohnungsbau bestehen bzw, absehbar sein muss, da es andernfalls an der Vollzugsfähigkeit der Planung fehlen würde. Dem Vorhabenträger steht es frei, für die übrigen Flächen des Gebäudes eine andere, nach § 34 Abs. 1 bzw. Abs. 2 BauGB zulässige Nutzung zu realisieren. Eine Festsetzung nach § 9 Abs. 2d Satz 1 Nr. 2 verpflichtet nicht dazu, Fördermittel

1 Vgl. Mitschang, Stephan, § 9 Abs. 2d BauGB-RegE – neuer sektoraler Bebauungsplan, in: Berliner Schriften zur Stadt- und Regionalplanung, Band 41, Nomos-Verlag, Baden-Baden. S. 13-60 (S. 23-28).

2 Vgl. Reiling, Katharina 2021, Der Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung, in: ZfBR 2021, Verlag C.H.Beck, München. S. 228-237 (S. 230 f.).

des sozialen Wohnungsbaus tatsächlich in Anspruch zu nehmen. Dies entspricht dem allgemeinen Verständnis der Festsetzungsmöglichkeit des § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB (☞ B 7).

Festsetzungen nach § 9 Abs. 2d S. 1 Nr. 3 BauGB

Im Gegensatz dazu verlangt eine Festsetzung nach § 9 Abs. 2d S. 1 Nr. 3 BauGB, dass einzelne oder mehrere Wohnungen in dem Gebäude nicht nur förderfähig, sondern auch Gegenstand der sozialen Wohnraumförderung sein müssen. Deshalb muss gewährleistet sein, dass Fördermittel auch tatsächlich zur Verfügung gestellt werden können. Die Sicherstellung der Einhaltung der Verpflichtung „in geeigneter Weise“ kann insbesondere durch einen städtebaulichen Vertrag erfolgen. Auch in diesem Fall kann der Vorhabenträger für das übrige Vorhaben andere zulässige Nutzungen realisieren. Maßgeblich für die konkrete Vorhabenzulassung sind auch in diesem Fall diejenigen Förderbestimmungen, welche zum Zeitpunkt der Verwirklichung des Vorhabens (Vorhabengenehmigung bzw. Verpflichtung des Vorhabenträgers) gelten.

… „auch“ oder „nur“ Wohngebäude?

Es hat sich noch keine herrschende Auffassung darüber herausgebildet, ob die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung („Wohngebäude“) nach § 9 Abs. 2d S. 1 BauGB den bestehenden Zulässigkeitsmaßstab des § 34 BauGB verdrängt, oder diesen lediglich ergänzt. Die unterschiedliche Formulierung der Festsetzungsmöglichkeiten – während § 9 Abs. 2d S. 1 Nr. 2, 3 BauGB „nur“ die jeweilige Nutzung zulässt, fehlt es an einer vergleichbaren Formulierung in Nr. 1 – verstärken die Unsicherheit in dieser Hinsicht. Mit Blick auf die Zielsetzung der Regelung, Grundstücke ausdrücklich zugunsten des Wohnungsbaus zu aktivieren, erscheint es jedoch konsequent, anzunehmen, dass auf der Fläche mindestens auch Wohngebäude realisiert werden müssen. Dem widersprechende Vorhaben wären demnach unzulässig[3]. Die Begründung sollte hierzu eine Aussage enthalten; auch, um die Plausibilität der Planung sicherzustellen.

Festsetzungen nach § 9 Abs. 2d S. 2 BauGB

Während die Festsetzung einer zulässigen Nutzungsart (Wohngebäude) für den sektoralen Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung verpflichtend ist, sind die übrigen Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 2d S. 2 BauGB optional. Sie können getroffen werden, müssen es aber nicht. Soweit der Bebauungsplan hier nichts regelt, bleibt in Bezug auf Maß der baulichen Nutzung, Bauweise bzw. überbaubare Grundstücksfläche der Zulässigkeitsrahmen nach § 34 Abs. 1 BauGB maßgeblich. Die einzelnen in § 9 Abs. 2d S. 2 aufgeführten Festsetzungsmöglichkeiten entsprechen denen, die auch im Regel-Bebauungsplan getroffen werden können und werden an anderer Stelle dieser Arbeitshilfe erläutert: Zum Maß der baulichen Nutzung (☞ B 1.15), zur Bauweise (☞ B 2.1), zu überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen (☞ B 2.2), zur Stellung baulicher Anlagen (☞B 2.3), zu vom Bauordnungsrecht abweichenden Maßen der Tiefe der Abstandsflächen (☞ B 2.4), zur Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke (☞ B 3).

Keine weiteren Festsetzungen,z.B. zum Immissionsschutz

Der genannte Festsetzungskatalog ist abschließend, d.h. andere Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB können in einem Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung nicht getroffen werden. Dies gilt auch für Maßnahmen des Lärmschutzes und die Begrünung baulicher Anlagen. Immissionskonflikte können somit nicht abschließend geregelt werden. Vielmehr muss im Verfahren geprüft werden, ob dies im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren möglich ist. Ist das nicht der Fall, wäre der sektorale Plan unwirksam. sodass die Aufstellung eines Regel-Bebauungsplans, als Angebots- oder vorhabenbezogener Plan, geprüft werden sollte

Wahl des Maßes der baulichen Nutzung …

Der Wohnraum-Bebauungsplan hat den Zweck, Grundstückseigentümer für die Schaffung von (ggf. sozialem) Wohnraum auf Innenentwicklungsflächen zu gewinnen. Dieses Ziel kann zusätzlich unterstützt werden durch Festsetzungen zum Maß der Nutzung, die eine intensivere Grundstücksnutzung ermöglichen, als dies nach § 34 BauGB möglich wäre. Festsetzungen, welche den bisher zulässigen Rahmen nicht verändern oder sogar einschränken, dürften daher i.d.R. weder zielführend noch tragfähig begründbar sein. Im Rahmen der Abwägung ist jedoch zu berücksichtigen, dass sich durch den Plan im Fall seiner tatsächlichen Realisierung

[3] Vgl. Battis, Ulrich; Mitschang, Stephan; Reidt, Olaf 2021, Baulandmobilisierungsgesetz 2021 in Kraft getreten, in: NVwZ 2021, Verlag C.H.Beck, München. S. 905-912 (S. 906 f.).

zugleich der Zulässigkeitsmaßstab für die nähere Umgebung verändert, indirekt also auch in der (nach § 34 BauGB zu beurteilenden) Umgebung ein höheres Maß der baulichen Nutzung ermöglicht wird.

Erfordernis der spezifischen Begründung von Festsetzungen …

Durch einen Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung wird regelmäßig der bisherige Zulässigkeitsmaßstab, insbesondere im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung, eingeschränkt. Der Eingriff in die Nutzbarkeit des Eigentums muss deshalb gegen die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung abgewogen werden. Wird eine Verpflichtung zur Inanspruchnahme von Mitteln der sozialen Wohnraumförderung festgesetzt, muss eine Förderung der Wohnungen auch tatsächlich möglich sein. Es ist zu prüfen, ob eine Förderung besteht und inwiefern die im Bebauungsplan festgesetzten Wohnungen auch die Förderbedingungen erfüllen können. Bei der Festsetzung der zulässigen Art der baulichen Nutzung ist weiterhin zu prüfen, ob ein Entschädigungsanspruch entstehen kann. Maßgeblich sind hier die Vorgaben der §§ 39 ff. BauGB.

Für die Begründung (☞ E 1) gelten die gleichen Anforderungen, wie für Regel-Bebauungspläne. Gegenstand der Begründung ist auch die Abgrenzung des Geltungsbereichs bzw. die Auswahl der überplanten Grundstücke. Gleiches gilt für die Wahl der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung, etwa, warum baulich förderfähige Wohnungen nicht ausreichen, sondern die Verpflichtung zu Belegungs- und Mietbindungen zur Sicherung der Wohnraumversorgung der Bevölkerung erforderlich ist. Hierzu bedarf es i.d.R. einer vorangehenden Untersuchung zum Wohnungsbedarf.

… auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes

Mit dem Baulandmobilisierungsgesetz (☞ D 10) hat ein „städtebauliches Entwicklungskonzept zur Stärkung der Innenentwicklung“ in § 176a BauGB Eingang in das Bauplanungsrecht gefunden. Ein solches Konzept soll insbesondere der Nutzbarmachung von im Gemeindegebiet verteilt gelegenen Baupotenzialen dienen und kann die Begründung von Festsetzungen in einem sektoralen Bebauungsplan der Wohnraumversorgung unterstützen. Gleiches gilt auch für andere von der Gemeinde beschlossene städtebauliche Konzepte, die ausweislich § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen sind. Voraussetzung ist, dass sie die Bedürfnisse der Wohnraumversorgung in der Gemeinde, einschließlich des Bedarfs an förderfähigem bzw. gefördertem Wohnraum, zum Gegenstand haben und Flächenpotenziale für den Wohnungsbau identifizieren.

Kein vereinfachtes, sondern beschleunigtes Verfahren

Ein sektoraler Bebauungsplan der Wohnraumversorgung kann in der Regel nicht im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB (☞ F 5) aufgestellt werden, da er den bestehenden Zulässigkeitsmaßstab nach § 34 BauGB regelmäßig wesentlich verändert. In Betracht kommen dürfte jedoch häufig eine Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (☞ F 6), sofern die maßgeblichen Voraussetzungen der Regelung erfüllt sind. In der Begründung ist zu erläutern, dass die Aufstellung des Bebauungsplans der Aktivierung von Potentialen der Innenentwicklung dient. Selbst bei Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist jedoch von dem im Rahmen dessen grundsätzlich möglichen Verzicht auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung abzuraten, da gerade bei Bauvorhaben der Nachverdichtung, insbesondere in hochverdichteten innerstädtischen Bereichen, vielfältige Belange der Anwohnerschaft betroffen sind und eine (möglichst frühzeitige) Einbindung dieser der Akzeptanzförderung dient.

Befristung

Der Aufstellungsbeschluss für einen sektoralen Bebauungsplan der Wohnraumversorgung ist bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024, der Satzungsbeschluss bis zum Ablauf des 31. Dezember 2026 zu fassen. Für die Erarbeitung eines vorangestellten Innenentwicklungs- bzw. Wohnungsbaukonzeptes zur Begründung der Festsetzungen, ergibt sich somit ein enges Zeitfenster.

ANWENDUNGSFÄLLE UND FESTSETZUNGSBEISPIELE

A Sicherung von Verdichtungspotentialen in einem heterogenen bebauten Bestandsgebiet

Einführung

Fallbeispiel 1: *In einer mittelgroßen Stadt besteht ein überwiegend durch Wohngebäude genutztes Gebiet mit einer gemischten Bausubstanz aus Bauten der Vorkriegszeit in Privateigentum und Typenwohnbauten der Nachkriegszeit im Eigentum einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft. Der Druck auf den Wohnungsmarkt der Stadt nimmt seit einigen Jahren zu. Für das Gebiet liegt kein Bebauungsplan vor. Die Gemeinde erkennt hier Potentiale für eine Nachverdichtung durch Wohnungsbau, die sie durch einen sektoralen „Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung" aktivieren möchte.*

Aufstellen eines Stadtentwicklungskonzeptes zur Wohnraumversorgung

Als Grundlage für die zu treffenden Festsetzungen kann ein aktuelles integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) herangezogen werden, das sich differenziert mit der voraussichtlichen Einwohnerentwicklung und Fragen der Wohnraumversorgung auseinandersetzt. Es legt dar, welche Art von Wohnraum (etwa hinsichtlich Größe, Ausstattung und Preissegment) benötigt wird und welche Potentiale hierfür vorliegen. Das Konzept kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund sinkender Haushaltsgrößen verstärkt kleine Wohneinheiten gebraucht werden. Weiter ist die Bezahlbarkeit von großer Bedeutung. Im unbeplanten Innenbereich bestehen in einer Siedlung des industriellen Wohnungsbaus auf wenig genutzten Abstandsflächen und Stellplatzanlagen Potentiale für einen ergänzenden Wohnungsbau. Da – abgesehen von einer Nutzung dieser Potenziale – kein Handlungsbedarf besteht, entscheidet sich die Gemeinde nicht für einen regulären Bebauungsplan für das Gesamtgebiet, sondern für einen sektoralen Bebauungsplan, der lediglich Festsetzungen für die Verdichtungsflächen trifft.

Geringerer Eingriff bei Privateigentum

Für Grundstücke in privatem Eigentum soll, um den Eingriff in die Nutzbarkeit des Eigentums möglichst gering zu halten, die Festsetzung nach § 9 Abs. 2d S. 1 Nr. 1 BauGB zur Anwendung kommen.

> ▶ Auf den Flächen A1, A2, A3, A4, A5 und A6 dürfen Wohngebäude errichtet werden.

Strengere Anforderungen bei städtischem Eigentum

Für die mittelbar in städtischer Hand liegenden Baugrundstücke wird die Festsetzungsmöglichkeit nach § 9 Abs. 2d S. 1 Nr. 2 BauGB für die Errichtung förderfähigen Wohnraums in Anspruch genommen. Über die Verpflichtung zum Bau von tatsächlich sozial geförderten Wohnungen soll demgegenüber außerhalb des Bebauungsplanverfahrens entschieden werden.

> ▶ Auf den Flächen B1, B2, B3, B4, und B5 dürfen nur Gebäude errichtet werden, bei denen alle Wohnungen die baulichen Voraussetzungen für eine Förderung mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung erfüllen.

Auch Festsetzungen zum Maß der Nutzung

Da in dem uneinheitlich bebauten Gebiet der Zulässigkeitsmaßstab nach § 34 BauGB hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen nur schwer zu bestimmen ist, werden neben Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (Wohngebäude…) auch ergänzende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche getroffen.

Auch Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche

Durch den Plan werden bereits versiegelte Stellplatzflächen und untergenutzte teilversiegelte Innenhöfe für eine Nachverdichtung vorgesehen. Um Konflikte zu minimieren, wird ihre Lage auf den Grundstücken durch eine enge Baukörperfestsetzung festgelegt. Da die Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen eng gefasst sind, kann auf eine Festsetzung zur Bauweise verzichtet werden. Das Maß der baulichen Nutzung wird so gewählt, dass die späteren Gebäude den Rahmen des Gebiets großzügig ausnutzen, aber nicht sprengen. Um eine sparsame Verwendung des Bodens zu erreichen, wird die GFZ mit einem Höchst- und Mindestmaß festgesetzt.

Bewältigung des Immissionsschutzes im Genehmigungsverfahren

Da die neu ermöglichten Gebäude von den Hauptverkehrsstraßen abgewandt im Inneren des Quartiers liegen, kann die Bewältigung des Straßenverkehrslärms dem Baugenehmigungsverfahren überlassen werden.

B Sicherung eines Angebots an sozial gefördertem Wohnraum

Einführung

Fallbeispiel 2: *Im Kernbereich einer Gemeinde wurden zahlreiche Wohnhäuser nach 1990 mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung neu gebaut oder saniert. Über die Jahre hat sich eine Bevölkerungszusammensetzung eingestellt, die gegenüber Mietpreissteigerungen besonders empfindlich ist. Vor dem Hintergrund eines wachsenden Nutzungsdrucks auf das Wohnquartier sieht sich die Gemeinde veranlasst, Anstrengungen zum aktiven Schutz des Milieus zu unternehmen; eine soziale Erhaltungssatzung ist bereits in Kraft. Ein Gutachten zur Entwicklung der Wohnsituation im Gebiet kommt zum Ergebnis, dass die Miet- und Belegungsbindungen der geförderten Gebäude vielfach ausgelaufen sind oder in Kürze auslaufen werden. Es steht zu befürchten, dass die Bevölkerungszusammensetzung im Quartier gefährdet ist.*

Aufstellen eines Konzeptes nach § 176a BauGB

Die Gemeinde stellt deshalb ein Konzept zur Stärkung der Innenentwicklung nach § 176a BauGB auf, mit dem Ziel, das gemischte Wohnraumangebot in der Innenstadt zu erhalten, den sozialen Wohnungsbau dort zu stärken und verbleibende Baulücken in diesem Sinne zu aktivieren. Durch Ermöglichung einer baulichen Verdichtung sollen auch private Eigentümer dafür gewonnen werden, ihre Flächen für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen.

Wahl des Geltungsbereichs – Vermeiden von Entschädigungsansprüchen

In der Vergangenheit hat sich der Gewerbeanteil in dem Gebiet allmählich erhöht. Teile des Gebiets haben sich dadurch zu faktischen Mischgebieten entwickelt. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass bei einer Überplanung mit Wohnungsbau erst kürzlich zulässig gewordene andere Nutzungen aufgehoben und so Entschädigungsansprüche entstehen würden, sollen einige Teilgebiete von der Überplanung ausgenommen werden.

Wahl von Festsetzung nach § 9 Abs. 2d S.1 Nr.3 BauGB

Im übrigen Bereich sollen Baulücken und untergenutzte Grundstücke als Standorte für den sozialen Wohnungsbau entwickelt werden. Hierzu wird ein sektoraler Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung aufgestellt, der für die einzelnen Grundstücke Festsetzungen nach § 9

Abs. 2d S. 1 Nr. 3 BauGB trifft. Dabei wird auf Grundlage von § 9 Abs. 2d S. 4 BauGB eine geschossweise Differenzierung vorgenommen. Auf diese Weise kann ein Mindestanteil geförderten Wohnraums gesichert, für das übrige Gebäude aber jeweils die Freiheit erhalten werden, freifinanzierten Wohnraum oder andere Nutzungen zu verwirklichen.

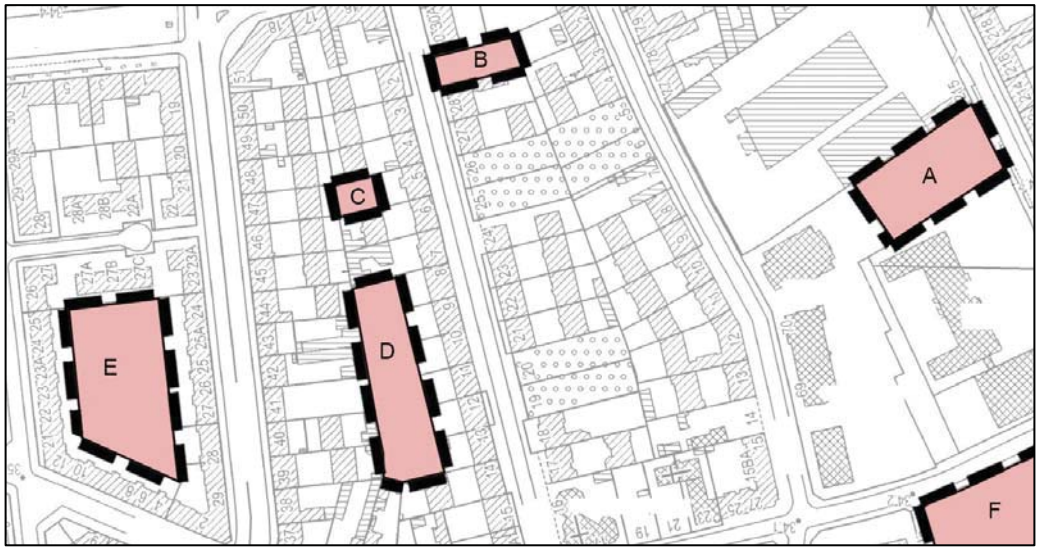
▶ Auf den Flächen A, B, C, D, E und F sind nur Gebäude zulässig, bei denen sich der Vorhabenträger hinsichtlich aller Wohnungen oberhalb des ersten Vollgeschosses verpflichtet, die zum Zeitpunkt der Verpflichtung geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere die Miet- und Belegungsbindungen, einzuhalten.

Sicherstellung der Einhaltung

Die Einhaltung der Verpflichtung kann nachgewiesen werden, indem dem Bauantrag die Förderzusage beigefügt wird. Die Baugenehmigung wird unter der Auflage erteilt, dass die der Förderung resultierenden Miet- und Belegungsbindungen eingehalten werden.

Beibehaltung des in der Umgebung vorhandenen Nutzungsmaßes

In der näheren Umgebung der Grundstücke bestehen bereits Grundstücke mit einem hohen Maß der baulichen Nutzung. Auf Grundlage von § 34 BauGB wären Gebäude mit fünf Geschossen und einer GFZ von etwa 4.0 und einer Überbauung von 80% der Grundfläche zulässig. Dieser Zulässigkeitsmaßstab soll beibehalten werden. Der Plan wird daher auf die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung beschränkt.



bewusste Erhöhung des Nutzungsmaßes

Fallvariante 2a: *In einem ähnlich gelagerten Fall weist die nähere Umgebung der Grundstücke, die für den sozialen Wohnungsbau herangezogen werden sollen, ein eher niedriges Maß der baulichen Nutzung auf. Die Gemeinde möchte durch die Festsetzung eines etwas höheren, mit der Umgebung noch verträglichen Maßes der baulichen Nutzung eine Bebauung der Grundstücke für die privaten Eigentümer attraktiver machen. Sie billigt damit, dass sich perspektivisch auch der Zulässigkeitsmaßstab für die Bebauung im Umfeld erhöht.*

Dies kann zeichnerisch in der Planzeichnung erfolgen, oder textlich festgesetzt werden, z.B.:

▶ Für die Flächen A und E wird eine GRZ von 0,5 und eine GFZ von 2,0 festgesetzt.

Für die übrigen Flächen würde sich das zulässige Nutzungsmaß weiterhin aus § 34 BauGB ergeben

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Übernahme von Festsetzungen nach anderen Rechtsvorschriften

Planungsrechtlicher Rahmen

§ 9 Abs. 6 BauGB

> (6) Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen sowie Denkmäler nach Landesrecht sollen in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Bauvorhaben notwendig oder zweckmäßig sind.

Übernahmepflicht

Die Vorschrift dient der umfassenden Information aller Betroffenen und an der Planung Beteiligten. Obwohl als „Soll-Vorschrift“ formuliert, begründet sie für die planaufstellende Gemeinde insoweit eine Verpflichtung, als sämtliche städtebaulich bzw. bodenrechtlich relevanten Sachverhalte bei der Bebauungsplanung zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen sind. Die nachrichtliche Übernahme eines Schutzgebiets in einen Bebauungsplan bringt somit gegenüber der zuständigen Fachbehörde zum Ausdruck, dass der Schutzstatus bei der Planaufstellung zur Kenntnis genommen und in die Abwägung einbezogen wurde. Für die Öffentlichkeit dient sie als Hinweis, dass bei der Planung eines Bauvorhabens neben dem Bebauungsplan noch andere planungsrelevante Festsetzungen zu berücksichtigen sind.

nur bei bodenrechtlicher bzw. städtebaulicher Relevanz

Auf der anderen Seite soll mit dem Vorbehalt der städtebaulichen bzw. bodenrechtlichen Relevanz verhindert werden, dass der Bebauungsplan mit einer unnötig großen Zahl von Festsetzungen nach anderen Rechtsvorschriften überladen wird.

Liste übernahmepflichtiger Festsetzungen (nicht abschließend)

Zu den bebauungsplanrelevanten Festsetzungen nach anderen Rechtsgrundlagen gehören insbesondere die in § 38 BauGB genannten Planfeststellungen sowie naturschutz- und denkmalrechtliche Unterschutzstellungen. Die nachrichtliche Übernahme von Flächen, die im Zusammenhang mit dem (vorbeugenden) Hochwasserschutz stehen, ist gesondert in § 9 Abs. 6a BauGB geregelt (☞ B 16.3).
Im Einzelnen kommen vor allem folgende Festsetzungen für die nachrichtliche Übernahme in Betracht:

- Bau- und Gartendenkmale[1], technische Denkmale, Denkmalbereiche und Bodendenkmale, (nicht aber bewegliche Denkmale),[2]
- Natur- und Landschaftsschutzgebiete sowie sonstige auf der Grundlage des BNatSchG festgesetzte Schutzgebiete wie FFH-Gebiete und geschützte Landschaftsbestandteile (gemäß §§ 32 und 30 BNatSchG geschützte Alleen und Biotope ggf. als Hinweis (s.u.)),
- (Trink-)Wasserschutzgebiete mit ihren Schutzzonen,
- festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Abs. 2 WHG, (Hochwasser-) Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG und Hochwasserentstehungsgebiete im Sinne des § 78d Abs. 1 WHG;
  noch nicht festgesetzte Überschwemmungsgebiete und als Risikogebiete im Sinne des § 73 Abs. 1 Satz 1 WHG bestimmte Gebiete sollen im Bebauungsplan vermerkt werden (§ 9 Abs. 6a BauGB),
- planfestgestellte Hochwasserschutzanlagen wie Deiche,
- planfestgestellte Bahnanlagen sowie Anlagen der Deutschen Bahn AG,
- planfestgestellte Straßenbahntrassen und –einrichtungen,

---

1 Der im § 9 Abs. 6 BauGB enthaltene Zusatz „sowie Denkmäler nach Landesrecht“ dient nicht der Hervorhebung von Denkmälern gegenüber sonstigen Festsetzungen nach anderen Rechtsvorschriften, sondern trägt dem Umstand Rechnung, dass die Denkmaleigenschaft in einigen Bundesländern, u.a. auch in Brandenburg, nicht durch förmliche Festsetzung, sondern direkt durch Landesgesetz bestimmt wird.

2 Bewegliche Denkmale sind auch dann nicht nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen, wenn sie auf einer Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans verwahrt werden.

- planfestgestellte Straßen und zugehörige Verkehrseinrichtungen wie Autobahnpark- und -rastplätze sowie Anschlussstellen,
- qualifizierte Straßen wie Bundes-, Landes- und Kreisstraßen,
- Bundeswasserstraßen, einschließlich zugehöriger Einrichtungen wie Häfen,
- Flughäfen und Landeplätze, einschließlich zugehöriger Bauschutzbereiche und Lärmzonen,
- planfestgestellte Versorgungstrassen, z.B. Fernleitungen für Gas oder Elektrizität (nicht planfestgestellte zugehörige Schutzbereiche ggf. als Hinweise),
- selbstständig festgesetzte Gründordnungspläne,
- selbstständig festgesetzte örtliche Bauvorschriften / Gestaltungssatzungen.

Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang

Mit dem BauGB-Änderungsgesetz 2011 wurde darüber hinaus eingeführt, dass auch gemeindliche Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang an öffentliche Versorgungseinrichtungen (z.B. Fernwärmenetz) nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen sind. Die Kenntnis darüber kann vor allem Bedeutung für Festsetzungen über Versorgungsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 haben.

Hinweis auf „§31-Alleen“ und „§32-Biotope“

Gemäß §§ 29 und 30 BNatSchG in Verbindung mit §§ 17 und 18 BbgNatSchAG geschützte Alleen und Biotope können nicht nachrichtlich übernommen werden, da sie unmittelbar per Gesetz unter Schutz stehen. Dies bedeutet jedoch nicht, dass sie im Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können. Neben der inhaltlichen Berücksichtigung im Rahmen der Abwägung sollte auch die Planzeichnung den jeweiligen Schutzstatus verdeutlichen (nur eben nicht als nachrichtliche Übernahme, sondern als Hinweis). Ähnliches gilt für Bereiche, die zu Naturparks oder Biosphärenreservaten gehören, soweit sie nicht als Natur- oder Landschaftsschutzgebiete festgesetzt sind.

Gestaltungssatzungen, Sanierungs-, Entwicklungs- und Erhaltungsgebiete

Im Zusammenhang mit örtlichen Bauvorschriften wird ausdrücklich auf den Unterschied zwischen ihrer Aufnahme als Festsetzungen in einen Bebauungsplan auf der Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 9 BbgBO und der nachrichtlichen Übernahme einer selbstständig als Gestaltungssatzung festgesetzten örtlichen Bauvorschrift hingewiesen, deren Geltungsbereich auch über das Plangebiet des Bebauungsplans hinausgehen oder nur Teilflächen davon betreffen kann. Im Falle der nachrichtlichen Übernahme werden nicht die einzelnen Festsetzungen der Gestaltungssatzung in den Bebauungsplan übernommen, sondern im Bebauungsplan wird (lediglich) auf das Vorhandensein der Gestaltungssatzung verwiesen:

nachrichtliche Übernahme

> Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt vollständig im Geltungsbereich der rechtskräftigen Gestaltungssatzung „Berliner Vorstadt“ vom …, festgesetzt durch Beschluss vom … (Amtsblatt der Gemeinde ….).

Wenn ein Bebauungsplan für ein auf Grundlage des BauGB festgesetztes Sanierungs-, Entwicklungs- oder Erhaltungsgebiet aufgestellt wird, ist darauf hinzuweisen:

Hinweis

> Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt vollständig im Geltungsbereich der rechtskräftigen Erhaltungssatzung „Berliner Vorstadt“ vom …, festgesetzt durch Beschluss vom … (Amtsblatt Nr. ….).und des Sanierungsgebietes „Lindenstraße“, festgesetzt durch Beschluss vom … (Amtsblatt Nr. ….).

Berücksichtigung von Festsetzungen nach anderen Rechtsvorschriften im Bebauungsplan

Nachrichtliche Übernahmen sind…

…nicht abwägungsfähig

Aufgrund der Rechtskraft nachrichtlich übernommener Festsetzungen wirken sich diese regelmäßig auf die Inhalte des Bebauungsplans aus, z.B. in Baukörperausweisungen für Baudenkmale oder in der Festsetzung von Flächen, die aufgrund eines angrenzenden Landschaftsschutzgebiets von Bebauung freigehalten werden sollen. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen unterliegen nicht der Abwägung, ihre Nicht-Berücksichtigung kann zu einem Abwägungsfehler und damit zur – ggf. teilweisen – Unwirksamkeit des Bebauungsplans führen.

Die Gemeinde kann einem Bürger, der Anregungen zu einer solchen Festsetzung, z.B. zur Abgrenzung eines Landschaftsschutzgebiets vorbringt, nur mitteilen, dass sie inhaltlich nicht Stellung nehmen kann, und das Schreiben an die fachlich zuständige Behörde weiterleiten.

… und nicht abhängig von der Zustimmung der Gemeinde

Nachrichtliche Übernahmen erfolgen ausschließlich im Rahmen der durch § 9 Abs. 6 BauGB vorgegebenen gesetzlichen Verpflichtung und unabhängig davon, ob die Gemeinde die Festsetzung gut heißt oder nicht. Die Gemeinde kann somit auch nicht auf eine „unliebsame", aber erforderliche nachrichtliche Übernahme einer Festsetzung auf anderer Rechtsgrundlage (etwa der Abgrenzung eines Landschaftsschutzgebietes) verzichten oder diese durch den Bebauungsplan ändern.

Hinweise auf beabsichtigte Festsetzungen nach anderen Rechtsvorschriften

Soweit beabsichtigte Festsetzungen auf anderer Rechtsgrundlage noch keine Rechtskraft erlangt haben, sollte während des Aufstellungsverfahrens im Bebauungsplanentwurf auf die in Aussicht genommenen Festsetzungen bzw. Unterschutzstellungen hingewiesen werden. Dabei ist deutlich zwischen der nachrichtlichen Übernahme rechtskräftiger Festsetzungen und Hinweisen auf in Aussicht genommene Festsetzungen nach anderen Rechtsvorschriften zu unterscheiden. In die Planfassung zum Satzungsbeschluss sollen nur solche Hinweise dieser Art aufgenommen werden, die für das Verständnis der Planung unbedingt erforderlich sind. Noch nicht festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 WHG sollen im Bebauungsplan vermerkt werden. Auf in Aussicht genommene andere fachgesetzliche Festsetzungen ist ggf. in der Begründung einzugehen.

ggf. redaktionelle Ergänzung der Planurkunde

Treten in Aussicht genommene Festsetzungen nach anderen Rechtsvorschriften nach dem Beschluss über den Bebauungsplan, aber vor Ausfertigung der Planurkunde in Kraft, sollten sie in die Planzeichnung aufgenommen werden. Da es sich dabei nicht um originäre Bebauungsplaninhalte handelt, können solche Ergänzungen (oder auch Streichungen) auch nach der öffentlichen Auslegung als redaktionelle Änderungen durchgeführt werden, ohne dass eine Wiederholung von Verfahrensschritten erforderlich wird. Von späteren Ergänzungen der Planurkunde um Festsetzungen auf anderen Rechtgrundlagen ist hingegen abzuraten, da die Vollständigkeit und Zuverlässigkeit solcher Nachträge i.d.R. nicht garantiert werden kann.

In Einzelfällen kann durch neue Festsetzungen auf anderer Rechtsgrundlage die Notwendigkeit einer Bebauungsplanänderung entstehen, z.B. wenn die Planfeststellung für eine neue Bundesstraße von den Festsetzungen eines Bebauungsplans abweicht.

Zur Darstellung

Pflichten der Fachbehörden

Die im Rahmen der Behördenbeteiligung am Aufstellungsverfahren beteiligten Fachverwaltungen sind verpflichtet, über bebauungsplanrelevante Festsetzungen nach anderen Fachgesetzen bzw. zum Denkmalschutz Auskunft zu geben und die für die nachrichtliche Übernahme erforderlichen Unterlagen in aussagefähiger Form zur Verfügung zu stellen. So ist es nicht Aufgabe der Gemeinde, die Abgrenzung eines Landschaftsschutzgebiets oder eines Bodendenkmals auf der Grundlage manchmal unklarer oder kleinmaßstäblicher Planunterlagen mehr oder weniger spekulativ in den Bebauungsplan zu übertragen.

Überlagerung von nachrichtlichen Übernahmen und Festsetzungen des Bebauungsplans

In der Planzeichnung können sich nachrichtliche Übernahmen und Bebauungsplanfestsetzungen überlagern. Eine Ausnahme stellt die nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen dar, die verbindliche Regelungen zur Bodennutzung enthalten, wie dies für planfestgestellte Straßen und Bahnanlagen zutrifft. In diesen Fällen kann der Bebauungsplan lediglich noch Festsetzungen treffen, die dem Zweck der Planfeststellung nicht entgegenstehen (z.B. Ausschluss von Spielhallen in einem Bahnhofsgebäude), oder die sich auf Ebenen unter- oder oberhalb der Verkehrsfläche beziehen (z.B. Unterführungen oder Überbrückungen) (☞ B 11, Fallbeispiel 2).

Ist die Aufhebung der Planfeststellung bzw. die Freistellung von Bahnbetriebszwecken nach § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz bereits absehbar, kommen auch aufschiebend bedingte Festsetzungen (☞ B 27) auf der Grundlage von § 9 Abs. 2 BauGB in Betracht, d.h. die (noch) gewidmete Verkehrsfläche wird mit einem entsprechenden Vollzugsvorbehalt über-

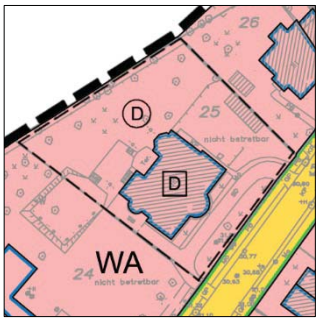
plant. Dabei ist es sowohl möglich, die angestrebte bauliche und sonstige Nutzung der Fläche bereits in der Planzeichnung darzustellen und mit der bislang ausgeübten Nutzung zu überlagern, als auch die Folgenutzung (d.h. die nach Bedingungseintritt zulässige Nutzung) in einer Nebenzeichnung festzusetzen. Die erforderliche Konkretisierung erfolgt in beiden Fällen durch eine ergänzende textliche Festsetzung.

> ▶ Auf der Fläche „planfestgestellte Bahnanlage“ ist die festgesetzte bauliche und sonstige Nutzung bis zur Freistellung von Bahnbetriebszwecken (§ 23 AEG) unzulässig.

Eine Überplanung planfestgestellter bzw. Bahnbetriebszwecken gewidmeter Verkehrsflächen setzt voraus, dass ihre Freistellung/Entlassung bereits in Aussicht gestellt wurde und zeitlich absehbar ist.

Umgrenzungen und Symbole nach PlanZV

Für die nachrichtliche Übernahme von planfestgestellten Hochwasserrückhaltebecken und festgesetzten Überschwemmungsgebieten sowie für Wasserschutzgebiete beinhaltet die Anlage zur Planzeichenverordnung Umgrenzungslinien und Symbole (Nr. 10.2 und 10.3). Für überschwemmungsgefährdete Gebiete (neu eingeführte Risikogebiete gem. § 9 Abs. 6a BauGB) wird vom zuständigen Landesamt für Umwelt Brandenburg die Verwendung einer modifizierten Umgrenzungslinie empfohlen.



Differenzierung zwischen Bau- und Gartendenkmalen

Entsprechende Vorgaben beinhaltet die Anlage zur Planzeichenverordnung auch für die nachrichtliche Übernahme von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts und des Denkmalschutzrechts (Nr. 13.3 bzw. 14.1 – 14.3). Das für Einzeldenkmale vorgesehene Symbol (D in einem Quadrat) kann dabei in der Form modifiziert werden, dass die Art den Denkmals bereits in der Planzeichnung zum Ausdruck kommt (z.B. D in Quadrat für Baudenkmale, D in Kreis für Gartendenkmale, D in Raute für technische Denkmale).

Im Zusammenhang mit der nachrichtlichen Übernahme von Einzeldenkmalen ist in der Regel die Eintragung des Symbols ausreichend. Ergibt sich der räumliche Umfang des unter Schutz stehenden Objektes jedoch nicht unmittelbar aus der Planzeichnung (z.B. aus der Baukörperausweisung für ein Baudenkmal), kann ggf. eine ergänzende Umgrenzung, z.B. durch Verwendung einer gebrochenen Linie erfolgen.

Übernahme von Bodendenkmalen

Schwierig gestaltet sich häufig die Abgrenzung von Bodendenkmalen. Hier ist es meist sinnvoll, das Symbol (z.B. ein BD) an der Fundstelle zu verorten und - soweit die Einschätzung durch die zuständige Denkmalbehörde mitgetragen wird – das Gebiet mit einem Kreis in einem bestimmten Radius grob einzugrenzen. Wenn ein Bodendenkmal nicht eingegrenzt werden kann oder eine zeichnerische Darstellung von der Denkmalschutzbehörde nicht gewollt wird, kann die nachrichtliche Übernahme auch textlich erfolgen:

> ▶ Auf dem Grundstück …. befindet sich eine Fundstelle der Bronzezeit, die als Bodendenkmal im Sinne von § 2 Abs. 2 Nr. 4 BbgDSchG geschützt ist (eingetragen in die Denkmalliste des Landes Brandenburg unter ….)

Wird von der zuständigen Denkmalschutzbehörde das Vorhandensein von Bodendenkmalen vermutet und ist für das betreffende Gebiet ein Grabungsschutzgebiet gemäß § 5 BbgDSchG erklärt worden, sollte hierauf in der Planzeichnung hingewiesen werden.

Kenntlichmachung von Übernahmen und Hinweisen in der Planzeichnung

Zur Verdeutlichung des besonderen Charakters nachrichtlicher Übernahmen sollten diese in der Legende in einem gesonderten Abschnitt erklärt werden, der auch durch eine entsprechende Überschrift von den Festsetzungen des Bebauungsplans abgesetzt ist. Nachrichtliche Übernahmen sowie Hinweise in Textform sollten in eigenen, durch entsprechende Überschriften gekennzeichneten Abschnitten im Anschluss an die textlichen Festsetzungen auf der Planzeichnung abgedruckt werden (☞ A 4).

KENNZEICHNUNGEN, INSBESONDERE VON FLÄCHEN MIT ERHEBLICHEN BODENBELASTUNGEN

Kennzeichnungspflichtige Gefährdungspotenziale

Planungsrechtlicher Rahmen

§ 9 Abs. 5 BauGB

(5) Im Bebauungsplan sollen gekennzeichnet werden:
1. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind;
2. Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind;
3. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

abschließender Katalog

Über die im abschließenden Katalog des § 9 Abs. 5 BauGB genannten Fälle hinaus sind keine weiteren Kennzeichnungen im Bebauungsplan möglich. Sonstige planungsrelevante Sachverhalte ohne Festsetzungsinhalt können nur als nachrichtliche Übernahmen von Festsetzungen auf anderen Rechtsgrundlagen (☞ C 1) oder als sonstige Hinweise oder Vermerke in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Hinweis- und Warnfunktion

Kennzeichnungen sind keine rechtsverbindlichen Festsetzungen, sondern Hinweise auf Besonderheiten (insbesondere der Baugrundverhältnisse), deren Kenntnis für das Verständnis des Bebauungsplans und seiner Festsetzungen wie auch für die Vorbereitung und Genehmigung von Vorhaben notwendig ist. Bauherren und Baugenehmigungsbehörden sollen frühzeitig auf Probleme hingewiesen werden, die im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung zu berücksichtigen sind. Darüber hinaus haben Kennzeichnungen eine Warnfunktion, da auf potenziell gefährdende Einwirkungen hingewiesen wird.

nicht abwägungsfähig, aber in der Abwägung zu berücksichtigen

Kennzeichnungen unterliegen als solche nicht der Abwägung. Wenn also ein Grundstückseigentümer anregt, auf die Kennzeichnung einer Bodenverunreinigung zu verzichten, etwa weil er dadurch Auswirkungen auf den Wert seines Grundstücks befürchtet, kann die Gemeinde auf die Verpflichtung zur Kennzeichnung verweisen. Auf der anderen Seite sind die Inhalte der Kennzeichnungen, d.h. die potenziellen Beeinträchtigungen der Bebaubarkeit, auf die hingewiesen wird, zwingend in die Abwägung einzustellen. In vielen Fällen wirken sich diese mittelbar (z.B. in der Festsetzung von Baugebieten oder überbaubaren Grundstücksflächen) oder unmittelbar (z.B. in der Festsetzung von Schutzflächen oder –maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) auf den Regelungsinhalt des Bebauungsplans aus.

*Vorkehrungen gegen **äußere Einwirkungen***

Besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen können insbesondere bei spezifischen Untergrundverhältnissen erforderlich werden, z.B. bei wieder verfüllten Abgrabungsflächen, auf denen mit Bodensetzungen zu rechnen ist. Auch bei entsprechender Kennzeichnung ist die Ermöglichung einer baulichen Nutzung auf solchen Flächen nur dann vertretbar, wenn das Problem nachweislich mit angemessenem Aufwand durch bauliche Vorkehrungen (z.B. eine verstärkte Bodenplatte) lösbar ist. Die notwendigen Vorkehrungen sind regelmäßig von den Grundstückseigentümern zu treffen.

*Sicherungsmaßnahmen gegen **Naturgewalten***

Ähnliches gilt für die Kennzeichnung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. Jedoch sind festgesetzte Überschwemmungsgebiete und Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten nicht zu kennzeichnen, sondern nachrichtlich zu übernehmen und noch nicht festgesetzte Überschwemmungsgebiete und sonstige Risikogebiete im Bebauungsplan zu „vermerken“. Sicherungsmaßnahmen gegen andere Naturgewalten dürften im Land Brandenburg kaum eine Rolle spielen.

untertägiger Bergbau und Gewinnung von Mineralien

Bergbau „unter Tage“ findet in Brandenburg praktisch nicht statt. Flächen, auf denen Bodenschätze (auch Sand und Kies) im Tagebau abgebaut werden, unterliegen dem Bergrecht,

dessen Festsetzungen ggf. nachrichtlich zu übernehmen sind. Sollen sie im Einzelfall durch Bebauungsplan gesichert werden, können sie als Flächen für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB festgesetzt werden.

erhebliche Bodenbelastungen

In der Praxis hat die Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, die größte Bedeutung. Dabei ist die Kennzeichnungspflicht nicht auf Altlastenflächen beschränkt, da erhebliche Bodenbelastungen auch auf ausgeübte Nutzungen zurückgehen können.

Umgang mit potenziellen Bodenbelastungen im Bebauungsplanverfahren

Gebot der Konfliktbewältigung

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans sind vorhandene Bodenbelastungen in der Abwägung zu berücksichtigen. Insbesondere müssen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gewahrt sein und die Belange des Bodens berücksichtigt werden; aus der Nutzung des Bodens darf keine Gefahr für die Nutzer entstehen. Der Bebauungsplan darf keine Nutzungen vorsehen, die mit einer vorhandenen Bodenbelastung auf Dauer unvereinbar sind.

Nachforschungspflicht

Ergibt sich aus der Beteiligung der unteren Bodenschutzbehörde oder aus sonstigen Informationsquellen wie einem Verdachtsflächenkataster (§ 2 Abs. 3 bis 6 BBodSchG) ein Verdacht auf erhebliche Bodenbelastungen, so ist die Gemeinde in der Nachforschungspflicht; der bloße Verdacht erheblicher Bodenverunreinigungen reicht für eine Kennzeichnung nicht aus. Bestätigt sich der Verdacht (bzw. liegen schon zu Beginn des Planungsverfahrens gesicherte Erkenntnisse über Bodenbelastungen vor), muss die Gemeinde sich die notwendigen Informationen verschaffen, um beurteilen zu können, ob die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans mit den vorhandenen Bodenbelastungen vereinbar sind, bzw. welcher Aufwand erforderlich ist, um die geplante Nutzung realisieren zu können. Hierzu sind i.d.R. weitergehende Untersuchungen erforderlich.

erforderlicher Untersuchungsumfang

Der Untersuchungsumfang ist mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Er sollte sich nicht auf Art, Lage und Ausdehnung der Bodenbelastungen beschränken, sondern auch deren Auswirkungen auf die geplanten Nutzungen darstellen, denn diese müssen von der Gemeinde im Rahmen der Abwägung verlässlich beurteilt werden können. Weiterhin sollten geeignete Maßnahmen zur Verminderung oder Vermeidung schädlicher Einwirkungen benannt und erforderlichenfalls die Kosten einer Sanierung abgeschätzt werden. Zwar sind die Sanierungsmaßnahmen selbst nicht Gegenstand des Bebauungsplans, eine sachgerechte Abwägung setzt jedoch voraus, dass eine Sanierung technisch machbar und – unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung – wirtschaftlich vertretbar und zumutbar ist.

keine verbindlichen Grenzwerte

Für die Berücksichtigung von Bodenbelastungen in der Bebauungsplanung ist nicht erst die Schwelle der Gefahrenabwehr maßgeblich. Vielmehr sind im Sinne des bauleitplanerischen Vorsorgeprinzips die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Schutz des Bodens sicherzustellen. Welche Schadstoffkonzentrationen dabei anzusetzen sind, ist vom Einzelfall abhängig. Inwieweit die in der BBodSchV enthaltenen Vorsorge- und Maßnahmenwerte herangezogen werden können, wird im Mustererlass der ARGEBAU zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren dargelegt (Kap. 2.1.3., Quelle siehe S. 6).

Ermessensentscheidung zum planerischen Umgang mit Bodenbelastungen

Die Berücksichtigung von Bodenverunreinigungen im Bebauungsplan, insbesondere bezüglich Art und Abgrenzung der geplanten Nutzungen, liegt im Ermessen der Gemeinde. Die Ermessensentscheidung findet ihre Grenzen in den grundgesetzlich geschützten Rechten auf Gesundheit und Eigentum. Der Bebauungsplan darf daher keine Nutzungen ermöglichen, wenn Gesundheitsgefährdungen nicht ausgeschlossen werden können. Umgekehrt kann die Gemeinde nicht die Nutzung eines Grundstücks wegen vorhandener Bodenbelastungen ausschließen, wenn nach Durchführung von Sanierungsmaßnahmen verlässlich keine Gesundheitsgefährdungen mehr zu erwarten sind.

unterschiedliche Fallkonstellationen

Hinsichtlich des Umgangs mit erheblichen Bodenbelastungen im Bebauungsplan können folgende Fallkonstellationen unterschieden werden:

a) Für die erheblich belastete Fläche werden Festsetzungen getroffen, die mit der Bodenbelastung vereinbar sind. Dies ist etwa dann der Fall, wenn die Schadstoffe nur bei unmittelbarem Bodenkontakt eine Gefährdung darstellen und der Bebauungsplan eine Versiegelung und z.B. eine rein gewerbliche Nutzung der belasteten Fläche vorsieht.

b) Zur Umsetzung der Planung sind Vorkehrungen bzw. Maßnahmen erforderlich, deren Konkretisierung und Durchführung in einem nachfolgenden Verfahren (z.B. im Baugenehmigungs- oder in einem bodenschutzrechtlichen Sanierungsverfahren) geregelt werden soll. Dies ist im Bebauungsplan hinreichend genau nachzuweisen, und zwar sowohl im Hinblick auf die technische und wirtschaftliche Machbarkeit der erforderlichen Maßnahmen als auch auf ihre rechtliche Durchsetzbarkeit in den nachfolgenden Verwaltungsverfahren. Wenn die Sanierung separat durch die Einzeleigentümer erfolgen soll, ist zu prüfen, ob dies auch technisch möglich ist, was bei den meisten kleinflächigen oder oberflächennahen Bodenbelastungen der Fall ist.

c) Zur Umsetzung der Planung sind Vorkehrungen bzw. Maßnahmen erforderlich, deren Umsetzung vor Realisierung mit der Bodenbelastung unvereinbarer Festsetzungen des Bebauungsplans vertraglich oder auf andere Weise (z.B. durch eine bedingte Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB, s.u.) sichergestellt wird.

Festsetzungen zur aufschiebend bedingten Zulässigkeit sensibler Nutzungen

§ 9 Abs. 1 BauGB enthält keine Festsetzungsmöglichkeiten zur Sanierung von Bodenbelastungen. Jedoch bietet § 9 Abs. 2 BauGB die Möglichkeit, durch bedingte Festsetzungen die Zulässigkeit bestimmter Nutzungen an eine erfolgte Sanierung zu binden. Auf diese Weise kann auch der unterschiedlichen Empfindlichkeit verschiedener Nutzungen Rechnung getragen werden, indem z.B. gegenüber den Bodenbelastungen sensible Nutzungen wie Wohnen oder Spielplätze an die aufschiebende Bedingung eines Bodenaustauschs geknüpft werden (☞ B 27).

Zusammenwirken mit städtebaulichen Verträgen

Regelungen zur Sanierung von Flächen mit Bodenbelastungen können Gegenstand eines städtebaulichen Vertrags nach § 11 Abs. 1 Satz 2 BauGB sein. Dieser sollte Informations-, Untersuchungs-, Abstimmungs- und Kostenpflichten sowie den Ablauf der Sanierungsmaßnahmen (ggf. mit Fristen) regeln. In den Entwurf und den Vollzug des Vertrages sollte die Bodenschutzbehörde einbezogen werden. Bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die genannten Regelungen regelmäßig Gegenstand des Durchführungsvertrages sein.

Kennzeichnung von Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen

Kennzeichnung möglichst durch Umgrenzung der Flächen

Die Kennzeichnung ist räumlich eindeutig vorzunehmen. Die Anlage zur Planzeichenverordnung enthält dazu eine Umgrenzungssignatur (Nr. 15.2). Sofern die vorliegenden Untersuchungen keine umrissscharfe Abgrenzung des Schadensortes ermöglichen, ist ersatzweise eine Kennzeichnung der betroffenen Grundstücke oder Grundstücksteile vorzunehmen. Auch wenn grundsätzlich auch rein textliche Kennzeichnungen möglich sind, sollte wegen der größeren Signalwirkung eine zeichnerische Kennzeichnung, ggf. in Kombination mit textlichen Präzisierungen, vorgezogen werden.

Hinweis auf die Art der Belastung sinnvoll

Bei der Kennzeichnung von Bodenbelastungen sollte das Bebauungsplandokument auch einen Hinweis auf die Art der Belastung geben, um die notwendige Anstoßwirkung zu erzielen. Dies kann z.B. dadurch geschehen, dass die Ursache der Belastung (z.B. frühere Deponie, ehemalige Kokerei) angegeben wird. Die Angabe kann in Kurzform in der Planzeichnung selbst erfolgen oder bei längeren Ausführungen - als Hinweis kenntlich gemacht - unter gesonderter Überschrift im Anschluss an die textlichen Festsetzungen und nachrichtlichen Übernahmen aufgenommen werden (☞ A 4, Beispiellegende)

keine Benennung von Maßnahmen

Die Gemeinde ist nicht verpflichtet, die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen (z.B. Sicherungs- und Dekontaminationsmaßnahmen, Aushub und Umlagerung belasteter Böden, gezielte Versiegelung oder Überbauung) im Bebauungsplan zu benennen. Liegen dazu Vorschläge auf der Grundlage eines Gutachtens vor, sollte in der Begründung darauf hingewiesen oder das Gutachten (ganz oder in Teilen) der Begründung als Anlage beigefügt werden.

ANWENDUNGSFÄLLE UND KENNZEICHNUNGSMÖGLICHKEITEN

A Schutz vor äußeren Einwirkungen

ehemalige Abgrabungs- und Deponiefläche

Fallbeispiel 1: *Im Zuge der Ausweisung eines neuen Gewerbegebiets am Ortsrand bezieht die Gemeinde X eine ehemalige Sandgrube in das Plangebiet ein. Die Grube wurde nach Beendigung der Abgrabungen als Hausmüll- und Bauschuttdeponie genutzt, bevor auch diese Nutzung vor ca. 15 Jahren aufgegeben und die Deponie abgedeckt wurde.*

Klärung der potenziellen Einwirkungen

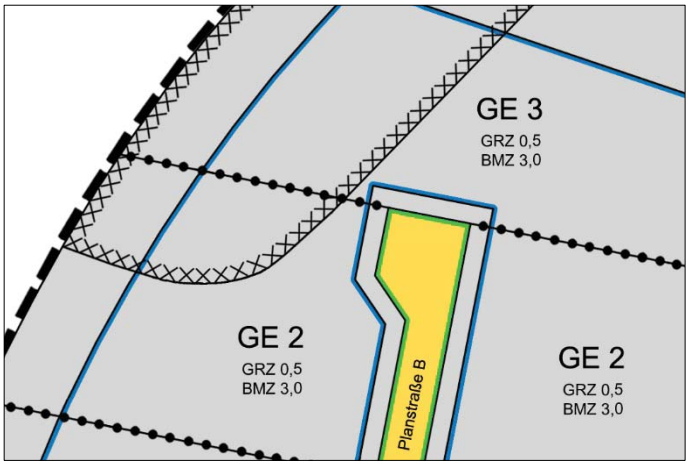
Die Gemeinde hat zunächst durch einen Fachgutachter die Bodenbelastung sowie die Baugrundeigenschaften der ehemaligen Deponiefläche untersuchen lassen. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund des nur unzureichend dokumentierten Deponiebetriebs von erheblichen Bodenbelastungen ausgegangen werden muss. Aufgrund der fachgerechten Abdeckung der Deponie kann jedoch eine Gefährdung der beabsichtigten Gewerbenutzungen ausgeschlossen werden. Zudem wirkt sich die weitgehende Bebauung und Versiegelung der Gewerbegrundstücke günstig auf die potenzielle Auswaschung von Schadstoffen aus.

Für den Baugrund stellt das Gutachten fest, dass zwar mit Setzungen gerechnet werden muss, diese aber durch bauliche Vorkehrungen wie eine verstärkte Fundamentplatte abgefangen werden können. Da eine Gefährdung der beabsichtigten Nutzungen ausgeschlossen werden kann und die Bebaubarkeit nachgewiesen ist, können die vormaligen Abgrabungs- und Deponieflächen sowohl in die Gewerbegebietsfestsetzung als auch in die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen einbezogen werden.

Kennzeichnung besonderer Baugrundverhältnisse

Da eine deponiebedingte Gefährdung der im Gewerbegebiet arbeitenden Menschen ausgeschlossen werden kann, ist auch die Kennzeichnung von Bodenbelastungen nicht erforderlich. Hingegen wird auf die besonderen Baugrundverhältnisse der betreffenden Flächen durch zeichnerische Umgrenzung der ehemaligen Abgrabungsfläche sowie textliche Präzisierung der im Falle einer Bebauung erforderlichen baulichen Vorkehrungen hingewiesen.

> ▶ Bei der Errichtung von baulichen Anlagen auf der im Bebauungsplan gekennzeichneten Fläche … sind besondere bauliche Vorkehrungen (wie die Herstellung verstärkter Bodenplatten) zum Schutz gegen Setzungen des Baugrunds zu treffen.



Kennzeichnung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind

B Schutz vor Gefährdungen durch erhebliche Bodenbelastungen

Altlastenverdachtsflächen

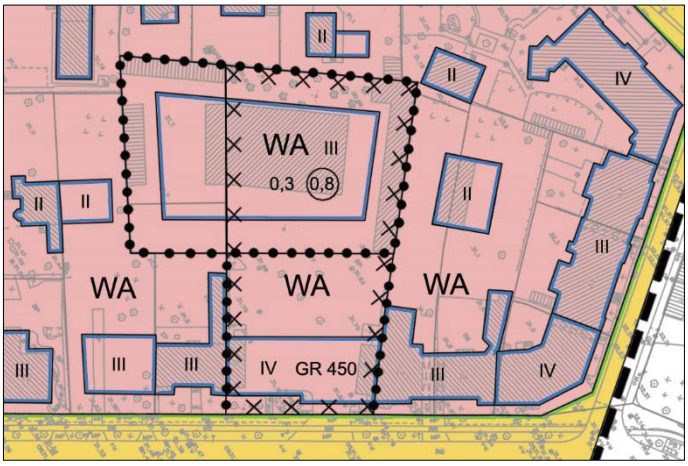
Fallbeispiel 2: *Die Gemeinde X überplant ein gründerzeitliches Baugebiet. Ziel der Bebauungsplanung ist vor allem, die bauliche Entwicklung im Inneren der Baublöcke neu zu ordnen. Insbesondere soll auf den bisher überwiegend gewerblich genutzten rückwärtigen Grundstücksflächen die Nutzung von Remisen zu Wohnzwecken sowie deren bauliche Ergänzung durch einzelne Wohngebäude ermöglicht werden. Dabei werden Flächen überplant, die vormals durch eine Kfz-Reparaturwerkstatt und einen Baubetrieb genutzt wurden. Beide Flächen werden im Verdachtsflächenkataster der unteren Bodenschutzbehörde als Altlastenverdachtsflächen geführt.*

Klärung des Altlastenverdachts und Gefährdungsabschätzung

Im Zuge weiterer Nachforschungen kann der Altlastenverdacht für die durch den Baubetrieb genutzten Flächen nach einer Begehung der Örtlichkeit durch einen Mitarbeiter der unteren Bodenschutzbehörde entkräftet werden. Bei der Begehung der Flächen des früheren Kfz-Betriebs werden dagegen oberflächennahe Bodenverunreinigungen durch Altöle festgestellt, die auch tiefer gehende Verunreinigungen vermuten lassen. Zur Klärung des Umfangs der Bodenverunreinigungen und zur Gefährdungsabschätzung werden Bodenbeprobungen und eine gutachterliche Stellungnahme zu ggf. erforderlichen Sanierungsmaßnahmen beauftragt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass ein Bodenaustausch aufgrund der oberflächennahen Bodenverunreinigungen für den Fall erforderlich ist, dass die betreffenden Flächen als wohnungsbezogene Freiflächen mit Kinderspiel genutzt werden sollen. Bei sonstigen Nutzungen, z.B. für Stellplatz- und Zufahrtsflächen ist eine Versiegelung ausreichend.

Kennzeichnung der Flächen mit erheblichen Bodenverunreinigungen ausreichend

Die Ergebnisse der Gutachten verschaffen der Gemeinde Klarheit darüber, dass die geplante Festsetzung als allgemeines Wohngebiet nicht grundsätzlich mit den festgestellten Bodenbelastungen unvereinbar ist. Eine unmittelbare Sanierung ist nicht erforderlich, da von den Bodenbelastungen gegenwärtig keine akuten Gefährdungen ausgehen. Eine Sanierung ist im Falle einer Bebauung mit einem Wohngebäude technisch machbar und finanziell zumutbar. Für die Konfliktbewältigung im Rahmen der Bauleitplanung ist daher die Kennzeichnung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, ausreichend. Die Anordnung erforderlicher Sanierungsmaßnahmen erfolgt dann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.



Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Bodenverunreinigungen belastet sind

Die Bodenbelastung wird textlich wie folgt näher konkretisiert:

▶ Unter der Fläche mit Kennzeichnung einer erheblichen Belastung der Böden befinden sich in bodennahen Erdschichten erhebliche Bodenbelastungen (mit polychlorierten Kohlenwasserstoffen und Schwermetallen), die auf die vormalige Nutzung des Geländes als Kfz-Reparaturwerkstatt zurückzuführen sind. Art, Lage und Umfang der Verunreinigungen sind in der Begründung zum Bebauungsplan (unter Punkt …..) dargelegt.

ggf. Festsetzung zur aufschiebend bedingten Zulässigkeit sensibler Nutzungen

Für den Fall, dass anstelle eines allgemeinen Wohngebiets ein Mischgebiet festgesetzt werden soll, kann die Gemeinde die Zulässigkeit des Wohnens und anderer sensibler Freiflächennutzungen durch Festsetzung einer aufschiebenden Bedingung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB an die Durchführung des erforderlichen Bodenaustauschs knüpfen (☞ B 27).

▶ Gebäude mit Wohnnutzungen sowie wohnungsbezogene Freiflächen sind auf der Fläche mit Kennzeichnung einer erheblichen Belastung der Böden mit umweltgefährdenden Stoffen so lange unzulässig, bis auf den betreffenden Flächen ein Bodenaustausch bis zu einer Tiefe von 0,6 m durchgeführt worden ist.

Planungshilfe

Fachkommission Städtebau der ARGEBAU, Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung um im Baugenehmigungsverfahren vom 26.09.2001 (Download über die Internetseite des MIL möglich).

ERFORDERLICHKEIT, PLANUNGSGRUNDSÄTZE UND - LEITLINIEN

Problemaufriss

Die Aufstellung von Bebauungsplänen erfolgt durch die Städte und Gemeinden im Rahmen der kommunalen Selbstverwaltung (Artikel 28 Abs. 2 Grundgesetz – GG) in eigener Verantwortung. Sie kann in planerischer Gestaltungsfreiheit dafür sämtliche in § 9 BauGB aufgeführten Festsetzungsmöglichkeiten (☞ Kapitel B 1.1 bis B 32 dieser Arbeitshilfe) nutzen, soweit sie städtebaulich begründet sind und der Umsetzung ihrer angestrebten städtebaulichen Konzeption dienen. In diesem Zusammenhang gibt es im BauGB Sonderregelungen für vorhabenbezogene Bebauungspläne (§ 12 BauGB). Das BauGB macht insofern keine unmittelbar bindenden Vorgaben zur inhaltlichen Ausgestaltung von Bebauungsplänen. Die in § 1 BauGB enthaltenen Aussagen zur Aufgabe der Bauleitplanung, zur Erforderlichkeit der Aufstellung von Bebauungsplänen, zu den Grundsätzen der Bauleitplanung sowie den dabei zu berücksichtigenden Belangen setzen jedoch einen auch inhaltlichen Rahmen für die in Bebauungsplänen zu treffenden Regelungen. Die Berücksichtigung dieses Rahmens sollte sich aus der Begründung zum Bebauungsplan ergeben.

A Erforderlichkeit der Planung

Planungsbefugnis und Planungspflicht

Aufgabe der Bebauungsplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten. Die Städte und Gemeinden haben Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Dies begründet sowohl eine Planungsbefugnis als auch eine Planungspflicht der Gemeinde.

Kriterien für die Erforderlichkeit der Planung

Die Erforderlichkeit ist regelmäßig dann gegeben, wenn die beabsichtigte oder zu erwartende städtebauliche Entwicklung voraussichtlich eine wesentliche Veränderung der baulichen oder sonstigen Nutzung der Grundstücke erfordert oder wenn es aus anderen Gründen notwendig wird, die örtliche räumliche Entwicklung zu ordnen. Die Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen kann auch erforderlich sein, um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung an die Ziele der Raumordnung anzupassen (☞ D 1.1). Auch wenn zu erwarten ist, dass übergeordnete Planungen (☞ D 7) von Verkehrstrassen, der sozialen Infrastruktur (z.B. Gesundheits- oder Bildungswesen), der Wasserwirtschaft, der Energieinfrastruktur, zur Verbesserung der Agrarstruktur oder sonstige Maßnahmen anderer Aufgabenträger sich auf die bauliche Entwicklung des Gemeindegebiets auswirken werden, hat die Gemeinde darüber zu befinden, ob Bauleitpläne aufzustellen oder zu ändern sind.

Grenzen der Planungsbefugnis

§ 1 Abs. 3 BauGB beinhaltet eine ausdrückliche Beschränkung der gemeindlichen Planungsbefugnis. Sie darf nur sobald und so weit planen, wie es für die nachhaltige städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Für eine bloße Verhinderungsplanung ohne konkrete städtebauliche Zielsetzung oder eine Planung, deren tatsächliche Umsetzbarkeit in einem absehbaren Zeitraum erkennbar nicht möglich ist, ist nach herrschender Rechtsprechung die Erforderlichkeit nicht gegeben. Die Erforderlichkeit der Aufstellung eines Bebauungsplans ist in dessen Begründung aufzuzeigen. Bei fehlender Erforderlichkeit ist der Plan nichtig.

Kein Rechtsanspruch auf Aufstellung eines Bauleitplans

Bürgerinnen und Bürger sowie Unternehmen können aus privaten oder wirtschaftlichen Interessen keinen Anspruch auf Aufstellung eines Bebauungsplans durch die Gemeinde ableiten. Dementsprechend verpflichtet der Wunsch eines Grundstückseigentümers, zusätzliche Baurechte in Anspruch nehmen zu können (z.B. bauliche Verdichtung, Bauen in zweiter Reihe, Veräußerung von Grund und Boden) die Gemeinde nicht, diese mittels Satzung zu schaffen. Ein (Rechts-) Anspruch auf Schaffung entsprechender Baurechte kann auch nicht durch einen Vertrag begründet werden (§ 1 Abs. 3 S. 2 BauGB).

Nach § 1 Abs. 3 BauGB muss die Gemeinde einen Bebauungsplan aufstellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Entscheidung, ob, wann und in welcher Gestalt die Aufstellung eines Bebauungsplans in diesem Sinne erforderlich ist, obliegt der jeweiligen Gemeinde. Das ihr damit grundsätzlich zukommende

Planungsermessen kann sich allerdings auch zu einer Planungspflicht verdichten, wenn – so das BVerwG – „qualifizierte städtebauliche Gründe von besonderem Gewicht vorliegen.“ [1] Ist etwa das interkommunale Abstimmungsgebot verletzt oder wird die Verwirklichung von Zielen der Raumordnung ohne planerisches Eingreifen dauerhaft unmöglich, ist die Gemeinde zum Eingreifen verpflichtet. Aus dem eine Pflicht zur Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung statuierenden § 1 Abs. 4 BauGB (☞ D 1.1) kann mithin auch eine Erstplanungspflicht erwachsen. In solchen Fällen kann die Kommunalaufsicht die Aufstellung eines Bauleitplanverfahrens anordnen.[2]

B Planungsgrundsätze

planerische Gestaltungsfreiheit im geltenden Rechtsrahmen

Im Bebauungsplanverfahren, welches vorrangig durch die kommunale Planungshoheit und den Abwägungsprozess geprägt ist, besteht kein rechtlich verbindlicher Rahmen, durch den der Gemeinde unmittelbare Vorgaben zu den Inhalten ihrer Bebauungspläne gemacht würden. Diesbezügliche Einschränkungen können sich jedoch aus anderen (fachspezifischen) Rechtsgrundlagen ergeben (z.B. § 78f. WHG). Eingriffe in grundrechtlich geschützte Eigentumspositionen, wie sie regelmäßig durch Bebauungspläne ausgelöst werden, unterliegen differenzierten rechtlichen Regelungen. Die Gemeinde hat darüber hinaus die in den §§ 1 und 1a BauGB aufgeführten Planungsgrundsätze, Leitlinien (zu berücksichtigende Belange) und ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz zu berücksichtigen, die je nach konkreter Planungssituation in die Abwägung einzustellen sind.

Planungsrechtlicher Rahmen

§ 1 Abs. 5 BauGB Planungsgrundsätze

> (5) Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

§ 1 Abs. 5 BauGB enthält mit diesen Planungsgrundsätzen eine Aufgabenbeschreibung und allgemeine Ziele der Bauleitplanung. Damit wird ein übergeordneter und allgemeiner Leitbildbegriff im Gesetz verankert, der einen Rahmen für die Bauleitplanung setzt. Ziel der Bauleitplanung soll es danach sein, die drei Aspekte „ökonomisch - ökologisch – sozial“ in den Planungsprozess einzubeziehen, zu berücksichtigen und zum Ausgleich zu bringen.

Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung

Satz 1 erklärt eine "nachhaltige städtebauliche Entwicklung" zum übergeordneten Ziel der Bauleitplanung. Mit der Integration des Nachhaltigkeitsgrundsatzes in das Baurecht erkennt der Gesetzgeber an, dass Bauleitplanung einen wesentlichen Beitrag zur dauerhaften Leistungsfähigkeit der Umwelt in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen leisten kann. Die Verantwortung gegenüber künftigen Generationen und die Verpflichtung, die längerfristige – über Amtszeiten und Legislaturperioden hinausgehende – Wirkung des gesetzgeberischen Handelns zu bedenken, ist im Übrigen bereits in Art. 20a GG verankert.

Gewährleistung einer sozialgerechten Bodennutzung

Teil des Nachhaltigkeitsgrundsatzes ist der Umgang mit der nicht vermehrbaren Ressource Grund und Boden. Diese soll sozial gerecht genutzt werden und dem Wohl der Allgemeinheit dienen. Dabei sind die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung im weitesten Sinne in die Planung einzubeziehen, soweit sie einen städtebaulichen Bezug aufweisen. Das Ziel einer sozial gerechten Bodennutzung schließt auch, aber nicht ausschließlich, die Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ein.

---

1 BVerwG, Urt. v. 17.9.2003 – 4 C 14/01, NVwZ 2004, Leitsatz 1.

2 BVerwG, Urt. v. 17.9.2003 – 4 C 14/01, NVwZ 2004, 220 (221 ff.).

Beitrag zum Umweltschutz und zur Baukultur,

Vorrang der Innenentwicklung

Satz 2 konkretisiert dieses Leitbild. Danach sollen Bauleitpläne zu einem vorbeugenden Umweltschutz beitragen. Dazu gehören neben dem Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen auch der Klimaschutz und die Klimaanpassung (☞ D 8), denen eine besondere Bedeutung beigemessen wird. Weiterhin soll die Bauleitplanung dazu beitragen, die städtebauliche Gestaltung und das Orts- und Landschaftsbild zu erhalten und zu entwickeln. Auf den Vorrang der Innenentwicklung wird ausdrücklich hingewiesen. Die Formulierung "beitragen" trägt der Tatsache Rechnung, dass Bauleitplanung zwar einen wesentlichen Beitrag zum vorbeugenden Umweltschutz und zur Baukultur leisten kann, dies aber nicht allein mit den Instrumenten des Bauplanungsrechts erreicht werden kann, zumal diese Ziele auch Gegenstand anderer (Fach-) Gesetze (z.B. BNatSchG, BbgDSchG) sind.

Berücksichtigung der Grundsätze in der Abwägung

Die o.g. Grundsätze können nur insoweit mit den Instrumenten des Baugesetzbuches in der Bauleitplanung umgesetzt werden, als sie einen städtebaulichen bzw. bodenrechtlichen Bezug aufweisen. Festsetzungen, die diesen Grundsätzen offensichtlich widersprechen, können in Bebauungsplänen nicht getroffen werden. Ihr jeweiliges Gewicht ist jedoch der Abwägung zugänglich. Dabei kann einzelnen Grundsätzen der Vorrang gegenüber anderen gegeben werden.

Die o.g. Grundsätze können als Nachweis der Erforderlichkeit eines Bebauungsplans gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sowie als städtebauliche Gründe für seine einzelnen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB in der Begründung des Bebauungsplans herangezogen werden.

C Planungsleitlinien

Planungsrechtlicher Rahmen

§ 1 Abs. 6 BauGB Planungsleitlinien

§ 1 Abs. 6 BauGB konkretisiert mit den darin aufgeführten, in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belangen (Planungsleitlinien) die Planungsgrundsätze des Abs. 5:

(6) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
2. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreide der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,
3. die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,
4. die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,
5. die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
6. die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,
7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere
   a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Flächen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
   b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
   c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
   d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
   e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
   f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
   g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
   h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,

i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
j) unbeschadet des § 50 Satz1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,

8. die Belange
   a) der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,
   b) der Land- und Forstwirtschaft,
   c) der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,
   d) des Post- und Telekommunikationswesens, insbesondere des Mobilfunkausbaus,
   e) der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit,
   f) der Sicherung von Rohstoffvorkommen,
9. die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, auch im Hinblick auf die Entwicklungen beim Betrieb von Kraftfahrzeugen, etwa der Elektromobilität, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,
10. die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,
11. die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung,
12. die Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden,
13. die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung,
14. die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen.

Abwägungsbeachtliche Belange

Diese Liste der wichtigsten öffentlichen und privaten Belange, die in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen sind, ist als beispielhaft, nicht als abschließend zu verstehen. Sie stellt einen Orientierungsrahmen für die Städte und Gemeinden dar. Dabei hebt der Gesetzgeber einzelne Belange besonders hervor und lenkt damit die Aufmerksamkeit der Planenden gezielt auf deren Berücksichtigung. Dies war z.B. bei der Einfügung der Belange der Elektromobilität und des nicht motorisierten Verkehrs in Nr. 9 und der Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden mit Nr. 13 der Fall.

Gewichtung der Belange abhängig von konkreter Planungssituation

Die Planungsleitlinien sind aufgrund der Verwendung unbestimmter Rechtsbegriffe weit gefasst. Sie sind im Rahmen der Abwägung insoweit zu berücksichtigen, als sie bodenrechtlich relevant sind und einen städtebaulichen Bezug aufweisen. Mit dieser Einschränkung können auch weitere, nicht in Abs. 6 aufgeführte Belange eigenverantwortlich durch die Gemeinde in die Abwägung eingestellt werden. Durch das Gesetz wird keine Gewichtung der einzelnen Belange in ihrem Verhältnis zueinander und auch kein Vorrang der in § 1 Abs. 6 BauGB ausdrücklich aufgeführten Belange vor sonstigen Belangen vorgegeben.

Die Auslegung der Planungsleitlinien ist ebenso wie die Gewichtung der einzelnen Belange von der jeweiligen Planungssituation und der mit der Planung verfolgten städtebaulichen Konzeption abhängig. Auch wenn der Abwägungsvorgang grundsätzlich gerichtlicher Kontrolle unterliegt, ist es Aufgabe der Städte und Gemeinden, im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit selbst zu entscheiden, welche Belange in einer konkreten Planungssituation zu berücksichtigen sind[3] und mit welchem Gewicht sie in die Abwägung eingestellt werden. In diesem Zuge kann sie auch feststellen, dass einige der in Abs. 6 aufgerührten Belange in einer konkreten Planungssituation nicht relevant sind und daher keiner Einbeziehung bedürfen.

Verhältnis zu anderen Rechtsgrundlagen

Die in § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten Belange beziehen sich teilweise auf Aspekte, die nicht der bauleitplanerischen Regelungskompetenz der Gemeinden unterliegen. Der Umgang mit ihnen wird vielmehr (auch) durch Regelungen auf anderer Grundlage determiniert und zum Teil verbindlich vorgegeben. Die inhaltliche Ausformung erfolgt vielfach durch Fachgesetze

[3] Ausnahme zu Nr. 6: Kirchen stellen ihren Bedarf (ob und wie viel) selbst fest. Dieser kann durch Gemeinde nicht korrigiert werden, sie entscheidet jedoch über Art und Ort der Umsetzung des festgestellten Bedarfs.

(z.B. Immissionsschutz-, Naturschutz-, Energie- und Denkmalschutzrecht). Aber auch Entscheidungen anderer Verwaltungs- und Fachplanungsträger sowie Stellungnahmen von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nehmen Einfluss auf die Berücksichtigung bestimmter Belange.

Berücksichtigung der Planungsleitlinien in der Begründung

Die Berücksichtigung (oder Zurückstellung) von in § 1 Abs. 5 und 6 BauGB aufgeführten Planungsgrundsätzen und Belangen ist i.d.R. nicht Gegenstand eines eigenständigen Gliederungspunkts in der Begründung des Bebauungsplans. Die Grundsätze geben jedoch den argumentativen Hintergrund für Ausführungen zu den Gliederungspunkten „Anlass und Erforderlichkeit der Planung“ und „Ziele und Zwecke der Planung“ (☞ E 2). Auch bei der Begründung einzelner Festsetzungen und der Abwägung dazu kann vielfach darauf Bezug genommen werden, insbesondere zur Erläuterung der städtebaulichen Gründe, die nach § 9 Abs. 1 BauGB erforderlich sind, um Festsetzungen überhaupt treffen zu können. Der Katalog der zu berücksichtigenden Belange kann somit eine Hilfestellung geben, die städtebaulichen Gründe für getroffene Festsetzungen zu erläutern und diese zu „legitimieren“.

Weiter können die Planungsleitlinien herangezogen werden, wenn es um die Frage geht, in welcher inhaltlichen Ausgestaltung eine Festsetzung getroffen werden soll. Soll beispielsweise eine bestehende Freifläche im Siedlungszusammenhang überplant werden, sind die unterschiedlichen davon berührten Belange darzustellen. Dies können einerseits Belange von Sport, Freizeit und Erholung (Nr. 3) sein, aber auch die vielfältigen Belange des Umwelt- und Klimaschutzes (Nr. 7), Belange des Hochwasserschutzes (Nr. 12) oder der ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen (Nr. 14). Auf der anderen Seite können Belange wie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Wohnraummangel (Nr. 2), kulturelle und soziale Bedürfnisse etwa für den Bau einer Schule (Nr. 3), Belange zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (Nr. 8) oder Belange zur Vermeidung und Verringerung von Verkehr durch Nachverdichtung an einem integrierten Standort (Nr. 9) für die bauliche Inanspruchnahme der Fläche sprechen. Die Gemeinde muss diese Belange zutreffend ermitteln, im Rahmen der Begründung eine Gewichtung vornehmen und auf dieser Grundlage eine Abwägung vornehmen (☞ F 4), entweder zugunsten eines Erhalts der Freifläche oder einer Bebauung im Rahmen eines städtebaulichen Konzepts.

D Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz

§ 1a BauGB ergänzt die Liste der in § 1 Abs. 6, und dort insbesondere die unter Nr. 7 aufgeführten Belange um bei der Aufstellung von Bebauungsplänen anzuwendende Vorschriften zum Umweltschutz:

Planungsrechtlicher Rahmen

§ 1a BauGB Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz

(1) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die nachfolgenden Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden.

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

(3) Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen.

Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden. § 15 Abs. 3 des Bundesnaturschutzgesetzes gilt entsprechend. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

(4) Soweit ein Gebiet im Sinne des § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigt werden kann, sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes über die Zulässigkeit und Durchführung von derartigen Eingriffen einschließlich der Einholung der Stellungnahme der Europäischen Kommission anzuwenden.

(5) Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.

Daraus resultieren im Grundsatz ähnliche Anforderungen an die Planung, die Abwägung und Begründung bzw. den Umweltbericht (s.o.). Auch diese Belange genießen nicht von Vornherein Vorrang gegenüber anderen Belangen, sondern sind – mit einer Ausnahme (s.u.) – der Abwägung zugänglich.

Darüber hinaus formuliert Abs. 2 zusätzliche Prüf- und Begründungspflichten, die im Bebauungsplan abzuarbeiten sind. Dies betrifft die Inanspruchnahme von für Landwirtschaft oder als Wald genutzten Flächen für andere Nutzungen. Dabei sind Ermittlungen zu Möglichkeiten der Innenentwicklung anzustellen, die im Gesetzestext beispielhaft näher ausgeführt werden. Diese Arbeitsschritte und ihre Ergebnisse sind in der Begründung des Bebauungsplans bzw. im Umweltbericht als Teil der Begründung zu dokumentieren. Wird im Ergebnis der Prüfung festgestellt, dass in der Gemeinde noch signifikante Potentiale der Innenentwicklung gegeben sind, bedarf es – auch unter Berücksichtigung von § 1 Abs. 5 BauGB (Vorrang der Innenentwicklung) – einer sorgfältigen und belastbaren Begründung, wenn der Schutz land- oder forstwirtschaftlicher Nutzungen gegenüber anderen gewichtigen Belangen wie dem Bedarf an Wohnbau- oder Gewerbeflächen in der Abwägung hintangestellt wird.

Nähere Ausführungen zu den in Abs. 3 benannten Vorschriften zum Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des Naturhaushalts finden sich in Kap. ☞ B 20.2 dieser Arbeitshilfe.

FFH-Verträglichkeit

„Planungsverbot“ kann nicht im Rahmen der Abwägung überwunden werden

Abs. 4 integriert die FFH-Verträglichkeitsprüfung für Natura 2000-Gebiete in das Bebauungsplanverfahren. Für Bebauungspläne, die ein Natura 2000-Gebiet beeinträchtigen können, ist eine FFH-Verträglichkeitsprüfung nach den Vorschriften des § 34 BNatSchG durchzuführen. Verfahren und Ergebnis der FFH-Verträglichkeitsprüfung sind im Umweltbericht zum Bebauungsplan darzustellen. Wenn im Ergebnis von erheblichen Beeinträchtigungen eines Natura 2000-Gebiets auszugehen ist, kann ein daraus resultierendes „Planungsverbot“ nicht im Rahmen der Abwägung überwunden werden. Ob die Planung dennoch umgesetzt werden kann, kann vielmehr nur durch ein Abweichungsverfahren gemäß § 34 Abs. 3ff. festgestellt werden.

Nähere Ausführungen zu den in Abs. 5 benannten Vorschriften zur Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes und des Klimawandels in Bebauungsplänen finden sich in Kap. ☞ D 8 dieser Arbeitshilfe.

ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Problemaufriss

Während im Flächennutzungsplan (FNP) einer Gemeinde oder in einem gemeinsamen FNP mehrerer Gemeinden die Grundzüge der räumlichen Planung für das Gesamtgebiet der Gemeinde(n) geregelt wird, treffen Bebauungspläne rechtsverbindliche Festsetzungen für kleinere Teilbereiche. Die Frage, inwieweit die konkreten Planungsziele der Gemeinde für ein solches Gebiet sich im Rahmen der oft viele Jahre früher erarbeiteten und beschlossenen Darstellungen des FNP umsetzen lassen oder ggf. dessen Änderung erfordern, stellt sich mit jedem Bebauungsplan neu. Sie hat eine erhöhte Bedeutung dadurch gewonnen, dass Bebauungspläne, die aus dem Flächennutzungsplan „entwickelt" sind, keiner Genehmigung bedürfen und auch eine Anzeigepflicht im Land Brandenburg nicht mehr besteht. Damit ist für die Gemeinden ein Anreiz gegeben, ihren Flächennutzungsplan regelmäßig zu aktualisieren, aber auch die Notwendigkeit, die Möglichkeiten und Grenzen des Entwicklungsgebots genau zu bestimmen, um zeitliche Verzögerungen bei der Zulässigkeitsbeurteilung von Vorhaben (z.B. Windkraftanlagen) und Verfahrensunsicherheiten zu vermeiden und die Risiken von Normenkontrollklagen zu minimieren.

Zwar eröffnen die §§ 13a und 13b BauGB die Möglichkeit, Bebauungspläne für Flächen der Innenentwicklung (☞ F 6) und für kleinere an die Ortslage angrenzende Außenbereichsflächen (☞ F 7) aufzustellen, die vom Flächennutzungsplan abweichen. Dieser ist dann nachträglich anzupassen, ohne dass es dazu – wie bei sonstigen Abweichungen – eines formalen Änderungsverfahrens und einer Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde bedarf. Jedoch muss auch in diesen Fällen die geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet sein. Da diese durch den Flächennutzungsplan verdeutlicht wird, ist die Abweichung in der Begründung an den Zielen und dem Generalisierungsgrad des Flächennutzungsplans zu messen.

Planungsrechtlicher Rahmen

§ 8 Abs. 2-4 BauGB

(2) Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Ein Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich, wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen.

(3) Mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans kann gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden (Parallelverfahren). Der Bebauungsplan kann vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird.

(4) Ein Bebauungsplan kann aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Ordnung des Gemeindegebiets nicht entgegenstehen wird (vorzeitiger Bebauungsplan). Gilt bei Gebiets- oder Bestandsänderungen von Gemeinden oder anderen Veränderungen der Zuständigkeit für die Aufstellung von Flächennutzungsplänen ein Flächennutzungsplan fort, kann ein vorzeitiger Bebauungsplan auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan ergänzt oder geändert ist.

Entwicklungsspielräume

Bebauungspläne sind so aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, dass durch ihre Festsetzungen die zugrunde liegenden Darstellungen des Flächennutzungsplans konkreter ausgestaltet und damit zugleich präzisiert werden. Der Flächennutzungsplan legt die Inhalte der Bebauungspläne nicht im Einzelnen fest, sondern lässt in seiner Beschränkung auf die Grundzüge der Planung und durch seine generalisierende Darstellung Entwicklungsspielräume, die eine weitere Differenzierung der Planungsziele und eine Anpassung an die konkrete Situation vor Ort erlauben. Im Rahmen der Konkretisierung der Darstellungen des Flächennutzungsplans sind auch abweichende Festsetzungen in einem Bebauungsplan nicht ausgeschlossen. Solche Abweichungen sind jedoch nur insoweit zulässig, als sie sich aus dem Übergang in die konkretere Planungsebene rechtfertigen und die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans unberührt lassen.

Abhängig von der Darstellungsschärfe des FNP

Der Umfang dieser Entwicklungsspielräume wird einerseits durch die Rechtsprechung und anderseits durch die Kommune selbst präzisiert. Er hängt u.a. von der Darstellungsschärfe und der Regelungstiefe des gemeindlichen Flächennutzungsplans ab. Je mehr ein Flächennutzungsplan ins Detail geht, umso stärker legt er die aus ihm zu entwickelnden Bebauungspläne fest. Allgemein gültige Regeln zur Entwickelbarkeit lassen sich daher nicht aufstellen, sie ist vielmehr in Abhängigkeit von der Darstellungssystematik des gemeindlichen Flächennutzungsplans jeweils im Einzelfall zu klären. Dabei ist als „Erkenntnisquelle“ neben der Planzeichnung auch die Begründung (bei vor 2004 erstellten Flächennutzungsplanen der Erläuterungsbericht) des Flächennutzungsplans heranzuziehen.

Bauflächen und Baugebiete

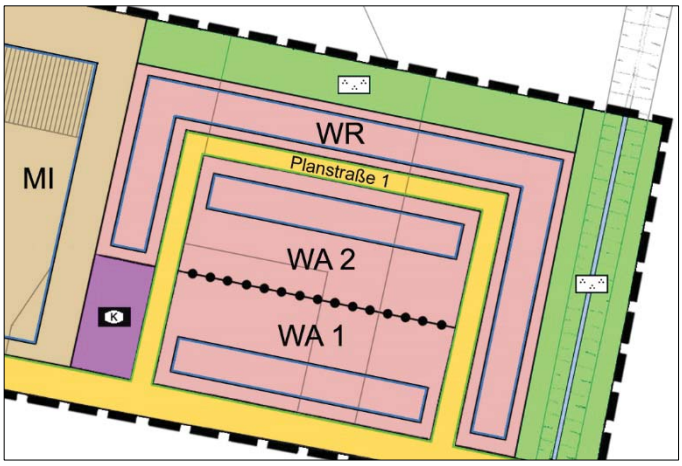
Soweit ein Flächennutzungsplan Bauflächen oder Baugebiete gemäß § 1 Abs. 1 und 2 BauNVO darstellt, ist davon auszugehen, dass diese inhaltlich den in §§ 2-11 BauNVO für Bebauungspläne aufgeführten Gebietstypen (bzw. – bei Bauflächen – der entsprechenden Kombination von Gebietstypen) entsprechen. Aus im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen können daher regelmäßig die ihnen zugeordneten Baugebiete entwickelt werden (z.B. W → WS, WR, WA, WB). Stellt bereits der Flächennutzungsplan Baugebiete dar, können diese in Bebauungsplänen entsprechend festgesetzt werden.

Abweichungen von der FNP-Darstellung

Aufgrund der Beschränkung des FNP auf die Grundzüge der Planung und seiner demzufolge stärkeren Generalisierung können in Bebauungsplänen jedoch auch von diesem Regelfall abweichende Festsetzungen entwickelt werden, solange die Funktion und Wertigkeit der im FNP dargestellten Flächen im städtebaulichen Gefüge der engeren Umgebung trotz der Abweichung erhalten bleibt.

Flächen mit „dienender Funktion“

Relativ unproblematisch ist dabei die Festsetzung von Nutzungen im Bebauungsplan, die für die im FNP dargestellten Bauflächen oder Baugebiete eine „dienende“ Funktion haben, wie z.B. in einer Wohnbaufläche Flächen für den wohnungsbezogenen Gemeinbedarf (z.B. für eine Kindertagesstätte oder ein Nahversorgungszentrum) oder für wohnungsnahe Grünflächen, in einer gewerblichen Baufläche Flächen für die Ver- oder Entsorgung (z.B. für eine Umspannstation oder ein Regenwasserrückhaltebecken). Die abweichende Festsetzung darf nicht im Widerspruch zu dem im FNP konzipierten städtebaulichen Gefüge stehen, d.h. ihr Flächenumfang muss in einem angemessenen Verhältnis zur Größe der jeweiligen Baufläche stehen und die Nutzung selbst mit dem Gebietscharakter vereinbar sein.



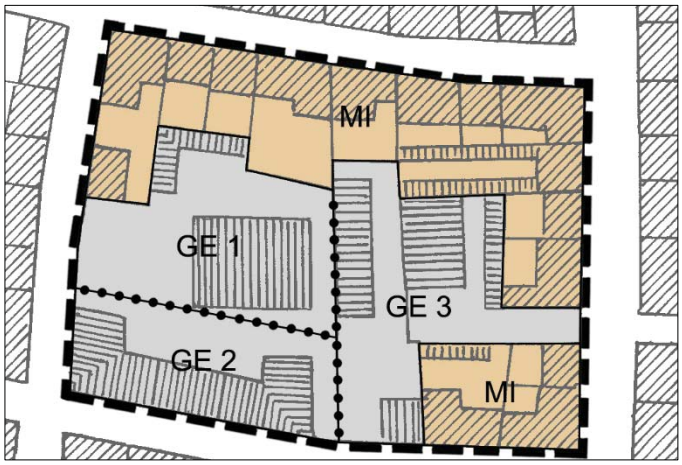
Entwicklung von Flächen mit „dienender Funktion“ (Gemeinbedarf, Grünflächen, Straßenverkehrsfläche) im Bebauungsplan aus einer im FNP (links) dargestellten Wohnbaufläche

örtliche Verkehrsflächen

„Dienende Funktion“ in dem genannten Sinne hat auch die örtliche Erschließung. So können in einer Wohnbaufläche die Wohnstraßen und –wege, in einer gewerblichen Baufläche Gewerbestraßen und Anschlussgleise aus den Bauflächendarstellungen „entwickelt“ werden. Welche Typen von Straßen entwickelt werden können, ist abhängig vom Detaillierungsgrad des jeweiligen FNP; wenn z.B. der FNP Haupterschließungsstraßen darstellt, können in Bebauungsplänen Straßen dieser oder höherer „Hierarchiestufen“ nicht innerhalb der dargestellten Bauflächen entwickelt werden, sondern es bedarf einer FNP-Änderung.

artverwandte Nutzungen

In bestimmten Fällen ist auch eine Entwicklung „artverwandter Nutzungen“ denkbar, wenn sich diese aus der seit der Flächennutzungsplanung eingetretenen tatsächlichen Entwicklung rechtfertigt (z.B. Entwicklung von MI aus MD, wenn die landwirtschaftliche Nutzung im Gebiet zwischenzeitlich aufgegeben wurde.



Grenzkorrektur bzw. abweichende Darstellung einer untergeordneten Teilfläche bei der Entwicklung aus dem FNP

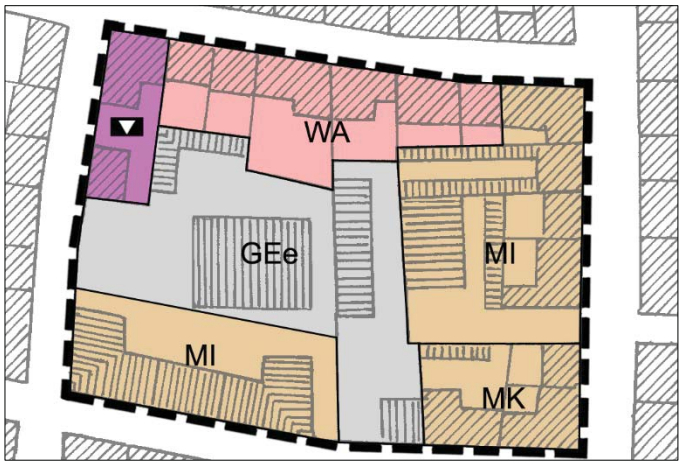
Grenzkorrekturen

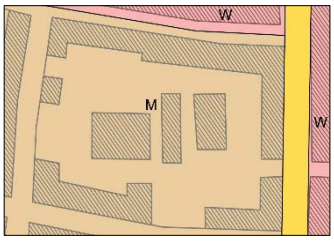
Weiterhin können in Abhängigkeit von der Darstellungsschärfe des jeweiligen FNP in Bebauungsplänen Grenzkorrekturen vorgenommen werden. Als Maßstab für deren Umfang ist oftmals in der Begründung ein Schwellenwert angegeben, von welcher Flächengröße aufwärts (z.B. 0,5 ha) Darstellungen als FNP-relevant anzusehen sind. Fehlt die Angabe eines solchen Schwellenwertes, muss aus der Planzeichnung auf den Grad der vom Plangeber beabsichtigten Generalisierung als Maßstab für mögliche Abweichungen in Bebauungsplänen geschlossen werden. Dabei ist der Entwicklungsspielraum bei Abgrenzungen, die klar erkennbaren, offensichtlich planungsrelevanten Strukturen folgen (z.B. einem Bachlauf, einer Straße, einem deutlichen Wechsel von Bebauungs- oder Nutzungsstrukturen) enger als bei erkennbar generalisierten, „begradigten“ Darstellungen in einer eher homogenen Bestandsstruktur. Der Umfang der Abweichung muss in einem angemessenen Verhältnis zur Größe der jeweiligen Baufläche stehen, d.h. bei einem sehr kleinteilig dargestellten städtebaulichen Gefüge sind (flächenmäßig) geringere Abweichungen möglich als bei größeren Bauflächen.

gemischte Bauflächen

Probleme bereiten vielfach die gemischten Bauflächen im FNP. Soweit eine kleinteilige Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe beabsichtigt ist, können unstrittig Mischgebiete und ihnen „dienende“ Nutzungen entwickelt werden. Es ist jedoch nicht zwingend erforderlich, in jedem Teilbereich einer größeren gemischten Baufläche im Bebauungsplan eine Nutzungsmischung umzusetzen. Ebenso ist es denkbar – insbesondere bei stärker generalisierenden Flächennutzungsplänen – in Bebauungsplänen eine eher „grobkörnige“ Mischung zu entwickeln, mit einem Nebeneinander unterschiedlicher Baugebietstypen, die *zusammen* etwa gleichgewichtige Wohn- und Gewerbeanteile sicherstellen. Auch Kerngebiete und urbane Gebiete mit einem Mindest-Wohnanteil und sogar Sondergebiete entsprechender Zweckbestimmung können dazu beitragen, das FNP-Ziel einer Nutzungsmischung umzusetzen. Entscheidendes Kriterium ist auch hier, dass die Funktion und Wertigkeit der gemischten Baufläche insgesamt im städtebaulichen Gefüge entsprechend der Gesamtkonzeption des FNP durch den Bebauungsplan nicht in Frage gestellt wird.

Einige Gemeinden stellen in ihrem Flächennutzungsplan ein Kerngebiet oder eine ähnliche Gebietskategorie dar, um die beabsichtigten besonderen zentralen Funktionen des Stadtkerns zu verdeutlichen. Soweit diese Kategorie vorwiegend für die Unterbringung von (auch großflächigen) Handelsbetrieben und zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur bestimmt ist, sind dort Mischgebiete und auch urbane Gebiete, insbesondere solche mit hohem Wohnanteil, nur für untergeordnete Teilbereiche entwickelbar.





Entwicklung einer „grobkörnigen“ Nutzungsmischung im B-Plan aus einer gemischten Baufläche des FNP

Gemeinbedarfsflächen

„Dienende“ Gemeinbedarfsflächen können, wie bereits ausgeführt, in angemessenem Umfang auch aus den Bauflächendarstellungen des FNP entwickelt werden. Wo der Flächennutzungsplan jedoch Gemeinbedarfsflächen und ihre Zweckbestimmung, ggf. auch die Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmungen gegeneinander darstellt, ist der Bebauungsplan im Grundsatz daran gebunden (ausgenommen Grenzkorrekturen und Abweichungen unterhalb der „Generalisierungsschwelle“). Z.B. kann ohne FNP-Änderung nicht ohne Weiteres eine Zweckbestimmung gegen eine andere ausgetauscht werden (z.B. Kindergarten gegen Jugendzentrum); die Aufnahme eines zusätzlichen Nutzungszwecks ist dagegen denkbar, wenn dieser mit der im FNP dargestellten Zweckbestimmung vereinbar ist. Die Entwicklung einer „dienenden“ Gemeinbedarfsfläche (z.B. einer Schule in einer Wohnbaufläche) ist dann problematisch, wenn im FNP ausdrücklich für das Baugebiet ein anderer Gemeinbedarfsstandort gleicher Funktion dargestellt ist.

Flächen für großflächigen Einzelhandel

In der Planungspraxis taucht häufig die Frage nach der Entwickelbarkeit von Sondergebieten für den Einzelhandel auf. Dabei sind die in § 11 BauNVO aufgestellten Grundsätze auch für die Ebene der Flächennutzungsplanung von Bedeutung. D.h. die Entwicklung von Sondergebieten für den Einzelhandel aus im Flächennutzungsplan dargestellten Sonderbauflächen entsprechender Zweckbestimmung sowie aus Kerngebieten, „gemischten Bauflächen mit Kerngebietsfunktion“ „Einzelhandelskonzentrationen“ o.ä. dürfte in der Regel unproblematisch sein, soweit keine anderweitigen Regelungen (z.B. der Regional- und Landesplanung) entgegenstehen, und soweit das Kerngebiet in seiner Gesamtheit noch ein kerngebietstypisches Nutzungsspektrum umfasst). Eine Entwickelbarkeit aus im FNP dargestellten gewerblichen, gemischten oder Wohnbauflächen ist dagegen nur dann gegeben, wenn der Bebauungsplan Festsetzungen enthält, die die in § 11 Abs. 3 BauNVO näher beschriebenen problematischen Auswirkungen weitestgehend ausschließt und außerdem gewährleistet ist, dass die Baufläche insgesamt nach ihrer Funktion sowie nach Flächenumfang und Wertigkeit im städtebaulichen Gefüge weiterhin den in der Konzeption des Flächennutzungsplans angestrebten Charakter aufweist (z.B. ein kleines Nahversorgungszentrum in einer größeren Wohnbaufläche, ein Baumarkt in einer gewerblichen Baufläche).

Grün- und Freiflächendarstellungen

Zu den Grundzügen eines Flächennutzungsplans gehört die Differenzierung zwischen Bauflächen und Freiflächen. Abgesehen von Grenzkorrekturen, die sich im Rahmen der Darstellungssystematik des jeweiligen FNP bewegen, setzt eine Umwidmung von Freiflächen zu bebaubaren Flächen grundsätzlich eine FNP-Änderung voraus. Eng begrenzte Ausnahmen hiervon können im Einzelfall möglich sein, z.B. zur Realisierung von Gemeinbedarfs- oder Sondernutzungen (z.B. Sportplatz, Zeltplatz) mit untergeordneten baulichen Anlagen innerhalb von öffentlichen oder privaten Grünflächen, wenn sie die Funktion und Wertigkeit der Freifläche insgesamt nicht beeinträchtigen.

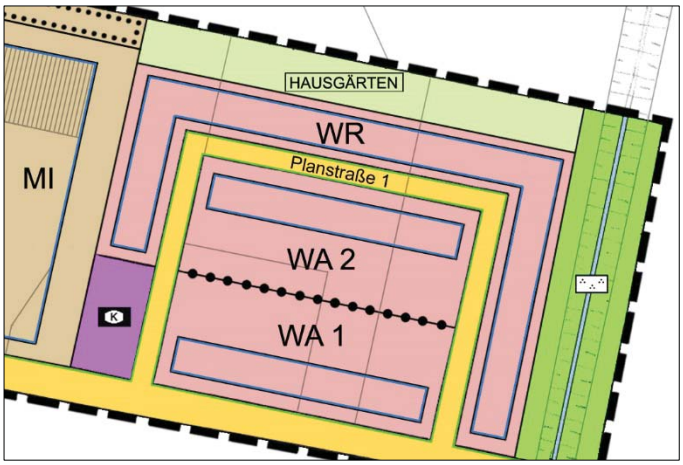
Zweckbestimmung von Grünflächen

Unsicherheiten bestehen häufig auch hinsichtlich der Entwicklung unterschiedlicher Freiflächennutzungen innerhalb der im FNP dargestellten „grünen“ Flächen. Soweit der FNP öffentliche und private Grünflächen und/oder Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung gegeneinander abgrenzt, ist der Bebauungsplan im Grundsatz daran gebunden

(ausgenommen Grenzkorrekturen und Abweichungen unterhalb der Generalisierungsschwelle). Die Darstellung einer öffentlichen Grünfläche setzt jedoch nicht unbedingt das Eigentum der öffentlichen Hand voraus, der öffentliche Charakter kann z.B. auch durch geeignete Zugangsregelungen gewährleistet werden. Wenn im FNP eine Zweckbestimmung der Grünfläche angegeben ist, muss sich diese auch im Bebauungsplan wiederfinden. Auch hier ist eine sinngemäße Übersetzung in die Konkretisierungsebene des Bebauungsplans möglich; z.B. kann die Zweckbestimmung „Sport“ im Bebauungsplan durch eine für sportliche Nutzungen geeignete Wiesenfläche, aber auch durch einen eingegrünten Sportplatz mit Umkleiden umgesetzt werden.

private Grünflächen

Die Darstellung privater Grünflächen in Flächennutzungsplänen bezeichnet i.d.R. ein breites Spektrum unterschiedlicher Nutzungsarten, von Kleingärten und Freizeitgärten bis hin zu Uferstreifen und Dorfrändern, die von Bebauung freigehalten werden sollen. Welche Nutzungen daraus in Bebauungsplänen entwickelbar sein sollen, erschließt sich meist aus der jeweiligen Begründung. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Grünflächendarstellung einer baulichen Entwicklung auf der Fläche entgegensteht (auch der eines Wochenendhausgebiets); trotzdem ist in bestimmten Fällen die Einbeziehung in ein Baugebiet denkbar, z.B. wenn das Planungsziel eines grünen Uferstreifens oder Siedlungsrandes im Bebauungsplan durch textliche Festsetzungen innerhalb einer Wohnbaufläche sichergestellt wird (nicht überbaubare Grundstücksflächen, Ausschluss von Nebenanlagen, Pflanzbindungen…).



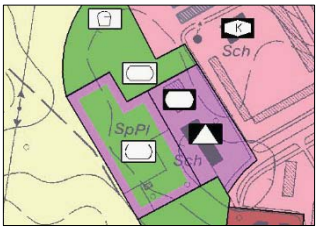
Entwicklung von öffentlichen und privaten Grünflächen sowie einer Fläche mit Pflanzbindungen aus „symbolischen“ Gründarstellungen des FNP

Grünstreifen und Grünzüge

Grünverbindungen, Grünstreifen oder auch „Durchlüftungsbahnen“ haben in der generalisierenden Darstellung des Flächennutzungsplans oft eine erkennbar „symbolisch“ gemeinte Breite oder Signatur. Damit erhält der Bebauungsplan einen – je nach Art der Darstellung unterschiedlich großen – Interpretationsspielraum für die örtliche Umsetzung des Planungsziels. Maßgeblich ist das durch die Darstellung ausgedrückte übergeordnete Planungsziel, das ggf. in der Begründung näher beschrieben ist. Die Breite oder genaue Lage eines Grünzugs oder auch seine Ausformung, z.B. als öffentliche Grünfläche oder als begrünte, durch Vorgartenflächen erweiterte Straßentrasse, kann im Bebauungsplan nach Maßgabe der örtlichen Verhältnisse variiert werden.

Besondere Gebietstypen

In einigen Flächennutzungsplänen wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, nach städtebaulichem Erfordernis eigene Gebietskategorien zu entwickeln (z.B. „gemischte Baufläche mit hohem Wohnanteil / hohem Gewerbeanteil“, „Baufläche mit Kerngebietsfunktion“, „Einzelhandelskonzentration“). Für die Entwicklung von Bebauungsplänen muss hier auf die Begründung Bezug genommen werden, da nur diese einen Hinweis darauf geben kann, wie diese Flächenkategorien hinsichtlich der Entwicklung von Bebauungsplänen zu deuten sind.



„Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil“ (Schulsportplatz) im Übergang zur Landschaft“

Eine in Flächennutzungsplänen insbesondere bei der Darstellung von Gemeinbedarfs- und Sonderbauflächen häufiger verwendete besondere Gebietskategorie stellen die „Bauflächen mit hohem Grünanteil“ dar, die neben ihrer Primärnutzung eine übergeordnete Funktion für das Stadtklima oder den Freiraumverbund übernehmen sollen. Wenn die Begründung nicht

ausdrücklich präzisere Angaben macht, ist hier in Bebauungsplänen zumindest sicherzustellen, dass der Grünanteil gegenüber der baulichen Nutzung überwiegt.

Darstellungen zum Maß der Nutzung

Soweit ein Flächennutzungsplan bereits Darstellungen zum Maß der Nutzung (häufig in Form einer Spannbreite) enthält, sind Bebauungspläne im Grundsatz auch daran gebunden (ausgenommen Grenzkorrekturen und Abweichungen unterhalb der Generalisierungsschwelle). In seiner Beschränkung auf die Grundzüge der Planung und abhängig von der jeweils gewählten Generalisierung der Darstellung trifft der FNP jedoch i.d.R. keine Aussagen für Einzelgrundstücke oder kleine Teilgebiete. Die für eine Baufläche angegebene Dichte kann daher im Bebauungsplan in durch die besondere örtliche Situation begründeten Einzelfällen (z.B. Eckgrundstücke, erhaltenswerter Baumbestand…) über- oder unterschritten werden, solange das durch die Dichtedarstellung im FNP ausgedrückte Planungsziel für die Baufläche insgesamt im Wirkungsgefüge ihres engeren Umfeldes nicht in Frage gestellt wird.

Entwicklungsgrundsätze

In einigen Flächennutzungsplänen werden die Entwicklungsmöglichkeiten in der Begründung näher ausgeführt, z.B. in Form von „Grundsätzen für die Entwicklung von Bebauungsplänen". Dabei handelt es sich nicht um Darstellungen des FNP, sondern um gemeindeinterne Richtlinien zur Handhabung des Entwicklungsgebots gemäß § 8 Abs. 2 BauGB mit Selbstbindungscharakter. Sie gelten in Verbindung mit der allgemeinen Rechtsprechung zum Entwicklungsgebot und können diese im Hinblick auf die besonderen Planungsziele der Gemeinde näher erläutern, in bestimmten Punkten auch stärker eingrenzen, z.B. im Hinblick auf die Möglichkeiten der Entwicklung von Flächen für den Einzelhandel innerhalb der dargestellten Baugebiete oder Bauflächen.

Verletzung des Entwicklungsgebots

Wird das Entwicklungsgebot verletzt, d.h. sind die durch die Rechtsprechung umrissenen Grenzen der Entwickelbarkeit überschritten, so ist der Bebauungsplan nichtig. Die Verletzung des Entwicklungsgebots kann nach § 214 Abs. 2 BauGB für die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans allerdings unbeachtlich sein, wenn die sich aus dem Flächennutzungsplan ergebende geordnete städtebauliche Entwicklung dadurch nicht beeinträchtigt ist.

Ausnahmen vom Entwicklungsgebot

selbstständiger Bebauungsplan

Das Entwicklungsgebot kann naturgemäß keine Anwendung finden, wenn ein Flächennutzungsplan mit rechtswirksamen Darstellungen für das zu beplanende Bebauungsplangebiet nicht vorliegt. Dies ist zum Beispiel dann der Fall, wenn die Gemeinde bisher auf die Aufstellung eines Flächennutzungsplans verzichtet hat, (weil dieser für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gemeindegebietes nicht erforderlich ist), so dass Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB dort als selbstständige Bebauungspläne aufgestellt werden. Selbständige Bebauungspläne bedürfen gemäß § 10 Abs. 2 BauGB der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde.

vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs.4 BauGB

In der Praxis kommen häufig Fallkonstellationen vor, in denen ein beschlossener Flächennutzungsplan wegen formaler oder materieller Mängel noch nicht rechtswirksam werden konnte oder in denen das Aufstellungsverfahren für den Flächennutzungsplan noch nicht abgeschlossen ist. Sofern dringende Gründe wie etwa ein anstehendes Investitionsvorhaben die Aufstellung des Bebauungsplans erfordern, kann dieser gemäß § 8 Abs. 4 Satz 1 BauGB als vorzeitiger Bebebauungsplan vor dem Flächennutzungsplan aufgestellt werden. Auch vorzeitige Bebauungspläne bedürfen gemäß § 10 Abs. 2 BauGB der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde. Anstelle der Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ist in diesen Fällen zu prüfen, ob der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegenstehen wird. Ein bereits vorhandener FNP-Entwurf wird hierbei ein wichtiger, jedoch nicht der einzige Beurteilungsgesichtspunkt sein.

vorzeitiger Bebauungsplan bei Gebietsänderungen

Eine echte Ausnahme vom Entwicklungsgebot, die auch das Abweichen von einem vorhandenen Flächennutzungsplan ermöglicht, beinhaltet § 8 Abs. 4 Satz 2 BauGB. Danach kann bei Gebiets- oder Bestandsänderungen von Gemeinden (z.B. bei Eingemeindungen oder Gemeindezusammenschlüssen) oder bei anderen Veränderungen der Zuständigkeit für die Aufstellung von Flächennutzungsplänen auch ein vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt werden, bevor der geltende Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt worden ist. Voraussetzung ist auch hier das Vorliegen dringender Gründe für die Aufstellung des Bebauungs-

plans sowie die Vereinbarkeit des Bebauungsplans mit der beabsichtigten Entwicklung des in seiner Größe veränderten Gemeindegebietes.

im Parallelverfahren aufgestellter Bebauungsplan

Das Entwicklungsgebot kann darüber hinaus keine Anwendung finden, wenn das Bebauungsplangebiet bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans gemäß § 5 Abs. 1 BauGB aus diesem ausgenommen wurde, etwa weil noch keine Klarheit über die geplante Entwicklung bestand, oder wenn die das Plangebiet betreffende FNP-Darstellung gemäß § 6 Abs. 3 BauGB von der Genehmigung ausgenommen wurde. Auch wenn § 8 Abs. 4 Satz 1 BauGB hier die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplans zulässt, sollte die Gemeinde in diesen Fällen den Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren ergänzen bzw. ändern.

Das Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB wird im Übrigen immer dann zur Anwendung kommen, wenn die Aufstellung eines Bebauungsplans nicht aus einer rechtswirksamen Flächennutzungsplandarstellung entwickelt werden kann und in der Folge die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich wird. Sofern der im Parallelverfahren aufgestellte Bebauungsplan vor der Änderung des Flächennutzungsplans bekannt gemacht und damit in Kraft gesetzt werden soll - etwa weil das Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan noch andere Bereiche umfasst, für die dass Planungsverfahren noch nicht abgeschlossen ist - bedarf der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 2 BauGB der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde.

Sonderfall: vorzeitiger B-Plan der Innenentwicklung ohne Genehmigungspflicht

Eine Genehmigungspflicht besteht nicht, wenn der Plan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB oder (befristet bis Ende 2022/2024) nach § 13b für an die Ortslage angrenzende Außenbereichsflächen mit weniger als 10.000 m² Grundfläche aufgestellt worden ist (☞ F 6 und ☞ F 7). Der Bebauungsplan kann bei Vorliegen der für das beschleunigte Verfahren geltenden Voraussetzungen aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan, dessen entgegenstehende Darstellungen mit Inkrafttreten des Bebauungsplans obsolet werden, ist dann unter Berücksichtigung der Bebauungsplaninhalte zu berichtigen. In der Begründung zum Bebauungsplan sollte die beabsichtige neue Darstellung des Flächennutzungsplans für das Plangebiet erläutert und begründet werden. Außerdem ist aufzuzeigen, dass durch die Abweichung von der bisherigen Darstellung des Flächennutzungsplans die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird.

Sonderfall: Windeignungsgebiete in Regionalplänen – Anpassungspflicht auch bei Abweichung vom FNP

Ein Sonderfall im Hinblick auf das Entwicklungsgebot kann sich auch bei Bebauungsplänen zur Regelung der Errichtung von Windkraftanlagen ergeben, z.B. zur Konkretisierung von Standorten und Höhenentwicklung. Enthält ein Regionalplan zielförmige Festlegungen über die Konzentration von Windkraftanlagen an bestimmten Standorten, wird damit zugleich an anderer Stelle im Plangebiet ein Ausschluss derartiger Anlagen bewirkt. Der Ausschluss von Windenergieanlagen auf Teilen eines Plangebiets lässt sich nach der Wertung des Gesetzgebers nur rechtfertigen, wenn der Plan sicherstellt, dass sich die betroffenen Vorhaben an anderer Stelle gegenüber konkurrierenden Nutzungen durchsetzen[1]. In diesem Kontext hat das regionalplanerisch festgelegte Ziel der Raumordnung (Windeignungsgebiet) Anwendungsvorrang gegenüber etwaigen abweichenden Darstellungen in einem – möglicherweise älteren – Flächennutzungsplan. Hier greift der Grundsatz, dass Bebauungspläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen sind. Die Anpassungspflicht ist nicht auf den Zeitpunkt der Planaufstellung begrenzt, sondern gilt fortwährend[2]. „Anpassen“ im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB bedeutet jedoch ebenfalls, dass die Kommunen die Möglichkeit haben, Ziele der Raumordnung – wie z.B. Windeignungsgebiete – nach dem Grad ihrer Aussageschärfe in einem Bebauungsplan zu konkretisieren. Die Ausnutzbarkeit der in Regionalplänen festgelegten Flächen darf jedoch durch die Kommune nicht über ein städtebaulich begründetes Maß hinaus eingeschränkt werden. Hierzu ist eine nachvollziehbare und örtlich spezifische Begründung in der Bauleitplanung und die Beurteilung des Einzelfalls erforderlich.

---

1 Vgl. BVerwG, Urt. v. 18.8.2015 – AZ 4 CN 7.14 -. juris Rn. 8. Hierauf Bezug nehmend VGH Mannheim, Urt. v. 19.11.2020 – 5 S 1107/18 -. juris Rn. 61 f.

2 Vgl. BVerwG, Urt. v. 17.09.2003 – 4 C 14/01 -, juris Rn. 30 ff.. Zustimmend VGH Mannheim, Urt. v. 13.10..2020 – 3 S 526/20 -. juris Rn. 116.

ANPASSUNG AN DIE ZIELE DER RAUMORDNUNG

Planungsrechtlicher Rahmen

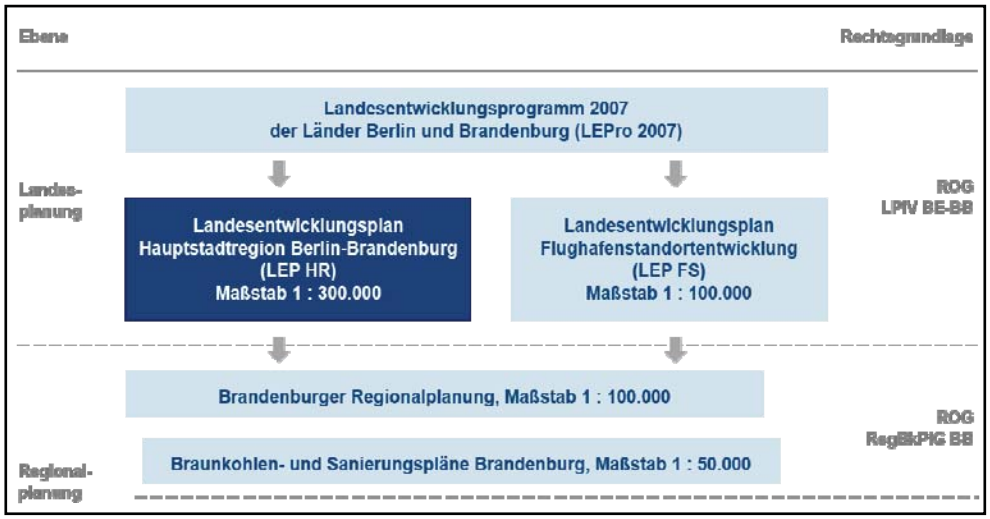
Ziele der Raumordnung sind in den Raumordnungsplänen der Länder und Regionen festgelegt. Für die aus den Ländern Berlin und Brandenburg gebildete Hauptstadtregion wird die gemeinsame Landesplanung durch die Gesamtheit der Programme und Pläne der Raumordnung vollzogen.

§ 1 Abs.4 BauGB
LEPro 2007
LEP HR
LEP FS
Regionalpläne

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) trifft Festlegungen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Hauptstadtregion, insbesondere zu den Raumnutzungen und -funktionen und ist als Rechtsverordnung der Landesregierungen mit Wirkung für das jeweilige Landesgebiet erlassen (für Brandenburg: Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) Vom 29. April 2019 (GVBl. II Nr. 35)).

Neben dem LEP HR haben folgende Planungsdokumente Gültigkeit:

- das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)
- der § 19 Absatz 11 des Landesentwicklungsprogramms von 2003 (LEPro 2003)
- der Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) von 2006, der als sachlicher und räumlicher Teilplan die Festlegungen des LEP HR überlagert.



Festlegungen des LEP HR

Der LEP HR enthält

- verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen Festlegungen, die einer Überwindung im Rahmen der Abwägung nicht mehr zugänglich sind (beachtungspflichtige Ziele der Raumordnung „Z“), sowie
- Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- und Ermessensentscheidungen (berücksichtigungspflichtige Grundsätze der Raumordnung „G“).

Vorgaben für die kommunale Bauleitplanung aus dem LEP HR ergeben sich insbesondere aus den Festlegungen zu den Strukturräumen der Hauptstadtregion (Kap. 1), zur Entwicklung von Gewerbe und großflächigem Einzelhandel (Kap. 2), zu Zentralen Orten und Grundversorgung (Kap. 3), zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung (Kap. 5 und 6), zur Verkehrs- und Infrastrukturentwicklung (Kap. 7) sowie zu Klimaschutz und Energie (Kap. 8).

Festlegungen in Regionalplänen

Darüber hinaus gelten die Ziele und Grundsätze der Regionalpläne. Eine besondere Bedeutung für die Bauleitplanung kommt hier u.a. der Festlegung von Grundfunktionalen Schwerpunkten (GSP) zu, die anhand von Anforderungen, die im LEP HR formuliert sind, durch die

Regionalen Planungsgemeinschaften erfolgt. Diesen Schwerpunktgemeinden werden über die Eigenentwicklung hinaus zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten für neue Wohnbau- und Einzelhandelsflächen zugestanden.
Auch die Festlegungen von sachlichen Teilregionalplänen zur Windenergienutzung entfalten eine spezielle Bindungswirkung für die Bauleitpläne der Gemeinden. Die Bindungswirkung ergibt sich im Einzelfall aus der Art der Gebietsfestlegung im Regionalplan (☞ B 1.11.2).[1]

Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung

Die kommunalen Gebietskörperschaften sind im Rahmen ihrer Bauleitplanung Adressaten der Raumordnungspläne. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB haben sie ihre Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Ziele der Raumordnung können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden. Die für die kommunale Planung jeweils relevanten Grundsätze der Raumordnung sind im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

Die Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB ist nicht allein eine passive Verpflichtung, in Bauleitplanverfahren keine widersprechenden oder entgegenstehenden Darstellungen oder Festsetzungen zu treffen. Vielmehr kann sich aus Zielen der Raumordnung eine aktive Anpassungs-, d.h. eine Planungspflicht, für die Gemeinde ergeben. Insbesondere dann, wenn die Verwirklichung bestehender Bauleitpläne oder Baurechte eine Erreichung der Ziele dauerhaft unmöglich machen würden, ist die Gemeinde zum planerischen Handeln verpflichtet.[2]

Raumordnerische Beurteilung

Maßgeblich für die raumordnerische Beurteilung ist die Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg als zuständige oberste Raumordnungsbehörde (Artikel 12 Landesplanungsvertrag). Dies gilt insbesondere für den Fall, dass unterschiedliche raumordnerische Beurteilungen in Bezug auf die Anpassung auf die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB der zuständigen Regionalen Planungsgemeinschaft und der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vorliegen.

---

1 Es können auf der Grundlage von § 7 Abs. 3 S. 2 i.V.m. § 7 Abs. 3 S. 3 des Raumordnungsgesetzes (ROG) Vorranggebiete, Vorbehalts- oder Eignungsgebiete für die Windenergie festgelegt werden.

2 BVerwG, Urt. v. 17.9.2003 – 4 C 14/01, NVwZ 2004, 220 (221 ff.).

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

Planungsrechtlicher Rahmen

Unter der Überschrift „Vorhaben- und Erschließungsplan“ umfasst § 12 des Baugesetzbuchs die Regelungen zum „Vorhabenbezogenen Bebauungsplan“, der formal einem Bebauungsplan nach § 8 BauGB gleichgestellt ist.

§ 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.
(7) Soll in bisherigen Erholungssondergebieten nach § 10 der Baunutzungsverordnung auch Wohnnutzung zugelassen werden, kann die Gemeinde nach Maßgabe der Absätze 1 bis 6 einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufstellen, der insbesondere die Zulässigkeit von baulichen Anlagen zu Wohnzwecken in diesen Gebieten regelt.

unmittelbarer Vorhaben- und Umsetzungsbezug

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

entschädigungslose Aufhebung möglich

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.

Vereinbarungen zur Kostenübernahme auch für übliche Bebauungspläne 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, wenn die jeweiligen Investoren bereits bekannt sind, mit ihnen auch ergänzend zu einem üblichen Bebauungsplan vertraglich vereinbart werden. Dies ist u.a. dann sinnvoll, 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.

Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Elemente des Planungsinstruments „Vorhabenbezogener Bebauungsplan“

Wesentliche Elemente des Planungsinstruments „Vorhabenbezogener Bebauungsplan“ sind:

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

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 in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogen werden sollen (s.u. „Einbeziehung sonstiger Flächen“). Der Durchführungsvertrag wird dagegen nicht Teil der Satzung, sondern gesondert *vor dem Beschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan* zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger abgeschlossen.

Begründung mit Umweltbericht erforderlich

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.

Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist anzuwenden. Da die §§ 135 a bis c BauGB jedoch gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 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 durchgeführt werden (☞ B 20.2, Anwendungsfall B).

Titel, Geltungsbereich und Dokument

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). Gleiches gilt für die Ausfertigung der Planurkunde (☞ A 5).

Anforderungen an Festsetzungsinhalt und grafische Aufbereitung

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 weitere 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.

für VE-Pläne variabler als für sonstigen Geltungsbereich

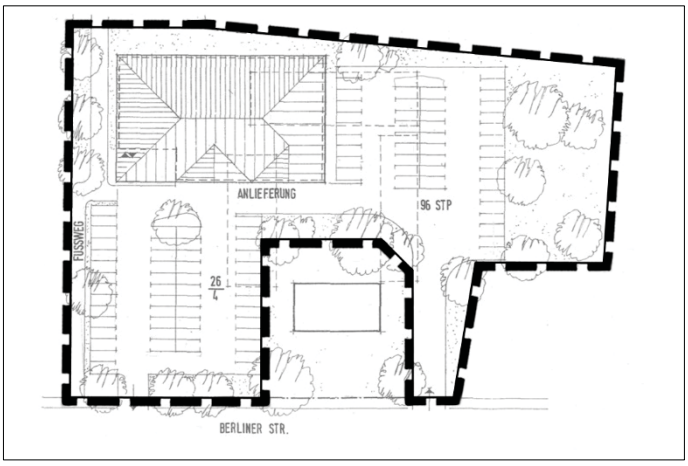
Innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollten der Vorhabenbereich und die sonstigen einbezogenen Flächen eindeutig unterscheidbar sein. Dies kann z.B. durch eine Begrenzungslinie oder durch eine abweichende Farbwahl im Vorhabenbereich erreicht werden.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan in unterschiedlichen Formen

Variante A: Projektplan

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

Variante A: Zur Vermeidung zusätzlicher Arbeitsvorgänge und Kosten kann der Projektplan des Architekten für den Vorhaben- und Erschließungsplan verwendet werden. 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.



Projektplan als Vorhaben- und Erschließungsplan

… und einen Textteil

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.

Unterscheidung zwischen Festsetzungen und sonstigen Darstellungsinhalten

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 erläuternden Charakter haben. Inhalte, die nicht Gegenstand der Festsetzung sein sollen, sollten deshalb aus den Projektplänen ausgeblendet werden.

ggf. Übernahme einzelner Regelungen in den Durchführungsvertrag

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 Durchführungsvertrags durch die Gemeinde kontrolliert wird.

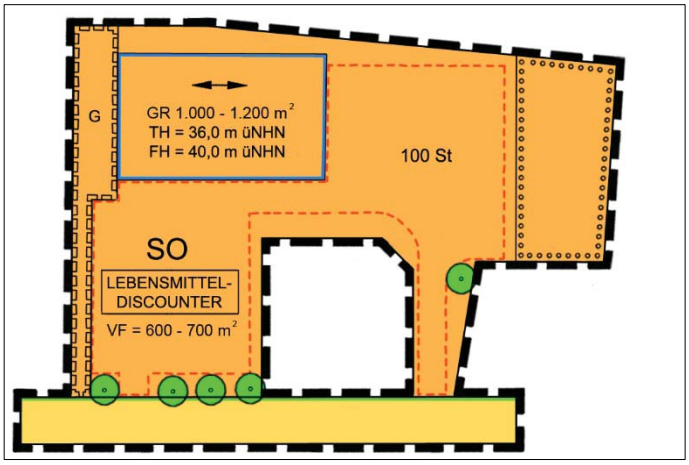
Die direkte Übernahme von Projektplänen als Vorhaben- und Erschließungsplan kommt in der Regel nur für Projekte in Frage, die bereits in den städtebaulich relevanten Einzelheiten ausgearbeitet und mit der Gemeinde abgestimmt sind und genau so auch umgesetzt werden sollen. Insbesondere bei komplexen Vorhaben ergeben sich während des Aufstellungsverfahrens jedoch häufig noch Änderungen, 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: Planzeichnung im Bebauungsplanduktus

..mit vorhabenkonkreter Festsetzung der Nutzung

Bezug auf BauNVO und PlanZV

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 Projekts 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.



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

Das Anknüpfen an die bebauungsplan-übliche Festsetzungsmethodik und -grafik 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 zuvor engen Festsetzungsrahmen erheblich erweitert. Die bis dahin einzige Möglichkeit einer *vorhabenkonkreten* Festsetzung mit allen Angaben, die für eine abschließende städtebauliche Beurteilung des Vorhabens erforderlich sind, besteht jedoch weiterhin fort. So wird im oben dargestellten Fallbeispiel ganz konkret ein Sondergebiet für einen Lebensmitteldiscounter mit einer zulässigen Verkaufsfläche von mindestens 600 m² und höchstens 700 m² festgesetzt.

Darüber hinaus könnte das zulässige Warensortiment textlich eingeschränkt werden, z.B. durch die Beschränkung von Randsortimenten auf eine Verkaufsfläche von maximal 100 m².

Variante C: Planzeichnung im Bebauungsplanduktus

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

Variante C: Daneben eröffnet § 12 Abs. 3a BauGB die Möglichkeit, im Vorhaben- und Erschließungsplan die bauliche oder sonstige Nutzung allgemeiner, also z.B. durch ein Baugebiet nach BauNVO festzusetzen. 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.

Damit wird für das Vorhaben hinsichtlich der Art der Nutzung eine bedingte Zulässigkeit gemäß § 9 Abs. 2 BauGB (☞ B 2.2) festgesetzt. Ein anderes als das im Durchführungsvertrag vereinbarte Vorhaben wird erst zulässig, wenn dieser entsprechend geändert ist.

Vertragsänderungen ohne förmliches Verfahren möglich

Die allgemeine Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan hat den Vorteil, dass eine vom Durchführungsvertrag nicht erfasste und damit (zunächst) unzulässige Nutzung durch Vertragsänderung zulässig gemacht werden kann, ohne dass es dazu einer Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bedarf. Die Änderung des Durchführungsvertrags 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.

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

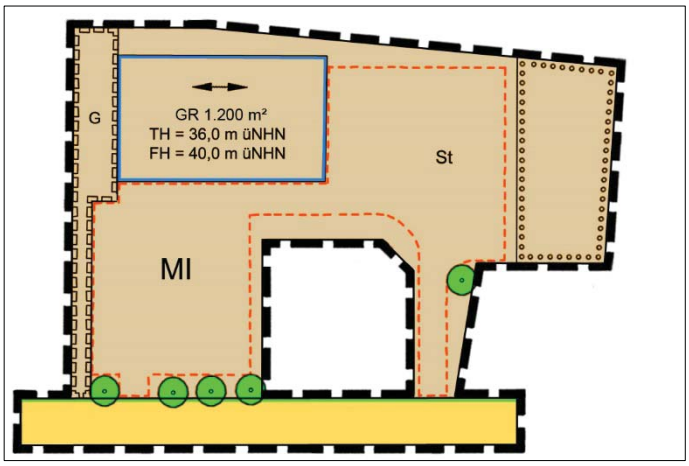
In dem oben beschriebenen Fallbeispiel eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für einen Lebensmitteldiscounter könnte sich die Festsetzung zum Beispiel auf ein Sondergebiet „Einzelhandel“ (ggf. mit textlicher Festlegung auf Waren des täglichen Bedarfs) beschränken und die genauere Bestimmung des Vorhabens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

Je nach Baugebietscharakter und Eigenart der näheren Umgebung könnte im vorhabenbezogenen Bebauungsplan auch ein Mischgebiet festgesetzt werden, in dem ein Lebensmitteldiscounter mit bis zu 800 m² Verkaufsfläche allgemein zulässig wäre, ebenso aber auch ein kleinerer Einzelhandel in Verbindung mit Dienstleistungen oder nicht wesentlich störenden Handwerksbetrieben

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

Für das Aufstellungsverfahren bedeutet die Festsetzung eines Baugebiets nach §§ 2 – 11 BauNVO oder eine andere allgemeine Festsetzung der zulässigen Nutzung aber auch, dass sämtliche dadurch ermöglichten 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 von bebauungsplanbedingten Eingriffen in Natur und Landschaft. Diese Anforderungen wären aber auch bei der Aufstellung eines nicht vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit einer allgemeinen Baugebietsfestsetzung zu berücksichtigen.

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).



Vorhaben- und Erschließungsplan im üblichen Bebauungsplanduktus, aber mit einer Mischgebietsfestsetzung, die bei gleicher Grundfläche ein breiteres Spektrum an Nutzungen als im vorherigen Beispiel eröffnet.

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 Verwaltung geändert werden können, sondern einen Beschluss der Gemeindevertretung voraussetzen.

konkrete Festsetzung des Nutzungsmaßes und der überbaubaren Grundstücksflächen

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.

ggf. Festsetzung von Mindestmaßen der baulichen Nutzung

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 die 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.

Eingrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen

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 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.

Erweiterungsflächen nicht festsetzbar

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.

baugestalterische Festsetzungen im VE-Plan bzw. im Durchführungsvertrag

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.

Erschließung ist umsetzungsreif zu klären

… aber nicht immer zwingend festzusetzen

Die Erschließung des geplanten Vorhabens muss vom Vorhabenträger umsetzungsreif geklärt sein. Dazu muss im Vorhaben- und Erschließungsplan nicht jede Leitung und jeder Anschlussschacht 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.).

Anwendbarkeit auf Erholungssondergebiete meist problematisch

Mit der Änderung des Baugesetzbuchs im Jahr 2017 wurde die Anwendbarkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf Erholungssondergebiete nach § 10 BauNVO klargestellt. Erholungssondergebiete sind vorrangig für das Erholungswohnen vorgesehen. Aufgrund der zurückliegenden, häufig ungeplanten Entwicklung solcher Gebiete, aber auch wegen erhöhter Nachfrage aufgrund des Wohnungsmangels in Ballungsräumen stellt sich das Thema des dauerhaften Wohnens in solchen Gebieten. Soll dies zugelassen werden, kann dazu ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden. Durch die Möglichkeit, dabei vom Festsetzungskatalog nach § 9 BauGB und den Baugebietskategorien der Baunutzungsverordnung abzuweichen, können hierzu flexible Regelungen getroffen werden. Aufgrund der Vielzahl von Betroffenen und oft mehreren Eigentümern in den typischen Brandenburger Erholungsgebieten ergibt sich jedoch regelmäßig das Problem, den Durchführungsvertrag mit *einem* konkreten Vorhabenträger abzuschließen.

Der Durchführungsvertrag

Durchführungsvertrag zwingend erforderlich

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). Der Durchführungsvertrag kann nur mit *einem* Vorhabenträger abgeschlossen werden – der Abschluss des Durchführungsvertrags zwischen der Kommune und mehr als einem Vorhabenträger als Vertragsparteien führt zu dessen Nichtigkeit. Dies schließt nicht aus, dass sich mehrere Einzelpersonen (z.B. mehrere Grundstückseigentümer) zu einem Vorhabenträger (Entwicklungsgesellschaft, GbR, GmbH u.ä.) zusammenschließen.

finanzielle Regelungen, ggf. Rückbauverpflichtung

Unerlässlich sind Regelungen für den Fall, dass das Vorhaben nicht oder nicht vollständig der Planung entsprechend errichtet oder fertig gestellt wird (z.B. 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 abgesichert werden.

ggf. Prüfung durch unabhängige Dritte

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.

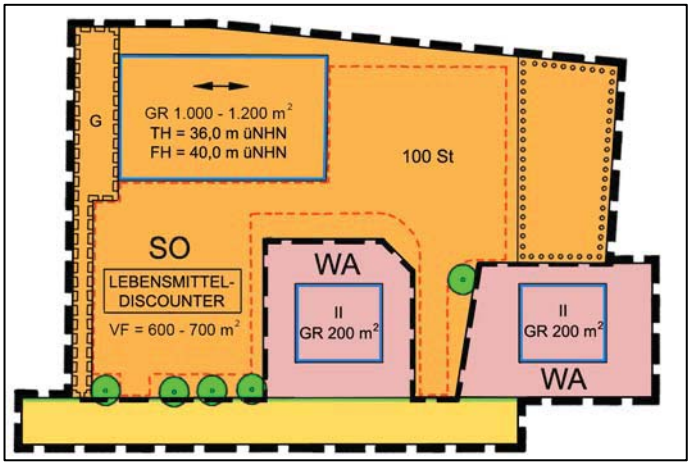
Einbeziehung in Beteiligungsverfahren

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

Vertragsabschluss vor Satzungsbeschluss

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

§ 12 Abs. 3a BauGB bestimmt, dass in Fällen, in denen im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans eine bauliche oder sonstige Nutzung *allgemein* festsetzt wird, ergänzend festzusetzen ist, dass in diesem Rahmen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.



Kenntlichmachung des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans bei Einbeziehung von sonstigen Flächen (WA, Straßenverkehrsfläche) in einen vorhabenbezogenen B-Plan

Einbeziehung sonstiger Flächen

Einbeziehung sonstiger Flächen möglich

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.

Zurückhaltung bei der Einbeziehung sonstiger Flächen

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.

Einbeziehung sonstiger Flächen zur Konfliktbewältigung

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 von Arrondierungs- oder Übergangsflächen

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.

Verfahren

Aufstellung im üblichen 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).

ggf. auch im beschleunigten Verfahren

Sofern die in § 13a Abs. 1 bzw. 13b BauGB genannten Voraussetzungen erfüllt sind, können vorhabenbezogene Bebauungspläne auch als Bebauungspläne der Innenentwicklung bzw. zur Einbeziehung kleiner Außenbereichsflächen am Ortsrand im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden (☞ F 6 und ☞ F 7). 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.

Antrag auf Einleitung des Verfahrens

Die Initiative für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt zunächst beim Vorhabenträger. Er kann einen Antrag auf Einleitung des Verfahrens stellen, hat jedoch keinen Anspruch darauf, dass diesem stattgegeben wird. Vielmehr hat die Gemeinde 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.

Aufstellungsbeschluss nicht zwingend erforderlich…

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.

… verschafft dem Investor aber Klarheit über die Ziele der Gemeinde

Aufgabenteilung Gemeinde - Vorhabenträger

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 vorschnell Planungslösungen verfestigen, die nicht vollständig ihren Zielen entsprechen.

Zeitvorteil durch Verfahrensmanagement …

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.

… und Einschaltung kompetenter Planungsbüros

Entscheidungsfreiheit der Gemeinde

Auch nach dem Aufstellungsbeschluss bleibt die Gemeinde während des gesamten Verfahrens frei in ihren Planungs- und Abwägungsentscheidungen. 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.

Wechsel des Vorhabenträgers bedarf der Zustimmung 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 Durchführungsvertrag 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.

Genehmigung während der Planaufstellung möglich

Soll ein Vorhaben bereits vor Abschluss des Aufstellungsverfahrens zugelassen werden, ist dies gemäß § 33 BauGB grundsätzlich auch auf der Grundlage eines im Verfahren befindlichen Entwurfs für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan möglich. Voraussetzung für eine Genehmigung nach § 33 BauGB ist,

- dass ein Aufstellungsbeschluss gefasst wurde,
- die öffentliche Auslegung und die Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB abgeschlossen ist,
- 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.

vereinfachtes Verfahren zur Aufhebung

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 5). Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann dabei abgesehen werden. Ob 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.

und ggf. auch zur Änderung in einen normalen B-Plan

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 auch in der Umweltprüfung zu berücksichtigen.

ÄNDERUNGSBEBAUUNGSPLÄNE

Problemaufriss

Es gibt viele Gründe, warum bereits festgesetzte Bebauungspläne geändert werden müssen: Projekte werden nach einem Trägerwechsel modifiziert oder grundlegend überarbeitet, „Angebots-Bebauungspläne“ müssen veränderten Rahmenbedingungen angepasst, veränderte Planungsziele der Gemeinde, z.B. zur Einzelhandelsentwicklung, sollen berücksichtigt werden. Bebauungspläne für einen verdichteten Geschosswohnungsbau werden abgeändert, um Grundstücke für eine Einzelhausbebauung anbieten zu können (oder umgekehrt). In einem Gewerbegebiet „passen“ einzelne Festsetzungen nicht auf einen bestimmten Betriebstyp, der sich ansiedeln will. Zuweilen stellt sich auch die Aufgabe, „zu groß gestrickte“ Bebauungspläne der aktuellen Flächennachfrage anzupassen.

Neuaufstellung oder Änderung?

Wenn sich die Planungsziele und das Planungskonzept für ein Gebiet grundlegend geändert haben, wird die Gemeinde in der Regel einen neuen Bebauungsplan aufstellen, der den bisher geltenden Bebauungsplan ersetzt. In diesen Fällen wird der alte Bebauungsplan mit dem Beschluss über den neuen Plan außer Kraft gesetzt. Wenn sich die Planungsziele jedoch lediglich für einzelne Aspekte der Planung oder für Teilbereiche des Plangebiets geändert haben, d.h. die bisherige Planungskonzeption in großen Teilen beibehalten werden kann, reicht die Änderung des bisher geltenden Bebauungsplans in den meisten Fällen aus. Im Gegensatz zur Neuaufstellung bleibt der Ursprungsbebauungsplan in diesen Fällen (soweit nicht geändert) weiterhin rechtsverbindlich.

Planungsrechtlicher Rahmen

Ein von der Gemeinde als Satzung beschlossener und in Kraft gesetzter Bebauungsplan kann nur durch eine Satzung geändert werden (Änderungssatzung bzw. Änderungsbebauungsplan). Nummerierung und Bezeichnung eines Änderungsbebauungsplans sollten dabei auf den Ursprungsplan Bezug nehmen (☞ A1). Ebenso kann die Änderungssatzung aber auch als „Satzung zur x-ten Änderung des Bebauungsplans Nr. …“ bezeichnet werden.

Änderungsbebauungspläne und Änderungssatzungen Änderungen einschließlich Ergänzungen

Der Begriff der Änderung umfasst in diesem Zusammenhang sowohl die ersatzlose Streichung als auch die Ergänzung von Bebauungsplanfestsetzungen. Für die Änderung (und Ergänzung) von Bebauungsplänen gelten dabei gemäß § 1 Abs. 8 BauGB die gleichen inhaltlichen und verfahrensbezogenen Anforderungen wie für die Neuaufstellung.

§ 1 Abs. 8 BauGB

> (8) Die Vorschriften dieses Gesetzbuchs über die Aufstellung von Bauleitplänen gelten auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung.

ggf. vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Auf den ersten Blick bietet die Änderung eines Bebauungsplans somit keinen Vorteil gegenüber der Neuaufstellung. Sofern jedoch die Grundzüge der Planung durch die geplanten Änderungen nicht berührt werden, eröffnen § 13 oder – unter bestimmten Voraussetzungen – auch die §§ 13a oder 13b BauGB die Möglichkeit, ein vereinfachtes bzw. beschleunigtes Verfahren durchzuführen und dabei auf eine Umweltprüfung sowie auf bestimmte Beteiligungsschritte zu verzichten (☞ F 4, ☞ F 6, ☞ F 7).

Begründung des Änderungsplans

Bei der Begründung der Festsetzungen des Änderungsbebauungsplans und der Abwägung der von der Planung berührten Belange kann sich die Gemeinde – und hier liegt ein wesentlicher Vorteil der Änderung gegenüber der Neuaufstellung – auf die Behandlung der geänderten Festsetzungen beschränken. Es ist jedoch zweckmäßig, in der Begründung des Änderungsbebauungsplans unter dem Punkt „Planungsrechtliche Ausgangssituation“ die wesentlichen Inhalte des Ursprungsbebauungsplans sowie die Gründe für die Beibehaltung bestimmter Festsetzungen kurz darzulegen. Weiterhin ist zu belegen, dass durch die Änderungen das Grundgerüst der Abwägung für den Gesamtplan nicht berührt wird.

Begründung der Änderungen ausreichend

Die Beschränkung der Begründung auf die Planänderungen betrifft auch die Umweltprüfung. Der Änderungsbebauungsplan muss sich nur mit denjenigen Umweltauswirkungen auseinandersetzen, die durch die Änderungen berührt werden. Dabei ist zu beachten, dass sich die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung des Ursprungsbebauungsplans zwar durch die Planänderungen quantitativ verändern kann, die Methodik der Bestimmung des Ausgleichserfordernisses jedoch nicht grundlegend verändert werden sollte, da ansonsten die dem Ursprungsbebauungsplan zugrundeliegende Abwägung in Frage gestellt würde.

Plan(änderungs)erfordernis und Abwägungsgebot

Berücksichtigung des Planungsschadensrechts

Wie bei der Neuaufstellung von Bebauungsplänen ist auch bei ihrer Änderung das Erfordernis der Planung, hier das Erfordernis der Planänderung, in der Begründung darzulegen. Die durch die Änderung berührten privaten und öffentlichen Belange sind in die Abwägung einzustellen und in der Begründung darzulegen. Dabei ist auch das Vertrauen der durch die Planänderung Betroffenen in den Fortbestand einer einmal beschlossenen Planung zu berücksichtigen. Bei Änderungsverfahren, die eine Änderung oder Aufhebung von zulässigen Nutzungen zum Gegenstand haben, müssen auch mögliche Entschädigungsansprüche geprüft werden, insbesondere dann, wenn die Siebenjahresfrist des § 42 BauGB seit der Festsetzung des zu ändernden Plans noch nicht abgelaufen ist.

Beteiligungsverfahren:

Beschränkung auf die Änderungen

Da der Änderungsbebauungsplan nur die zu streichenden, zu ändernden und zu ergänzenden Festsetzungen beinhaltet, kann der Kreis der zu beteiligenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auf diejenigen beschränkt werden, die von den Änderungen berührt werden. Die Äußerungen und Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden im Rahmen der Beteiligungsverfahren sollen sich auf die Planänderungen beschränken; in der öffentlichen Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen. Im Falle der Neuaufstellung eines Bebauungsplans steht es den Beteiligten frei, Anregungen zu sämtlichen Planinhalten vorzubringen, auch wenn diese gegenüber dem bisher geltenden Planungsrecht unverändert bleiben sollen.
Nur die geänderten Festsetzungen unterliegen der rechtsaufsichtlichen Kontrolle. Mängel des Ursprungsplans schlagen auf den Änderungsplan durch.

Neue Rechtsgrundlagen?

insbesondere zur Vollgeschossdefinition…

Bei allen Änderungsverfahren ist zu berücksichtigen, dass für den Änderungsbebauungsplan andere Rechtsgrundlagen gelten können als für den Ursprungsplan. Dies ist u.a. dann von Bedeutung, wenn der Änderungsbebauungsplan Regelungen zum Maß der Nutzung ändert, die der Ursprungsbebauungsplan noch auf der Grundlage der Vollgeschossdefinition der vor 2003 gültigen Bauordnung getroffen hatte, mit der Änderungsfestsetzung aber die Vollgeschossdefinition der aktuellen Bauordnung zu berücksichtigen ist (☞ B 1.15). Werden die Festsetzungen der Zahl der Vollgeschosse oder der zulässigen Geschossfläche bzw. Geschossflächenzahl durch die Änderung nicht berührt, greift weiterhin die alte Vollgeschossdefinition und ist entsprechend bei der planungsrechtlichen Beurteilung eines Bauvorhabens anzuwenden. Hierauf sollte in der Begründung zum Änderungsbebauungsplan ausdrücklich hingewiesen werden (obwohl der Änderungsbebauungsplan hier nichts ändert). Werden Vollgeschoss- oder GF/GFZ-Festsetzungen nur für Teile des Plangebietes geändert, ist die Anpassung der Festsetzungen an die aktuelle Rechtsgrundlage im Sinne der Planklarheit für das gesamte Plangebiet angeraten.

… und zu den Abstandsflächen

Im Zusammenhang mit der Änderung von älteren Bebauungsplänen sollte auch geprüft werden, ob die städtebauliche Planungskonzeption durch seit Festsetzung veränderte Abstandsflächenerfordernisse tangiert wird. Ging das ursprüngliche Konzept z.B. davon aus, dass eine angestrebte aufgelockerte Bebauung bereits durch die seinerzeit bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen gewährleistet würde, kann zur Umsetzung dieses Ziels aufgrund der in der Neufassung der Bauordnung 2016 verringerten Abstandsflächenerfordernisse jetzt die Festsetzung abweichender Abstandsflächentiefen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB im Änderungsbebauungsplan erforderlich werden (☞ B 2.4).

anderer Geltungsbereich?

Bei der Aufstellung von Änderungsbebauungsplänen stellt sich immer auch die Frage der Bestimmung des Geltungsbereichs. Beschränken sich die inhaltlichen Änderungen auf einen klar abgrenzbaren Teilbereich des Ursprungsbebauungsplans, so braucht der Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans nur diesen Teilbereich zu umfassen. Anderenfalls ist es - auch im Interesse der einfachen Lesbarkeit - oft günstiger, den gleichen Geltungsbereich

wie für den Ursprungsbebauungsplan anzusetzen. Änderungsbebauungspläne können neben inhaltlichen Änderungen auch eine Änderung des räumlichen Geltungsbereichs des Ursprungsbebauungsplans zum Gegenstand haben. Dies kommt vor allem bei einer Reduzierung des Geltungsbereichs in Betracht, wenn die Planungsziele für Teile des Plangebiets bereits umgesetzt sind oder aufgegeben werden.

Satzungsdokument:

eigenständige Verfahrens- und Katastervermerke

Am Ende des Änderungsverfahrens für einen Bebauungsplan steht mit dem Änderungsbebauungsplan bzw. der Änderungssatzung jeweils ein neues Satzungsdokument, das ausschließlich die Änderungsfestsetzungen beinhaltet, und das mit den notwendigen Verfahrens- und Katastervermerken neu auszufertigen und bekannt zu machen ist.

Hinweis auf Änderungsbebauungspläne auf dem Ursprungsbebauungsplan

Die Planurkunde des Ursprungsplans ist jeweils mit einem deutlich sichtbaren Vermerk zu versehen, der auf die Änderung durch den Änderungsbebauungsplan bzw. die Änderungssatzung hinweist:

> Die Festsetzungen dieses Bebauungsplans werden durch die Festsetzungen des (Änderungs-) Bebauungsplans Nr. 14 – 1 / durch die Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 14 vom… *(Datum des Inkrafttretens)* teilweise geändert.
> *Datum* *Unterschrift* *Siegel*

Wenn ein (Ursprungs-)Bebauungsplan über die Jahre durch mehrere Änderungsbebauungspläne geändert wird ist die Planurkunde des Ursprungsbebauungsplans jedes Mal mit einem zusätzlichen Vermerk zu versehen, der auf die letzte Änderung hinweist.

Hinweis auf Änderungen im Ursprungsbebauungsplan

Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans, die geändert wurden und mithin ihre Gültigkeit verloren haben, müssen im Plandokument des Ursprungsbebauungsplans deutlich sichtbar kenntlich gemacht werden. Bei textlichen Festsetzungen erfolgt dies sinnvollerweise durch Streichungen mit einem kurzen textlichen Zusatz, z.B. „gestrichen durch B-Plan 14-1“ oder „geändert durch B-Plan 14-2“. Bei Änderungen der zeichnerischen Darstellungen sollte der Änderungsbereich gekennzeichnet und mit einem Hinweis auf den Änderungsbebauungsplan versehen werden.

Die konkrete Ausgestaltung und das Layout von Änderungsbebauungsplänen hängen maßgeblich vom Inhalt der Änderungen ab. Dabei ist grundlegend zu unterscheiden zwischen:
A Änderungsbebauungsplänen als Textbebauungsplänen,
B Änderungsbebauungsplänen mit Änderungen zeichnerischer Inhalte.

A Änderungsbebauungspläne als Textbebauungspläne

Streichung, Neufassung und Änderung von textlichen Festsetzungen

Sofern sich die Änderungen auf textliche Festsetzungen beschränken, kann der Änderungsbebauungsplan als reiner Textbebauungsplan aufgestellt werden. Aus dem Änderungsbebauungsplan muss eindeutig hervorgehen, welche Festsetzungen hinzukommen und welche geändert oder gestrichen werden. Dabei empfiehlt es sich, zwischen der Streichung, der Neufassung und der Ergänzung textlicher Festsetzungen zu unterscheiden:

> Der Bebauungsplan Nr. 14 „Lindenstraße“, festgesetzt durch Satzung vom 13.9. 2009 (Amtsblatt der Gemeinde XX vom 24.9.2009) wird wie folgt geändert:
>
> A Die textlichen Festsetzungen 1.3, 2.5 und 6.2 werden gestrichen.
>
> B Die textlichen Festsetzungen 1.1 und 4.2 werden wie folgt neu gefasst:
> 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet können Räume für freie Berufe im Sinne von § 13 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden.
> 4.2 Im ……
>
> C Es werden die folgenden textlichen Festsetzungen ergänzt:
> 3.6 …
> 5.5 …

Lesbarkeit der Änderungen gewährleisten

Bei der Neufassung textlicher Festsetzungen sollte in jedem Fall die neu formulierte textliche Festsetzung in Gänze in den Änderungsbebauungsplan aufgenommen werden. Formulierungen, in denen nur die gestrichenen und ergänzten Worte und Satzteile aufgeführt werden, sollten vermieden werden, um die Lesbarkeit nicht zu erschweren:

> ✗ In der textlichen Festsetzung 1.1 werden in Satz 1 die Worte “sind“ und „unzulässig“ durch die Worte „können“ und „nur ausnahmsweise zugelassen werden“ ersetzt.

Um die Übersichtlichkeit zu verbessern, kann der Begründung eine „Lesefassung“ sämtlicher textlicher Festsetzungen mit Kennzeichnung der Streichungen und Ergänzungen als Anlage beigefügt werden.

textliche Änderung von zeichnerischen Festsetzungen

In einfach gelagerten Fällen können auch Änderungen der Planzeichnung durch textliche Festsetzungen in einem Änderungsbebauungsplan erfolgen:

> D Die Festsetzung der Baugrundstücke nördlich der X-Straße und östlich des Y-Wegs als reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO wird durch die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ersetzt.

B Änderungsbebauungspläne mit zeichnerischen Festsetzungen

In den meisten Fällen beinhalten Änderungsbebauungspläne neben Änderungen textlicher Festsetzungen auch Änderungen der Planzeichnung. Hier stellt sich für die praktische Planbearbeitung die Frage, wie Streichungen, Verschiebungen und sonstige Änderungen bestehender Zeichnungsinhalte sowie die Ergänzung neuer zeichnerischer Festsetzungen als Inhalte des Änderungsbebauungsplans deutlich gemacht werden können.

Ursprungsbebauungsplan in „Grau“ als Planunterlage

In der Praxis hat sich eine Verfahrensweise bewährt, bei der der Ursprungsbebauungsplan in grauer Farbgebung dem Änderungsbebauungsplan als Plangrundlage untergelegt wird. Auf dieser Planunterlage werden dann

- zu streichende Festsetzungen (z.B. von Baugrenzen) in roter Farbe ausgekreuzt und
- zu ersetzende oder neu aufzunehmende Festsetzungen durch schwarze Linien, Signaturen und Texte sowie Farbflächen entsprechend der Planzeichenverordnung eingefügt.

Sofern sich die Änderungen zeichnerischer Festsetzungen auf einen Teilbereich des Ursprungsbebauungsplans beschränken, muss nicht zwingend der gesamte Ursprungsbebauungsplan als Plangrundlage für den Änderungsbebauungsplan abgebildet werden. Zweckmäßig ist es diesen Fällen jedoch, die Lage des Änderungsbereichs in einer Übersichtskarte zu verdeutlichen, aus der auch der Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans hervorgeht.

Planzeichenerklärung auf Neufestsetzungen und Streichung beschränkt

In die Legende des Änderungsbebauungsplans müssen nicht alle Festsetzungsinhalte des Ursprungs- und des Änderungsbebauungsplans aufgenommen werden, sondern nur die Planzeichen der geänderten und ergänzten Festsetzungen sowie die Erklärung des Planzeichens für Streichungen. Unter dem Legendenpunkt Planunterlage ist dann auf den zu ändernden Ursprungsbebauungsplan hinzuweisen.

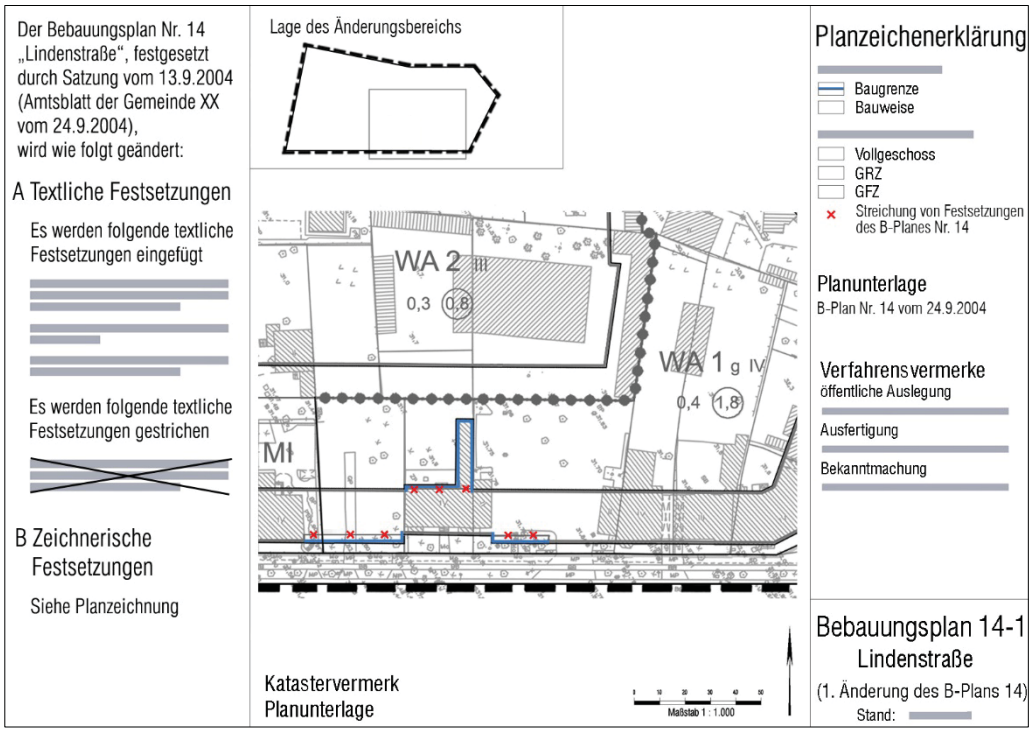
Im Beteiligungsverfahren muss der Kontext der Änderungen erkennbar sein.

Im Rahmen der auch für Änderungsbebauungspläne durchzuführenden Beteiligungsverfahren muss neben dem Entwurf des Änderungsbebauungsplans immer auch der Ursprungsbebauungsplan verfügbar gemacht werden, um ein Verständnis der beabsichtigten Änderungen im Kontext der Gesamtplanung zu ermöglichen.

Bei komplexen Änderungen: Zusammenzeichnung von Ursprungsplan und Änderungsplänen…

Das Verständnis der Planänderungen kann in vielen Fällen durch die Anfertigung einer Zusammenzeichnung verbessert werden, der alle im Plangebiet gültigen Festsetzungen unter Berücksichtigung des Ursprungsplans sowie sämtlicher Änderungen zeigt. Rechtlich verbindlich bleiben jedoch die Satzungsdokumente des Ursprungsplans und der einzelnen Änderungspläne. Wenn aufgrund der Änderungen veränderte Rechtsgrundlagen (z.B. zum

Vollgeschossbegriff, s.o.) für den Planvollzug maßgebend werden, ist auf der Planzeichnung darauf hinzuweisen, die davon betroffenen Bereiche müssen erkennbar sein.



Änderung einzelner Festsetzungen

In einem kleinen Teilbereich des ursprünglichen Plangebietes sollen lediglich die Baugrenzen verschoben werden, einige textliche Festsetzungen werden ergänzt bzw. gestrichen

…oder Nebenzeichnung für den geänderten Teilbereich

Bei umfangreichen Änderungen der Planzeichnung auf engem Raum sind die Grenzen der Lesbarkeit einer Änderungszeichnung schnell erreicht. In diesen Fällen ist es zweckmäßig, den zu ändernden Teilbereich des Ursprungsbebauungsplans durch eine geänderte Planzeichnung für den betreffenden Teilbereich zu ersetzen. Dies kann auf unterschiedliche Art und Weise erfolgen.

I Ersatz durch eigenständige Planzeichnung

Die neuen (ersetzenden) Planinhalte werden unmittelbar in die Planzeichnung eingetragen und der Änderungsbereich (mit einer roten Abgrenzungslinie) umgrenzt. Da die entfallenden zeichnerischen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans dann nicht mehr unmittelbar erkennbar sind, empfiehlt sich eine textliche Klarstellung:

Aufhebung bisher geltender Festsetzungen für die Änderungsbereiche

▶ Innerhalb des in der Planzeichnung umgrenzten Änderungsbereichs werden die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 14 durch die zeichnerischen Festsetzungen dieses Änderungsbebauungsplans Nr. 14-1 vollständig ersetzt.

Änderungsbereich

Betrifft die Notwendigkeit einer zeichnerisch komplexen Änderung des Planungsrechts einen klar abgrenzbaren Teilbereich des Ursprungsbebauungsplans, kann sich die Abgrenzung des Änderungsbereichs auf diesen beschränken. Solange sich die Inhalte des Änderungsplans in die planerische Grundkonzeption des Ursprungsbebauungsplans und in dessen Abwägungsgerüst einfügen und dieser zumindest in einigen zentralen textlichen Festsetzungen auch im Änderungsbereich weiter gilt, können sich die Begründung (einschließlich Umweltbericht) und die Abwägung auch bei einer vollständigen Neufassung der Planzeichnung im Wesentlichen auf die Änderungen beschränken. Anderenfalls müsste der Plan insgesamt neu begründet und abgewogen werden (s. Teil C).

Im Sinne der Planklarheit ist deutlich zu machen, dass die zeichnerischen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans vollständig durch die des Änderungsbebauungsplans ersetzt werden, sowie ob und wie die textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans geändert werden.

Der Bebauungsplan Nr. 14 „Lindenstraße“, festgesetzt durch Satzung vom 13.9. 2004 (Amtsblatt der Gemeinde XX vom 24.9.2004) wird im Geltungsbereich dieses Änderungsbebauungsplans Nr. 14.1 wie folgt geändert:

A Die zeichnerischen Festsetzungen werden vollständig gestrichen und durch die zeichnerischen Festsetzungen des Änderungsbebauungsplans ersetzt.

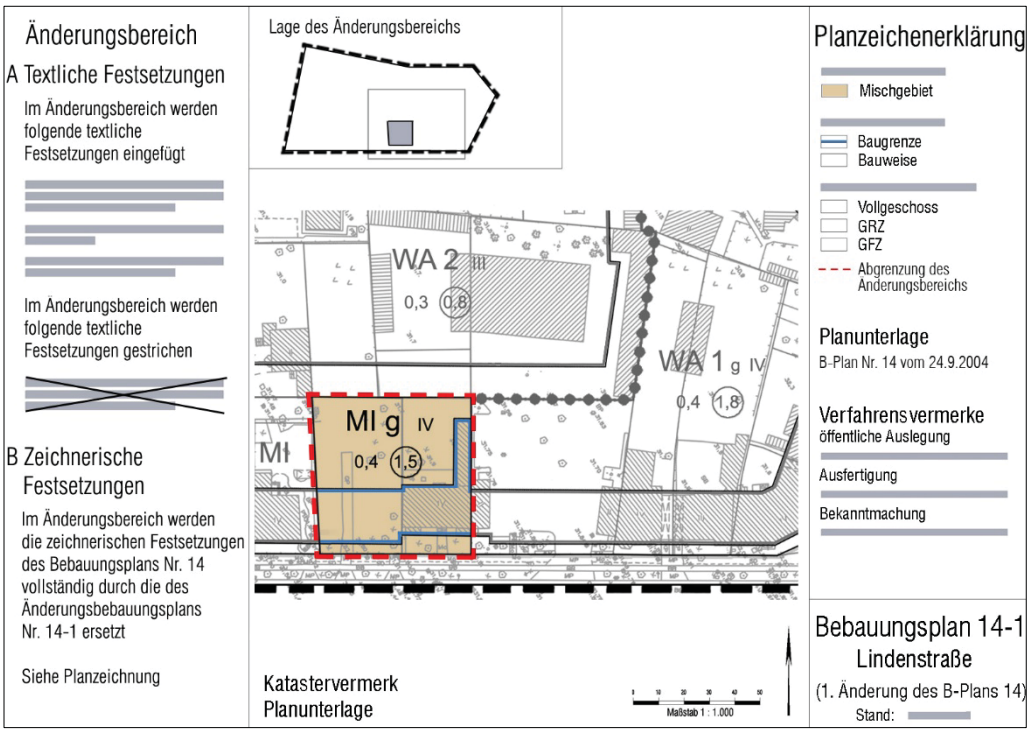
B Die textlichen Festsetzungen 1.3, 2.5 und 6.2 werden gestrichen.

C Die textlichen Festsetzungen 1.1 und 4.2 werden wie folgt neu gefasst:
……

D Es werden die folgenden textlichen Festsetzungen ergänzt:
……

Eigenständige Planzeichnung für einen Änderungsbereich:

In dem umgrenzten Änderungsbereich werden die zeichnerischen Festsetzungen des Ursprungsplans vollständig ersetzt, um einen größeren Nutzungsspielraum zu ermöglichen; die textlichen Festsetzungen werden lediglich ergänzt bzw. modifiziert.



II Ersatz durch Nebenzeichnung

Der zu ändernde Teil der Planzeichnung kann auch in der Planunterlage (dem Ursprungsbebauungsplan in der „Graufassung“) rot umrandet und mit dem textlichen Zusatz „Neufestsetzung der zeichnerischen Festsetzungen siehe Nebenzeichnung“ oder konkreter z.B. „Neufestsetzung des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen siehe Nebenzeichnung“ versehen werden. In einer Nebenzeichnung werden dann für den Änderungsbereich die neuen Linien, Maße und sonstigen Regelungen festgesetzt. In der Planunterlage sollten die innerhalb des Änderungsbereichs zu streichenden bzw. zu ersetzenden Festsetzungen durch Auskreuzen in roter Farbe kenntlich gemacht werden.

C Den geltenden Bebauungsplan ablösende Bebauungspläne

grundsätzlich veränderte Planungskonzeption

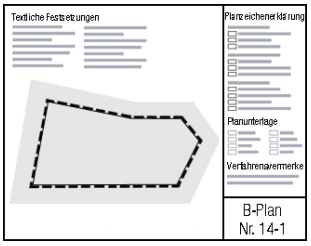
Liegt der Änderungsabsicht eine grundsätzlich veränderte Planungskonzeption zugrunde (z.B. anstelle eines Gewerbegebiets soll jetzt ein Wohngebiet geplant werden), so dass textliche wie zeichnerische Festsetzungen für das gesamte Plangebiet oder einen größeren Teilbereich einer vollständigen Neufassung bedürfen, ist der Änderungsbebauungsplan in allen Aspekten wie ein neuer Bebauungsplan aufzustellen. Die eingangs genannten Vorteile des Änderungsverfahrens (Beschränkung der Abwägung und der Rechtsprüfung auf die geänderten Festsetzungen) greifen hier nicht. Ein Bezug zum Ursprungsbebauungsplan ergibt sich lediglich durch einen klarstellenden Hinweis:

▶ Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 14 „Lindenstraße“, festgesetzt durch Satzung vom 13.9. 2004 (Amtsblatt der Gemeinde XX vom 24.9.2004) außer Kraft

1. Vollständiger Ersatz des geltenden Bebauungsplans

Bei umfangreichen und komplexen Änderungen...

Betreffen die in einem rechtsverbindlichen Bebauungsplan erforderlichen Änderungen mehrere Teilbereiche oder auch den überwiegenden Teil des ursprünglichen Geltungsbereichs und/oder wesentliche Teile des ursprünglichen Festsetzungskatalogs, wird der Änderungs-Bebauungsplan schon aus Gründen der Übersichtlichkeit und Nachvollziehbarkeit i.d.R. den gesamten Geltungsbereich erfassen, den rechtswirksamen Bebauungsplan folglich in Gesamtheit ablösen. In der Begründung und schließlich im Satzungsbeschluss muss deutlich werden, dass hierdurch ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan ersetzt wird. Wenn die erforderlichen Änderungen – ggf. in ihrem Zusammenwirken – Grundzüge der Planung berühren, ist für den Änderungs-Bebauungsplan ein umfassendes Änderungsverfahren mit allen Beteiligungsschritten nach § 3 und § 4 BauGB erforderlich.



Auch der Umweltbericht muss sich dann auf den gesamten (nicht nur auf den geänderten) Planinhalt beziehen. Häufig dürfte der ablösende Plan jedoch für Flächen der Innenentwicklung im Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden oder nach § 13b kleinere Abrundungsflächen einbeziehen, so dass das beschleunigte Verfahren zur Anwendung kommen kann, ein Ausgleich nicht erforderlich wird und auf einen Umweltbericht verzichtet werden kann, auch wenn dieser für den Ursprungsplan vorliegt. Die Gemeinde ist jedoch nicht verpflichtet, das beschleunigte Verfahren anzuwenden. (☞ F 6)

erneute Gesamtabwägung

Plantechnisch entsteht der Änderungsplan wie ein „normaler“, neu aufgestellter Plan als eigenständige Satzungsausfertigung mit den erforderlichen Kataster- und Verfahrensvermerken auf der Planzeichnung. Alle Planinhalte sind erneut abzuwägen, zu begründen und in die Beteiligungsverfahren einzubeziehen, also auch solche, die aus dem rechtswirksamen Plan unverändert übernommen werden. Auch diese sind Gegenstand der Satzung, und es kann nicht ausgeschlossen werden, dass aufgrund einer Änderung der Rechtslage oder auch der tatsächlichen Verhältnisse die rechtsverbindliche „alte“ Festsetzung so nicht in den neuen Bebauungsplan übernommen werden kann und im Falle der Genehmigungsbedürftigkeit des Plans beanstandet wird. In die Abwägung einzustellen und entsprechend zu begründen ist auch die Streichung von bisher rechtsverbindlichen Festsetzungen.

2. Ersatz des geltenden Bebauungsplans in räumlichen Teilbereichen

Bei komplexen, jedoch räumlich klar eingrenzbaren Änderungen...

Lässt sich die Notwendigkeit einer umfassenden Neuregelung auf einen räumlich klar abgrenzbaren Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans (z.B. auf eine letzte noch ausstehende Realisierungsphase) begrenzen, kann die Ablösung dieses Plans auch auf den entsprechenden Teilbereich (oder ggf. auf mehrere Teilbereiche) beschränkt werden, während er im übrigen Plangebiet unverändert seine Gültigkeit behält. Voraussetzung ist, dass die Auswirkungen der Planänderung auf diese Bereiche begrenzt sind und das Grundgerüst der Abwägung für den fortbestehenden Teil des Ursprungsplans nicht tangiert ist.

Neuaufstellung in Teilbereichen

Der neue Plan wird als eigenständiges Satzungsdokument für den geänderten Teilbereich ausgefertigt; die Planzeichnung zeigt nur diesen Bereich mit allen zugehörigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, nachrichtlichen Übernahmen usw. sowie die notwendigen Kataster- und Verfahrensvermerke; die Lage des neu aufgestellten Plans im Ursprungsplan wird auf einer Übersichtsskizze dargestellt. Die Planurkunde des Ursprungsplans erhält einen deutlich sichtbaren Vermerk (mit Datum, Unterschrift und Siegel, s.o.), der auf die Teil-Ablösung durch den neuen Plan hinweist. Die Bereiche, in denen der Ursprungsplan seine Gültigkeit verliert und durch den neuen Plan ersetzt wird, sollten gekennzeichnet werden.

Zusammenzeichnung als Arbeitsplan

Zur Verdeutlichung der Zusammenhänge und für den späteren Vollzug der Planung kann es zweckmäßig sein, einen Arbeitsplan zu erstellen, der den neuen Plan zusammen mit den unveränderten Teilen des Ursprungsplans zeigt und so einen Überblick über alle in dem

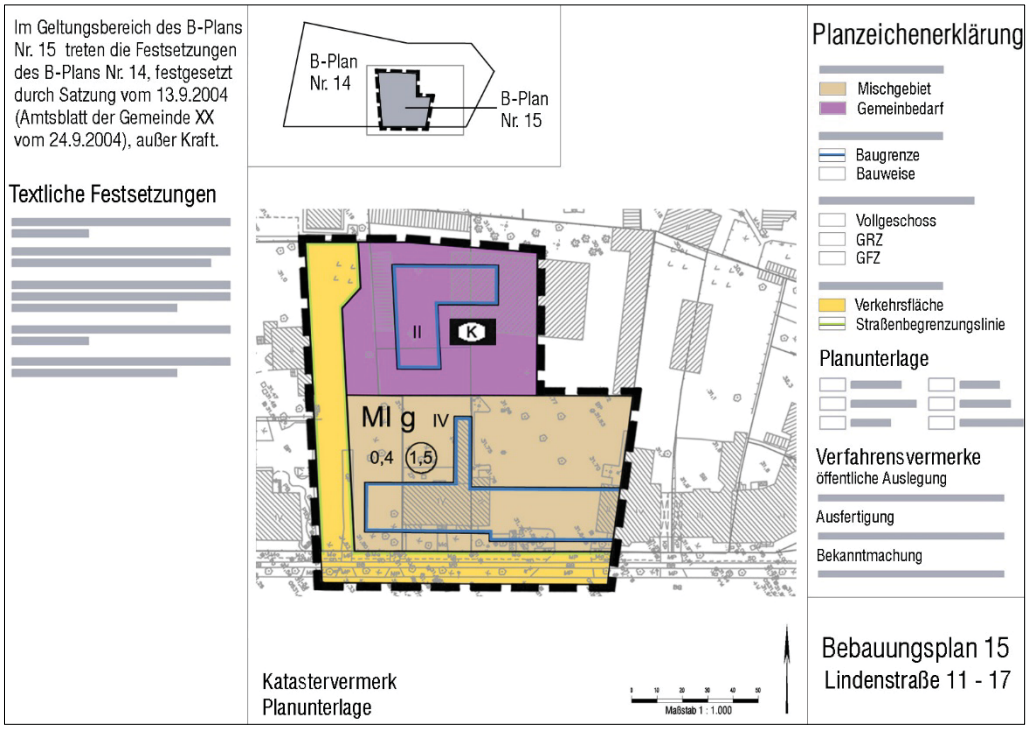
ursprünglichen Plangebiet jetzt gültigen Festsetzungen ermöglicht. Soll ein solcher Plan am Verfahren teilnehmen, sind darin die Änderungsbereiche deutlich zu markieren.

Erneute Gesamtabwägung für Änderungsbereiche

Die Abwägung und Begründung kann sich auf den Bereich des neu aufgestellten Plans beschränken, muss jedoch auch die für diesen Bereich unverändert aus dem Ursprungsplan übernommenen Festsetzungen einbeziehen. In der Begründung ist auch darzulegen, dass durch die Änderungen keine Anpassungserfordernisse im übrigen Plangebiet entstehen (wäre dies der Fall, müsste der Änderungsbereich anders abgegrenzt werden). Nur die Festsetzungen in den Änderungsbereichen (dort jedoch sämtliche Festsetzungen) sind Gegenstand der erforderlichen Beteiligungsschritte und nur sie unterliegen ggf. der rechtsaufsichtlichen Kontrolle.

Ablösung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans in einem Teilbereich bei grundlegender Änderung der Planung:

In dem Teilbereich werden alle Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans durch den Änderungsplan ersetzt.



TEXTBEBAUUNGSPLÄNE

Problemaufriss

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 (sogenannte 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.

häufige Anwendungsfälle

Anwendungsfälle sind z.B. (einfache) 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 rechtskräftigen Bebauungsplänen in Frage, z.B. zur Änderung eines reinen Wohngebietes in ein allgemeines Wohngebiet oder zur Umstellung auf die Vollgeschossregelung der aktuellen Bauordnung (☞ D 3). 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).

Planungsrechtlicher Rahmen

Die rechtlichen Anforderungen an Textbebauungspläne werden im Runderlass Nr. 23/2/1997 des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr des Landes Brandenburg dargelegt. Auf eine ausführliche Darstellung kann daher hier verzichtet werden.

Bestimmtheit der Festsetzungen

Für Textbebauungspläne gelten grundsätzlich die gleichen Anforderungen an Inhalt und Verfahren wie für andere Bebauungspläne.[1] 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.

Grenzen der Einsatzmöglichkeit von Textbebauungsplänen

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 Plangebiets verloren gehen, so dass der planerische Wille für den Außenstehenden kaum noch nachvollziehbar ist.

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

[1] Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr: Runderlass Nr. 23/2/1997 über die Anwendung und Erarbeitung von Textbebauungsplänen vom 09.06.1997, (ABl./97, [Nr. 26], S.560).

Vollziehbarkeit durch die Bauaufsichtsbehörden bzw. den Bauherrn und seinen beauftragten Architekten gewährleistet sind.

Umweltbericht

Im Hinblick auf die Anforderungen an einen Umweltbericht unterscheiden sich Textbebauungspläne grundsätzlich nicht von anderen Bebauungsplänen.

Voraussetzungen für das vereinfachte Verfahren prüfen

Aufgrund der relativ geringen Regelungsdichte werden bei Textbebauungsplänen häufig die Voraussetzungen für das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB oder für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB vorliegen. 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, insbesondere Umweltprüfung und Umweltbericht sind in der Regel entbehrlich. (☞ F 4)

Festsetzung des Geltungsbereichs

textliche Beschreibung

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). 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

- 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.

präzise Angaben zu den Merkmalen, auf die Bezug genommen wird

Da die genannten Merkmale zeitlichen Veränderungen unterliegen können, sollte ein Stichtag für die Merkmale benannt werden, auf die Bezug genommen wird. Beim Verweis 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.

Die Bezugnahme auf bestehende Merkmale oder Abgrenzungen muss eindeutig sein. So müssen beim Verweis 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).

Komplexe Beschreibung des Geltungsbereichs – zulässig, aber wegen geringer Anstoßwirkung nicht empfohlen

> ▶ 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:

Gemischt genutzter Innenstadtbereich

> ▶ Der Geltungsbereich dieser Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 13 (bekannt gemacht am 28.1.2013, Amtsblatt Nr. 2/2013).

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.

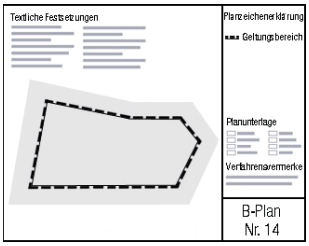
Lageplan zur Gewährleistung der „Anstoßwirkung“

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, die sich räumlich nicht unmittelbar zuordnen lässt (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.

Ein Katastervermerk ist für Textbebauungspläne mit textlicher Beschreibung des Geltungsbereichs nicht erforderlich.

zeichnerische Festsetzung nur des Geltungsbereichs

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..



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 von diesen der räumliche Umgriff und 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 Ausdehnung 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.*

Angesichts der vorhandenen Nutzungsstruktur bietet § 34 BauGB keine ausreichende Handhabe für die Umsetzung der Planungsziele. Da ein 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.

Sicherung einer prägenden Bebauungsstruktur

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 Bebauungen verhindern.*

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 m^2 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.

Ausschluss von Vergnügungsstätten

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.

Änderungsplan für ein Neubaugebiet

Fallbeispiel 4: *Der für ein neues Wohngebiet im Jahr 1999 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 aktuelle Vollgeschossregelung eingeführt werden.*

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, ☞ B 1.15)

Ursprungsbebauungsplan, der durch den Textbebauungsplan geändert werden soll.

- 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 im WR 2 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.

Ausgleichsbebauungsplan

Fallbeispiel 5:*Die Gemeinde will eine Ackerfläche, die erst in den 1960er 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.*

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, ☞ B 20.2)

Arbeitshilfe

Runderlass Nr. 23/2/1997 des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr über die Anwendung und Erarbeitung von Textbebauungsplänen.

AUSNAHMEN

Problemaufriss

Der Bebauungsplan kann für die Genehmigung von konkreten Bauvorhaben häufig nicht im Voraus bis in die letzte Einzelheit und Besonderheit des jeweiligen Falls hinein die maßgebliche Rechtslage bestimmen. Dies gilt insbesondere dann, wenn der Bebauungsplan ein größeres Gebiet mit ähnlich gelagerten Regelungsanforderungen, im Detail aber sehr unterschiedlichen Einzelsituationen überplant. Um hier eine flexible Reaktion zu ermöglichen und Rechtsschematismus zu vermeiden, ermöglicht das Baugesetzbuch das Zulassen von Ausnahmen, sofern diese in einem Bebauungsplan ausdrücklich vorgesehen sind. Weiterhin sieht die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in den §§ 2-10 BauNVO neben den regelmäßig in den Baugebieten zulässigen Nutzungen jeweils auch ausnahmsweise zulässige Nutzungen vor. Beide Typen von Ausnahmen werden in den folgenden Erläuterungen behandelt.

Die Qualität eines Bebauungsplans zeigt sich im Vollzug unter anderem darin, ob mit den Planungszielen vereinbare Abweichungen von seinen Festsetzungen möglich sind, oder ob die Festsetzungen so eng gesetzt sind, dass nur eine Planänderung Abhilfe schaffen kann.

Planungsrechtlicher Rahmen

Das Baugesetzbuch eröffnet in § 31 BauGB zwei Möglichkeiten, Abweichungen von Festsetzungen eines Bebauungsplans zuzulassen: Ausnahmen und Befreiungen. Der wesentliche Unterschied besteht darin, dass Ausnahmen bereits während der Planaufstellung in Form von Festsetzungen des Bebauungsplans Berücksichtigung finden müssen, während Befreiungen ohne Festsetzungsgrundlage im Bebauungsplan erteilt werden können, wenn die im Baugesetzbuch genannten Voraussetzungen gegeben sind.

§ 31 BauGB

> (1) Von den Festsetzungen des Bebauungsplans können solche Ausnahmen zugelassen werden, die in dem Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind.
>
> (2) Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und
> 1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, die Befreiung erfordern oder
> 2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
> 3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde
>
> und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
>
> (3) Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt, das nach § 201a bestimmt ist, kann mitZustimmung der Gemeinde im Einzelfall von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten desWohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit denöffentlichen Belangen vereinbar ist. Von Satz 1 kann nur bis zum Ende der Geltungsdauer der Rechtsverordnungnach § 201a Gebrauch gemacht werden. Die Befristung in Satz 2 bezieht sich nicht auf die Geltungsdauer einerGenehmigung, sondern auf den Zeitraum, bis zu dessen Ende im bauaufsichtlichen Verfahren von der VorschriftGebrauch gemacht werden kann. Für die Zustimmung der Gemeinde nach Satz 1 gilt § 36 Absatz 2 Satz

Abgrenzung zur Befreiung

Befreiungen bieten im Vollzug des Bebauungsplans die Möglichkeit, von den Festsetzungen des Bebauungsplans abzuweichen, um Fallgestaltungen Rechnung tragen zu können, die beim Erlass der Rechtsnorm noch nicht vorhersehbar waren. Da Befreiungen im Wesentlichen für atypische Sonderfälle in Betracht kommen, kann die Gemeinde nicht im Vertrauen auf die Anwendbarkeit der Befreiungsmöglichkeit auf die Festsetzung von ansonsten notwendigen Ausnahmeregelungen im Bebauungsplan verzichten.

„so viel wie nötig, so wenig wie möglich“

Zum Wesen der Ausnahme gehört die Vorhersehbarkeit der Erforderlichkeit einer Abweichung von den Festsetzungen eines Bebauungsplans. Diese Anforderung sollte jedoch nicht so weit

ausgelegt werden, dass jede denkbare bzw. theoretisch konstruierbare Abweichung möglicher Bauvorhaben von den Festsetzungen des jeweiligen Bebauungsplans zur Formulierung einer Ausnahmeregelung führt. Auch die Festsetzung einer Ausnahmeregelung bedarf einer städtebaulichen Rechtfertigung, d.h. es müssen begründete Annahmen für das Erfordernis von Abweichungen von den Festsetzungen des jeweiligen Bebauungsplans vorliegen. Auch für die Festsetzung von Ausnahmen gilt der Grundsatz der planerischen Zurückhaltung: „So viel wie nötig, so wenig wie möglich."

Einvernehmen im Baugenehmigungsverfahren

Bei den nach den §§ 2-9 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen oder sonst im Bebauungsplan festgesetzten Ausnahmetatbeständen bleibt die Entscheidung über die Gewährung einer Ausnahme der zuständigen Genehmigungsbehörde im Baugenehmigungsverfahren vorbehalten. Auch wenn die Voraussetzungen für die Gewährung einer Ausnahme vorliegen, besteht kein Rechtsanspruch darauf. Die Entscheidung liegt vielmehr im pflichtgemäßen Ermessen der Baugenehmigungsbehörde, wobei die Gewährung einer Ausnahme auch an Auflagen geknüpft werden kann. Die Baugenehmigungsbehörde kann eine Genehmigung in Anwendung der Ausnahmeregelung gemäß § 36 Abs. 1 BauGB nur im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilen. Diese hat somit Einfluss darauf, welche Vorhaben trotz Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugelassen werden. Sie darf ihr Einvernehmen indes gemäß § 36 Abs. 2 S. 1 BauGB allein aus Gründen verweigern, die sich aus § 31 BauGB ergeben.

Klarstellung der Voraussetzungen für die Gewährung von Ausnahmen

Vor diesem Hintergrund sollte die Gemeinde bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ihre Erwägungen zu darin vorgesehenen Ausnahmen in der Begründung festhalten. Die Bewertung solcher Abweichungen im Baugenehmigungsverfahren wird wesentlich erleichtert, wenn die Voraussetzungen für die Gewährung von Ausnahmen bzw. die dafür maßgeblichen Erwägungen soweit möglich aus einer textlichen Festsetzung, stets jedoch aus der Begründung klar hervorgehen. Möglichkeiten einer Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplans, insbesondere die mit dem Baulandmobilisierungsgesetz vom 7. Mai 2021 in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt eingeführte erweiterte Befreiungsmöglichkeit für Wohnbauvorhaben, sollten bei der Neuaufstellung von Bebauungsplänen dagegen nicht von vornherein einkalkuliert werden, zumal letztere sich ausdrücklich auf Einzelfälle bezieht.

Befristete Sonderreglungen für Flüchtlingsunterkünfte

Eine Sonderregelung hinsichtlich der Ermessensentscheidung der genehmigenden Behörde besteht in Bezug auf die Zulassung von Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünften oder sonstigen Unterkünften für Flüchtlinge und Asylbegehrende in den grundsätzlich zum Wohnen geeigneten Baugebieten nach den §§ 2 bis 7 der BauNVO. Soweit in diesen Gebieten Anlagen für soziale Zwecke ausnahmsweise zulassungsfähig sind, d.h. wenn sie nicht explizit im Bebauungsplan ausgeschlossen werden, sollen entsprechende Einrichtungen auf der Grundlage der bis Ende 2024 befristeten Sonderregelung des § 246 Abs. 11 Satz 1 BauGB i.d.R. zugelassen werden. Diese Soll-Zulassung gilt auch für ältere Bebauungspläne.

Bestimmung von Art und Umfang

Ausnahmen sind gemäß § 31 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan hinsichtlich Art und Umfang zu bestimmen. Es reicht somit nicht aus, wenn allein die Art der ausnahmsweise genehmigungsfähigen Abweichung von den Regeln des Bebauungsplans, z.B. von festgesetzten Baugrenzen, textlich bestimmt wird.

Linie zur Abgrenzung ausnahmsweise zulassungsfähiger Überschreitungen der Baugrenze

✗ Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der straßenseitigen Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie Erker und Balkone zugelassen werden.

Stets erforderlich ist darüber hinaus die Bestimmung des Umfangs der Ausnahme. Im Falle der ausnahmsweise zulassungsfähigen Überschreitung von Baugrenzen kann der Umfang allein textlich ….

▶ Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der straßenseitigen Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie Erker und Balkone um bis zu 2,5 m zugelassen werden.

… oder in Verbindung mit der zeichnerischen Festsetzung einer Linie zur Abgrenzung des Umfangs ausnahmsweise zulassungsfähiger Abweichungen (z.B. durch eine gebrochene Linie) bestimmt werden (☞ B 2.2).

Anwendungsvoraussetzungen in der Festsetzung nur bei hinreichender Bestimmtheit

Nicht erforderlich ist es, die Voraussetzungen für die Anwendung der Ausnahmeregelung in die jeweilige Bebauungsplanfestsetzung aufzunehmen, zumal diese oft nicht hinreichend bestimmt formuliert werden können. Sie können in der textlichen Festsetzung auch beispielhaft verdeutlicht werden. Sollen Anwendungsvoraussetzungen ausdrücklich in die Festsetzung aufgenommen werden – etwa weil ausschließlich unter diesen Voraussetzungen Ausnahmen erteilt werden sollen – müssen sie dagegen hinreichend bestimmt sein.

▶ Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der straßenseitigen Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie Erker und Balkone um bis zu 2,5 m zugelassen werden, sofern der Anteil der vor die Baugrenze vortretenden Gebäudeteile ein Drittel der Fläche der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.

Für die Baugenehmigungsbehörde wenig hilfreich und daher für die Festsetzung entbehrlich (wenn auch unschädlich) sind hingegen allgemeine Formulierungen wie:

✕ Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der straßenseitigen Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie Erker und Balkone um bis zu 3,0 m zugelassen werden, sofern das Orts- und Straßenbild hierdurch nicht beeinträchtigt wird.

Anwendungsvoraussetzungen in der Begründung

In der Begründung des Bebauungsplans sollten die Voraussetzungen und Kriterien für die Anwendung von Ausnahmeregelungen regelmäßig dargelegt werden, auch wenn sie in der Formulierung einer entsprechenden Festsetzung nicht enthalten sind.

Ausnahmen von Festsetzungen zur Art der Nutzung

ausnahmsweise zulassungsfähige Nutzungen gemäß BauNVO

Keiner gesonderten Festsetzung im Bebauungsplan bedürfen die Ausnahmen, die die Baunutzungsverordnung hinsichtlich der Zulassungsfähigkeit von Nutzungen vorsieht und die mit der Festsetzung von Baugebieten quasi automatisch Inhalt des Bebauungsplans werden. Für jedes der in den §§ 2 bis 9 BauNVO normierten Baugebiete werden jeweils in einem dritten Absatz Nutzungsarten aufgeführt, die in dem betreffenden Baugebiet ausnahmsweise zugelassen werden können. Für Sondergebiete nach den §§ 10 und 11 BauNVO müssen ausnahmsweise zulassungsfähige Nutzungen – wie auch die allgemein zulässigen – jedoch immer im Bebauungsplan selbst textlich festgesetzt werden.

Die in der Baunutzungsverordnung für die einzelnen Baugebiete vorgesehenen Ausnahmen können im Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ganz oder teilweise ausgeschlossen oder gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO für allgemein zulässig erklärt werden. Dabei muss die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleiben. Bei der Festsetzung der Regelzulässigkeit einer ansonsten nur ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzung ist dies im Allgemeinen dann der Fall, wenn die Regelzulässigkeit auf eine Teilfläche des Baugebiets begrenzt wird.

Solche Regelungen können nach § 1 Abs. 4, 7 und 8 BauNVO auch zur vertikalen und horizontalen Gliederung der Baugebiete oder für Teile von diesen getroffen werden. Festsetzungsbeispiele hierzu finden sich in den Kapiteln zu den einzelnen Baugebieten (☞ B 1).

Ausschluss von Nutzungen, die gemäß BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähig sind

▶ Im Gewerbegebiet sind die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

oder ausführlicher:

▶ In dem Teil des Gewerbegebiets mit der Bezeichnung GE 1 sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht zulässig.

… oder Regelzulässigkeit solcher Nutzungen

▶ In dem Teil des allgemeinen Wohngebiets mit der Bezeichnung WA 3 sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig.

Darüber hinaus kann die planaufstellende Gemeinde gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO festsetzen, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2 bis 9 sowie 13 und 13a BauNVO allgemein zulässig sind, nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

Änderung einer Regelzulässigkeit in eine Ausnahme

▶ Im allgemeinen Wohngebiet können Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zugelassen werden.

In der Begründung ist darzulegen, warum ansonsten regelmäßig zulässige Nutzungen in dem betreffenden Baugebiet nur ausnahmsweise zulassungsfähig sein sollen und welche Kriterien für die Gewährung einer solchen Ausnahme angelegt werden sollen. Im Beispielfall können die im Vergleich zu einer vorherrschenden Einzelhausbebauung unverträgliche Maßstäblichkeit vieler Kultur- und Sportbauten sowie die von ihnen möglicherweise ausgehenden Lärmbelastungen durch Besucherverkehr oder Freiluftbetrieb Gründe für eine Beschränkung der betreffenden Nutzungen auf den Ausnahmetatbestand sein.

Die Zulassungsfähigkeit einer Ausnahme wird in der textlichen Festsetzung durch die Formulierung „… können … (nur) ausnahmsweise zugelassen werden“ unmissverständlich ausgedrückt. Formulierungen wie „…sind ausnahmsweise zulässig“, die eine voraussetzungslose und regelmäßige Zulässigkeit – wenn auch im Ausnahmetatbestand – suggerieren, sollten vermieden werden.

§ 1 BauNVO bietet keine Rechtgrundlage dafür, Nutzungen für ausnahmsweise zulassungsfähig zu erklären, die nicht in der das jeweilige Baugebiet regelnden Norm der BauNVO aufgeführt sind. So können nicht betriebszugehörige Wohnungen auch dann nicht in Teilen eines Gewerbegebiets für ausnahmsweise zulassungsfähig erklärt werden, wenn die betreffende Fläche als eingeschränktes Gewerbegebiet so modifiziert wird, dass hier nur mischgebietsverträgliche, d.h. das Wohnen nicht wesentlich störende, Gewerbenutzungen zulässig sind.

Erweiterung des Nutzungsspektrums auch nicht durch Ausnahmen zulässig

✗ In dem Teil des (eingeschränkten) Gewerbegebietes mit der Bezeichnung GEe können sonstige Wohnungen ausnahmsweise zugelassen werden.

Auch bei der Festsetzung von ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen kann im Einzelfall die Aufnahme einer hinreichend bestimmten Bedingung in die Festsetzung sinnvoll sein.

ggf. Formulierung einer hinreichend bestimmten Bedingung

▶ Im allgemeinen Wohngebiet können Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 der Baunutzungsverordnung nur dann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die durch diese Räume beanspruchte Geschossfläche ein Drittel der Gesamtgeschossfläche des jeweiligen Gebäudes nicht überschreitet.

Sonstige in der Baunutzungsverordnung vorgesehene Ausnahmen

Ausnahmen vom festgesetzten Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan kann gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung vorsehen:

▶ Im allgemeinen Wohngebiet kann ausnahmsweise ein drittes Vollgeschoss zugelassen werden, wenn die jeweils festgesetzte Geschossflächenzahl nicht überschritten wird.

(Weitere Festsetzungsbeispiele für Ausnahmen bezüglich des Maßes der Nutzung ☞ B 1.15)

… und von festgesetzten Baugrenzen

Weitere nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen können gemäß § 23 Abs. 1 Satz 2 i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO für das ausnahmsweise zulassungsfähige Überscheiten von Baulinien und Baugrenzen festgesetzt werden, wenn in bestimmten Fällen über die Geringfügigkeit hinaus Abweichungen möglich sein sollen (siehe auch Festsetzungsbeispiele auf Seite 2). Darüber hinaus kann das im Baugenehmigungsverfahren auszuübende Ermessen aber auch durch Bebauungsplanfestsetzung eingeschränkt werden:

▶ Ein Überschreiten der straßenseitigen Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie Erker und Balkone kann ausnahmsweise bis zu einer Tiefe von 1,5 m zugelassen werden, sofern die Gesamtlänge der vor die Baugrenze vortretenden Gebäudeteile je Geschoss 40 % der Länge der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.

(Weitere Festsetzungsbeispiele für Ausnahmen bezüglich der überbaubaren Grundstücksflächen ☞ B 2.2)

Nicht alle bei der Umsetzung der Planung möglicherweise auftretenden Eventualitäten und Besonderheiten können bereits im Planungsverfahren durch präzise Formulierung von Ausnahmeregelungen berücksichtigt werden. Bei nicht vorhergesehenen Abweichungen, denen die Gemeinde dennoch zustimmen möchte, und dementsprechend fehlenden Ausnahmeregelungen in den Festsetzungen bleibt für eine Genehmigung das Instrument der Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB. Die Grenzen einer Befreiung ergeben sich aus den in § 31 BauGB festgelegten Bedingungen

AUFHEBUNG VON BEBAUUNGSPLÄNEN

Problemaufriss

Bebauungspläne, die nicht mehr den aktuellen Planungserfordernissen und Planungszielen entsprechen, können unter bestimmten Voraussetzungen insgesamt oder in Teilbereichen aufgehoben werden, um sie durch einen oder mehrere neue Bebauungspläne zu ersetzen, oder um die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben in dem betreffenden Bereich wieder (allein) auf die Grundlage des § 34 oder § 35 BauGB umzustellen.

Gründe für eine (Teil-) Aufhebung

Gründe für eine „ersatzlose" (Teil-) Aufhebung eines Bebauungsplans können z.B. darin liegen, dass

- eine ältere „Angebotsplanung" für ein Wohn- oder Gewerbegebiet wegen fehlender Nachfrage oder mangelnder Realisierungsmöglichkeiten aufgegeben werden und die Fläche oder ein Teil davon wieder in den Status des „Außenbereichs" zurückfallen soll,
- ein neues Baugebiet entwickelt werden soll, dafür aber nach den Entwicklungsvorgaben der Landes- und Regionalplanung Bauflächen an anderer Stelle aufgeben werden müssen,
- in einem bereits bebauten oder weitgehend fertiggestellten Baugebiet auf die Regelungen eines älteren Bebauungsplans, die immer wieder Befreiungen erforderten, verzichtet werden soll und eine Steuerung der noch zu erwartenden Entwicklungen auf der Grundlage des § 34 BauGB, ggf. in Verbindung mit zwischenzeitlich erlassenen Erhaltungs- oder Gestaltungssatzungen, ausreichend ist,
- das durch einen Vorhaben- und Erschließungsplan ermöglichte Vorhaben innerhalb der festgesetzten Frist nicht zustande gekommen ist,
- ein Überschwemmungsgebiet nach WHG festgesetzt wurde.

Planungsrechtlicher Rahmen

Für die Aufhebung von Bebauungsplänen gelten gemäß § 1 Abs. 8 BauGB grundsätzlich die gleichen inhaltlichen und Verfahrensanforderungen wie für die Neuaufstellung:

§ 1 Abs. 8 BauGB

> (8) Die Vorschriften dieses Gesetzbuchs über die Aufstellung von Bauleitplänen gelten auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung.

Beteiligungsverfahren, Begründung mit Umweltbericht

Daraus folgt u.a., dass auch die Aufhebung eines Bebauungsplans die Verfahrensschritte der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der förmlichen Behördenbeteiligung und der öffentlichen Auslegung erfordert, und dass eine Begründung der Aufhebung – einschließlich eines Umweltberichts (sofern dieser für den Ursprungsbebauungsplan gefordert war) - erarbeitet werden und am Verfahren teilnehmen muss. Der (ganz oder in Teilbereichen) aufzuhebende Plan muss im Rahmen der Beteiligungsverfahren zur Einsichtnahme bereitliegen.

im Einzelfall vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Unter bestimmten Voraussetzungen kann bei der Aufhebung eines Bebauungsplans auch das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB (☞ F 5) zur Anwendung kommen. Dies kommt insbesondere für solche Fälle in Frage, bei denen durch die Aufhebung des Plans der Zulässigkeitsmaßstab für die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben nicht wesentlich verändert wird. Seit 2021 ist das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB auch auf die Aufhebung von Bebauungsplänen anwendbar, wenn die in § 13a BauGB genannten Voraussetzungen erfüllt sind. Dabei bestehen die gleichen Anwendungsvoraussetzungen, wie bei der Aufstellung von Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren. Dies gilt u.a. für die flächenbezogenen Schwellenwerte der zulässigen Grundfläche bzw. voraussichtlich versiegelten Fläche. Maßgeblich ist hierbei die Fläche, die nach (teilweiser) Aufhebung des Bebauungsplans zukünftig bebaut werden kann, wobei es allein auf denjenigen Teil eines Bebauungsplans ankommt, für den die Aufhebung angestrebt wird. (☞ F 6).

Ein Sonderfall der Aufhebung ist für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in § 12 Abs. 6 BauGB normiert (☞ D 2):

§ 12 Abs. 6 BauGB

> (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.

Erforderlichkeit der Aufhebung, Abwägungsgebot

Auch für die Aufhebung von Bebauungsplänen gilt das Gebot der Erforderlichkeit, die in der Begründung darzulegen ist. Die durch die Aufhebung geltenden Planungsrechtes berührten privaten und öffentlichen Belange sind in die Abwägung einzustellen und ebenfalls in der Begründung darzustellen. Dabei ist auch das Vertrauen in den Fortbestand einer einmal beschlossenen Planung zu berücksichtigen. Weiterhin müssen mögliche Entschädigungsansprüche geprüft werden, insbesondere dann, wenn die Siebenjahresfrist des § 42 BauGB seit der Festsetzung des aufzuhebenden Plans noch nicht abgelaufen ist.

Aufhebung der bisherigen Planung durch einen neuen qualifizierten Bebauungsplan

Der Regelfall der Aufhebung eines rechtswirksamen Bebauungsplans ist die Neuaufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans mit gleichem oder überlappendem Geltungsbereich. Hier gilt der Rechtsgrundsatz, dass die spätere Norm die frühere verdrängt, ohne dass es dazu eines förmlichen Aufhebungsbeschlusses für den bestehenden Bebauungsplan bedarf. Ein gesonderter Aufhebungsbeschluss ist jedoch dann erforderlich, wenn ausgeschlossen werden soll, dass der alte Plan weiter gilt, wenn der ersetzende Plan sich verzögert, gar nicht zustande kommt, oder sich nach gerichtlicher Überprüfung als unwirksam erweist.

Aufhebung im „Parallelverfahren“ zur Aufstellung eines neuen Bebauungsplans

Ein einfacher, nicht im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB „qualifizierter“ Bebauungsplan kann einen bestehenden Bebauungsplan nur insoweit aufheben, als er dessen Festsetzungen ersetzt. Im Übrigen gelten beide Pläne nebeneinander fort. Entspricht dies nicht den planerischen Zielsetzungen, weil z.B. ein bestehender qualifizierter Bebauungsplan durch einen einfachen Bebauungsplan ersetzt werden soll, muss ein Verfahren zur Aufhebung des alten Bebauungsplans durchgeführt und ein Aufhebungsbeschluss gefasst werden. Das Aufhebungsverfahren kann zeitlich parallel zu den entsprechenden Verfahrensschritten der Neuaufstellung durchgeführt werden. So kann durch textliche, am Aufstellungsverfahren teilnehmende Festsetzung im „neuen“ Bebauungsplan bestimmt werden:

> ▶ Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 14. „Lindenstraße“, festgesetzt durch Satzung vom 13.9. 2014 (Amtsblatt der Gemeinde XX vom 24.9.2014) außer Kraft.

…oder (z.B. bei mehreren oder mehrfach geänderten Bebauungsplänen):

> ▶ Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Eigenständige Aufhebungssatzung

Im Fall einer isolierten, ersatzlosen Aufhebung eines Bebauungsplans wird eine eigenständige Aufhebungssatzung erforderlich. Das für den Geltungsbereich bestehende Planungsrecht wird durch die Satzung aufgehoben, ohne dass ein neuer Bebauungsplan aufgestellt wird. Für das Aufhebungsverfahren sind die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen anzuwenden. Im Ergebnis entsteht ein planloser Zustand, so dass künftige Vorhaben nach den §§ 34 und 35 BauGB zu beurteilen wären. In der Begründung und Abwägung der Änderungssatzung ist darzulegen, inwieweit damit den Anforderungen an eine geordnete städtebauliche Entwicklung genügt werden kann und welche Folgen für die Eigentümer und Nutzer zu erwarten sind.

Ein eigenständiges Aufhebungsverfahren kann - und sollte - auch durchgeführt werden, wenn ein Bebauungsplan rechtsunwirksam ist und die Planung daraufhin ersatzlos aufgegeben wird, um den durch den rechtsunwirksamen Plan erzeugten Rechtsschein zu beseitigen.[1] Der durch einen unwirksamen Bebauungsplan hervorgerufene Rechtsschein kann durch einen die Unwirksamkeit feststellenden Beschluss der Gemeindevertretung beseitigt werden.

Ergebnis des Aufhebungsverfahrens ist ein eigenständiges Satzungsdokument mit den erforderlichen Verfahrens- und Ausfertigungsvermerken (☞ A 5), z.B. mit folgendem Inhalt:

[1] Vgl. BVerwG, Urt. v. 21.11.1986 – 4 C 22/83 -, juris Rn. 10 ff.; VGH München, Beschl. v. 28.07.2020 – 15 ZB 20.470 -. juris Rn. 16; OVG Schwerin, Beschl. v. 19.10.2006 – 3 M 63/06 -, juris Rn. 24 ff.

Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 14 „Lindenstraße

Der Bebauungsplan Nr. 14 „Lindenstraße“, festgesetzt durch Satzung vom 13.9. 2014 (Amtsblatt der Gemeinde XX vom 24.9.2014) wird aufgehoben.

Der Satzung ist eine Begründung beizufügen. Dazu gehört auch ein Umweltbericht, sofern ein solcher für den Ursprungsbebauungsplan erforderlich war, es sei denn, die Aufhebung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB oder im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Der Geltungsbereich des aufzuhebenden Plans sollte in einem Übersichtsplan dargestellt werden. Soweit die Aufhebung abwägungserhebliche Belange berührt, z.B. durch Aufhebung oder Herabzonung von Baurechten, ist die diesbezügliche Abwägung in der Begründung darzulegen.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit muss der aufzuhebende Plan zur Einsicht bereitliegen. Auch im Rahmen der Behördenbeteiligung sollte außer dem Entwurf der Aufhebungssatzung dieser Plan nochmals zur Verfügung gestellt werden.

Teilaufhebung eines Bebauungsplans

Ein rechtswirksamer Bebauungsplan kann auch in einem Teilbereich aufgehoben werden. Voraussetzung für eine solche Teilaufhebung ist, dass der in Kraft bleibende Teil selbständig fortbestehen kann und sich durch die Aufhebung keine abwägungsrelevanten Auswirkungen auf diesen Teil ergeben; dies ist in der Begründung darzulegen.

Aus der Aufhebungssatzung müssen die Abgrenzung des Teilbereichs, für den der Plan aufgehoben werden soll, und damit der verbleibende Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans eindeutig erkennbar sein. Im Regelfall wird der Aufhebungssatzung eine Abzeichnung (Kopie) des Ursprungs-Bebauungsplans beigefügt, die dessen gesamten Geltungsbereich umfasst, und in der der Aufhebungsbereich durch Umrahmung, Streichung oder farbliche Markierung deutlich kenntlich gemacht ist. Alternativ ist – z.B. bei sehr großen Plänen – auch eine Beschränkung der Planzeichnung zur Aufhebungssatzung auf einen Teil des Ursprungsplans mit Markierung des Änderungsbereichs möglich, in Verbindung mit einer Übersichtsskizze auf dem Satzungsexemplar, auf der die Lage des Aufhebungsbereichs dargestellt ist. In einfach gelagerten Fällen kann auch eine textliche Beschreibung des Aufhebungsbereiches ausreichen, z.B.:

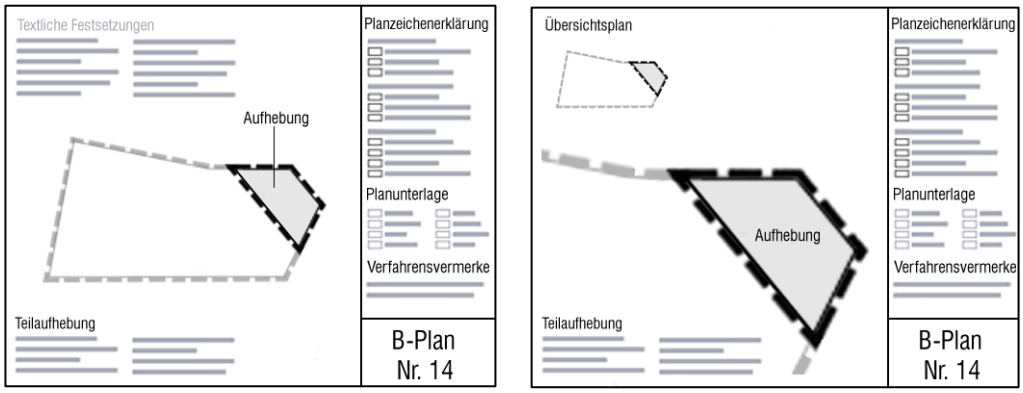
Der Bebauungsplan Nr. 14 „Lindenstraße“, festgesetzt durch Satzung vom 13.9. 2014 (Amtsblatt der Gemeinde XX vom 24.9.2014) wird für die Grundstücke Lindenplatz Nr. 4-6 aufgehoben.

Der Begründung sollte dann ein Lageplan beigefügt werden. In jedem Fall ist die Aufhebungssatzung als eigenständiges Satzungsdokument mit den erforderlichen Verfahrensvermerken auszufertigen, und es gelten die bereits genannten Verfahrensanforderungen.

Vermerk zur Teilaufhebung auf dem Ursprungsplan

Auf dem Ursprungsbebauungsplan ist ein Vermerk anzubringen, der darauf hinweist, dass dieser Plan in Teilen aufgehoben wurde, z.B.:

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplans wurden für die Grundstücke Lindenplatz Nr. 4-6 (wurden in einem Teilbereich) durch die Satzung zur Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 14 „Lindenstraße“ vom ... *(Datum des Inkrafttretens, Amtsblatt Nr.) aufgehoben.*
Datum *Unterschrift* *Siegel*



Varianten zur Kenntlichmachung des Aufhebungsbereiches im Ursprungsplan

BEBAUUNGSPLANUNG UND FACHPLANUNGEN

Problemaufriss

In der Bauleitplanung ist vielfach mit Flächen umzugehen, deren Bodennutzung auf anderer rechtlicher Grundlage festgelegt wurde oder bestimmten Einschränkungen unterworfen ist. Dazu gehören einerseits Flächen und Trassen, für die nach Bundes- oder Landesrecht ein Planfeststellungsverfahren erforderlich ist, wie Bundesfernstraßen, Landes- und Kreisstraßen, Bahnflächen, Wasserflächen und Flughäfen. Andererseits betrifft dies Flächen, deren Nutzung in Fachgesetzen festgelegt ist (z.B. Wald), oder für die durch Fachgesetze (z.B. § 30 Abs. 2 BNatSchG – gesetzlicher Biotopschutz) oder auf deren Grundlage durch Rechtsverordnung bestimmte Einschränkungen der Bodennutzung festgelegt wurden, wie Natur-, Landschafts- und Wasserschutzgebiete sowie Bau- und Bodendenkmale.

Begrenzter planerischer Handlungsspielraum

Festsetzungen und Regelungen dieser Art sind gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen, soweit sie zu dessen Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Bauvorhaben notwendig oder zweckmäßig sind (☞ C 1). Davon unabhängig stellt sich die Frage, inwieweit und in welchem Rahmen die Gemeinde hier noch planerisch tätig sein kann, wie mit Stellungnahmen der jeweils zuständigen Fachbehörden umzugehen ist, ob und inwieweit diese einer Abwägung durch die Gemeinde zugänglich sind und welche Schritte die Gemeinde ggf. einleiten muss, um deren Einwendungen zu überwinden.

Die Antwort fällt für die vorgenannten fachgesetzlichen Regelungsbereiche unterschiedlich aus, wobei zwischen Planfeststellungsverfahren für Vorhaben von überörtlicher Bedeutung und sonstigen Fachplanungen zu unterscheiden ist.

A. Planfeststellungsverfahren

Bei Flächen und Trassen, für die nach Bundes- oder Landesrecht ein Planfeststellungsverfahren oder ein Verfahren mit vergleichbarer Rechtswirkung vorgesehen ist, sind die Möglichkeiten der Gemeinde, bauleitplanerisch tätig zu werden, stark eingeschränkt oder entfallen in vielen Fällen sogar ganz. Die „Kollisionsregelung“ des § 38 BauGB räumt in solchen Fällen der Planfeststellung Vorrang gegenüber dem Planungsrecht des BauGB ein, sofern den Vorhaben überörtliche Bedeutung zukommt (Fachplanungsprivileg):

Planungsrechtlicher Rahmen

§ 38 BauGB

> Auf Planfeststellungsverfahren und sonstige Verfahren mit den Rechtswirkungen der Planfeststellung für Vorhaben von überörtlicher Bedeutung (...) sind die §§ 29 bis 37 nicht anzuwenden, wenn die Gemeinde beteiligt wird; städtebauliche Belange sind zu berücksichtigen. (...)

Bindung der Bebauungsplanung an den Zweck der Planfeststellung

Die Planfeststellung[1] ist damit nicht an die Festsetzungen eines etwa bereits vorhandenen Bebauungsplans gebunden, muss jedoch die darin festgelegten Planungsziele der Gemeinde selbstverständlich in die Abwägung einbeziehen. Mit dem Zweck der Planfeststellung nicht vereinbare Festsetzungen eines neu aufgestellten Bebauungsplans wären funktionslos, der Plan könnte nichtig werden. Die Kollisionsregelung gilt für alle Flächen und Trassen, für deren Herstellung nach heutiger Rechtslage ein Planfeststellungsverfahren erforderlich ist, und damit z.B. auch für Altanlagen der Eisenbahn, gewidmete Bundes-, Landes- und Kreisstraßen, zivile und Militärflugplätze, Wasserflächen usw., auch wenn ein solches Verfahren tatsächlich nie durchgeführt wurde oder nicht nachweisbar ist; der Einfachheit halber werden diese Flächen im Folgenden ebenfalls als planfestgestellte Flächen angesprochen. Will die Gemeinde hier abweichende Planungsziele umsetzen, etwa eine Güterbahnhofsfläche als Gewerbegebiet ausweisen oder ein Baugebiet um Teilflächen einer unnötig breiten Kreisstraße abrunden, muss sie zunächst einen Änderungsbeschluss zur Planfeststellung oder – wenn eine solche nicht vorliegt – eine Entwidmung bei der fachplanungsrechtlich zuständigen Stelle erwirken.

---

[1] Das in einigen Fachgesetzen vorgesehene Instrument der Plangenehmigung (für einfach gelagerte Fälle) ist in diesem Zusammenhang der Planfeststellung gleichgestellt und wird in den folgenden Ausführungen nicht gesondert genannt.

Festsetzungsmöglichkeiten, die der Planfeststellung nicht widersprechen

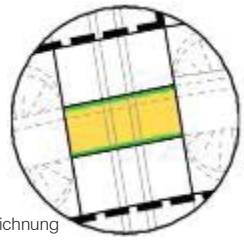
Der Vorrang der Planfeststellung erfasst jedoch nicht solche Regelungen in Bebauungsplänen, die der besonderen Zweckbestimmung der planfestgestellten Flächen und Anlagen nicht widersprechen. So kann ein Bebauungsplan zum Ausschluss von Spielhallen und Sexshops durchaus auch Eisenbahnflächen mit einbeziehen und dort seine Wirkung entfalten, etwa im Hinblick auf die Nutzung des Bahnhofsgebäudes. Auch die folgende Festsetzung nach § 9 Abs. 2a BauGB kann auf Eisenbahnflächen zum Tragen kommen:

> ▶ Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Einzelhandelsbetriebe mit den folgenden Sortimenten unzulässig:
> *...(Liste von Sortimenten, die dem örtlichen Zentrum vorbehalten sein sollen)*
> Dies gilt nicht für Einzelhandelsbetriebe, deren Verkaufsfläche 100 m² nicht überschreitet.

Die Versorgung mit Waren und Dienstleistungen für den Reisebedarf durch kleine, für die Gemeindegröße bahnhofstypische Verkaufsstellen ist jedoch durch den Zweck der Planfeststellung gedeckt und kann daher nicht wirksam ausgeschlossen werden.

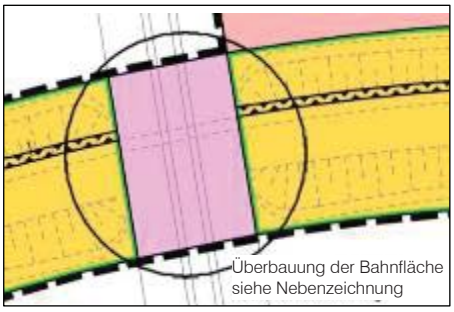
Zur Möglichkeit von Festsetzungen auf Wasserflächen ☞ B 16.1.

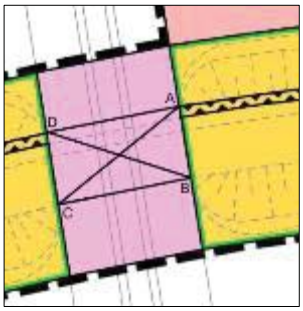
Beispiele für Festsetzungsmöglichkeiten „in zweiter Ebene“



Nebenzeichnung

Grundsätzlich möglich sind auch Festsetzungen in zweiter Ebene, d.h. oberhalb oder unterhalb der planfestgestellten Fläche (z.B. für Brücken, Unterführungen oder Überbauungen), wenn der Zweck der Planfeststellung dadurch nicht beeinträchtigt wird (z.B. eine ausreichende Höhe und Belichtung der Verkehrstrasse gewährleistet ist, der Hochwasserabfluss nicht beeinträchtigt wird...). Diesbezüglich muss das Einvernehmen mit der zuständigen Fachplanungsbehörde hergestellt werden. Die Darstellung der zweiten Ebene erfolgt dann in einer Nebenzeichnung (Abb. links) oder durch das „Brückensymbol“ (Abb. rechts) in Verbindung mit einer textlichen Festsetzung:





> ▶ Die Fläche ABCDA ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
>
> Das Geh- und Fahrrecht umfasst die Befugnis der Gemeinde, auf der Fläche eine Brücke mit Lärmschutzwänden zu errichten und zu unterhalten, sofern die Unterkante der Brücke eine Höhenlage von 43,8 m über NHN nicht unterschreitet.

kein Vorrang der Planfeststellung bei Verfahren von örtlicher Bedeutung

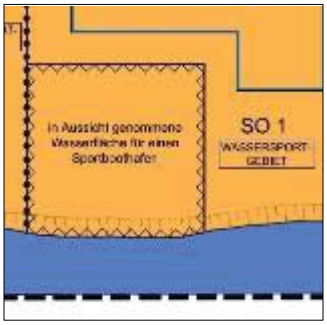
Der gesetzliche Vorrang der Planfeststellung (bzw. Plangenehmigung) gemäß § 38 BauGB gilt nicht für Verfahren von lediglich örtlicher Bedeutung, die damit an Festsetzungen in Bebauungsplänen gebunden bleiben (z.B. Uferkorrektur einer örtlichen Wasserfläche im Bereich einer festgesetzten Grünfläche). Dies dürfte jedoch die Ausnahme sein, da den meisten Planfeststellungsverfahren überörtliche Bedeutung zukommt.

Ersatz der Planfeststellung durch Bebauungsplan

Einige Fachgesetze bestimmen, dass die Planfeststellung durch einen Bebauungsplan ersetzt werden kann, so das Bundesfernstraßengesetz und das Brandenburgische Straßengesetz für den Bau oder eine wesentliche Änderung einer Bundes- bzw. Landes- oder Kreisstraße (§ 17b Abs. 2 FStrG, § 38 Abs. 5 BbgStrG) und das Personenbeförderungsgesetz für Betriebsanlagen von Straßenbahnen (§ 28 Abs. 3 PBefG). Die Gemeinde wird damit in die Lage versetzt, den durch das Vorhaben entstehenden städtebaulichen Neuordnungsbedarf im Umfeld im gleichen Verfahren mit zu regeln. Hinsichtlich der Sicherung der Planung und der Entschädigungsregelungen gelten dann die Bestimmungen des BauGB, nicht diejenigen des entsprechenden Fachgesetzes.

Hinsichtlich der Ausgestaltung der Festsetzungen für die „eigentlich“ planfeststellungspflichtige Anlage ist Einvernehmen mit der Fachplanungsbehörde herzustellen. Wird eine Ergänzung des Bebauungsplans notwendig, etwa weil die Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 BauGB nicht ausreichen, um sämtliche für die Umsetzung des Vorhabens notwendigen Regelungen zu treffen, so ist insoweit eine ergänzende Planfeststellung durchzuführen. Gleiches gilt, wenn später von Festsetzungen des Bebauungsplans abgewichen werden soll.

Möglich ist schließlich auch eine Bebauungsplanfestsetzung im Vorgriff auf eine notwendige Planfeststellung, z.B. zur Sicherung einer Straßenbahntrasse durch ein geplantes Wohngebiet, zur Freihaltung einer durch die Gemeinde gewünschten, jedoch auf der Fachplanungsebene noch nicht festgelegten Trasse für eine spätere Ortsumgehung oder zur Vorhaltung einer Fläche für einen Sportboothafen (Abb.).



Flächensicherung für Sportboothafen im Vorgriff auf eine Planfeststellung (☞ B 16.1)

Einleitung eines Bebauungsplans vor Entwidmung

Wenn eine Entlassung von Flächen aus der Planfeststellung objektiv zu erwarten ist, kann mit der Aufstellung eines Bebauungsplans zur Regelung der Nachnutzungsmöglichkeiten bereits vor Abschluss der Entwidmung begonnen werden. Der Plan kann jedoch – abgesehen von der in § 9 Abs. 2 BauGB eröffneten Möglichkeit befristeter oder bedingter Festsetzungen – grundsätzlich nicht beschlossen werden, bevor der Wechsel der Planungshoheit vom Fachplanungsträger auf die Gemeinde formal vollzogen ist. Dies kann regelmäßig nicht durch bloßen Nutzungsverzicht oder Absichtserklärung erfolgen, sondern bedarf eines hoheitlichen Aktes der für die Planfeststellung zuständigen Behörde. Im (relativ häufigsten) Fall der Entwidmung von Bahnflächen ist dies das Eisenbahn-Bundesamt.

B. Sonstige Fachplanungen

Einschränkung der kommunalen Planungshoheit durch Fachrecht

Der Planungshoheit der Gemeinden sind auch durch Fachgesetze und darauf basierende Rechtsverordnungen Grenzen gesetzt, wenn sie die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke mehr oder weniger stark einschränkende Regelungen treffen, auch wenn diese nicht durch Planfeststellungsbeschlüsse umgesetzt werden. § 29 Abs. 2 BauGB regelt ausdrücklich, dass Vorschriften des Bauordnungsrechts und andere öffentlich-rechtliche Vorschriften durch die §§ 30-37 BauGB nicht berührt werden, d.h. daneben beachtlich bleiben. Unabhängig davon gilt der allgemeine Rechtsgrundsatz, dass höherrangiges Recht niederrangiges Recht verdrängt. Mittels Gesetz oder Rechtsverordnung erfolgte übergeordnete fachgesetzliche Regelungen können daher nicht durch Abwägung im Rahmen eines als Satzung zu beschließenden Bebauungsplans überwunden werden. Ein Bebauungsplan, der die Zulässigkeit von Vorhaben begründen soll, die höherrangigen Regelungen widersprechen, wäre insoweit nicht vollziehbar und damit nichtig.

Auf einige fachgesetzliche Regelungen, die für die Bindung der Bebauungsplanung von besonderer Bedeutung sind, wird im Folgenden näher eingegangen:

Nutzungsbeschränkungen auf naturschutzrechtlicher Grundlage

Schutzgebiete

Die Bebauungs- und Nutzungsbeschränkungen, die in Natur- und Landschaftsschutzgebieten gelten, sind in den jeweiligen auf der Grundlage von § 22 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V.m. § 8 Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) erlassenen Rechtsverordnungen festgelegt. Für Naturdenkmäler und geschützte Landschaftsbestandteile untersagen §§ 28 und 29 BNatSchG in Verbindung mit den entsprechenden Unterschutzstellungsverordnungen deren Beseitigung sowie Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung führen können. Ein Bebauungsplan ist an diese naturschutzrechtlichen Einschränkungen der kommunalen Planungshoheit gebunden.

gemeindliche Baumschutzsatzung

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereichs von Bebauungsplänen kann die Festsetzung von geschützten Landschaftsbestandteilen auch durch Satzung der Gemeinde (z.B. Baumschutzsatzung) erfolgen (§ 8 Abs. 2 BbgNatSchAG).

Die für die Unterschutzstellung zuständigen Stellen führen Verzeichnisse der von ihnen geschützten Gebiete und Gegenstände, die von jedermann eingesehen werden können (§ 13 Abs. 2 BbgNatSchAG).

sog. Planen in die Befreiungslage oder Zustimmungsverfahren

Wenn die Gemeinde eine Planung verfolgen will, die mit den festgelegten Beschränkungen für die o.g. Gebiete nicht vereinbar ist (z.B. weil ein Teil des Bebauungsplans in ein Landschaftsschutzgebiet hineinragt und dort eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden soll), kommt ein so genanntes „Planen in die Befreiungslage“ in Betracht. Hierbei ist durch die Gemeinde zu prüfen, ob die Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 67 BNatSchG objektiv

vorliegen.[2] Bei Bebauungsplänen, die kein einzelnes, sondern mehrere Bauvorhaben im Landschaftsschutzgebiet zum Gegenstand haben, ist ein sog. Zustimmungsverfahren beim MLUK als Verordnungsgeber erforderlich.[3] Hierfür ist ein eigenständiger Antrag beim MLUK zu stellen und durch Vorlage beurteilungsfähiger Unterlagen zu begründen. Das Zustimmungsverfahren kann auch schon im Vorfeld oder parallel zum Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan erfolgen.[4]

Alleen, gesetzlich geschützte Biotope

Alleen und bestimmte Biotope[5] sind unmittelbar durch §§ 29 Abs. 3 bzw. 30 BNatSchG i.V.m. §§ 17 bzw. 18 BbgNatSchAG geschützt. Sie dürfen nicht beseitigt, zerstört, beschädigt oder sonst erheblich beeinträchtigt werden. Soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der eine Beeinträchtigung von Biotopen vorsieht, kann die Gemeinde vor seiner Aufstellung bei der unteren Naturschutzbehörde einen Antrag auf Ausnahme oder Befreiung stellen (§ 30 Abs. 4 BNatSchG). Eine Ausnahme zur Beseitigung oder Beeinträchtigung von geschützten Alleen und Baumreihen entlang von Straßen und Wegen kann nur aus zwingenden Gründen der Verkehrssicherheit erteilt bzw. in Aussicht gestellt werden, wenn keine anderen Maßnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit erfolgreich durchgeführt werden konnten (§ 17 BbgNatSchAG).

„Natura 2000“

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b) und 1a Abs. 4 BauGB sind die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Bei der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials ist zu prüfen, ob eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks dieser Gebiete möglich ist. Die Prüfung beschränkt sich dabei nicht nur auf Vorhaben innerhalb der Schutzgebiete, sondern auch auf Vorhaben, die von außerhalb in die Schutzgebiete hineinwirken können – insbesondere bei der Planung heranrückender Bebauung. Ist eine Beeinträchtigung nicht auszuschließen, muss eine Verträglichkeitsprüfung durchgeführt werden. Ergibt sich daraus, dass die Umsetzung des Bebauungsplans zu erheblichen Beeinträchtigungen eines Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen kann, kann der Plan nicht beschlossen werden; eine „Überwindung“ im Wege der Abwägung kommt nicht in Betracht. Die Zulässigkeit der Planung ist nur unter folgenden Voraussetzungen anzunehmen, die gleichzeitig erfüllt sein müssen:

- Es dürfen keine zumutbaren Alternativen gegeben sein, um den mit der Planung verfolgten Zweck mit geringeren Beeinträchtigungen zu erreichen und es müssen zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses vorliegen (§ 34 Abs. 3 BNatSchG).
- Befinden sich in dem betroffenen Gebiet prioritäre Lebensräume oder Arten, können nur Erwägungen im Zusammenhang mit der Gesundheit des Menschen, der öffentlichen Sicherheit oder maßgeblich günstigen Auswirkungen für die Umwelt oder – nach Stellungnahme der Kommission – sonstige zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses geltend gemacht werden (§ 34 Abs. 4 BNatSchG).
- Für solche ausnahmsweise zulässigen Pläne bzw. Vorhaben sind alle notwendigen Maßnahmen zur Sicherung des Zusammenhangs des Netzes „Natura 2000“ vorzusehen. Die Kommission ist über die getroffenen Maßnahmen zu unterrichten (§ 34 Abs. 5 BNatSchG). [6]

---

2 Eine Befreiung gem. § 67 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG i.V.m. § 29 BbgNatSchAG käme nur in Frage, wenn dies aus überwiegenden Gründen des öffentlichen Interesses notwendig ist. Zu häufig gestellten Fragen im Zusammenhang mit dem „Planen in die Befreiungslage“ hat das MLUK ein Informationsblatt veröffentlicht: https://mluk.brandenburg.de/cms/media.php/lbm1.a.3310.de/FAQ-Planen-Befreiungslage.pdf.

3 Zur Abgrenzung der Zuständigkeit hat das MLUK einen Erlass herausgegeben, verfügbar unter: https://mluk.brandenburg.de/cms/media.php/lbm1.a.3310.de/Erlass-Zustaendigkeit-LSG-Bauleitplanung.pdf.

4 Zu den häufig gestellten Fragen im Zusammenhang mit dem sog. Zustimmungsverfahren hat das MLUK ein Informationsblatt veröffentlicht: https://mluk.brandenburg.de/cms/media.php/lbm1.a.3310.de/FAQ-Zustimmungsverfahren.pdf. Detaillierte Informationen zum Zustimmungsverfahren finden sich unter: https://mluk.brandenburg.de/cms/media.php/lbm1.a.3310.de/Bauleitplanung_LSG_Zustimmungsverfahren.pdf

5 Diese werden in § 30 BNatSchG aufgezählt und in der Brandenburgischen Verordnung zu den gesetzlich geschützten Biotopen (Biotopschutzverordnung) vom 7.8.2006 näher erläutert.

6 Siehe zur Verträglichkeitsprüfung auch die „Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft zur Anwendung der §§ 32 und 36 des Bundesnaturschutzgesetzes in Brandenburg“ vom 17. September 2019 (ABl./19, [Nr. 43], S. 1149).

Gemäß § 16 Abs. 2 BbgNatSchAG ist der Planungsträger für die Entscheidungen und Maßnahmen nach § 34 Abs. 1 bis 5 BNatSchG zuständig. Die Naturschutzbehörden sind gemäß § 16 Abs. 2 Satz 2 i.V.m. Abs. 1 Satz 2 BbgNatSchAG einvernehmlich zu beteiligen.

Bauverbote an Gewässern

Im Außenbereich dürfen gemäß § 61 BNatSchG an Bundeswasserstraßen, Gewässern erster Ordnung sowie an stehenden Gewässern mit einer Größe von mehr als einem Hektar in einem Abstand bis fünfzig Metern von der Uferlinie bauliche Anlagen nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Die Vorschrift dient laut Gesetzesbegründung der Umsetzung der in § 1 Abs. 3 und Abs. 6 BNatSchG genannten Ziele des Naturschutzes, die Gewässer zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie zur Sicherung ihres Erholungswertes vor Beeinträchtigungen zu bewahren und Fluss- und Bachläufe mit ihren Uferzonen und Auenbereichen sowie stehende Gewässer als wichtige Freiräume zu schützen. Ergänzt wird die Vorschrift hinsichtlich der großräumigen Vernetzungsfunktion der Gewässer durch § 21 Abs. 5 BNatSchG (Biotopverbund), wonach die Gewässer einschließlich ihrer Randstreifen, Uferzonen und Auen als Lebensstätten und Biotope für natürlich vorkommende Tier- und Pflanzenarten zu erhalten sind. Im Rahmen der Abwägung hat die Gemeinde diese Belange zu berücksichtigen. Die Errichtung baulicher Anlagen innerhalb des 50-Meter-Uferstreifens ist nur dann zulässig, wenn die Voraussetzungen für eine Ausnahme gemäß § 61 Abs. 3 BNatSchG objektiv vorliegen. Die Feststellung einer Ausnahmelage erfolgt durch die Gemeinde als Planungsträgerin unter Berücksichtigung der Stellungnahme der zuständigen Naturschutzbehörde.

Baumschutzverordnungen

Der Schutz von Bäumen – soweit sie nicht zu Schutzgebieten gehören – ist häufig durch Baumschutzverordnungen der Landkreise bzw. kreisfreien Städte geregelt. Wo die Gemeinden eigene Baumschutzsatzungen erlassen haben, gehen diese jedoch vor. Das Vorhandensein von geschützten Bäumen ist für die Bebauungsplanung (z.B. bei engen Baukörperausweisungen oder Festsetzungen von Straßenverkehrsflächen, die nur unter Beseitigung von geschützten Bäumen realisiert werden können) daher ein in der Abwägung zu berücksichtigender Belang. Dies entbindet jedoch nicht von der Verpflichtung, vor Umsetzung des Bebauungsplans Fällgenehmigungen einzuholen und ggf. Ausgleichspflanzungen vorzunehmen oder Ausgleichszahlungen zu leisten.

Artenschutz

Der Artenschutz ist im Wesentlichen bundesrechtlich geregelt.[7] Im Zuge der Aufstellung von Bebauungsplänen ist im Rahmen der Umweltprüfung unter anderem zu ermitteln, ob die Vorschriften des besonderen Artenschutzes, und hier vor allem die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG, berührt sind.[8] Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es zum einen verboten, Individuen einer Art zu töten oder zu verletzen bzw. deren Entwicklungsformen zu beschädigen oder zu zerstören (Nr. 1), es sei denn das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten wird nicht signifikant erhöht und ist unvermeidbar (§ 44 Abs. 5 S. 2 Nr. 1 BNatSchG). Zum anderen ist es verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten erheblich zu stören (Nr. 2) sowie Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Nr. 3). Das Verbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG liegt nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 44 Abs. 5 S. 2 Nr. 3 BNatSchG). Hierfür kommt auch die Festlegung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen in Betracht. Schließlich ist zu prüfen, ob durch die Bebauungsplanung die Standorte wildlebender Pflanzen der besonders geschützten Arten beschädigt oder zerstört werden können (Nr. 4).

Zu beachten ist, dass die Vorschriften des besonderen Artenschutzes der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB nicht zugänglich sind. Sofern bei der Aufstellung des Bebauungsplans die Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbote festgestellt wird und diese nicht durch Maßnahmen vermieden oder funktionserhaltend bewältigt werden können, muss bereits im Rahmen der Bebauungsplanung geprüft werden, wie in eine „Ausnahmelage“ nach § 45 Abs. 7 BNatSchG hineingeplant werden kann. Die Planung in eine Ausnahmelage hinein ist

---

7 Eine ausführliche Erläuterung zum bauleitplanerischen Umgang mit Belangen des Artenschutzes gibt die im Auftrag des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung (MIR) erstellte Arbeitshilfe Artenschutz und Bebauungsplanung, Scharmer/Blessing, Stand: 13.01.2009).

8 Eine Liste der in Brandenburg wildlebend vorkommenden besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten wird regelmäßig durch das Landesumweltamt im Internet veröffentlicht.

möglich, wenn sich keine zumutbaren Alternativen bieten, zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses vorliegen und zugleich sichergestellt werden kann, dass sich für die Populationen der betreffenden Arten keine Verschlechterung ihres Erhaltungszustands ergibt. Die Feststellung einer Ausnahmelage erfolgt durch die Gemeinde als Planungsträgerin unter Berücksichtigung der Stellungnahme der zuständigen Naturschutzbehörde.

Nutzungsbeschränkungen auf wasserrechtlicher Grundlage

Gewässer, Deich- und Dammbauten

Nach § 68 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bedürfen der Gewässerausbau, u.a. die Herstellung, Beseitigung oder wesentliche Umgestaltung eines (nicht nur temporären) Gewässers oder seiner Ufer, sowie Deich- und Dammbauten, die den Hochwasserabfluss beeinflussen, einer Planfeststellung. Sofern die Maßnahme nicht nach dem UVPG einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, kann an Stelle eines Planfeststellungsbeschlusses eine Plangenehmigung erteilt werden. In beiden Fällen gelten die Ausführungen unter Punkt A zum Vorrang der Planfeststellung. Ein Ersatz der Planfeststellung durch einen Bebauungsplan ist im Wasserrecht nicht vorgesehen.

Überschwemmungsgebiete

Auch die nach § 76 Abs. 2 WHG i.V.m. § 100 BbgWG festgesetzten Überschwemmungsgebiete sind im Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen (☞ C 1). Im Bebauungsplan können für diese Flächen nur solche Festsetzungen getroffen werden, die mit den Anforderungen des Hochwasserschutzes vereinbar sind. So ist insbesondere die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich grundsätzlich untersagt (§ 78 Abs. 1 WHG), wobei die zuständige Behörde jedoch unter bestimmten eng gefassten Voraussetzungen eine entsprechende Ausweisung ausnahmsweise zulassen kann (§ 78 Abs. 2 WHG). Die Arbeitshilfe des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz „Hochwasserschutz und Bauplanungsrecht“[9] behandelt die Restriktionen und Spielräume bei der Ausweisung von Baugebieten und der Zulassung von Vorhaben in Überschwemmungsgebieten.

Wasserschutzgebiete

Wasserschutzgebiete werden durch Rechtsverordnung festgesetzt. Alte Schutzgebiete gelten fort (§ 15 Abs. 4 BbgWG). Die Wasserschutzgebiete mit ihren Schutzzonen sind nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete bzw. der Errichtung baulicher Anlagen in den Schutzzonen I bis IIIA

Die Rechtsverordnungen zu den einzelnen Wasserschutzgebieten enthalten nach Schutzzonen gestaffelte Verbote, Beschränkungen sowie Duldungs- und Handlungspflichten. Eigentümer und Nutzungsberechtigte können insbesondere verpflichtet werden, die Grundstücke nur in bestimmter Weise zu nutzen. In neueren Verordnungen wird regelmäßig in der Schutzzone III B die Waldumwandlung untersagt. In der Schutzzone III A untersagen neuere Verordnungen regelmäßig die Ausweisung neuer Baugebiete im Rahmen der Bauleitplanung, wenn damit eine Neubebauung bisher unbebauter Gebiete oder eine Erhöhung der Grundflächenzahl zugelassen wird (ggf. mit Ausnahmen für bereits in Flächennutzungsplänen dargestellte Baugebiete). In der Zone II ist generell die Errichtung oder Erweiterung von baulichen Anlagen nicht gestattet. Von diesen Verboten kann die Wasserbehörde auf Antrag befreien, wenn der Schutzzweck nicht gefährdet wird oder überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dies erfordern. Mit den Verboten unvereinbare Festsetzungen eines Bebauungsplans wären nur vollziehbar, wenn eine solche Befreiung bereits im Bauleitplanverfahren in Aussicht gestellt wird.

Keine Zulässigkeit von Solaranlagen in und über natürlichen Gewässern

Solaranlagen dürfen gem. § 36 Abs. 3 WHG in oder über einem oberirdischen Gewässer, das kein künstliches oder erheblich verändertes Gewässer ist, nicht errichtet und betrieben werden. Gleiches gilt für Anlagen in oder über künstlichen oder erheblich veränderten Gewässern, wenn sie mehr als 15% von deren Fläche einnehmen oder der Abstand zum Ufer weniger als 50 m beträgt. Sie können in diesen Fällen auch nicht durch einen Bebauungsplan zulässig gemacht werden.

---

9 Arbeitshilfe des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz (MLUK), Götze/Müller-Wiesenhaken Rechtsanwälte, 2. Auflage, Stand: September 2020.

Nutzungsbeschränkungen auf denkmalrechtlicher Grundlage

Nachrichtliche Übernahme von Denkmalen

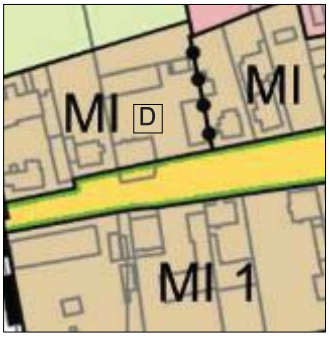
§ 2 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes[10] definiert Baudenkmale, Denkmalbereiche, Bodendenkmale und bewegliche Denkmale. Denkmale sind nachrichtlich in ein öffentliches Verzeichnis (Denkmalliste) einzutragen, wobei ihr Schutz nach dem BbgDSchG jedoch nicht von der Eintragung in diese Liste abhängig ist. Bau- und Bodendenkmale sowie Denkmalbereiche sind nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Erlaubnispflicht bei Beseitigung oder Änderung

Die Beseitigung, Änderung oder Nutzungsänderung eines Denkmals, die Errichtung oder Veränderung von Anlagen in seiner jeweils im Einzelfall zu bestimmenden denkmalrechtlich relevanten Umgebung sowie die Veränderung der bisherigen Bodennutzung in Grabungsschutzgebieten oder von Grundstücken, von denen bekannt ist, dass sie Bodendenkmale bergen, ist erlaubnispflichtig (§ 9 BbgDSchG). Zuständig sind die Kreise und kreisfreien Städte als untere Denkmalschutzbehörden, die dazu eine Stellungnahme der Denkmalfachbehörde (Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum) einholen. Die Erlaubnis ist zu erteilen, soweit die beantragte Maßnahme nach denkmalpflegerischen Grundsätzen durchgeführt werden soll oder den Belangen des Denkmalschutzes entgegenstehende öffentliche oder private Interessen überwiegen und sie nicht auf andere Weise oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand berücksichtigt werden können.

Nur Festsetzungen, die mit dem Denkmalbestand grundsätzlich vereinbar sind

Im Regelfall wird das Vorhandensein von Denkmalen im Plangebiet den vorgesehenen Festsetzungen eines Bebauungsplans nicht entgegenstehen, wenn der Erhalt des Denkmals gewährleistet werden kann oder die Voraussetzungen für ggf. notwendige Erlaubnisse im Rahmen der konkreten Umsetzung der Planung einzelfallbezogen erfüllt werden können (z.B. durch Umbaumaßnahmen nach denkmalpflegerischen Gesichtspunkten). Festsetzungen (etwa einer Straßenverkehrsfläche), die die Beseitigung oder Veränderung eines Denkmals zwingend voraussetzen, wären jedoch nur vollziehbar, wenn durch die Denkmalschutzbehörde eine Erlaubnis in Aussicht gestellt wird.



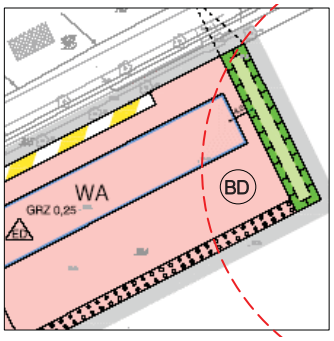
Beispiel: Festsetzung einer Verkehrsfläche zur Gehwegregulierung im Randbereich eines Baudenkmals (hier: späterer Vorbau)

Sonderfall: vermutete/ nicht präzise abgrenzbare Bodendenkmale

Ein Sonderfall ist gegeben, wenn die Ausdehnung eines Bodendenkmals nicht bekannt ist oder das Vorhandensein eines solchen aufgrund der natur- und siedlungsräumlichen Situation lediglich vermutet wird. Sollen hier in einem Bebauungsplan Festsetzungen getroffen werden, deren Umsetzung zu einer Beeinträchtigung des potentiell vorhandenen Bodendenkmals führen kann, kann im Vorfeld – oft mit relativ geringem Aufwand, z.B. durch Grabungsschnitte – eine archäologische Bestandsanalyse durchgeführt werden. Damit wird Planungssicherheit für die (künftigen) Eigentümer geschaffen, die ansonsten damit rechnen müssten, dass bei einem Auftreten von bisher unbekannten Funden eine Unterbrechung von Bauarbeiten zur Bergung und Dokumentation in Verantwortung und Kostentragungspflicht durch den Veranlasser notwendig wird (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG i.V.m. § 7 Abs. 3). Außerdem kann bei frühzeitiger Erkundung auf ein Vorhandensein von Bodendenkmalsubstanz noch planerisch reagiert werden, z.B. durch Verlagerung der Baufenster oder Verzicht auf Unterkellerung.

Vor allem im äußeren Umkreis eines vermuteten Bodendenkmals, bei einer geringen Bebauungsdichte oder bei großzügigen Baufensterausweisungen kann der mit einer vorlaufenden Erkundung verbundene Aufwand jedoch unverhältnismäßig sein, da nur in geringem Umfang in den Boden eingegriffen wird und die genaue Lage dieser Eingriffe durch die Planung nicht festgelegt ist. In solchen Fällen kann die Abwägung der Gemeinde auch zu dem Ergebnis kommen, dass das „Risiko“ eines Auftretens von Funden bei Erdarbeiten im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans durch den jeweiligen Veranlasser zu tragen ist. Im Bebauungsplan sollte in diesem Fall ein entsprechender Hinweis aufgenommen werden, z.B.:

> ▶ Aufgrund der naturräumlichen Lage ist mit dem Vorhandensein von Bodendenkmalen zu rechnen, deren Schutz durch das Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04, [Nr. 09], S. 215) geregelt ist.



Beispiel: Festsetzung eines Einfamilienhausgebiets geringer Dichte am Rand der vermuteten Ausdehnung eines Bodendenkmals

In der Begründung sollte dann näher ausgeführt werden, welche Bestimmungen diesbezüglich gelten.

[10] Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz – BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04, [Nr. 09], S. 215).

Umwandlung von Waldflächen

Definition von Wald

Unter Wald ist ausweislich der Legaldefinition des § 2 LWaldG[11] jede mit Forstpflanzen (Waldbäumen und Waldsträuchern) bestockte Grundfläche zu verstehen, wobei u.a. auch Waldwege, Lichtungen sowie weitere mit dem Wald verbundene und ihm dienende Flächen eingeschlossen sind. Für die Einordnung kommt es allein auf die Waldeigenschaft und nicht auf die Art der Entstehung an. (☞ B 18).

Notwendigkeit einer Waldumwandlungsgenehmigung

Soll eine solche Waldfläche für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden, z.B. für ein Gewerbegebiet oder eine Straße, so bedarf es dazu einer Waldumwandlungsgenehmigung. Die Zuständigkeit dafür liegt bei den unteren Forstbehörden. Bei der Entscheidung über einen Umwandlungsantrag sind die Rechte, Pflichten und wirtschaftlichen Interessen des Waldbesitzers sowie die Belange der Allgemeinheit abzuwägen. Die Genehmigung ist zu versagen, wenn die Umwandlung mit den Zielen der Raumordnung nicht vereinbar ist. Sie soll versagt werden, wenn die Erhaltung des Waldes überwiegend im öffentlichen Interesse liegt, insbesondere wenn Wald örtlich einen geringen Flächenanteil hat, für die forstwirtschaftliche Erzeugung, für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder für die Erholung der Bevölkerung von wesentlicher Bedeutung ist.

Beispiel: Kompensationspflichtige Überplanung von Wald durch Bebauungsplan zur Ortsabrundung am Waldrand

Der Genehmigung steht gleich, wenn in einem rechtsverbindlichen Bebauungsplan nach § 30 BauGB eine anderweitige Nutzung vorgesehen ist, sofern darin die erforderlichen naturschutz- und forstrechtlichen Kompensationen zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen festgesetzt sind (§ 8 Abs. 2 Satz 3 LWaldG). Die Kommunen sind damit befugt, in Bebauungsplänen für bewaldete Flächen eine andere Nutzungsart vorzusehen. Dabei sind in der Abwägung die gleichen Belange zu berücksichtigen, wie sie die Forstbehörde bei einem Umwandlungsantrag in die Abwägung einzustellen hat (s.o.).

Einvernehmen zum Umfang der Kompensation

Die Anforderungen an die Gemeinden bei der Handhabung dieser Möglichkeit werden in einem ministeriellen Erlass zur Anwendung des § 8 Abs. 2 Satz 3 LWaldG auf Bebauungspläne näher ausgeführt.[12] Danach sollte die Gemeinde, wenn sie beabsichtigt, in einem Bebauungsplan die Kompensation einer geplanten Waldumwandlung umfassend zu regeln, dies bereits in der Phase der frühzeitigen Behördenbeteiligung gegenüber der unteren Forstbehörde erklären. Werden im Bebauungsplan forstrechtlich hinreichende Ausgleichsregelungen getroffen und ist dazu das Einvernehmen mit der Forstbehörde hergestellt, wird deren Beteiligung im späteren Baugenehmigungsverfahren entbehrlich. Durch die Waldumwandlung und ihre Kompensation werden i.d.R. auch andere Behörden fachlich betroffen sein, insbesondere die untere Naturschutzbehörde sowie die untere Wasserbehörde, vor allem, wenn ein Wasserschutzgebiet oder ein Trinkwassereinzugsgebiet betroffen ist. Diese sind ebenfalls rechtzeitig zu beteiligen.

Hinsichtlich der forstrechtlichen Kompensationsanforderungen und der Möglichkeiten einer Sicherung der Ausgleichs- und Ersatzflächen und –maßnahmen wird auf den o.g. Erlass verwiesen.

Nutzungsbeschränkungen auf straßenrechtlicher Grundlage

Einschränkungen der Bebaubarkeit an übergeordneten Straßen

Das Bundesfernstraßengesetz (§ 9 FStrG) und das Brandenburgische Straßengesetz (§ 24 BbgStrG) legen für Bundesstraßen bzw. für Landes- und Kreisstraßen differenzierte Beschränkungen und Genehmigungspflichten für bauliche Anlagen im Nahbereich der Straßen fest: So sind außerhalb der Ortsdurchfahrten Hochbauten jeder Art (einschließlich von Werbeanlagen) in einer Entfernung bis zu 20 m vom Fahrbahnrand unzulässig und benötigen bei einem Abstand von weniger als 40 m die Zustimmung der Straßenbaubehörde. Auch bauliche Anlagen längs der Ortsdurchfahrten im Bereich von Kreuzungen mit Straßen von überörtlicher Verkehrsbedeutung oder an Engstellen und beengten Krümmungen oder für die

[11] Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20.04.2004 (GVBl. I/04, [Nr. 06], S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.04.2019 (GVBl. I/19, [Nr. 15].

[12] Gemeinsamer Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung und des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz zur Anwendung des § 8 Abs. 2 Satz 3 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg auf Bebauungspläne vom 14. August 2008 (ABl./08, [Nr. 38], S. 2189).

eine Zufahrt in Kreuzungs- oder Einmündungsbereichen angelegt werden soll oder durch die auf einer bestehenden Zufahrt ein wesentlich größerer oder andersgearteter Verkehr hervorgerufen wird, bedürfen einer Zustimmung.

Mitwirkung der Straßenbaubehörden an Bebauungsplänen

Diese Bestimmungen gelten jedoch nicht, wenn das Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplans entspricht, der mindestens die Begrenzung der Verkehrsflächen sowie die an diesen gelegenen überbaubaren Grundstücksflächen enthält und unter Mitwirkung der Straßenbaubehörde zustande gekommen ist. Den Straßenbaubehörden wird damit ein Mitwirkungsrecht eingeräumt, jedoch kein „Vetorecht“ gegenüber dem Ergebnis einer verantwortlichen Abwägung aller berührten Belange im Bebauungsplan.

Verhältnis des Bebauungsplans zur Landschafts- und Grünordnungsplanung

Landschaftsplanung als aktive Umweltplanung

Die Landschafts- und Grünordnungsplanung ist ein zentrales Mittel, um aktiven Umwelt- und Klimaschutz in einer Gemeinde vorzubereiten und zu koordinieren. Sie trägt dazu bei, umweltrelevante Problemstellungen (etwa des Ausgleichs von Eingriffen oder der Klimafolgenanpassung) frühzeitig zu erkennen und sachgerecht angehen zu können. Ihre Inhalte sind insofern für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung im Innen- und Außenbereich der Gemeinden von großer Bedeutung.

Relevanz für die Aufstellung von Bebauungsplänen

Dementsprechend sind die Inhalte eines Landschafs- oder Grünordnungsplans als für die örtliche Ebene konkretisierte Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Auch wenn durch die Gemeinde beschlossenen Landschaftsplänen – und i.d.R. auch Grünordnungsplänen – keine unmittelbare Außenwirkung zukommt, entfalten sie für diese jedenfalls eine Selbstbindung. Wird mithin in einem Bebauungsplan von ihren Aussagen abgewichen, muss dies entsprechend begründet werden. Eine inhaltliche Abstimmung von Landschafts- und Bauleitplanung ist daher unabdingbar.

Darüber hinaus können die Inhalte von Landschafts- oder Grünordnungsplänen – soweit planungsrechtlich zulässig – auch unmittelbar in Bebauungspläne aufgenommen werden und dergestalt Außenwirkung erlangen. Dies kann je nach Inhalt und Bestimmtheit der Regelung als Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB (z.B. nach Nr. 20 oder Nr. 25) oder als Festsetzung auf landesrechtlicher Grundlage über § 9 Abs. 4 BauGB erfolgen (vgl. § 11 BNatSchG i.V.m. § 5 BbgNatSchAG).

Verpflichtung zur Aufstellung von Landschaftsplänen

Anders als in Bezug auf Grünordnungspläne besteht für Gemeinden in Brandenburg die Verpflichtung zur Aufstellung eines Landschaftsplans (§ 5 BbgNatSchAG). Sie tritt nach § 11 Abs. 2 BNatSchG ein, sobald und soweit dies im Hinblick auf Erfordernisse und Maßnahmen im Sinne des § 9 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 BNatSchG erforderlich ist, insbesondere weil wesentliche Veränderungen von Natur und Landschaft im Planungsraum eingetreten, vorgesehen oder zu erwarten sind. Wesentliche Veränderungen von Natur und Landschaft können insbesondere von einer großflächigen Neu-Inanspruchnahme von Flächen für eine bauliche Nutzung (Gewerbe-/Industriegebiete, Freiflächen-Photovoltaik, Windkraft) ausgehen. Auch mit der Aufstellung oder Änderung eines Flächennutzungsplans verbindet sich i.d.R. die Verpflichtung zur Aufstellung oder Änderung eines Landschaftsplans. Sie besteht auch dann, wenn für das Plangebiet noch kein Landschaftsrahmenplan oder Regionalplan vorliegt.

Regelmäßige Überprüfung der Landschaftspläne

Landschaftspläne müssen mindestens alle zehn Jahre daraufhin geprüft werden, ob und in welchem Umfang mit Blick auf die in § 11 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG genannten Kriterien eine Fortschreibung erforderlich ist. Diese Prüfung beinhaltet auch die Richtigkeit der Angaben über den vorhandenen und zu erwartenden Zustand von Natur und Landschaft, die im Landschaftsplan nach wie vor inhaltlich richtig sein müssen (Aktualität). Das betrifft u.a. das Vorkommen von Arten und Lebensgemeinschaften. Aber auch methodisch müssen Landschaftspläne dem Stand der Technik und den aktuellen Vorgaben der Landschaftsrahmenpläne entsprechen.

Gefahr von Abwägungsdefiziten

Ohne einen aktuellen, dem Stand der Technik entsprechenden Landschaftsplan besteht die Gefahr, dass bei Planungen und Entscheidungen, die zu wesentlichen Veränderungen von Natur und Landschaft führen, der öffentliche Belang des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht hinreichend berücksichtigt wird, da keine konkretisierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege und ihrer Verwirklichung dienende Erfordernisse und Maßnahmen vorliegen (§ 9 Abs. 5 BNatSchG). Dies gilt auch für die Aufstellung von Bebauungsplänen, da die unzureichende Berücksichtigung der betreffenden Belange in der bauleitplanerischen Abwägung das Risiko von Abwägungsmängeln birgt.

Verhältnis des Bebauungsplans zu anderen kommunalen Satzungen

Möglichkeit abweichender Regelungen im Bebauungsplan

Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die formell auf der gleichen Ebene wie der Bebauungsplan liegen (i.d.R. andere kommunale Satzungen), sind im Bebauungsplan zu beachten. Dazu gehören u.a. Satzungen nach § 34 Abs. 4-6 BauGB (Innenbereichssatzungen), § 142 BauGB (Sanierungssatzungen) und § 172 BauGB (Erhaltungssatzungen), selbständig durch Ortssatzung festgesetzte örtliche Bauvorschriften (Gestaltungssatzungen) sowie Baumschutzsatzungen. Ihre Inhalte sind – soweit für das Verständnis der Planung erforderlich oder mindestens zweckmäßig – nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen (☞ C 1). Die Gemeinde ist jedoch nicht gehindert, die entsprechenden Satzungen zu ändern und im Bebauungsplan abweichende Regelungen zu treffen. Auch Planfeststellungsbeschlüsse für den Bau von Gemeindestraßen sind für die Bebauungsplanung nicht bindend.

Flurbereinigungsplan

Der Flurbereinigungsplan nach § 58 Flurbereinigungsgesetz hat den Status einer Gemeindesatzung. Seine Festsetzungen können mit Zustimmung der Aufsichtsbehörde durch Gemeindesatzung (und damit auch durch einen Bebauungsplan) geändert oder aufgehoben werden.

KLIMASCHUTZ UND KLIMAFOLGENANPASSUNG IN BEBAUUNGSPLÄNEN

Problemaufriss

Der Klimawandel ist eine der größten Herausforderungen der Menschheit im 21. Jahrhundert. Ursächlich für die steigenden Durchschnittstemperaturen ist die anhaltende Freisetzung von Treibhausgasen durch Nutzung fossiler Brennstoffe, Viehzucht und die Abholzung von Wäldern. Die dadurch bewirkte Erderwärmung bedingt u.a. schmelzende Polkappen, einen Anstieg des Meeresspiegels sowie häufiger auftretende Extremwetterereignisse in Form von Dürren, Hitzewellen, Stürmen und Starkregen. Der Klimawandel und seine Folgen haben somit erheblichen Einfluss auf die Lebens-, Wohn- und Arbeitsbedingungen der Menschen.

Da diese Entwicklung nicht rückgängig gemacht werden kann, werden von politischer Seite auf allen Ebenen und in allen Bereichen Maßnahmen ergriffen, den Klimawandel einerseits zumindest nicht weiter voranschreiten zu lassen (Klimaschutz) und andererseits die bereits eingetretenen Folgen in ihren Auswirkungen zu begrenzen (Klimafolgenanpassung). Es ist auch Aufgabe der Stadtplanung, die ihr zur Verfügung stehenden Instrumente entsprechend zu nutzen.

Der verstärkte Einsatz regenerativer Energien zur Stromerzeugung, Warmwasserbereitung und Gebäudeheizung, Verbesserungen der Energieeffizienz, etwa durch Gebäudedämmung sowie effektive technische Anlagen und Fahrzeuge sind zur Maßgabe einer veränderten Energiepolitik geworden. Zudem soll durch die Verringerung der Abhängigkeit von fossilen Energieträgern langfristig die Versorgungssicherheit verbessert werden.

Aktuelle Entwicklungen im Diskurs um klimasensible und klimagerechte Stadtentwicklung

Da auch bei umfangreichen Maßnahmen zur Verringerung von CO_2-Emissionen nur eine Begrenzung des Klimawandels erreicht werden kann, gewinnen Maßnahmen zur Klimafolgenanpassung zunehmend an Bedeutung. Durch die Wetterereignisse der vergangenen Jahre – von langen Dürreperioden, über Starkregenereignisse bis hin zu mehreren Hochwassern – rückte der Umgang mit Wasser verstärkt in den Blickpunkt der Diskussion. Die Sicherung bzw. Wiederherstellung der natürlichen Versickerungsfähigkeit des Bodens verringert das Risiko einer Überlastung von Abwasserbeseitigungssystemen und von Überschwemmungen. Zugleich wird die Grundwasserneubildung begünstigt und weniger Trinkwasser für Bewässerungszwecke benötigt. Vor diesem Hintergrund ist die Freihaltung unversiegelter, versickerungsfähiger Böden im öffentlichen und privaten Raum ein für die Bauleitplanung zunehmend wichtiger - und mittlerweile auch im Belangekatalog des § 1 Abs. 6 BauGB ausdrücklich adressierter - Belang.

Vor dem Hintergrund wachsenden Nutzungsdrucks in Städten und Gemeinden rückt auch die Multifunktionalität von Flächen in den Fokus. So kann eine Gestaltung von Gebäuden, Verkehrs- und Grünflächen, die parallel zur regulären Zweckbestimmung eine zeitweise Rückhaltung und Versickerung bzw. Verdunstung von Niederschlagswasser ermöglicht, Ziel einer klimawirksamen Planung sein (☞ B 14.1 oder ☞ B 15). Auch sollten bei der Planung von Verkehrsflächen die flächenmäßigen Voraussetzungen für eine Versickerung des Niederschlagswassers und für schattenspendende Baumpflanzungen geschaffen werden. Stark versiegelte, aber gering genutzte Flächen, wie die Normbauten und Parkplätze von Einzelhandelsmärkten, eingeschossige Lagerhallen und extensive Lagerflächen, stehen unter dem Aspekt einer klimagerechten Stadtentwicklung zunehmend in der Kritik. Neue Konzepte zur Stadtentwicklung setzen daher regelmäßig auf eine Kombination aus Entsiegelung – etwa von reinen Stellplatz- oder Lagerflächen – und flächensparender „Stapelung“ von Nutzungen an anderer Stelle. Entstehende Freiflächen können wiederum stadtklimafreundlich qualifiziert werden.

In diesem Kontext stellt sich die Frage, inwieweit Bebauungspläne Regelungen zum Klimaschutz und zur Klimafolgenanpassung örtlich verbindlich machen können. Dazu besteht im Grundsatz eine Vielzahl von Regelungsmöglichkeiten, die z.T. in anderen Kapiteln dieser Arbeitshilfe vertieft erörtert werden. In der folgenden Zusammenstellung wird jeweils darauf verwiesen.

Klimaschutz und Klimafolgenanpassung als Ziel und Belang für die Stadtentwicklung

Klimaschutz und Klimafolgenanpassung als Ziel und Belang der Stadtplanung

Seit 2004 wird die Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz gesondert als Ziel der Bauleitplanung im Baugesetzbuch aufgeführt. Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne „Klimaschutz und Klimaanpassung insbesondere auch in der Stadtentwicklung“ fördern. Damit wird der allgemeine Anspruch des Klimaschutzes explizit als Gegenstand der Stadtentwicklung und -planung eingeführt und der Klimaschutz als eigenständiger Belang in der gemeindlichen Planung gestärkt.

Klimaschutzklausel gem. § 1a Abs. 5 BauGB

Im Rahmen der Klimaschutznovelle 2013 wurde die Klimaschutzklausel in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügt. Die Regelung ergänzt die Belange Klimaschutz und Klimafolgenanpassung als in der Abwägung zu berücksichtigende Belange nach § 1 Abs. 7 BauGB und legitimiert damit klimabezogene Festsetzungen im Bebauungsplan. Gleichwohl bleibt es dabei, dass Klimaschutz und Klimafolgenanpassung keinen Vorrang bei der Abwägung vor den anderen in den §§ 1 Abs. 6 und 1a BauGB genannten öffentlichen und privaten Belangen unter- und gegeneinander erfahren und dass die Bauleitplanung nach wie vor nur bodenrechtlich relevante Regelungen treffen kann. Wird anderen öffentlichen oder privaten Belangen ein höheres Gewicht zugemessen, können Belange der klimagerechten Stadtentwicklung dahinter zurückstehen.

Elemente einer klimagerechten Stadtentwicklung

Klimagerechte Stadtentwicklung

In Hinblick auf einen verbesserten Klimaschutz und die Anpassung an Klimaveränderungen gewinnen generelle Ziele und Leitlinien der Orts- und Stadtentwicklung, die auch vor Einsetzen der Klimadebatte und einer veränderten Energiepolitik schon Grundlagen der Planung waren, an Bedeutung:

- Ein Vorrang der Innenentwicklung – die Nachverdichtung vorhandener Siedlungsflächen und das Flächenrecycling – tragen zur Begrenzung des Flächenverbrauchs und zum Schutz klimawirksamer Freiräume bei.
- Eine kompakte Siedlungsstruktur, eine wohnortnahe Versorgung mit Gütern, Dienstleistungen, kulturellen und sportlichen Angeboten, ein attraktiver öffentlicher Nahverkehr sowie die Förderung des Fuß- und Fahrradverkehrs sind klimarelevante Maßnahmen, indem sie u.a. dazu beitragen, verkehrsbedingte Luftbelastungen durch Verbrennungsmotoren zu vermeiden („Stadt der kurzen Wege“).
- Eine sorgsame Flächenplanung erkennt klimawirksame Bereiche und hält zum Beispiel Frischluftschneisen und Kaltluftentstehungsgebiete frei. Mit gleicher Zielrichtung wirken der gesetzlich verankerte Schutz des Außenbereichs, die Ausweisung von Schutzgebieten und die Begründungspflicht nach § 1a Abs. 2 S. 2-4 BauGB für die Umwandlung von landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen (natürliche Kohlenstoffsenken). Weitere natürliche Kohlenstoffspeicher (z.B. Moore) sind zu schützen.
- Im Rahmen der Bauleitplanung können bauplanungsrechtliche Voraussetzungen dafür geschaffen werden, den verstärkten Einsatz von erneuerbaren Energien zur Stromerzeugung und zur Gebäudeheizung zu fördern.
- In Hinblick auf die Bewältigung der Folgen des Klimawandels gewinnen Maßnahmen des Hochwasserschutzes, etwa durch den Schutz naturnaher Flussläufe, die Renaturierung von Gewässern sowie die Sicherung und Rückgewinnung von Überflutungsflächen, eine verstärkte Bedeutung. Regelungen zum vorbeugenden Hochwasserschutz enthalten §§ 72ff. WHG.
- Um die Auswirkungen von vermehrt auftretenden Starkregenereignissen zu minimieren sowie den örtlichen Wasserkreislauf und die Funktion des Bodens zu verbessern, gewinnen die Festsetzung von baulichen und technischen Maßnahmen sowie die Bereitstellung von Flächen zur Versickerung zunehmend an Bedeutung.
- In stark verdichteten Bereichen sind Maßnahmen erforderlich, die Überwärmungstendenzen und einer hohen Konzentration von Luftschadstoffen entgegenwirken, etwa durch Begrünung und Begrenzung der Versiegelung. Öffentliches Grün und öffentliche Nutzungen können einander so zugeordnet werden, dass im Falle von Hitzeperioden stets schattige, stadtklimatisch angenehme Orte in der Nähe erreichbar sind.

„Doppelte Innenentwicklung" als Ziel

Das stadtplanerische Ziel, im Sinne einer verminderten Inanspruchnahme von klimawirksamen Außenbereichsflächen kompakte Siedlungsstrukturen zu schaffen, ist im konkreten Planungsfall mit damit möglicherweise verbundenen Auswirkungen auf die Freiflächenversorgung, den Naturhaushalt oder auf Kaltluftleitbahnen abzuwägen. Diesbezüglich nachteiligen Auswirkungen sollte durch die planerische Sicherung geeigneter Maßnahmen, etwa zur Dach- und Fassadenbegrünung, zur Stellung baulicher Anlagen, zur Sicherung und Qualifizierung kleinteiliger Freiflächen oder zur kompakten Gestaltung von Baukörpern begegnet werden. Insofern gewinnt das Ziel einer "Doppelten Innenentwicklung", also einer baulichen Verdichtung in Kombination mit dem Erhalt, der Weiterentwicklung und Qualifizierung des urbanen Grüns, zunehmend an Bedeutung.

Kommunale Klimaschutz- und Energiekonzepte

Klimaschutz in den Kommunen Ebene wird kaum isoliert auf der Ebene einzelner Bebauungspläne zu erörtern sein. Gerade die Kalt- und Frischluftversorgung erfordert ein stadtregionales bzw. gemeindeübergreifendes Flächenmanagement. Um den großräumigen Zusammenhängen und komplexen Wechselwirkungen gerecht zu werden, ist die Aufstellung eines kommunalen Klimaschutz- und/oder Energiekonzeptes zu empfehlen. Darin sollten die notwendigen Maßnahmen mit den relevanten örtlichen und regionalen Akteuren (u.a. mit den Energieversorgern und berührten Fachbehörden) abgestimmt werden.

Regelungsmöglichkeiten in Bebauungsplänen

Doppelte Innenentwicklung

Energiesparende Bauweisen

Energetisch günstige, kompakte Baustrukturen

Die Einsparung von Energie kann maßgeblich zur Verminderung von CO_2-Emissionen und damit zum Klimaschutz beitragen. Eine kompakte Siedlungsstruktur und mehrgeschossige Gebäude mit einem günstigen Verhältnis von Wohnfläche und Volumen gelten als energetisch günstig. Solche Siedlungs- und Bauformen können durch ein angemessenes Maß der baulichen Nutzung (☞ B 1.5) begünstigt werden, das in der Regel schon aufgrund wirtschaftlicher Erwägungen auch ausgeschöpft wird. Vor allem in Einfamilienhausgebieten kann das Ziel einer kompakten Siedlungsstruktur auch durch Festsetzung der Grundstücksgröße als Höchstmaß auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB unterstützt werden.

Ausrichtung der Gebäude zur Sonne

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB kann die Stellung der Gebäude und damit auch ihre Orientierung zur Sonne festgesetzt werden (☞ B 2.3). Gebäude, die nach Süden oder um maximal 30 Grad davon abweichend ausgerichtet sind, sind besonders geeignet für die Nutzung von Sonnenenergie durch Photovoltaikanlagen oder auch für eine Erwärmung über Fenster- und Wandflächen.

zur Aufnahme von Solaranlagen geeignete Dächer

Während die Pflicht zur Errichtung geneigter Dächer und die Dachneigung von Gebäuden bislang in der Regel aufgrund gestalterischer Erwägungen in Bebauungsplänen festgesetzt wurde (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 87 Abs. 1 und 9 BbgBO) (☞B 29.1), können solche Festsetzungen auch auf § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB gestützt werden, um dadurch gute Voraussetzungen für die Anordnung effektiver Solaranlagen zu schaffen. Wenn keine entgegenstehenden gestalterischen Gründe vorliegen, sollte mindestens eine Ausnahmeregelung für Flachdächer vorgesehen werden, wenn diese in einer für die Aufnahme von aufgeständerten Photovoltaikanlagen geeigneten Form und Statik ausgebildet werden.

Vermeidung von Verschattungen

Schließlich kann mit einer Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB (☞B 2.2) ein Mindestabstand der Gebäude zueinander festgelegt und damit einer energetisch ungünstigen Verschattung vorgebeugt werden. Der Schattenwurf geplanter Gebäude kann mit vertretbarem Aufwand computergestützt simuliert und für die Begründung herangezogen werden. In Hinblick auf Verschattungen müssen auch Regelungen zu Baumpflanzungen oder ein ggf. zu erhaltender Gehölzbestand in die Überlegungen einbezogen werden.

Sicherung von klimawirksamen Freiflächen

Durch eine Begrenzung der zulässigen Grundfläche und der in § 19 Abs. 4 BauNVO geregelten Möglichkeiten ihrer Überschreitung können klimawirksame Freiflächen auf den Grundstücken gesichert werden. In diesem Kontext können durch die Gewährung einer Überschreitungsmöglichkeit im Ausnahmetatbestand (nur) für technische Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien diese praktisch privilegiert werden.

Abwägung mit anderen Belangen
Prüfung von energetischen Optimierungsmöglichkeiten

Eine schematische Anwendung der vorgenannten Festsetzungsmöglichkeiten kann jedoch nicht allein maßgeblich für die städtebauliche Planung sein. Sie sind vielmehr sowohl untereinander – etwa zwischen kompakter Siedlungsstruktur und Vermeidung von Verschattungen – als auch mit anderen Belangen – etwa zwischen optimaler Ausrichtung zur Sonne und Einfügung in eine vorhandene Blockstruktur – abzuwägen. Es wird aber in der Regel sinnvoll sein, städtebauliche Konzepte im Rahmen von Siedlungserweiterungen oder Wettbewerben einer gesonderten Prüfung unter Aspekten von Klimaschutz, Klimafolgenanpassung und Energieeinsparung zu unterziehen und diesbezügliche Optimierungsmöglichkeiten zu prüfen.

Abweichungen von festgesetzten Bebauungsplänen für energetische Maßnahmen an bestehenden Gebäuden

Während die vorgenannten Regelungen vor allem für neu aufzustellende oder zu ändernde Bebauungspläne in Frage kommen, gibt § 248 BauGB eine Grundlage für die Zulassung von energiesparenden Maßnahmen auch in Abweichung von Regelungen in bereits festgesetzten Bebauungsplänen. Danach sind „Maßnahmen an bestehenden Gebäuden zum Zwecke der Energieeinsparung“ als „geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit dies mit nachbarlichen Interessen und baukulturellen Belangen vereinbar ist“. Dies gilt für „Anlagen zur solaren Strahlungsenergie in, an und auf Dach- und Außenwandflächen“ entsprechend. Damit können insbesondere Dämmmaßnahmen oder Sonnenkollektoren, die z.B. festgesetzte Baugrenzen oder die festgesetzte Gebäudehöhe geringfügig überschreiten, zugelassen werden. Da von der Vorschrift nur bestehende Gebäude erfasst sind, kann sie bei der Errichtung neuer Gebäude nicht angewendet werden und ersetzt daher nicht ggf. notwendige Ausnahmeregelungen zur Förderung von Maßnahmen der Energieeffizienz.

Wärmedämmung und Energieeffizienz

Eines der wichtigsten Potenziale für die Reduzierung des Energieverbrauchs und damit für die Minderung klimaschädlicher CO_2-Emissionen liegt bei einer guten Wärmedämmung der Gebäude. Hier wäre es grundsätzlich denkbar, Maßnahmen zur Wärmedämmung nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB als bauliche Vorkehrungen zur Abwendung schädlicher Umwelteinwirkungen, nämlich der ansonsten zu produzierenden Energie mit entsprechenden Umweltfolgen, festzusetzen.

Regelungen des Gebäudeenergiegesetzes gehen vor

Solche Festsetzungen sind allerdings nur im Ausnahmefall sinnvoll, da sich die Vorgaben des Fachrechts schneller ändern, als Bebauungspläne geändert oder ergänzt werden können. Mit dem Gebäudeenergiegesetz[1] bestehen auf Bundesebene bereits umfassende Regelungen zu den energetischen Standards von Gebäuden. Ergänzende Einzelregelungen in Bebauungsplänen dürfen nicht hinter den Bestimmungen dieses Gesetzes zurückbleiben; auf Widerspruchsfreiheit ist zu achten.

Andere, etwa betriebsbezogene Vorgaben zur Energieeffizienz (energiesparende Klimaanlagen o.ä.) sind durch Regelungen in Bebauungsplänen nicht möglich, können jedoch im Rahmen städtebaulicher Verträge vereinbart werden.

Technische Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien

Festsetzung von Versorgungsflächen

In § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB ist nunmehr klargestellt, dass als Versorgungsflächen auch solche „für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung“ festgesetzt werden können. Kleinere Anlagen können als Nebenanlagen auch in Baugebieten zugelassen werden (☞B 23.2). Die Festsetzung von Versorgungsflächen kommt insbesondere für Anlagen in Frage, für die ein eigener Standort gesichert werden muss. Die Notwendigkeit wird sich in der Regel aus einem gesonderten, lokalen oder übergeordneten Versorgungskonzept ergeben und ist auf dieser Grundlage im Bebauungsplan begründbar. Dabei ist jeweils der Störungsgrad der Anlage, ggf. durch geeignete Festsetzungen z.B. zum Lärmschutz, zu berücksichtigen. Zur Sicherung ihrer Funktionsfähigkeit

[1] Gebäudeenergiegesetz (Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden – GEG) vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Artikel 18a des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237).

kann es erforderlich werden, entsprechende Leitungstrassen auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 21 planungsrechtlich zu sichern.

Entschädigungs- und Übernahmeansprüche

Die Sicherung von Flächen und Leitungen für Versorgungsanlagen für regenerative Energien kann Entschädigungs- und Übernahmeansprüche nach § 40 Abs. 1 Nr. 6, Abs. 2 und Abs. 3 BauGB auslösen.

Festsetzung baulicher und technischer Maßnahmen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB können im Bebauungsplan Gebiete bestimmt werden, „in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen“. Nähere Ausführungen dazu finden sich in Kapitel ☞ B 23.2.

Verbot bestimmter Energieträger

Verbot bestimmter Energieträger

Zur Vermeidung klimaschädlicher CO_2-Emissionen kann ein Verwendungsverbot für bestimmte Heizbrennstoffe beitragen, das in Bebauungsplänen mit entsprechender Begründung auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB festgesetzt werden kann (☞ B 23.1). So kann ein Verbot der Verwendung zum Beispiel von Kohle und Heizöl (ggf. bestimmter Sorten) die Verwendung von klimaneutralem Biogas oder den verstärkten Einsatz regenerativer Energien befördern. Bei dieser Regelung steht die Vermeidung von Emissionen im Vordergrund. Ein Nutzungs- oder Anschlusszwang für bestimmte Energieträger oder -anlagen kann planungsrechtlich nicht begründet werden (s. o. Gebäudeenergiegesetz).

Maßnahmen zur Klimafolgenanpassung

Festsetzungen zur Begrünung von Freiflächen, Dächern und Fassaden

Besonders in verdichteten baulichen Situationen und unter mikroklimatisch ungünstigen Bedingungen können Festsetzungen zur Verbesserung der stadtklimatischen Situation sinnvoll sein. Neben einer Freihaltung von klimatisch wirksamen Flächen und Belüftungsbahnen kommen dafür Festsetzungen zur Begrünung der nicht überbaubaren Flächen sowie von Fassaden und Dächern in Frage (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) (☞B 25). Begrünte Flächen können durch ihre Wasserspeicherfähigkeit und die dadurch entstehende Abflussverzögerung im Fall von Starkregen einen unkontrollierten Oberflächenabfluss und die zeitweilige Überlastung der Kanalisation vermeiden oder abmildern. Die durch die Vegetation bewirkte erhöhte Verdunstung kann in den Sommermonaten zu einer Verringerung der Temperaturen beitragen. Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen schaffen schattige Bereiche, die sich weniger stark aufheizen und die Aufenthaltsqualität im Freien bei hohen Außentemperaturen verbessern. Bei der Vorgabe von Pflanzlisten (als Festsetzung oder als Hinweis) kann durch Konzentration auf hitze- und trockenstresstolerante Gehölzarten die Wahrscheinlichkeit erhöht werden, dass bei der erwarteten Zunahme von extremen Wettersituationen in den Sommermonaten die Pflanzungen diese Bedingungen überdauern können.

Festsetzung von Albedowerten?

In wärmeren Regionen sind weiß getünchte Häuser seit jeher verbreitet. Infolge der Klimaerwärmung wird nunmehr auch hierzulande eine erhöhte Reflexionsfähigkeit von Fassaden und Dächern zur Vorsorge gegen eine übermäßige Aufheizung als Maßnahme zur Klimaanpassung erörtert. Entsprechende Festsetzungen (Albedowerte[2]) bedürften allerdings einer komplexen fachlichen Herleitung und Begründung, wobei hinsichtlich der Rechtssicherheit entsprechender Festsetzungen noch kaum Erfahrungen bestehen. Durch Aufnahme von primär gestalterisch begründeten Festsetzungen zur Verwendung heller Oberflächen als örtliche Bauvorschrift auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBauO kann jedoch als „Nebeneffekt“ auch ein hohes Oberflächenalbedo erreicht werden.

Festsetzung zum Schutz vor Hochwasser und den Folgen von Starkregenereignissen

Vermehrte Starkregen- und Hochwasserereignisse machen auch in dieser Hinsicht verstärkte Maßnahmen zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels erforderlich. Dem hat der Gesetzgeber Rechnung getragen mit der Möglichkeit der Festsetzung

[2] Die Albedo ist das Reflexions- bzw. Rückstrahlvermögen einer Oberfläche. Hierzu tragen im Falle von Gebäuden vor allem die Glätte des verwendeten Materials und sowie dessen Farbe bei. Der Albedowert misst den prozentualen Anteil der Sonneneinstrahlung, welcher von der Hauswand unmittelbar reflektiert wird. Das Gegenstück zum Albedo ist die Absorption, sprich die Speicherung eintreffender Lichtstrahlung.

- von Flächen für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 lit. a) BauGB),
- von Gebieten, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 lit. b) BauGB),
- von Flächen, die auf einem Baugrundstück für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen freigehalten werden müssen, um insbesondere Hochwasserschäden, einschließlich von Schäden durch Starkregen, vorzubeugen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 lit. c) BauGB).

Darüber hinaus sollen gemäß § 9 Abs. 6a BauGB festgesetzte Überschwemmungsgebiete, Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten sowie Hochwasserentstehungsgebiete nachrichtlich übernommen und noch nicht festgesetzte Überschwemmungsgebiete sowie Risikogebiete im Sinne des § 73 Abs. 1 Satz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes bestimmte Gebiete in der Bauleitplanung vermerkt werden. Detaillierte Informationen können §§ 76ff. WHG entnommen werden. Die räumliche Ausbreitung der Gebiete ist auf der Internetseite des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz (MLUK) des Landes Brandenburg einsehbar.[3]

Nähere Erläuterungen zu Aspekten des Hochwasserschutzes und der Überflutungsvorsorge finden sich in den Kapiteln ☞ B 14.1 und ☞ B 16.3 dieser Arbeitshilfe.

Fazit

Klimaschutz als Querschnittsaufgabe

Klimaschutz und Klimafolgenanpassung sind Querschnittsaufgaben. Vor diesem Hintergrund muss auch jeder Aspekt von Planung im Hinblick auf die Klimawirksamkeit reflektiert werden. Dabei sind insbesondere mögliche Mehrfachfunktionen von Flächen mit zu bedenken. Da freiwilliger Klimaschutz oft nicht länger ausreicht, ist in vielen Fällen eine planerische oder anderweitige rechtliche Sicherung von klimawirksamen Flächen oder Maßnahmen angeraten, womit zugleich auch die Position der Gemeinde bei der Beurteilung von Vorhaben gestärkt werden kann. Auch in Bezug auf den baulichen Bestand ist es oft sinnvoll, in einem Bebauungsplan klimaschützende Festsetzungen zu treffen, um bei Änderungen oder Ersatzneubauten im Sinne einer klimagerechten Stadtentwicklung aktiv werden zu können.

Einbindung in eine Gesamtstrategie

Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimafolgenanpassung sollten in eine Gesamtstrategie bzw. ein übergreifendes Konzept der Gemeinde eingebettet sein, das über die Möglichkeiten der Bauleitplanung hinausgeht. In Frage kommen dafür z.B. kommunale Klimaanpassungsstrategien, Energie- und Klimaschutzkonzepte, kommunale Wärmeplanungen oder energetische Quartierskonzepte. Festsetzungen in Bebauungsplänen können in diesem Zusammenhang einen Beitrag leisten.

Erweiterte Regelungsmöglichkeiten in Verordnungen und städtebaulichen Verträgen

Aus einer Gesamtstrategie abgeleitete Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimafolgenanpassung können vollständig oder ergänzend zu Regelungen in Bebauungsplänen auch in privatrechtlichen oder städtebaulichen Verträgen mit Vorhabenträgern vereinbart werden (vgl. § 11 Abs. 1 Nr. 4 BauGB). Weiterhin können kommunale Verordnungen und gemeindliche Regelungen etwa zu Anschluss- und Benutzungszwängen an eine öffentliche Nah- oder Fernwärmeversorgung im Sinne des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wirksam werden.

---

[3] Vgl. Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz (MLUK) (Hrsg.), Überschwemmungsgebiete sowie Auskunftsportal Wasser APW. Beide in: Website MLUK. Im Internet unter: https://mluk.brandenburg.de/mluk/de/umwelt/wasser/hochwasserschutz/ueberschwemmungsgebiete/#.

Planungshilfen

Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA) (Hrsg.) Positionspapier: Auf dem Weg zur wassersensiblen Stadtentwicklung – Erfordernisse aus Sicht der Wasserwirtschaft, Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz von Berlin, Berlin 2021. Als Download verfügbar: https://www.lawa.de/

Deutsches Institut für Urbanistik (Hrsg.): Klimaschutz in der verbindlichen Bauleitplanung. Berlin, 2017.
Als Download verfügbar: www.difu.de

Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA) (Hrsg.), Positionspapier: Wasserbewusste Entwicklung unserer Städte, Hennef 2021. Als Download verfügbar: https://de.dwa.de/de/
Ebenda, DWA-Merkblatt DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen, Hennef 2016. Als Download verfügbar: https://de.dwa.de/de/

Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz des Landes Brandenburg (Hrsg.): Hochwasserschutz und Bauplanungsrecht. Arbeitshilfe zu Restriktionen und Spielräumen bei der Ausweisung von Baugebieten und der Vorhabenzulassung in Überschwemmungsgebieten. 2. überarb. Auflage 2020.
Als Download verfügbar: www.mluk.brandenburg.de

Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg (Hrsg.), Arbeitshilfe Kommunale Handlungsmöglichkeiten für den Klimaschutz, Potsdam 2021. Als Download verfügbar: https://mil.brandenburg.de/mil/de/

Umweltbundesamt (Hrsg.): Klimaschutz in der räumlichen Planung, Gestaltungsmöglichkeiten der Raumordnung und Bauleitplanung, Dessau-Roßlau. 2012.
Ebenda: Kurzdokumentation der Fallstudien. Dessau-Roßlau, 2013.
Ebenda: Klimaanpassung in der räumlichen Planung (Praxishilfe), Starkregen, Hochwasser, Massenbewegungen, Hitze, Dürre. Dessau-Roßlau, 2016.
Alle als Download verfügbar: www.bundesumweltamt.de

INTENSIVTIERHALTUNG

Problemaufriss

Vorhaben der Intensivtierhaltung sind Teil der eingeführten gewerblich-industriellen Lebensmittelproduktion. Der durchschnittliche Tierbesatz je Fläche in Brandenburg ist gering, jedoch bestehen hohe Tierkonzentrationen an einigen Orten. Dies kann zu Umweltbelastungen und Konflikten in der Bevölkerung führen.
Tierhaltungsanlagen werden in Abhängigkeit von der Zahl der Tierplätze in genehmigungsbedürftige und nicht genehmigungsbedürftige Anlagen nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) unterteilt. Auf den Trend zu immer größeren Tierhaltungsanlagen vor allem im Außenbereich hat der Gesetzgeber 2013 im Rahmen der Novelle des BauGB reagiert und Beschränkungen bei der Privilegierung im Außenbereich eingeführt.

Die gegenwärtige Intensivtierhaltung sieht sich wachsender öffentlicher Aufmerksamkeit, häufig auch deutlicher Kritik ausgesetzt und wird im kommunalpolitischen Raum sowie in der Öffentlichkeit kontrovers diskutiert; die Anlagen stellen für die Gemeinden und Ämter auch planerische und planungsrechtliche Herausforderungen dar. Auch die Erweiterung und Modernisierung bestehender Anlagen, die häufig Altanlagen der früheren Produktionsgenossenschaften nutzen, können einen Regelungsbedarf begründen. Gründe dafür sind z.B. neue gesetzlicher Anforderungen zum Schutz der Umwelt oder des Tierwohls, die gesellschaftlich gewünschte Umsetzung tierwohlgerechter Haltungsverfahren, sowie die Entwicklung von Wohnnutzungen in Dorflagen im Umfeld von Stallungen. Probleme können u.a. durch Geruchs- und Lärmbelastungen, die mögliche Belastung der Umwelt durch Stickstoffemissionen, insbesondere Ammoniak und Nitrat, und durch eine Beeinträchtigung entgegenstehender gemeindlicher Entwicklungsziele entstehen.

Für den Begriff der Intensivtierhaltung gibt es planungsrechtlich keine abschließende Definition. Auch die umgangssprachliche Zuordnung der Tierhaltung zur Landwirtschaft muss im planungsrechtlichen Kontext differenziert werden.

Planungsanlässe

Typische Planungsanlässe sind die

- Bestandssicherung bestehender Anlagen aufgrund der Anforderungen des §35 Abs. 1 BauGB,
- die erforderliche Änderung / Erweiterung bestehender Anlagen oder
- die Neuansiedlung von Anlagen.

Vorklärung nach Art des Vorhabens

Fast immer wird es dabei um Planungen und Vorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB gehen, da größere Tierhaltungen in Brandenburg schon seit Jahrzehnten auf gesonderten Standorten betrieben werden und in aller Regel nicht in Ortslagen integrierbar sind; dies gilt für neue Anlagen umso mehr. Daher ist anhand des konkreten Vorhabens zunächst zu klären, ob

a. das beantragte Vorhaben, im Rahmen des Bestandsschutzes einer bestehenden Anlage behandelt werden kann,

b. die Änderung /Erweiterung oder Neuansiedlung einer Anlage als landwirtschaftlicher Betrieb einzustufen ist oder

c. die Änderung / Erweiterung oder Neuansiedlung einer Anlage als Gewerbebetrieb zu behandeln ist.

Zu a. <u>Bestandsschutz:</u> Der Änderung und Modernisierung von Tierhaltungsanlagen im Rahmen des Bestandsschutzes sind enge Grenzen gesetzt. So werden Änderungen im Inneren der Anlagen oder der Einbau technischer Anlagen meist genehmigungsfähig sein. Änderungen der Tierart, eine Erhöhung der Platzzahlen für Tiere oder signifikante Änderungen der Kubatur der Gebäude sind dagegen i.d.R. nur in eingeschränktem Umfang im Rahmen des Bestandsschutzes genehmigungsfähig.

Zu b. Landwirtschaftlicher Betrieb: Als landwirtschaftlicher Betrieb einschließlich der Tierhaltung im Sinne von § 201 Baugesetzbuch sind Anlagen zu betrachten, soweit das Futter überwiegend auf den zum Betrieb gehörenden landwirtschaftlich genutzten Flächen erzeugt werden kann. Sie sind als so genannte privilegierte Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB im Außenbereich zulassungsfähig. Dazu sind u.a. Prüfungs- und Definitionsfragen bezüglich der Anrechnung von Anbauflächen (Eigentum, Pacht, Pachtdauer) sowie deren Ertrag in Bezug auf die geplante Tierhaltung (mind. 50% Eigenerzeugung) zu klären, die in der Regel nur von Fachbehörden oder -gutachtern bearbeitet werden können. Nach dieser Definition können große landwirtschaftliche Betriebe Tierhaltungsanlagen betreiben, die in der öffentlichen Diskussion durchaus als Intensiv- oder Massentierhaltung wahrgenommen werden, jedoch planungsrechtlich nicht als solche zu behandeln sind.

Zu c. Gewerbebetrieb: Alle Tierhaltungsbetriebe, die nicht der planungsrechtlichen Definition von Landwirtschaft zugerechnet werden können, sind als Gewerbebetriebe zu behandeln. Sie sind daher nicht nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB im Außenbereich zulassungsfähig. Sie können aber im Einzelfall nach § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zulassungsfähig sein, sofern bestimmte Kennwerte zur Zahl der geplanten Tierhaltungsplätze eingehalten werden, die sich aus Anlage 1 Nr. 7 zum Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) ergeben. Bei der Erweiterung von Gewerbebetrieben auch der Tierhaltung kann eine Genehmigungsmöglichkeit nach § 35 Abs. 4 Nr. 6 BauGB (angemessene Erweiterung eines Gewerbebetriebes) gegeben sein.

Planungsrechtlicher Rahmen

Auch in Fällen, in denen nach o.g. Fallkonstellationen eine Zulassung von Vorhaben nach § 35 BauGB möglich erscheint, *kann* die Gemeinde einen Bebauungsplan aufstellen, wenn die Problemlage dies erfordert oder sonst eine Durchsetzung der planerischen Ziele der Gemeinde nicht erreicht werden kann (z.B. im Rahmen des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB).

Verfahren nach BImSchG als Alternative zum B-Plan

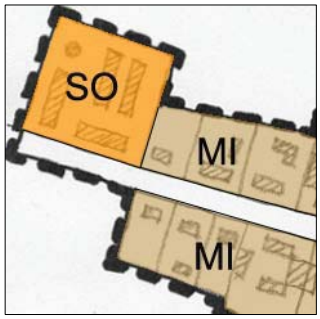
In Fällen, in denen ein Vorhaben umgesetzt werden soll, das die Kennwerte zur Zahl der geplanten Tierhaltungsplätze nach Anlage 1 Nr. 7 UVPG überschreitet, also gemeinhin als Intensiv- oder Massentierhaltung bezeichnet wird, muss sowohl ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der die Tierhaltung als Art der Nutzung ermöglicht (Gemeinde), als auch ein Verfahren nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zur Genehmigung der konkreten Anlage durchgeführt werden (Landesamt für Umwelt, LfU).

ANWENDUNGSFÄLLE UND FESTSETZUNGSMÖGLICHKEITEN

(Intensiv-)Tierhaltung außerhalb der Dorflage

Die meisten brandenburgischen Dörfer weisen heute keine in die Dorflage integrierten landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebe mehr auf. Die Planung ist dagegen häufig mit fortbestehenden früheren LPG-Standorten abseits oder am Rand der Dorflage konfrontiert.

Fallbeispiel 1: Tierhaltungsanlagen in der Nähe von Wohnnutzungen
Am Rand des Dorfes wird die Wirtschaftsstelle eines vormaligen LPG-Standortes durch einen landwirtschaftlichen Nachfolgebetrieb mit Intensivtierhaltung genutzt. Das Dorf selbst ist im Übrigen ein Wohndorf mit einigen Gewerbebetrieben.



Festsetzung von SO Landwirtschaft oder SO Tierhaltung für einen Einzelstandort am Dorfrand

Bei landwirtschaftlichen Großbetrieben mit Intensivtierhaltung steht die Bauleitplanung unter Berücksichtigung des baurechtlichen Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme vor dem Problem, einerseits die vorhandene Wohnnutzung vor Immissionen zu schützen, andererseits die Entwicklung des Landwirtschaftsbetriebs nicht unangemessen zu beschränken. Um eine sachgerechte Lösung dieses Konflikts zu ermöglichen, sollte die Gemeinde bei Aufstellung eines Bebauungsplans für die Dorflage solche Betriebe in den Geltungsbereich einbeziehen.

Da aufgrund des Fehlens weiterer landwirtschaftlich genutzter Hofstellen ein Dorfgebiet nicht festgesetzt werden kann, bietet sich für den Landwirtschaftsstandort die Festsetzung eines Sondergebietes für die Tierhaltung an.

Der Schutzanspruch des Wohnens hängt von der für die übrige Dorflage festgesetzten Baugebietskategorie (hier: MI) ab. Zur Klärung der Immissionsproblematik ist in einer solchen Situation i.d.R. ein Fachgutachten erforderlich. Die Beurteilung der Geruchsbelastung in Genehmigungs-, Überwachungs- und Bauleitplanverfahren erfolgt in Brandenburg auf der Grundlage der des Anhangs 7 zur TA Luft[1] (☞ B 24.3). Ein Gutachter wird auch auf sonstige Regelwerke wie die VDI-Richtlinien zur Emissionsminderung Tierhaltung – Schweine und Hühner (VDI 3894 Blatt 1 und 2) zurückgreifen. Auf Grundlage des Fachgutachtens kann die Gemeinde dann für das Sondergebiet den Umfang der zulässigen Tierhaltung begrenzen:

Festsetzung zur Begrenzung der Emissionen des Sondergebiets

▶ Das Sondergebiet Landwirtschaft dient der Unterbringung von Wirtschaftsstellen eines landwirtschaftlichen Betriebes.
Im Sondergebiet sind Anlagen zum Halten oder zur Aufzucht von Tieren mit mehr als
- 500 Schweinemastplätzen
- 200Sauenplätzen einschließlich dazugehörender Ferkelaufzuchtplätze
- ….. unzulässig.

WA oder MI für die übrige Dorflage

Die übrige Dorflage wird die Gemeinde je nach vorhandener bzw. angestrebter Nutzungsstruktur als Wohn- oder Mischgebiet überplanen. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets setzt der Tierhaltung engere Grenzen (z.B. können Pferdeställe nur in Ausnahmefällen zugelassen werden) und führt zu stärkeren Einschränkungen für den benachbarten Landwirtschaftsstandort. Wenn eine dorfähnliche Bebauungs- und Nutzungsstruktur ohne Vollerwerbsbetriebe, aber mit wohnverträglichen landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieben und Reiterhöfen gewollt ist, kommt ggf. auch die Festsetzung eines Kleinsiedlungsgebiets oder eines dörflichen Wohngebietes in Betracht.

… ggf. aber auch WS

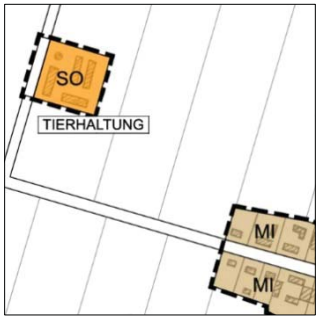
MD wäre „Etikettenschwindel“

Die Festsetzung eines Dorfgebiets als „weicher Übergang“ zwischen dem Sondergebiet und der als Wohngebiet überplanten Dorflage ist nur möglich, wenn die Planung dort tatsächlich auf die Entwicklung eines ländlichen Mischgebiets unter Einschluss von Landwirtschaft ausgerichtet ist.[2] Dasselbe dürfte entsprechend für dörfliche Wohngebiete gelten.

Fallbeispiel 2: Bestehende Tierhaltungsanlagen abseits der Dorflage

Die landwirtschaftliche Betriebsstelle liegt 200 m vom Dorfrand entfernt, wirkt sich aber durch die Intensivtierhaltung noch geruchsbelästigend auf das Wohnen im Dorf aus.

Geht von einem im Außenbereich gelegenen Standort der Tierproduktion trotz seiner Entfernung eine wesentliche Geruchsbelästigung für die Dorfbewohner aus, so muss die Bauleitplanung nicht allein auf das immissionsschutzrechtliche Regelungsinstrumentarium vertrauen, um Betriebserweiterungen und damit zusätzliche Geruchsbelästigungen auszuschließen.



Sondergebiet Tierhaltung abseits der Dorflage

Für die Überplanung des Landwirtschaftsbetriebs kommt die Festsetzung eines Sondergebiets „Tierhaltung“ mit Begrenzungen zum Umfang der Tierhaltung (s.o.) in Betracht. Dass die Gemeinde dabei weitergehende Schranken aufrichtet, als zur Abwehr erheblicher Geruchsbelästigungen gemäß § 3 Abs. 1 BImSchG für ein Wohngebiet zwingend erforderlich, ist dabei nicht angreifbar.[3]

Zur Begrenzung der Tierhaltung kommt hier auch eine Festsetzung in Frage, die den zulässigen Viehbestand in Abhängigkeit vom Stand der Technik regelt:

---

1 Allgemeine Verwaltungsvorschrift vom 18.08.2021: Neufassung der Ersten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft). Gemeinsames Ministerialblatt GMBl. S. 1050. Darin: Anhang 7 – Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen

2 OVG Lüneburg, Urt. v. 23.09.1999 – 1 K 5147/97 -, juris Rn. 26 ff.; Zustimmend OVG Lüneburg, Beschl. v. 22.12.2008 – 1 MN 194/08 -, juris Rn. 16 ff.; OVG Lüneburg, Urt. v. 28.10.2004 – 1 KN 202/03 -, juris Rn. 41 ff..

3 Abwägungsfehlerhaft wäre es vielmehr, wenn sie Festsetzungen treffen würde, deren Einhaltung an den Anforderungen des Immissionsschutzrechts scheitert.

▶ Das Sondergebiet Landwirtschaft dient der Unterbringung von Wirtschaftsstellen eines landwirtschaftlichen Betriebs. Tierhaltung ist nur bis zu der Zahl von Großvieheinheiten zulässig, die sich aus dem maximalen Emissionsradius von 200 m unter Anwendung der VDI 3471 oder 3472 einschließlich eventueller Sonderbeurteilungen ergibt.

Begrenzung der Tierhaltung unter Bezugnahme auf VDI-Richtlinien

Die als Emissionsradien bezeichneten Abstände zwischen Emittent und zu schützender Nutzung dienen als Grundlage für die Ermittlung des zulässigen Viehbestandes in Abhängigkeit von der betrieblichen Ausstattung: Entsprechen die Stallungen dem Stand der Technik im Sinne der VDI-Richtlinie 3471, so ergibt sich bei gleichem Abstand ein wesentlich höherer zulässiger Viehbestand, als beim Einsatz älterer Technologien (z.B. Lüfter ohne Filter).[4]

Fallbeispiel 3: Neuansiedlung einer Großanlage zur Intensivtierhaltung

Eine Gemeinde will die Ansiedlung eines umsatzstarken Betriebs der Tierproduktion befördern, aber über die Beteiligung an einem BImSchG-Verfahren hinaus, rahmensetzend tätig werden.

i.d.R. vorhabenbezogner Bebauungsplan…

Die Neuansiedlung einer Großanlage zur Intensivtierhaltung wird nahezu ausschließlich auf ein konkret geplantes Vorhaben abstellen; insofern kommt in diesem Fall vorrangig ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB in Frage. Auch die bei diesem Plantyp offenere Möglichkeit, Festsetzungen und Plandarstellungen zu treffen, kann hilfreich sein.

…für ein Sondergebiet

Wird ein Bebauungsplan zur Neuansiedlung einer Großanlage zur Intensivtierhaltung aufgestellt, kommt als Gebietstyp vorrangig die Festsetzung von sonstigen Sondergebieten nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Tierhaltung“ in Frage. Im Rahmen der Festsetzungen zur Zweckbestimmung der Sondergebiete kann der erforderliche planungsrechtliche Rahmen der geplanten Anlagen bestimmt werden, insbesondere die Art der Tiere, die Zahl der Tierplätze, die Art des Betriebs (Zucht, Aufzucht, Mast), Regelungen zu Haltungsformen.

Festsetzung zur Begrenzung der Geruchsbelastung

Über den prioritären Immissionsschutz durch Einhaltung von Schutzabständen zu sensiblen Nutzungen hinaus werden einzuhaltende Immissionsschutzregelungen, vor allem zum Geruchsschutz (Beurteilung nach GIRL) maßgebliche Festsetzungen darstellen (☞ B 24.3).

Über die Regelungen zur Tierhaltungsanlage selbst hinaus, können Regelungen zur äußeren Erschließung, zur Begrünung und landschaftlichen Einbindung der Anlage erforderlich sein.

Da große Tierhaltungsanlagen (4. BImSchV, Nr. 7) genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz darstellen, müssen die Regelungen des Bebauungsplans so gefasst werden, dass nachfolgend eine Zulassung des Betriebes nach dem BImSchG und der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) möglich ist. Hieraus sowie aus der ohnehin komplexen fachlichen Problemstellung ergibt sich für die planende Gemeinde ein enger Kooperationsbedarf mit der für die nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz zuständigen Stelle für die Genehmigung (Landesamt für Umwelt). Es erscheint demnach sinnvoll und ratsam, frühzeitig die Ziele der kommunalen Bebauungsplanung im Zusammenwirken mit der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung zu bestimmen.

Fallbeispiel 4: Sicherung des Freiraums im Außenbereich der Gemeinde

Eine Gemeinde will die (traditionelle) Landwirtschaft entwickeln und das Gemeindegebiet oder Teile davon für die landschaftsbezogene Erholung sichern.

Freiraumsicherung durch Ausschluss von gewerblichen Tierhaltungsanlagen

Ist es Ziel der Gemeinde, die Freihaltung der Landschaft oder von Teilen des Gemeindegebiets von gewerblichen Tierhaltungsanlagen zu sichern, kann – neben entsprechenden

[4] Eine textliche Festsetzung, die das Emissionspotenzial mit Hilfe der Mechanismen der VDI-Richtlinien beschränkt, stellt baurechtlich einen nach § 11 Abs. 2 BauNVO unbedenklichen Weg dar, die Art der landwirtschaftlichen Nutzung gebietsadäquat zu begrenzen (vgl. BVerwG, Urt. v. 28.02.2002 – 4 CN 5.01 -, juris Rn. 16 ff.). Zustimmend VGH Mannheim, Urt. v. 09.12.2020 – 3 S 1749/16 -, juris Rn. 66 ff.

Darstellungen im Flächennutzungsplan – auch die Aufstellung von einem oder mehreren (einfachen) Bebauungsplänen in Frage kommen, die insbesondere Regelungen treffen zu

- Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB),
- von Bebauung freizuhaltende Schutzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) oder
- Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB).

Unzulässigkeit reiner „Verhinderungsbebauungspläne“

Auch für solche Bebauungspläne können die Plansicherungsinstrumente wie die Zurückstellung von Baugesuchen oder Veränderungssperren eingesetzt werden. Es muss jedoch darauf verwiesen werden, dass reine „Verhinderungs-Bebauungspläne“ nicht zulässig sind, die etwa nur kurzfristig auf ein konkretes Bauvorhaben reagieren. Ebenso wenig sind rein tierethische oder ökologische Gründe rechtlich tragfähig für die Bauleitplanung. Vielmehr müssen auch Bauleitpläne für den Außenbereich städtebaulich erforderlich sein und einem entwickelten und begründbaren planerischen Konzept folgen, das im vorliegenden Fall gemeindeweite oder gemeindeübergreifende Analysen, Ziele und Planungen umfasst. Dabei sind die unterschiedlichen Nutzungsansprüche für Teilgebiete ebenso wie die Belange der Landwirtschaft und der gewerblichen Tierhaltung abwägend einzubeziehen.

Grünordnungsplan als Alternative

Ebenso kommt unter den o.g. Zielsetzungen die Aufstellung von Grünordnungsplänen in Betracht, die auch als Satzungen beschlossen werden können, wenn Bebauungspläne nicht aufgestellt werden (§ 5 Abs. 1 und 3 Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz [BbgNatSchAG]).

Planungshilfen:

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit, Allgemeine Verwaltungsvorschrift vom 18.08.2021: Neufassung der Ersten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft). Gemeinsames Ministerialblatt GMBl. S. 1050. Darin: Anhang 7 – Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen

Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft des Landes Brandenburg, Erlass vom 15. Juni 2015 zur Beurteilung von Ammoniak- und Geruchsimmissionen sowie Stickstoffdepositionen aus Tierhaltungs- und Biogasanlagen; Nachweis der Einhaltung des Vorsorgewertes für Staub und Ammoniak

Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft des Landes Brandenburg (Hrsg.) 2014, Leitfaden Immissionsschutz in Bebauungsplänen.

Bei Bezug auf die TA Luft in einer Festsetzung sollte diese 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 ist nicht erforderlich.

DIE WOHNRAUMOFFENSIVE UND DAS BAULANDMOBILSIERUNGSGESETZ

Verbreitete Wohnraumknappheit

Wohnraum ist ein elementares Gut zur Befriedigung eines grundlegenden menschlichen Bedürfnisses. Eine vollwertige Teilhabe am gesellschaftlichen Leben ist ohne dauerhafte Unterkunft nicht möglich. Das Land Brandenburg verpflichtet sich durch seine Verfassung, alle Anstrengungen zu unternehmen, um eine angemessene Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum sicherzustellen.

In einigen Regionen ist diese Versorgung nicht mehr selbstverständlich gewährleistet, da in den vergangenen Jahren die Nachfrage nach Wohnraum wesentlich stärker gestiegen ist, als das Angebot. Die Preise für Miet- wie auch für Eigentumswohnraum sind deutlich schneller angestiegen, als die Einkommen und für immer mehr Menschen kaum noch bezahlbar. Das Land Brandenburg ist hiervon ebenfalls betroffen, was insbesondere auf Städte und Gemeinden im näheren Umland Berlins zutrifft. Für die kommenden Jahre ist eine weitere Zuspitzung der Wohnraumsituation zu erwarten. Für die Sicherstellung einer angemessenen Wohnraumversorgung besteht somit Handlungsbedarf.

Bündnisse für Wohnen in Bund und Land

In den letzten Jahren wurden mehrere Initiativen gestartet, um Maßnahmen zur Entlastung des Wohnungsmarktes zu entwickeln und ihre Umsetzung abzustimmen. Die erste derartige Initiative war auf Bundesebene das 2014 begründete „Bündnis für bezahlbares Bauen und Wohnen“. Partner in dem Bündnis waren neben dem Bundesbauministerium die Bauministerkonferenz, die Bundesvereinigung kommunaler Spitzenverbände, Branchen- und Berufsverbände sowie der Deutsche Gewerkschaftsbund. Im Jahr 2017 hat auf Landesebene das „Bündnis für Wohnen in Brandenburg“ die Arbeit aufgenommen.[1] Auch vor dem Hintergrund der ambitionierten Zielsetzung der Bundesregierung - 400.000 neue Wohnungen pro Jahr, davon 100.000 im sozialen Wohnungsbau - hat das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen im April 2022 das „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“ ins Leben gerufen, das u.a. Vorschläge für eine Beschleunigung des Wohnungsbaus erarbeiten soll.

Wohnungsbau-Offensive von Bund, Ländern und Kommunen ab 2018

Ein umfassender Katalog an Handlungsempfehlungen des „Bündnisses für bezahlbares Bauen und Wohnen“ wurde der Bundesregierung im November 2015 übergeben und bildet eine wesentliche Grundlage für die nachfolgenden Maßnahmen und Initiativen auf Bundesebene. Das Bündnis besteht weiter und begleitet insbesondere die Arbeit der „Wohnraumoffensive“.[2]

Die Wohnraumoffensive von Bund, Ländern und Kommunen soll den Austausch und die Kooperation zwischen den Akteuren des Wohnungsmarktes erleichtern und die Umsetzung der Maßnahmen des Wohngipfels vom 21. September 2018 begleiten. Zentrales Ziel des Wohngipfels war es, auf eine Realisierung von 1,5 Mio. zusätzlichen Wohnungen in ganz Deutschland hinzuwirken.

Novellierung des Bauplanungsrechts als Teil der Wohnraumoffensive

Hierfür wurden verschiedene Maßnahmen aus den Handlungsfeldern „Investive Impulse für den Wohnungsbau“, „Bezahlbarkeit des Wohnens sichern“ und „Baukostensenkung und Fachkräftesicherung“ vereinbart. Einen Kernbestandteil der Vereinbarung bildete die Einrichtung einer Expertenkommission „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ (Baulandkommission), die ihrerseits im Rahmen ihrer im Sommer 2019 vorgelegten Handlungsempfehlungen zahlreiche Vorschläge für eine Novelle des Bauplanungsrechts unterbreitet hat.

---

1 Bündnis für Wohnen in Brandenburg (Hrsg.) 2021: Website des Bündnisses im Internet unter: http://buendnis-wohnen-brandenburg.de/. Zugriff am 26.10.2021.

2 Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.) 2018, Bündnis für bezahlbares Bauen und Wohnen – Bericht 2014 bis 2017, Bonn. Im Internet auf der Website des Bundesministeriums des innern, für Bau und Heimat unter: https://www.die-wohnraumoffensive.de/aktivitaeten/veroeffentlichungen.

Weitere Maßnahmen sind auf Ebene der Länder vorgesehen. Vorrangig sind hier die Erleichterung des modularen Bauens sowie Verfahrenserleichterungen im Baugenehmigungsverfahren einschließlich einer verstärkten Digitalisierung zu nennen.

Ergebnisse der Baulandkommission

Die Baulandkommission hat eine ganze Reihe von Empfehlungen erarbeitet. Darunter waren neben einem Aufruf zu einer aktiven Liegenschaftspolitik der Kommunen Vorschläge zur Weiterentwicklung des Bauplanungsrechts und anderer Rechtsvorschriften (etwa des Kommunal-, Steuer- und Wertermittlungsrechts), sowie eine Empfehlung, durch Personalausstattung und Digitalisierung einen flüssigen Verfahrensablauf zu gewährleisten.[3]

Änderungen des Bauplanungsrechts über das Baulandmobilisierungsgesetz

Die angeregte Änderung bauplanungsrechtlicher Vorschriften hat der Bundesgesetzgeber mit dem Baulandmobilisierungsgesetz[4] vorgenommen. Dabei wurde ein Großteil der Empfehlungen der Baulandkommission in das Gesetz aufgenommen. Die Vorschläge, einen Eingriffsausgleich auch durch Ersatzgeldzahlung zu ermöglichen und eine „Experimentierklausel" für an Gewerbe heranrückende Wohnbebauung einzuführen, haben jedoch keinen Eingang in das Gesetz gefunden.

Die verschiedenen Änderungen und Ergänzungen von BauGB und BauNVO durch das Baulandmobilisierungsgesetz sind, soweit für die Bebauungsplanung relevant, an den entsprechenden Stellen in der Arbeitshilfe eingearbeitet. Dazu folgender Überblick:

Änderungen von BauGB und BauNVO durch das Baulandmobilisierungsgesetz

Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung

Der mit § 9 Abs. 2d BauGB neu eingeführte sektorale „Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung" (☞ B 32) hat den Katalog möglicher Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung dahingehend erweitert, dass im bisher unbeplanten Innenbereich für ausgewählte (Teil-)Flächen statt eines Baugebiets nach BauNVO unmittelbar die (alleinige) Zulässigkeit von Wohngebäuden sowie die Zulässigkeit von förderfähigem Wohnungsbau festgesetzt werden kann. Ergänzend können weitere Festsetzungen getroffen werden. Damit soll die Aktivierung ungenutzter oder untergenutzter Grundstücke im unbeplanten Innenbereich speziell für den (sozialen) Wohnungsbau unterstützt werden.

Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Stärkung der Innenentwicklung

Zur Begründung der Festsetzungen eignet sich u.a. ein städtebauliches Entwicklungskonzept zur Stärkung der Innenentwicklung, das mit § 176a ebenfalls neu in das BauGB aufgenommen wurde. Die neue Rechtsgrundlage zielt insbesondere auf eine Nutzbarmachung von im Gemeindegebiet unzusammenhängend verteilten unbebauten oder brach liegenden Grundstücken ab.

Beschleunigtes Verfahren im Innen- und Außenbereich

Der Anwendungsbereich des § 13a BauGB ist auf die Aufhebung von Bebauungsplänen ausgeweitet worden (☞ F 6). Damit können u.a. Regelungen in Alt-Bebauungsplänen außer Kraft gesetzt werden, die einem Wohnungsbau entgegenstehen, um dergestalt eine Zulassung auf Grundlage von § 34 BauGB zu ermöglichen.

Wiedereinführung des § 13b BauGB

Weiterhin wurde die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den Anwendungsbereich des beschleunigten Verfahrens durch § 13b BauGB – befristet bis 2024 – wieder eingeführt (☞ F 7). Hierbei wurden die bekannten Anwendungsvoraussetzungen beibehalten, sodass es unverändert auf die Begründung der Zulässigkeit von Wohnnutzungen ankommt.

Gemeindliche Vorkaufsrechte

Der Anwendungsbereich des gemeindlichen Vorkaufsrechts wurde erweitert, um auch erkennbar provisorisch bebaute Grundstücke sowie so genannte Problem- oder „Schrottimmobilien" zu erfassen. Darüber hinaus ist die Frist für die Ausübung des Vorkaufsrechts auf drei Monate verlängert worden.

---

[3] Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. (Hrsg.) 2019, Kommission „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik" (Baulandkommission) – Handlungsempfehlungen, Berlin. Im Internet unter https://www.die-wohnraumoffensive.de/aktivitaeten/veroeffentlichungen/. Zugriff am 01.11.2021.

[4] Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Einfügungsgebot

Ein Abweichen vom Einfügungsgebot im unbeplanten Innenbereich muss aufgrund des neuen § 34 Abs. 3a S. 3 BauGB nicht mehr auf Einzelfälle beschränkt bleiben, sofern dies zugunsten des Wohnungsbaus geschieht.

Novelle der BauNVO – Dörfliches Wohngebiet

Das neue dörfliche Wohngebiet, normiert in § 5a BauNVO, bietet eine erweiterte Grundlage für den Umgang mit Wohnen und Gewerbe in komplexen dörflichen Gemengelagen mit einer gemischten, auch durch landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetriebe geprägten Nutzungsstruktur (☞ B 1.5.1). Damit wird es den Gemeinden erleichtert, mit den spezifischen Fragestellungen umzugehen, welche die Mischung von Nutzungen in dörflichen Wohnlagen oft mit sich bringt, und ein einvernehmliches Nebeneinander störender und störempfindlicher Nutzungen zu erreichen.

Novelle der BauNVO – Maß der baulichen Nutzung

Aus den bisherigen Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung des § 17 BauNVO sind jetzt Orientierungswerte geworden. Die Regelungen zur Überschreitung der Werte in § 17 Abs. 2 BauNVO a.F. sind entfallen. Damit sinken die Anforderungen an die Abwägung und Begründung, wenn im Bebauungsplan eine höhere Dichte zulässig gemacht werden soll, als in § 17 BauNVO vorgesehen. Die Gemeinden erhalten mehr Flexibilität in Bezug auf die Festsetzung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung, auch in Wohngebieten, was ein angemessen verdichtetes Bauen erleichtert (☞ B 1.15). Die Auseinandersetzung mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und ihren Auswirkungen auf die verschiedenen Belange – insbesondere die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse – bleibt jedoch weiterhin ein zentraler Gegenstand der Abwägung.

Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt, Verordnungsermächtigungen

Mit dem Baulandmobilisierungsgesetz wurden schließlich verschiedene Regelungen eingeführt, die sich speziell auf angespannte Wohnungsmärkte beziehen. Zwingende Voraussetzung einer Anwendung der betreffenden Instrumente ist die vorausgehende Festlegung der Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt in Landesverordnungen. Entsprechende Verordnungsermächtigungen wurden mit § 201a BauGB und § 250 Abs. 1 S. 3 BauGB geschaffen.

Die Bestimmung eines „Gebiets mit angespanntem Wohnungsmarkt“ auf Grundlage von § 201a BauGB[5] durch Rechtsverordnung des Landes eröffnet den Anwendungsbereich des besonderen gemeindlichen Vorkaufsrechts nach § 25 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 BauGB, der erweiterten Befreiungsmöglichkeiten von Festsetzungen des Bebauungsplans nach § 31 Abs. 3 BauGB sowie des Baugebots nach § 176 Abs. 1 Nr. 3 BauGB. Wird durch Landesverordung ein „Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt“ auf der Grundlage von § 250 Abs. 1 S. 3 BauGB bestimmt, begründet dies einen Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen.

Der Erlass entsprechender Rechtsverordnungen ist nur innerhalb der bundesgesetzlichen Grenzen möglich. Für jedes Gebiet, für das ein angespannter Wohnungsmarkt festgelegt werden soll, muss begründet werden, warum die materiellen Anwendungsvoraussetzungen „im Einzellfall“ (§ 201a S. 7 und § 250 Abs. 1 S. 5 BauGB) vorliegen. Für die Ermittlung der Gebiete und die tragfähige Begründung der Gebietsabgrenzung ist die Mitwirkung der Städte und Gemeinden unerlässlich.

Die dargestellten Initiativen, Bündnisse, Offensiven und Gesetzesänderungen sind durch das Ziel verbunden, die Schaffung von Wohnraum zu beschleunigen und damit dem fortschreitenden Wohnraummangel in den betroffenen Regionen entgegenzuwirken. Der wesentliche Beitrag der Bebauungsplanung besteht in einer – möglichst zügigen – Schaffung von Baurecht für Wohnungsbau. Die dafür verfügbaren Instrumente der räumlichen Planung sind durch das Baulandmobilisierungsgesetz erweitert, jedoch nicht grundsätzlich geändert worden.

---

5 Die Kriterien für die Feststellung eines „Gebiets mit angespanntem Wohnungsmarkt“ nach BauGB sind deckungsgleich mit den Kriterien des § 556d des Bürgerlichen Gesetzbuchs, welcher die so genannte. „Mietpreisbremse“ regelt.

GLIEDERUNG UND WESENTLICHE INHALTE DER BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Problemaufriss

Zum Bebauungsplan gehört untrennbar seine Begründung. Ihre Erarbeitung und schrittweise Aktualisierung im Zuge des Aufstellungsverfahrens ist mit einem erheblichen Arbeitsaufwand verbunden. Innerhalb einer Gemeinde sollte ein einheitlicher „Standard“ für die Begründungen der Bebauungspläne angestrebt werden, um den Verfahrensbeteiligten und nicht zuletzt den politischen Gremien die Arbeit zu erleichtern. Die folgenden Ausführungen sollen Hilfestellungen für die Abfassung von klar gegliederten, arbeitsökonomisch auf das Wesentliche konzentrierten Begründungen geben, die ihrer Funktion im Aufstellungs- und Genehmigungsverfahren und später im Planvollzug gerecht werden.

Planungsrechtlicher Rahmen

§ 2a BauGB

Die Gemeinde hat im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen. In ihr sind entsprechend dem Stand des Verfahrens
1. die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans und
2. in dem Umweltbericht nach der Anlage zu diesem Gesetzbuch die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes

darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

§ 9 Abs. 8 BauGB

(8) Dem Bebauungsplan ist eine Begründung mit den Angaben nach § 2a beizufügen.

Begründung im Aufstellungsverfahren

Nach den Vorgaben des Baugesetzbuchs ist grundsätzlich zwischen zwei Begründungsbegriffen zu unterscheiden: die Begründung nach § 2a begründet während des Aufstellungsverfahrens eine Planungs*absicht* und erläutert diese den am Aufstellungsverfahren beteiligten. Sie ist nach § 3 Abs. 2 BauGB mit dem Bebauungsplanentwurf öffentlich auszulegen; nach § 4 Abs. 2 BauGB sind von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen auch zur Begründung des Bebauungsplans einzuholen.
Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Behörden nach § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB ist eine Begründung noch nicht zwingend erforderlich, eine Erläuterung der Planungsziele ist jedoch auch in diesem frühen Stadium sinnvoll.

Begründung des festgesetzten B-Plans

Die Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB begründet die getroffene Planungs*entscheidung*. Sie ist nach Rechtswirksamkeit des Plans mit dem Bebauungsplan zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten und nimmt am Vollzug des Bebauungsplans teil, d.h. an der Anwendung des Plans im Rahmen der Genehmigung von Vorhaben durch die Baugenehmigungsbehörde.

Anforderungen und Aufgaben

Die „Mindestanforderungen“ des Baugesetzbuchs an die Begründung sind in beiden Fällen identisch: Sie muss Auskunft geben über Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung, und als gesonderten Bestandteil einen Umweltbericht nach den Anforderungen des BauGB enthalten. Darüber hinaus obliegt dem Plangeber die verfassungsrechtliche Verpflichtung, die mit einem Bebauungsplan regelmäßig verbundenen Eigentumsbeschränkungen zu begründen. In der Begründung muss deshalb das „tragende Gerüst“ der Abwägung der durch den Bebauungsplan berührten öffentlichen und privaten Belange deutlich werden; die städtebaulichen Gründe für das Vorziehen bzw. Zurückstellen bestimmter Belange müssen nachvollziehbar sein. Insbesondere im Aufstellungsverfahren kommt der Begründung auch eine Funktion als „Lesehilfe“ für das Verständnis des Plandokuments und der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zu. Weiterhin kann die Begründung ergänzende Hinweise zum Planvollzug geben, z.B. die Voraussetzungen für die Gewährung von im Bebauungsplan vorgesehenen Ausnahmen erläutern oder Pflanzenlisten für die Begrünung der Baugrundstücke empfehlen.

Gliederungsbeispiel

1. EINFÜHRUNG

1.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets
1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

2. AUSGANGSSITUATION

2.1 Stadträumliche Einbindung
2.2 Bebauung und Nutzung
2.3 Erschließung
2.4 Gemeinbedarfseinrichtungen
2.5 Ver- und Entsorgung
2.6 Natur, Landschaft, Umwelt
2.7 Eigentumsverhältnisse

3. PLANUNGSBINDUNGEN

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation
3.2 Landes- und Regionalplanung
3.3 Flächennutzungsplanung
3.4 Landschaftsplanung
3.5 Sonstige städtebauliche Planungen der Gemeinde (Rahmenpläne)
3.6 Fachplanungen

4. PLANUNGSKONZEPT

4.1 Ziele und Zwecke der Planung
4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

5. PLANINHALT (ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG)

5.1 Nutzung der Baugrundstücke
5.1.1 Art der Nutzung
5.1.2 Maß der Nutzung
5.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
5.2 Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
5.3 Gemeinbedarfsflächen
5.4 Grünflächen
5.5 Pflanzbindungen
5.6 Ausgleichsmaßnahmen
5.7 Gestaltungsregelungen
5.8 Kennzeichnungen
5.9 Nachrichtliche Übernahmen
5.10 Hinweise

6. UMWELTBERICHT (sofern erforderlich)

zur Gliederung des Umweltberichts ☞ E 2

7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen
7.2 Gemeinbedarfseinrichtungen
7.3 Verkehr
7.4 Ver- und Entsorgung
7.5 Natur, Landschaft, Umwelt (kann bei vorhandenem Umweltbericht entfallen)
7.6 Bodenordnende Maßnahmen
7.7 Kosten und Finanzierung

8. VERFAHREN

9. RECHTSGRUNDLAGEN

Diese Gliederung listet beispielhaft die wesentlichen Elemente einer Begründung auf. Im Einzelnen ist der Aufbau der Begründung abhängig von den inhaltlichen Schwerpunkten des jeweiligen Bebauungsplans; in vielen Fällen müssen – insbesondere im Gliederungspunkt „Planinhalt“ – zusätzliche Unterpunkte aufgenommen werden, während Punkte, die im jeweiligen Bebauungsplan keine Rolle spielen, entfallen können. Insofern handelt es sich hier nicht um eine „Mustergliederung“, sondern um einen Gliederungsvorschlag, der sich für inhaltlich komplexe Planverfahren (auch als „Gedächtnisstütze“) bewährt hat; bei einfacheren Plänen ist oft eine stärker zusammenfassende Darstellung sinnvoll.

Die einzelnen Gliederungspunkte werden im Folgenden näher erläutert.

Einführung

Planungsanlass

Anlass der Planung kann ein konkretes Projekt, aber auch eine städtebauliche Problemstellung sein, die einer Lösung bedarf. Aus der Beschreibung des Planungsanlasses sollte auch die grundlegende Zielstellung, die mit der Planaufstellung verfolgt wird, deutlich werden. Dies erleichtert das Verständnis der folgenden Ausführungen, ohne der späteren detaillierten Erläuterung der Ziele und Zwecke der Planung vorzugreifen.

Planerfordernis

Nach § 1 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist"; bei fehlender Erforderlichkeit ist der Plan nichtig. Die Erforderlichkeit der Planung nach der planerischen Konzeption der Gemeinde ist in jedem Fall zu begründen. Dabei geht es nicht um die Erforderlichkeit einzelner Festsetzungen, sondern um die Notwendigkeit, überhaupt einen Bebauungsplan aufzustellen: welche Planungsziele wären nicht umsetzbar, welche städtebaulichen Probleme nicht lösbar, welche bodenrechtlichen Spannungen zu erwarten, wenn der Bebauungsplan nicht aufgestellt würde?

Begründung einer Inanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen oder Wald

Im Zusammenhang mit der Begründung der Erforderlichkeit der Planung bietet es sich an, hier im gegebenen Fall auch die in § 1a Abs. 3 geforderte Begründung für die Inanspruchnahme von für Landwirtschaft oder als Wald genutzten Flächen für andere Nutzungen zu integrieren. Dabei sind auch die Ergebnisse von Ermittlungen zu Möglichkeiten der Innenentwicklung darzustellen. Soweit ein Umweltbericht erforderlich ist, kann dieser Punkt auch dort abgearbeitet oder weiter ergänzt werden.

Beschreibung des Geltungsbereichs

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs und die überplanten Grundstücke bzw. Flurstücke ergeben sich (außer bei reinen Textbebauungsplänen) aus der Planzeichnung, die Lage im Stadtgebiet kann nötigenfalls durch einen Übersichtsplan verdeutlicht werden; eine präzise verbale Beschreibung bzw. Auflistung in der Begründung ist daher i.d.R. entbehrlich. Es kann jedoch sinnvoll sein, durch Verweis auf bestimmte topografische oder sonstige Merkmale, die in der Planunterlage nicht unmittelbar erkennbar sind, die Lage und Abgrenzung des Plangebietes näher zu erläutern.

Begründung des Geltungsbereichs

Auf jeden Fall muss die Abgrenzung des Geltungsbereichs begründet werden: Ergibt sich die Abgrenzung sinnfällig aus den mit der Planung verfolgten Zielsetzungen? Sind die durch den Bebauungsplan aufgeworfenen Probleme innerhalb des Geltungsbereichs lösbar? Warum werden bestimmte Flächen mit abweichender Problemlage in das Plangebiet einbezogen / mit ähnlicher Problemlage nicht einbezogen?... (☞ A 1) Ein besonderes Begründungserfordernis besteht u.a. bei geteilten Geltungsbereichen, bei einem Abweichen von in der Örtlichkeit sich aufdrängenden topografischen, bebauungs- oder nutzungsstrukturellen Abgrenzungen, sowie bei der Ausnahme einzelner Grundstücke aus einem ansonsten sinnfällig abgegrenzten Geltungsbereich bzw. der Einbeziehung einzelner zusätzlicher Grundstücke.

Ausgangssituation

Inhalte der Bestandsaufnahme abhängig vom jeweiligen Bebauungsplan

Zur Begründung des Bebauungsplans ist es regelmäßig erforderlich, die vorhandene Ausgangssituation im Plangebiet darzustellen, soweit sie für die Umsetzung der Planungsziele von Bedeutung ist. Dabei ist über die bloße Bestandsbeschreibung hinaus eine Bewertung vorzunehmen, z.B. im Hinblick auf erhaltenswerte Strukturen und städtebauliche Mängel, als Hintergrund zum Verständnis entsprechender Festsetzungen. Die abzuarbeitenden Themen sind von der jeweiligen Problemlage und Zielsetzung abhängig. So können im Einzelfall zusätzlich zu den im Gliederungsbeispiel benannten Punkten Ausführungen zur sozialen Zusammensetzung der Bevölkerung, zur historischen Entwicklung des Gebiets, zum Denkmalbestand oder zu den Baugrundverhältnissen erforderlich werden, während andere Aspekte, z.B. die technische Infrastruktur, vielleicht keine Rolle spielen.

Eigentumsverhältnisse, planungsrechtliche Ausgangssituation

Regelmäßig notwendig ist – schon zur Einschätzung der durch die Planung berührten privaten Belange – die Darstellung der Eigentumssituation im Plangebiet. Eine Erläuterung der planungsrechtlichen Ausgangssituation, d.h. der vor Planaufstellung anzuwendenden recht-

lichen Grundlagen für die Beurteilung von Bauvorhaben (§ 34 oder § 35 BauGB oder ein vorhandener B-Plan) und der danach zulässigen Vorhaben kann zur Beurteilung der Erforderlichkeit der Planung, insbesondere aber zur Einschätzung des ggf. notwendigen Ausgleichs für Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts geboten sein.

Umwelt, Natur und Landschaft

Diejenigen Aspekte der Ausgangssituation, die nach den Anforderungen des BauGB im Umweltbericht darzustellen sind („Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden") können hier kurz zusammengefasst werden, wenn es für das Verständnis der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans im Argumentationszusammenhang sinnvoll ist; im Übrigen genügt ein Verweis auf das Kapitel „Umweltbericht".
Sofern ein Umweltbericht nicht erforderlich ist, weil der Bebauungsplan im vereinfachten oder beschleunigten Verfahren nach den §§ 13 bzw. 13a oder 13b BauGB aufgestellt wird, ist die Ausgangssituation bezüglich Umwelt, Natur und Landschaft hier in einem Umfang darzustellen, wie es für das Verständnis der Auswirkungen der Planung auf diese Faktoren erforderlich ist. In diesen Fällen werden die Ausführungen an dieser Stelle in der Regel etwas umfassender ausfallen, als bei einem im Normalverfahren mit Umweltprüfung aufgestellten Bebauungsplan, bei dem die Ausgangssituation bezüglich Umwelt, Natur und Landschaft umfänglich im Umweltbericht darzulegen ist (☞ E 2).

Planungsbindungen

Rechtsverbindliche und informelle Planungen

Zum Verständnis des Bebauungsplans ist es weiterhin notwendig, die Aussagen anderer Planungen, die sich auf den Planinhalt auswirken, darzustellen. Dazu gehören verbindliche Planungen, die eine Anpassungspflicht begründen und in der Abwägung nicht überwunden werden können (u.a. Ziele der Raumordnung, Planfeststellungsbeschlüsse, festgesetzte Natur-, Landschafts- und Wasserschutzgebiete) ebenso wie Planungen, deren Inhalte in der Abwägung zu berücksichtigen sind (Grundsätze der Raumordnung, von der Gemeinde beschlossene städtebauliche Entwicklungskonzepte und sonstige städtebauliche Planungen) sowie nicht zuletzt der Flächennutzungsplan der Gemeinde, der im Sinne des Entwicklungsgebots einen verbindlichen Rahmen für mögliche Inhalte des Bebauungsplans setzt (☞ D 1).

sonstige Pläne und Konzepte

Weiterhin sollten in diesem Abschnitt die Inhalte und Ergebnisse sonstiger Planungen und planerischer Vorüberlegungen aufgeführt werden, die für das Verständnis des Bebauungsplans von Bedeutung sind, auch wenn sie nicht im engeren Sinne als Planungs*bindungen* zu verstehen sind. Dazu gehören Wettbewerbsergebnisse, gutachterliche Konzepte, Fachplanungen (z.B. Verkehrsentwicklungsplanung, Schulentwicklungsplanung), Planungen für Einzelobjekte, soweit sie bereits einen fortgeschrittenen Planungsstand erreicht haben, sowie relevante Inhalte von angrenzenden Bebauungsplänen.

Soweit entsprechende Angaben nach den Anforderungen des BauGB Gegenstand des Umweltberichts sind („in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes") genügt an dieser Stelle ein Verweis.

Planungskonzept

Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

§ 2a BauGB fordert die Darlegung der Ziele und Zwecke des Bebauungsplans in der Begründung. Dazu gehört eine Erläuterung der städtebaulichen und landschaftsplanerischen Konzeption, die dem Bebauungsplan zugrunde liegt: welche städtebaulichen Ziele sollen mit dem Bebauungsplan erreicht, welche Arten von Vorhaben ermöglicht, welche Qualitäten gesichert, welche Fehlentwicklungen verhindert werden? Dabei geht es noch nicht um die Begründung der Ziele und Zwecke einzelner Festsetzungen, sondern um die Verdeutlichung der abwägungserheblichen Grundzüge der planerischen Konzeption für die zukünftige Bebauung und Nutzung sowie die städtebauliche Gestaltung des Plangebietes, ggf. differenziert nach Teilbereichen, die verkehrliche Erschließung, die Ausstattung mit Grünflächen, die

Versorgung mit Anlagen des Gemeinbedarfs usw. (bzw. derjenigen Teilaspekte, die im Bebauungsplan geregelt werden sollen).

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

In diesem Zusammenhang lässt sich auch die Darstellung der Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan einordnen, die nach dem im FNP konzipierten städtebaulichen Gefüge eher auf der Ebene des Gesamtkonzepts als auf der Ebene einzelner Festsetzungen zu beurteilen ist (☞ D 1). Die Ausführungen dazu können knapp gehalten werden, wenn die Entwickelbarkeit eindeutig gegeben ist oder durch eine parallele Änderung des Flächennutzungsplans hergestellt wird. Eine ausführlichere Darstellung ist erforderlich, wenn begründet werden soll, dass bestimmte Abweichungen mit dem Entwicklungsgebot vereinbar sind oder dass nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird.

Berücksichtigung sonstiger Planungen

Ähnliches gilt für die Darlegung der Gründe für Abweichungen von sonstigen in der Abwägung zu berücksichtigenden Planungen, insbesondere von (abwägungsfähigen) Grundsätzen der Raumordnung und von den Ergebnissen von der Gemeinde beschlossener sonstiger städtebaulicher Planungen.

Planinhalt

Abwägung und Begründung sämtlicher Festsetzungen

Kernbestandteil der Begründung des Bebauungsplans ist die Erläuterung, Abwägung und Begründung seiner zeichnerischen und textlichen Festsetzungen. Einer besonderen Begründungspflicht unterliegen Festsetzungen, die in private Eigentumsrechte eingreifen. Aus der Begründung müssen sowohl die mit der jeweiligen Festsetzung verbundenen Ziele und Zwecke und die Gründe für ihre Erforderlichkeit deutlich werden, als auch ggf. entgegenstehende Belange sowie die Erwägungen, die den Ausschlag dafür gegeben haben, die entgegenstehenden Belange in der Abwägung hintanzustellen.

Angabe der Rechtsgrundlage

In diesem Zusammenhang sind auch die Rechtsgrundlagen der einzelnen Festsetzungen anzugeben. Ihre Angabe ist zwar nicht zwingend erforderlich, sie sollte jedoch – schon zur eigenen Vergewisserung des Plangebers – zumindest in allen Zweifelsfällen sowie bei Übernahme landesrechtlicher Regelungen nach § 9 Abs. 4 BauGB erfolgen. Sie ist außerdem immer dann sinnvoll und hilfreich, wenn die Rechtsgrundlage zur Erläuterung der Festsetzungen beiträgt (so wird z.B. die Festsetzung der Baugebiete erst unter Bezugnahme auf die §§ 2 bis 11 BauNVO verständlich).

keine Verlagerung auf den Umweltbericht

Die im Gliederungsbeispiel genannte Abfolge der Themen ist den Erfordernissen des jeweiligen Bebauungsplans entsprechend anzupassen, zu erweitern oder zu kürzen. Dabei ist es sinnvoll, auch die Festsetzungen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft in diesem Abschnitt mit abzuhandeln, um auch für diese Festsetzungen die Abwägung im Gesamtzusammenhang der Planung deutlich zu machen. Der Umweltbericht, der ebenfalls Aussagen zu „geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen“ enthalten muss, wird sich eher auf den Aspekt der Umweltprognose als auf Abwägungsgesichtspunkte konzentrieren.

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

In diesem Abschnitt sollten schließlich auch die Kennzeichnungen und nachrichtlichen Übernahmen gemäß § 9 Abs. 5 und 6 BauGB näher erläutert werden, z.B. durch Angaben zur Art von gekennzeichneten Bodenverunreinigungen und zu den Inhalten von Schutzgebietsverordnungen.

Auswirkungen der Planung

§ 2a BauGB fordert die Darlegung der wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans in der Begründung. Da bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung die Öffentlichkeit über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet werden soll (§ 3 Abs. 1 BauGB), ist es bereits in diesem frühen Stadium erforderlich, erste Überlegungen dazu anzustellen, die im

Rahmen des weiteren Verfahrens dann durch vertiefende Untersuchungen zu überprüfen und zu ergänzen sind. Welche Auswirkungen als wesentlich anzusehen sind, hängt von den Regelungsinhalten des jeweiligen Bebauungsplans ab. Das Gliederungsbeispiel führt einige häufig relevante Themenbereiche auf, die sich besser im Gesamtzusammenhang des Bebauungsplans als bei der Erläuterung und Abwägung einzelner Festsetzungen im Kapitel „Planinhalt“ abarbeiten lassen. Häufig erforderlich ist z.B. die Darlegung der verkehrlichen Auswirkungen, mit den Aspekten der Verkehrserzeugung durch neue Nutzungen und der Verkehrsabwicklung innerhalb des Plangebietes und in dessen Umgebung. In vielen Fällen wird hier auf die Ergebnisse von Gutachten zurückzugreifen sein. Dabei sollte die Bebauungsplanbegründung aus sich heraus, d.h. ohne Bezugnahme auf externe Materialien verständlich sein; die wesentlichen Ergebnisse der Gutachten sollten deshalb in knapper Form in die Begründung übernommen werden. Bei nachteiligen Auswirkungen ist darzulegen, aus welchen Gründen diese in der Gesamtabwägung hingenommen werden.

Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima (ggf. Verweis auf den Umweltbericht)

Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt werden bei einem im Normalverfahren aufgestellten Bebauungsplan ausführlich im Umweltbericht dargelegt (☞ E 2), so dass an dieser Stelle ein entsprechender Verweis in der Begründung ausreicht. Sofern der Bebauungsplan jedoch im vereinfachten oder beschleunigten Verfahren ohne Umweltbericht aufgestellt wird, sind die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft sowie auf sonstige Umweltfaktoren (einschließlich menschlicher Gesundheit) insoweit vollständig und umfänglich darzustellen, als es für die Abwägungsentscheidung erforderlich ist. Denn auch wenn ein Ausgleich für bebauungsplanbedingte Eingriffe in Natur und Landschaft bei diesen Verfahrenstypen nicht erforderlich ist, so liegt diesen Bebauungsplänen doch regelmäßig die grundsätzliche Abwägungsentscheidung zugrunde, dass die Planung trotz der aufgezeigten Auswirkungen auf die Umwelt in Abwägung mit anderen öffentlichen Belangen – z.B. mit der Schaffung von dringend benötigten Wohn- oder Gewerbeflächen – umgesetzt werden soll.

bodenordnende Maßnahmen

Soweit zur Umsetzung der Planung bodenordnende Maßnahmen erforderlich werden (Grunderwerb, Umlegung), sollten diese hier näher erläutert werden.

finanzielle Auswirkungen

Zu den „wesentlichen Auswirkungen“, die nach § 2a BauGB in der Begründung darzulegen sind, gehören die finanziellen Auswirkungen eines Bebauungsplans. Ziel sollte sein, den Bürgern im Rahmen der Auslegung, insbesondere aber den über den Plan entscheidenden politischen Gremien eine Vorstellung zu vermitteln, welche finanziellen Lasten mit dem Bebauungsplan auf die Kommune zukommen und welche Möglichkeiten der Finanzierung bestehen; auch dies ist ein abwägungserheblicher Gesichtspunkt. Dabei ist zu unterscheiden zwischen finanziellen Auswirkungen, die unmittelbar durch die Festsetzung des Bebauungsplans entstehen können (z.B. durch Entschädigungs- oder Übernahmeverlangen) und den Aufwendungen, die – über einen längeren Zeitraum verteilt – zur Umsetzung des Bebauungsplans erforderlich werden (z.B. für Grunderwerb, Straßenbau, Anlage von Grünflächen, Bereitstellung von Gemeinbedarfseinrichtungen...); durch den Bebauungsplan ermöglichte Erlöse (z.B. durch Grundstücksverkäufe) können hier „gegengerechnet“ werden. Diese Mittel müssen bei Festsetzung des Bebauungsplans nicht bereits haushaltsmäßig gesichert sein; wenn jedoch absehbar ist, dass eine Finanzierung auch langfristig (d.h. innerhalb von 10-15 Jahren) nicht möglich sein wird, kann der Bebauungsplan wegen Funktionslosigkeit nichtig sein.

Umweltbericht

Umweltbericht als „gesonderter Teil der Begründung“

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Damit bringt das Baugesetzbuch zum Ausdruck, dass die Darstellung der Umweltbelange im Zusammenhang erfolgen und nicht auf verschiedene Kapitel verteilt werden soll. Die Möglichkeit eines von der übrigen Begründung des Bebauungsplans separaten (z.B. durch ein externes Büro bearbeiteten) Dokuments wird dadurch nicht ausgeschlossen, wenn die Zusammengehörigkeit in beiden Dokumenten klargestellt ist. Vorzuziehen ist jedoch eine zusammenhängende Begründung „aus einem Guss“, schon wegen der leichteren Nachvollziehbarkeit von Querverweisen sowie der Vermeidung von Wiederholungen und inhaltlichen Widersprüchen; im Aufstellungsverfahren treten Begründung und Umweltbericht ohnehin stets gemeinsam auf.

Das Gliederungsbeispiel auf Seite 2 zeigt eine Möglichkeit, wie der Umweltbericht in die Begründung eingeordnet werden kann. Die Unterpunkte dieses Gliederungspunktes orientieren sich u.a. an der Anlagen 1 und 2 zum BauGB, auf die in § 2a BauGB Bezug genommen wird. Dazu sowie zu den inhaltlichen Anforderungen an den Umweltbericht ☞ E 2.

Verfahren

Dokumentation des Verfahrensablaufs

Während auf der Planurkunde nur wenige zentrale Verfahrensschritte zu dokumentieren sind (☞ A 5), ist es sinnvoll, in der Begründung alle gesetzlich vorgesehenen Verfahrensschritte, vom Aufstellungsbeschluss über die Beteiligungsverfahren bis zum Satzungsbeschluss und zur öffentlichen Bekanntmachung des Plans (auch ggf. wiederholte Verfahrensschritte), sowie die wesentlichen Beschlüsse der politischen Gremien dazu mit den entsprechenden Daten aufzulisten. Wenn bestimmte Verfahrensschritte nicht oder verkürzt durchgeführt wurden (z.B. Aufstellung oder Änderung im vereinfachten Verfahren, Genehmigung nicht erforderlich, weil aus dem FNP entwickelt), sollte auch dies erläutert werden. (Siehe dazu das Textgerüst auf Seite 8).

einschließlich der wesentlichen Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Zur besseren Nachvollziehbarkeit der Planung sollte im Kapitel zum Verfahren auch dargelegt werden, welche wesentlichen bebauungsplanrelevanten Anregungen in den Beteiligungsverfahren vorgebracht worden sind und wie (und ggf. warum) diese im weiteren Verfahren berücksichtigt bzw. nicht berücksichtigt wurden. Das Aufzeigen der Änderungen der Planung zwischen den verschiedenen Verfahrensschritten erleichtert auch den beteiligten Trägern öffentlicher Belange nachzuvollziehen, welche Änderungen der Bebauungsplan seit der Abgabe ihrer letzten Stellungnahme erfahren hat (☞ F 2 und ☞ F 3).

… auch zur Verwendung für die zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1

Eine Zusammenstellung der wesentlichen Ergebnisse der durchgeführten Verfahrensschritte der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Kapitel „Verfahren“ erleichtert darüber hinaus die nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 10a Abs. 1 BauGB erforderliche Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung (☞ E 3). Je nach Aufarbeitung in der Bebauungsplan-Begründung können die betreffenden Absätze unmittelbar in die als eigenständiges Dokument zu erstellende zusammenfassende Erklärung übernommen werden.

Verweis auf die Verfahrensakte

Weiterhin ist es sinnvoll, im Rahmen der Beschreibung des Aufstellungsverfahrens wesentliche Änderungen des Bebauungsplanentwurfs, die sich aus den Beteiligungsverfahren ergeben haben, aufzuführen und damit die „Entstehungsgeschichte“ des Bebauungsplans zu verdeutlichen. Die Inhalte der einzelnen Stellungnahmen und die Abwägung dazu müssen an dieser Stelle dagegen nicht aufgeführt werden; sie ergeben sich aus einem „Abwägungsbericht“, der zur Verfahrensakte zu nehmen ist. Soweit sie das tragende Grundgerüst der Abwägung berühren, sind die vorgebrachten Argumente im Zusammenhang mit der Begründung der Ziele und Zwecke des Bebauungsplans insgesamt (Kap. „Planungskonzept“) bzw. der Festsetzungsinhalte (Kap. „Planungsinhalt“) zu behandeln.

Textgerüst zum Aufstellungsverfahren (Beispiel)

Aufstellungsbeschluss
Am ** wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 13 „Siedlung Oststraße" gefasst; der Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. ** vom ** bekannt gemacht.

Landesplanerische Stellungnahme
Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom ** bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL) zur Anzeige gebracht. Die Grundsätze, Ziele und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung wurden der Gemeinde durch Schreiben der GL vom ** mitgeteilt.

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Abstimmung mit Nachbargemeinden
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom ** von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet. Bis zum ** äußerten sich ** Träger zum Bebauungsplan; von den Nachbargemeinden kamen keine Bedenken oder Hinweise.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
Das städtebauliche Konzept für das Plangebiet, der Vorentwurf des Bebauungsplans mit Stand ** sowie textliche Erläuterungen dazu konnten in der Zeit vom ** bis einschließlich ** im Rathaus eingesehen werden. Ergänzend wurde die Planung mit ihren voraussichtlichen Auswirkungen der Öffentlichkeit am ** in einer öffentlichen Veranstaltung vorgestellt und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Die Termine wurden in der Tagespresse („**er Anzeiger“) angekündigt.

Überarbeitung des Vorentwurfs
Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden in die weitere Abwägung einbezogen. Der Vorentwurf des Bebauungsplans wurde überarbeitet und in den folgenden Punkten geändert: ***

Änderung des Geltungsbereichs, Umstellung der Rechtsgrundlage, Auslegungsbeschluss
Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom ** wurde der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplans um die Fläche der **-straße erweitert und festgelegt, dass das Aufstellungsverfahren nach den Vorschriften des BauGB in der Fassung vom 23.09.2004 fortgeführt wird. Der überarbeitete Bebauungsplanentwurf wurde am ** von der Stadtverordnetenversammlung als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand ** wurde vom ** bis zum ** öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung sowie die Änderung des Geltungsbereichs wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. ** vom ** bekannt gemacht. Bis zum ** gingen ** Stellungnahmen mit Anregungen zum ausgelegten Bebauungsplanentwurf bei der Stadtverwaltung ein.

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom ** von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand ** aufgefordert. Bis zum ** gingen ** Behördenstellungnahmen bei der Stadtverwaltung ein.

Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs
Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und in die weitere Abwägung einbezogen. In der Folge wurde der Entwurf des Bebauungsplans in folgendem Punkt geändert: ***. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans mit Stand ** wurde von der Stadtverordnetenversammlung am ** gebilligt und gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zur erneuten Auslegung und Behördenbeteiligung bestimmt. Da die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt wurden, wurde der Auslegungszeitraum auf 14 Tage verkürzt.

Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB
Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplans mit Stand ** wurde vom ** bis zum ** erneut öffentlich ausgelegt; Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. ** vom ** bekannt gemacht. Bis zum ** gingen keine neuen Anregungen von Bürgern ein.

Erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Änderung des Bebauungsplanentwurfs berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom ** zur Stellungnahme zur geänderten Planung aufgefordert. Bis zum ** äußerten sich ** Träger. Die Stellungnahmen wurden in die weitere Abwägung einbezogen. Die textlichen Festsetzung Nr. * und * wurden redaktionell überarbeitet.

Abwägungs- und Festsetzungsbeschluss
Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden von der Stadtverordnetenversammlung in öffentlicher Sitzung am ** behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom ** als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Genehmigung mit Maßgaben und Auflagen, Beitrittsbeschluss
Die Satzung wurde von der höheren Verwaltungsbehörde durch Schreiben vom ** mit Maßgaben und Auflagen genehmigt. Zur Umsetzung der Maßgaben und Auflagen wurden die Satzung und ihre Begründung überarbeitet. Die Stadtverordnetenversammlung trat den Maßgaben am ** bei. Die höhere Verwaltungsbehörde bestätigte durch Schreiben vom ** die Erfüllung der Maßgaben und Auflagen.

Ausfertigung, öffentliche Bekanntmachung
Der Bebauungsplan wurde am ** ausgefertigt und ist durch ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. ** vom ** in Kraft getreten.

Rechtsgrundlagen

Beschränkung auf bebauungsplanrelevante Rechtsquellen

Am Anfang oder am Schluss der Begründung sollten die Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans aufgelistet werden; die Angaben müssen im Verlauf des Verfahrens aktualisiert werden. Umstellungen der Rechtsgrundlage, z.B. auf das Baugesetzbuch in der Fassung, welche nach einer erfolgten Änderung gilt, sind hier aufzuführen. Die Auflistung sollte sich auf diejenigen Rechtsquellen beschränken, die für das Aufstellungsverfahren und den Inhalt des Bebauungsplans maßgeblich sind (☞ A 5).

INTEGRATION DES UMWELTBERICHTS

Problemaufriss

Bereits mit dem EAG Bau 2004 wurde die Umweltprüfung verpflichtender Bestandteil des Bauleitplanverfahrens und die Darstellung ihrer Ergebnisse in der Form des Umweltberichts zum Regelbestandteil der Begründung zum Bebauungsplan. Auch wenn sich mit der Einführung des beschleunigten Verfahrens in das Baugesetzbuch (§§ 13a und 13b BauGB, ☞ F 6 und ☞ F 7) die Verpflichtung zur Umweltprüfung für in diesem Verfahren aufgestellte Bebauungspläne entfallen ist, verfügen die meisten Städte und Gemeinde inzwischen über umfassende Erfahrungen mit dem Instrument der Umweltprüfung und haben sich in der Regel ein einheitliches Gliederungsgerüst als Standard für Umweltberichte für ihre Bebauungspläne erarbeitet bzw. durch beauftragte Planungsbüros erarbeiten lassen.

Die Baurechtsnovelle 2017 hat mit der Neufassung der Anlage 1 zum Baugesetzbuch und der darin enthaltenen textlichen Ergänzungen Unsicherheiten bezüglich zusätzlicher Untersuchungs- und Darlegungsbedarfe erzeugt. Wie mit den zusätzlich formulierten Anforderungen im konkreten Fall umzugehen ist, lässt sich nur in Teilen allgemein beantworten, z.B. zur Integration der Punkte „Flächeninanspruchnahme“ und „Überwachung von Ausgleichsmaßnahmen“. Zu anderen Punkten, insbesondere solchen, die den Bauprozess (ggf. einschließlich Abriss) und den nachfolgenden Betrieb (einschließlich daraus resultierendem Ressourcenverbrauch) betreffen, gibt es nur wenige Erfahrungen.

Die nachfolgenden Hinweise konzentrieren sich auf die Gliederung des Umweltberichts und seine Stellung in der Begründung und Abwägung. Zur inhaltlichen Bearbeitung der Umweltprüfung wird auf die zur Verfügung stehenden umfangreichen Materialen zu diesem Thema verwiesen (s. „Planungshilfen“ am Ende des Kapitels.

Planungsrechtlicher Rahmen

Einen Überblick über die im Bebauungsplan zu berücksichtigenden und damit im Umweltbericht abzuarbeitenden Belange gibt § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB:

§ 1 Abs. 6 BauGB

(6) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:
…
7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere
a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,

Ergänzend nennt § 1a BauGB, u.a. in Abs. 2, eine Reihe von Vorschriften zum Umweltschutz, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen anzuwenden und in der Abwägung zu berücksichtigen sind:

§ 1a Abs. 2 BauGB

(2) Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Im Umweltbericht bzw. in der Begründung ist darzulegen, wie bei der Aufstellung des Bebauungsplans diesen Verpflichtungen Rechnung getragen wurde. Die Formulierung als „Soll-Vorschrift“ impliziert, dass Abweichungen im Einzelfall konkret abgewogen und begründet werden müssen. U.a. ist nachzuweisen, dass die angestrebte Nutzung nicht an anderer Stelle unter geringerer Inanspruchnahme von Landwirtschafts- oder Waldflächen realisiert werden kann, insbesondere im Rahmen einer Innenentwicklung. Notwendig ist dabei eine Betrachtung auf der Ebene des gesamten Gemeindegebiets.

Umweltprüfung und Umweltbericht

Zur Ermittlung und Bewertung der in den §§ 1 und 1a BauGB genannten Belange ist eine Umweltprüfung durchzuführen, deren Ergebnisse im Umweltbericht darzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen sind. Die Anforderungen an die Umweltprüfung werden in § 2 Abs. 4 BauGB näher ausgeführt:

§ 2 Abs. 4 BauGB

(4) Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden; die Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch ist anzuwenden. Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden. Liegen Landschaftspläne oder sonstige Pläne nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe g vor, sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen.

§ 2a BauGB bestimmt, dass der Umweltbericht bereits im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bebauungsplans beizufügen ist, und verweist hinsichtlich der zu ermittelnden und zu bewertenden Belange auf die Anlage 1 zum BauGB. Diese ist anzuwenden und gibt den verpflichtenden Mindestinhalt des Umweltberichts vor. Entsprechend muss sich zu jedem Punkt der Anlage 1 eine Aussage im Umweltbericht finden. Andernfalls kann der Bebauungsplan wegen einer unzureichenden Ermittlung des Abwägungsmaterials unwirksam sein.

§ 2a BauGB

§ 2a Begründung zum Bauleitplanentwurf, Umweltbericht
Die Gemeinde hat im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen. In ihr sind entsprechend dem Stand des Verfahrens
1. die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans und
2. in dem Umweltbericht nach der Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes

darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c) BauGB

Der Umweltbericht nach § 2 Absatz 4 und § 2a Satz 2 Nummer 2 hat folgende Bestandteile:

1. Eine Einleitung mit folgenden Angaben:
   a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben;
   b) Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden;

2. eine Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 Satz 1 ermittelt wurden; hierzu gehören folgende Angaben:
   a) eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung, soweit diese Entwicklung gegenüber dem Basisszenario mit zumutbarem Aufwand auf der Grundlage der verfügbaren Umweltinformationen und wissenschaftlichen Erkenntnisse abgeschätzt werden kann;
   b) eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung; hierzu sind, soweit möglich, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bis i zu beschreiben, unter anderem infolge
      aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,
      bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,
      cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,
      dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,
      ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),
      ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,
      gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,
      hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe;
      die Beschreibung nach Halbsatz 2 soll sich auf die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen der geplanten Vorhaben erstrecken; die Beschreibung nach Halbsatz 2 soll zudem den auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzzielen Rechnung tragen;
   c) eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen. In dieser Beschreibung ist zu erläutern, inwieweit erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden, verhindert, verringert oder ausgeglichen werden, wobei sowohl die Bauphase als auch die Betriebsphase abzudecken ist;
   d) in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind, und die Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl;
   e) eine Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j; zur Vermeidung von Mehrfachprüfungen können die vorhandenen Ergebnisse anderer rechtlich vorgeschriebener Prüfungen genutzt werden; soweit angemessen, sollte diese Beschreibung Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen solcher Ereignisse auf die Umwelt sowie Einzelheiten in Bezug auf die Bereitschafts- und vorgesehenen Bekämpfungsmaßnahmen für derartige Krisenfälle erfassen;

3. zusätzliche Angaben:
   a) eine Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse,
   b) eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt,
   c) eine allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage,
   d) eine Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden.

Gliederung und Inhalte des Umweltberichts

Als gesonderter Teil der Begründung fasst der Umweltbericht alle relevanten Umweltaspekte der Planung in einem Kapitel zusammen. Die Möglichkeit eines von der übrigen Begründung des Bebauungsplans separaten (z.B. durch ein externes Büro bearbeiteten) Dokuments wird dadurch nicht ausgeschlossen, wenn die Zusammengehörigkeit in beiden Dokumenten klargestellt ist. Vorzuziehen ist jedoch eine Begründung „aus einem Guss“.

Das nachfolgende Beispiel zeigt eine Möglichkeit der Gliederung des Umweltberichts, die sich in das Gliederungsbeispiel für die Gesamtbegründung einordnet (☞ E 1). Die vorgeschlagenen Unterpunkte der Gliederung orientieren sich an den nach BauGB zu berücksichtigenden Belangen sowie an der Anlage 1 zum BauGB, auf die in § 2a BauGB Bezug genommen wird[1].

Gliederungsbeispiel

6. UMWELTBERICHT

6.1 Einleitung
6.1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans
6.1.2 Für die Umweltprüfung relevante Fachgesetze und Fachpläne
6.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen
6.2.1 Schutzgut Fläche (Flächeninanspruchnahme)
6.2.2 Auswirkungen auf Natura 2000-Gebieten (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung/ Europäische Vogelschutzgebiete)
6.2.3 Schutzgut Boden
6.2.4 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit (Lärm, Immissionen,…)
6.2.5 Schutzgut Wasser
6.2.6 Schutzgut Klima
6.2.7 Schutzgut Tiere und Pflanzen, einschließlich biologische Vielfalt
6.2.8 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild
6.2.9 Auswirkungen in Bezug auf Emissionen sowie den Umgang mit Abfällen und Abwässern
6.2.10 Schutzgut Luft einschließlich Luftqualität
6.2.11 Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter
6.2.12 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern
6.3. Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen, Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung
6.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten
6.5 Zusätzliche Angaben
6.5.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung
6.5.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung einschließlich Ausgleichsmonitoring
6.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts
6.7 Quellen

Kernstück des Umweltberichts ist die Beschreibung und Bewertung der zuvor ermittelten umweltbezogenen Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter und Belange. Dabei ist zwischen baubedingten Auswirkungen (einschließlich erforderlicher Abrissarbeiten) und betriebsbedingten Auswirkungen (einschließlich des Immissionsverhaltens der künftigen Nutzungsarten) zu unterscheiden. Es ist darauf zu achten, dass sich – unabhängig von der Aufgliederung des Punkts 2b der Anlage 1 – zu jedem der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a)-i) BauGB genannten Belange eine Aussage findet.

Flächeninanspruchnahme als eigenständiges Prüfkriterium

Das mit der BauGB-Novelle 2017 in den Katalog der Umweltprüfung aufgenommene Kriterium „Fläche“ soll durch ausdrückliche Erwähnung in § 1 Abs. 6 BauGB sowie in der Anlage 1 zum BauGB klarstellend die Bedeutung der Flächeninanspruchnahme bei der Bebauungsplanung hervorheben. Ob das Kriterium „Fläche“ bei der Beschreibung der Umweltauswirkungen zusammen mit dem Schutzgut Boden (hier werden in der Regel ja auch die durch die Planung in Anspruch genommenen Flächen bilanziert) oder als eigenständiger einleitender Gliederungspunkt abgearbeitet wird, bleibt der planenden Gemeinde überlassen. Für die Behandlung in einem einleitenden Gliederungspunkt spricht, dass beim Schutzgut Boden der

[1] Die Anlage benennt wesentliche Inhalte des Umweltberichts; wenn dort benannte Inhalte fehlen, besteht der Verdacht, dass die Begründung „in wesentlichen Punkten unvollständig“ ist, und insofern gemäß § 214 Abs. 1 BauGB eine für die Rechtswirksamkeit beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften vorliegt. Die Anlage ist jedoch keine zwingend anzuwendende „Mustergliederung“, zumal einige Inhalte, die im Umweltbericht abzuarbeiten sind, darin nur schwer einzuordnen sind, darunter die Bewältigung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§ 1a Abs. 3 BauGB) und die Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG (vgl. § 36 BNatSchG, § 1a Abs. 4 BauGB).

Flächenverlust durch Versiegelung im Vordergrund steht, während sich die Flächeninanspruchnahme darüber hinaus ganz allgemein auf den Flächenverbrauch durch Siedlungsentwicklung bezieht, also auch solche Flächen einbezieht, die z.B. als Gartenflächen in einem Einfamilienhausgebiet nicht versiegelt werden.

Für jedes durch die Planung betroffene Schutzgut sind die in der Anlage zum BauGB unter Punkt 2 aufgeführten Inhalte abzuarbeiten, etwa entsprechend dem folgenden Gliederungsbeispiel.

6.2.6 Schutzgut Tiere[2] und Pflanzen, einschließlich biologische Vielfalt

- einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen (z.B. Landschaftsplan)
- Ausgangssituation (Basisszenario)
- Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung
- Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
- Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Darlegung anderweitiger Planungsmöglichkeiten: schutzgutbezogen oder übergreifend

Alternativ zur Beschreibung und Bewertung anderweitiger Planungsmöglichkeiten in einem eigenständigen Kapitel (s.o.) kann auch eine schutzgutbezogene Darlegung der Planungsalternativen sinnvoll sein. Dies erscheint insbesondere dann zweckmäßig, wenn die zu betrachtenden Planungsalternativen unmittelbar aus den Auswirkungen der Planung auf einzelne Schutzgüter resultieren und sich je nach betrachtetem Schutzgut wesentlich unterscheiden. Die anderweitigen Planungsmöglichkeiten sind in diesem Fall im Zusammenhang mit Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen darzulegen.

Alternativ zur Gliederung nach Schutzgütern kommt auch eine Gliederung nach den in § 1 Abs. 6 Punkt 7a) bis 7i) und § 2 BauGB genannten Belangen in Betracht.

Monitoring über die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen

Ebenfalls Gegenstand der Umweltprüfung ist die Umweltüberwachung mit Bezug auf Maßnahmen zum Ausgleich (§ 4c BauGB). Hintergrund ist, dass im Bebauungsplan festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen, deren Durchführung zur naturschutzrechtlichen Eingriffsbewältigung zwingend erforderlich ist, in der Praxis häufig nicht oder nicht vollständig umgesetzt wurden. Mit der Verpflichtung, die Durchführung „von Festsetzungen nach § 1a Abs. 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB“ in das Monitoring zum Bebauungsplan aufzunehmen, muss die planende Gemeinde nunmehr darlegen, wie sie die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen prüfen und sicherstellen wird. Dies betrifft sowohl Ausgleichsmaßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind, als auch solche, deren Durchführung vertraglich geregelt wird oder die von der Gemeinde selbst auf von ihr zur Verfügung gestellten Flächen durchgeführt werden.
Das Monitoring über die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen sollte als Unterpunkt in das Kapitel Umweltüberwachung des Umweltberichts integriert werden.

Ermittlung der Umweltbelange als Abwägungsmaterial

Die Umweltprüfung ist nach der Konzeption des BauGB ein formaler Bestandteil des Aufstellungsverfahrens. Sie dient dazu, das umweltbezogene Abwägungsmaterial im Zusammenhang systematisch zu ermitteln und zu bewerten. Die Ergebnisse der Umweltprüfung haben von sich aus keinen Vorrang vor anderen Belangen, sondern unterliegen wie diese der Abwägung. Der Umweltbericht beschreibt und bewertet die Ergebnisse dieses Verfahrens und trägt dazu bei, dass die Abwägung auch in dieser Hinsicht auf einer ausreichenden Informationsgrundlage beruht.

fortlaufende Aktualisierung des Umweltberichts

Sofern Inhalte des Bebauungsplans im Verlauf des Aufstellungsverfahrens geändert werden, muss auch der Umweltbericht für den nächsten Verfahrensschritt entsprechend nachgeführt werden. Dies gilt insbesondere auch im Hinblick auf Änderungen, die sich aus der Berücksichtigung der Ergebnisse einer vorlaufenden Entwurfsfassung des Umweltberichts im Entwurf des Bebauungsplans ergeben haben, z.B. durch Aufnahme von (zusätzlichen) Festsetzungen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich von Eingriffen. Zur Beschlussfassung über den Bebauungsplan müssen die Ausführungen zu den Auswirkungen der Planung auf

[2] Das Schutzgut Tiere umfasst insbesondere auch das Wild, das gem. § 1 Bundesjagdgesetz wesentlicher Bestandteil der heimischen Natur ist und als unverzichtbarer Teil der natürlichen Umwelt in seinem Beziehungsgefüge zu bewahren ist.

die Umwelt und zur Bewältigung der Eingriffsregelung vollständig vorliegen und auf die dann zur Entscheidung stehende Fassung des Bebauungsplans bezogen sein, um eine fundierte Abwägung zu ermöglichen.

Umweltbelange in der Gesamtabwägung

Da die Umweltbelange mit anderen durch die Planung berührten öffentlichen und privaten Belangen abzuwägen sind, ist diese Abwägung nicht im Rahmen des Umweltberichts, sondern an anderer Stelle der Begründung zu dokumentieren, am sinnfälligsten in einem Kapitel, das sich themenbezogen mit den Auswirkungen des Bebauungsplans auseinandersetzt oder speziell die Gesamtabwägung darstellt und begründet.

Dies soll am Beispiel der Eingriffsregelung verdeutlicht werden: Während der Umweltbericht darstellt, inwieweit durch die im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen ein Ausgleich für die durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe erreicht wird, ist an anderer Stelle der Begründung ggf. darzulegen, warum nach Abwägung mit anderen Belangen nur ein Teilausgleich erfolgt.

Allgemein verständliche Zusammenfassung

… auch als Grundlage für die zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1

Gemäß Punkt 3c) der Anlage 1 zum Baugesetzbuch soll der Umweltbericht mit einer allgemein verständlichen Zusammenfassung der wesentlichen Ergebnisse der Umweltprüfung abschließen. In dem entsprechenden Kapitel des Umweltberichts ist dabei vor allem darzulegen, wie sich die Umsetzung der Planung auf die einzelnen Schutzgüter von Umwelt, Natur und Landschaft auswirkt. Eine übersichtliche Zusammenstellung der wesentlichen Ergebnisse der Umweltprüfung in diesem Kapitel erleichtert auch die nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 10a Abs. 1 BauGB erforderliche Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung, in der die Umweltbelange und ihre Berücksichtigung im Bebauungsplan kompakt darzulegen sind. (☞ E 3)

Planungshilfen

Mustereinführungserlass zum Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt und zu weiteren Änderungen des BauGB vom 28.11.2017.
https://mil.brandenburg.de/mil/de/service/rechtsgrundlagen/planen-bauen/

Zuständigkeitserlass des MLUL - Bauleitplanung Landschaftsschutzgebiete (LSG) vom 22.09.2017.
https://mil.brandenburg.de/mil/de/service/rechtsgrundlagen/planen-bauen/

Einführungserlass zum Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau) (EAG Bau-Einführungserlass) vom 04.04.2005, ABl. S. 566.
https://mil.brandenburg.de/mil/de/service/rechtsgrundlagen/planen-bauen/

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Problemaufriss

Mit dem EAG Bau 2004 wurde die zusammenfassende Erklärung als verpflichtender Zusatz zum Abschluss der Verfahren von Flächennutzungsplänen und im Regelverfahren aufgestellten Bebauungsplänen eingeführt. Nach der abschließenden Beschlussfassung ist dem Bauleitplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen und zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten. Darin sollen der Umgang mit den Umweltbelangen und die Beteiligungsergebnisse zusammengefasst dargestellt werden.

Verhältnis zum Bauleitplan

Im Gegensatz zum Umweltbericht, der Bestandteil des Bauleitplanverfahrens wird (☞ E 2), handelt es sich bei der zusammenfassenden Erklärung um ein eigenständiges Dokument. Entsprechend sind im Baugesetzbuch die Bestimmungen für die zusammenfassende Erklärung systematisch von den Bestimmungen über das Zustandekommen der Bauleitpläne getrennt aufgeführt. Die zusammenfassende Erklärung ist nicht Teil der Planurkunde (Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen) oder der Begründung, sondern hat den fertigen Plan bzw. das dazugehörige Verfahren und insbesondere den fertigen Umweltbericht in der abschließend beschlossenen Fassung zum Gegenstand. Die zusammenfassende Erklärung ist daher auch nicht Teil des Planverfahrens oder des Beschlusses, sondern ist erst mit Inkrafttreten des Planwerks beizufügen. Es handelt sich dabei um eine schlichte schriftliche Erklärung ohne weitergehende rechtliche Wirkung.

Anwendung beim FNP generell…

…und bei B-Plänen im Regelverfahren

Planungsrechtlicher Rahmen

Die zusammenfassende Erklärung ist beim Flächennutzungsplan auf Grundlage von § 6a Abs. 1 BauGB, beim B-Plan von § 10a Abs. 1 BauGB verpflichtend beizufügen und auf Grundlage von § 6 Abs. 5 BauGB (beim FNP) bzw. § 10 Abs. 3 BauGB (beim B-Plan) für jedermann zur Einsicht bereitzuhalten:

§ 6a / 10a Abs. 1 BauGB

> (1) Dem wirksamen Flächennutzungsplan / in Kraft getretenen Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

für FNP § 6 Abs. 5 BauGB

> (5) (…) Jedermann kann den Flächennutzungsplan, die Begründung und die zusammenfassende Erklärung nach § 6a Absatz 1 einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

für B-Plan § 10 Abs. 3 BauGB

> (3) (…) Der Bebauungsplan ist mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Absatz 1 zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten; über den Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben. (…)

Anwendung beim FNP generell…

Für den FNP gilt die Verpflichtung zur Erstellung der zusammenfassenden Erklärung generell, d.h. auch bei Änderungsverfahren.

…und bei B-Plänen im Regelverfahren

Beim B-Plan dagegen gilt diese Forderung nur, wenn dieser im Regelverfahren durchgeführt wird, und zwar für

- den qualifizierten B-Plan nach § 30 Abs. 1 BauGB,
- den Änderungsbebauungsplan (☞ D 3),
- den einfachen B-Plan nach § 30 Abs. 3 BauGB bzw. den Textbebauungsplan (☞ D 4),
- sowie den Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB (☞ D 2).

Auch bei der Aufhebung eines B-Plans (☞ D 6) ist ein B-Plan-Verfahren durchzuführen. Sofern dabei das Regelverfahren angewendet wird, ist daher auch hier nach Abschluss des Verfahrens eine zusammenfassende Erklärung erforderlich.

Keine Anwendung im vereinfachten bzw. beschleunigten Verfahren

Dagegen wird auf die zusammenfassende Erklärung verzichtet beim

- B-Plan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB (☞ F 5),
- B-Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB (☞ F 6),
- B-Plan auf Außenbereichsflächen nach §13b BauGB(☞ F 7).

§ 13 Abs. 3 BauGB (vereinfachtes Verfahren)

> (3) Im vereinfachten Verfahren wird (…) von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen; (…)

Der Verzicht auf die Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung im Rahmen der Aufstellung von B-Plänen im vereinfachten bzw. beschleunigten Verfahren ist auch mit dem Fehlen eines Umweltberichts begründet, da dieser ein wesentlicher Inhalt zusammenfassender Erklärungen ist.

Form und Zuständigkeit

Im Gegensatz zu den Vorschriften für die Aufstellung von Bauleitplänen wird im Baugesetzbuch nicht geregelt, wer die zusammenfassende Erklärung in welcher Form zu erstellen hat. Eine Verfahrensweise oder ein Beschluss durch die Gemeindevertretung sind rechtlich nicht vorgegeben. Es handelt sich somit weder um einen eigenständigen Rechtsakt noch um einen formellen Verwaltungsakt, bei denen (kommunal)verfassungsrechtliche Formbestimmungen einzuhalten wären. Die zusammenfassende Erklärung ist vielmehr eine reine Wissensmitteilung – vergleichbar mit einer Pressemitteilung – zu den für die Öffentlichkeit besonders interessanten Inhalten des Planes. Aus praktischen Gründen ist es sinnvoll, dass der Plangeber auch Verfasser der zusammenfassenden Erklärung ist, da nur dieser zweifelsfrei angeben kann, aus welchen Gründen „der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde“. Die Authentizität der Erklärung ist dabei sicherzustellen.

Zeitpunkt: nach Abschluss des Verfahrens

Die zusammenfassende Erklärung ist erst nach Abschluss des Planungsverfahrens zu erstellen. Dies erklärt sich daraus, dass neben der Berücksichtigung der Umweltbelange insbesondere die Zusammenfassung aller Abwägungsvorgänge wesentlicher Inhalt der Erklärung sind. Daher kann sie nicht bereits zuvor Gegenstand der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB oder der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB sein, auch nicht als “Entwurf”. Die zusammenfassende Erklärung kann jedoch bereits als Erläuterungstext für die Vorlage des Satzungsbeschlusses zum Bauleitplan genutzt werden. Zwar gibt es keine Verpflichtung, dass die Gemeindevertretung die Erklärung beschließt, eine Kenntnisnahme wird jedoch ebensowenig ausgeschlossen. Spätestens zum Zeitpunkt der Bekanntmachung des Bauleitplanes sollte die zusammenfassende Erklärung vorliegen, da nur so ein ‚Beifügen’ zu dem wirksamen Flächennutzungsplan gemäß § 6a Abs. 1 BauGB bzw. zu dem den in Kraft getretenen Bebauungsplan gemäß § 10a Abs. 1 BauGB sichergestellt werden kann. Die zusammenfassende Erklärung ist anschließend – ebenso wie Plan und Begründung – für jedermann zur Einsicht bereitzuhalten und soll zusammen mit dem in Kraft getretenen Bauleitplan und der Begründung ergänzend in das Internet und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht werden (§ 6a Abs. 2, § 10a Abs. 2 BauGB).

Rechtsfolgen bei Mängeln bzw. beim Fehlen der zusammenfassenden Erklärung

In § 214 BauGB, der beachtliche Verfahrensfehler aufführt, die zur Nichtigkeit von Bauleitplänen führen können, wird die zusammenfassende Erklärung nicht genannt. Mängel oder das gänzliche Fehlen der zusammenfassenden Erklärung sind keine beachtlichen Fehler und haben insofern keine Auswirkungen auf die Wirksamkeit des beschlossenen Bauleitplans. Zudem setzt die Erstelllung der zusammenfassenden Erklärung bereits einen zustande gekommenen Bauleitplan voraus.

Inhalte und mögliche Gliederung der zusammenfassenden Erklärung

Inhalte gemäß BauGB

In § 6a Abs. 1 BauGB (beim FNP) und § 10a Abs. 1 BauGB (beim B-Plan) werden die aufzunehmenden Inhalte der zusammenfassenden Erklärung konkret genannt. Demnach ist dem rechtswirksamen Bauleitplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Planung berücksichtigt wurden und warum der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden Alternativen gewählt wurde.

Alternative Bezeichnung „Umwelterklärung“

Es handelt sich also nicht nicht um eine reine Erklärung der Abfolge und Ergebnisse des Verfahrens zum Bauleitplan. Die zusammenfassende Erklärung ist vielmehr eine Darstellung zum Umgang mit Umweltbelangen und Beteiligungsergebnissen in diesen Verfahren. Daher wird sie in einigen Kommentaren auch unter dem Begriff “Umwelterklärung” geführt. Eine Beschränkung allein auf die Belange der Umwelt, auf die der europarechtliche Ursprung der Vorschrift hinweisen könnte, ist jedoch rechtlich nicht vorgesehen.

Übernahme der Zusammenfassung des Umweltberichts nicht ausreichend

Die zusammenfassende Erklärung ist daher nicht gleichzusetzen mit der in Punkt 3c) der Anlage 1 zum Baugesetzbuch genannten allgemein verständlichen Zusammenfassung der wesentlichen Ergebnisse der Umweltprüfung, die den Umweltbericht abschließen soll (☞ E 2). In dieser soll vor allem zusammenfassend und übersichtlich dargelegt werden, wie sich die Umsetzung der Planung auf die einzelnen Schutzgüter von Umwelt, Natur und Landschaft auswirkt. Der Abwägungsvorgang dazu sowie die Beteiligungsverfahren werden darin dagegen nicht behandelt. Die Zusammenstellung der wesentlichen Ergebnisse der Umweltprüfung kann allerdings bei der Erstellung der zusammenfassenden Erklärung dabei helfen, die wesentlichen Umweltbelange und ihre Berücksichtigung im Bebauungsplan zu identifizieren.

Beschränkung auf Kernaussagen des Abwägungsprozesses

Die Begründung und der Umweltbericht zum Bauleitplan stellen naturgemäß die Vorgaben für die zusammenfassende Erklärung dar; im Wesentlichen geht es dabei um die Kapitel der Begründung bzw. des Umweltberichts, in denen die Abwägungsentscheidungen beschrieben werden. Bei der zusammenfassenden Erklärung sollen diese Inhalte als Kernaussagen in gedrängter Form und allgemein verständlich zusammengefasst werden: Was sind die relevanten Umweltauswirkungen? Welche wesentlichen Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurden getroffen? Wie wurden die Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung behandelt? Welche anderweitigen Planungsalternativen lagen vor und aus welchen Gründen wurde die vorliegende Planungsentscheidung getroffen?

Ziel: Überblick über die Planung und das dazugehörige Verfahren

Die zusammenfassende Erklärung sollte kurz und verständlich gefasst werden. Eine umfassende und detaillierte Erläuterung der Umweltbelange und der Abwägungsentscheidungen macht wenig Sinn, da diese der Begründung und dem Umweltbericht des Bauleitplans entnommen werden können. Die zusammenfassende Erklärung soll vielmehr einen schnellen Überblick über das ganze Spektrum der relevanten Umweltbelange, der Beteiligungsverfahren und die dazugehörigen Abwägungsentscheidungen geben. Zur besseren Verständlichkeit ist es ratsam, am Anfang der Erklärung die wesentlichen Planinhalte kurz zu beschreiben.

Das nachfolgende Beispiel zeigt eine Möglichkeit der Gliederung der zusammenfassenden Erklärung.

Gliederungsbeispiel

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

0 Titel und Rechtsgrundlage, Lageplan
1 Ausgangslage, Anlass und Inhalte des Bauleitplans
2 Umweltbelange
2.1 Beschreibung der Umweltbelange
2.2 Abwägung nach Schutzgütern
3. Beteiligungsverfahren
3.1 Öffentlichkeitsbeteiligung (Hinweise und Umgang damit)
3.2 Behördenbeteiligung (Hinweise und Umgang damit)
4 Abwägung der Planungsalternativen

HINWEISE ZUR BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Problemaufriss

Nach einer Phase der Planungseuphorie in den 1990er Jahren, in der Investorenprojekte und gemeindliche Planungen den Bürgern häufig aufwendig präsentiert wurden, war mancherorts ein rückläufiges Engagement bei der Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung festzustellen. Mit dem Aushang der Planzeichnung im Vorentwurf, einem kappen Begründungstext, einem Hinweis auf die Möglichkeit, sich zur Planung zu äußern, und der Nennung einer zuständigen Person für Rückfragen wird allenfalls den Mindestanforderungen an eine frühzeitige Bürgerbeteiligung gerade noch Rechnung getragen. Die Ziele und die wesentlichen Auswirkungen der Planung erschließen sich fachlich nicht vorgebildeten Personen aus einer abstrakten Planzeichnung und einer meist in Planerfachsprache abgefassten Begründung jedoch nur schwer, dem Grundanliegen der Öffentlichkeitsbeteiligung wird damit zumindest bei komplexeren Planungen nicht hinreichend Genüge getan.

... unzureichend erläuterte Planungen können zu Missverständnissen...

Im weiteren Aufstellungsverfahren kann eine solche oberflächlich arbeitssparende Vorgehensweise erhebliche Probleme mit sich bringen. Eine unzureichend erläuterte Planung kann zu vielfachen Einwendungen Anlass geben, die bei besserer Erläuterung und frühzeitiger Einbeziehung der Öffentlichkeit vermeidbar gewesen wären. So wird z.B. die Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen mit einer vollständigen Überbauung dieser Flächen gleichgesetzt, oder das Prinzip des Ausgleichs von Eingriffen in Natur und Landschaft nicht verstanden, und der Bebauungsplan aus diesen Gründen abgelehnt. Auch wenn die Auswirkungen der Planung für die Bürger nicht frühzeitig in den Beteiligungsverfahren erkennbar waren, kann dies später zu umso heftigeren Protesten führen. In der Folge kann dies die Konsensfähigkeit einer Planung überhaupt in Frage stellen.

...und zu Fehleinschätzungen bei der Ermittlung und Bewertung der Belange führen

Darüber hinaus ist die Funktion und Bedeutung der Öffentlichkeitsbeteiligung für die Ermittlung der von der Planung berührten Belange und Interessen nicht zu unterschätzen. Bei einer auf geringen Rücklauf angelegten Öffentlichkeitsbeteiligung besteht stets die Gefahr, dass wichtige private Belange übersehen werden, die nichtsdestoweniger in die Abwägung hätten einbezogen werden müssen, und der Plan demzufolge rechtlich angreifbar wird; die vermeintliche Vereinfachung der Abwägung wäre damit teuer bezahlt.

Berücksichtigung bei der Beauftragung von Planungsbüros

Wegen der besonderen Bedeutung der Öffentlichkeitsbeteiligung für das Planungsverfahren sollte die planende Gemeinde bei der Auswahl der zu beauftragenden Planungsbüros neben der Befähigung zur bauleitplanerischen Problembewältigung auch nachgewiesene Qualifikationen hinsichtlich einer verständlichen und nachvollziehbaren Aufbereitung der Planungsmaterialien berücksichtigen. Die diesbezüglichen Anforderungen sollten dann auch Gegenstand der Beauftragung sein.

Mit den Baurechtsnovellen 2014 und 2017 sind zudem eine Reihe zusätzlicher Anforderungen an die Durchführung der öffentlichen Auslegung in das Baugesetzbuch aufgenommen worden.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Planungsrechtlicher Rahmen

Hinsichtlich der inhaltlichen und formalen Ausgestaltung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung lässt der Gesetzgeber den Gemeinden weitgehend freie Hand. Dementsprechend beinhaltet § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches auch nur wenige Vorgaben für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:

§ 3 BauGB (Auszug)

> (1) Die Öffentlichkeit ist möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten; ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. ...

Inhaltliche Anforderungen:
Ziele und Zwecke der Planung, Alternativen, Auswirkungen

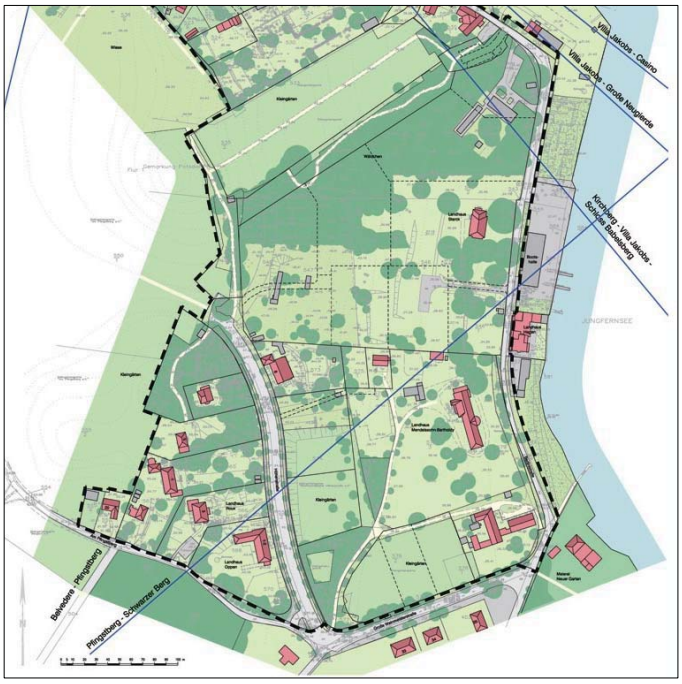
Für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wird vorgegeben, dass über die Planungsziele, mögliche Planungsalternativen sowie die Auswirkungen der Planung zu unterrichten ist. Die Entscheidung über die Art und Weise, wie die Planung den Bürgern präsentiert wird, obliegt im Übrigen der Gemeinde. Dabei sollte sie sich von dem Anspruch leiten lassen, auch der fachlich nicht vorgebildeten Öffentlichkeit ein Verständnis der Planung zu ermöglichen und sie in die Lage zu versetzen, ihre Belange frühzeitig in den Planungsprozess einzubringen. Nur so kann die Akzeptanz der gemeindlichen Planung und eine umfassende Ermittlung der von der Planung berührten Belange und damit eine fehlerfreie Abwägung erreicht werden (☞ F 3). Eine verständliche Aufbereitung der Planungsmaterialien dürfte zudem auch im Interesse der Gemeindevertretung liegen, die sich in den politischen Gremien mit der Planung auseinandersetzen müssen.

Veranschaulichung durch Abbildungen

Aus diesen Gründen wird *vor allem für die frühzeitige Beteiligung* eine über den Aushang von Plan und Begründung hinausgehende, stärker bildhafte Aufbereitung der Planungsmaterialien nahe gelegt, wo immer dies möglich ist. Karten, Pläne und Bilder, ergänzt durch allgemein verständliche textliche Erläuterungen, können die Planungsziele meist besser transportieren, als dies durch einen detaillierten Vorentwurf der Begründung geschehen kann. Pläne haben dabei den wesentlichen Vorteil, dass sie gleichzeitig einen Gesamtüberblick über das Plangebiet präsentieren und kleinräumliche Details zeigen können.

Städtebauliche Konzeption

Da der Bebauungsplan für sich genommen nicht ohne Weiteres verständlich ist, sollte die städtebauliche Konzeption, die den Festsetzungen des Bebauungsplans zugrunde liegt, nach Möglichkeit in einem Plan visualisiert werden. Eine Gegenüberstellung mit einer Bestandsdarstellung im gleichen Duktus kann dabei die geplanten wesentlichen Veränderungen soweit verdeutlichen, dass sich die textliche Erläuterung auf die Ziele und Zwecke sowie die Auswirkungen der Planung beschränken kann. Dabei muss jedoch deutlich gemacht werden, dass das „Konzept“ nur *eine* Möglichkeit der Ausfüllung der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans wiedergibt, und welche Freiheitsgrade der Plan in dieser Hinsicht lässt.



Die Gegenüberstellung von Bestand (links) und Planung (rechts) veranschaulicht die Planungsziele.

Noch einfacher verständlich sind dreidimensionale Darstellungen, wie sie heute in hervorragender Qualität hergestellt werden können. Ergänzend können Fotos zur Bestandssituation hilfreich sein, besonders im Vergleich mit einer Vision der zukünftigen Situation aus dem gleichem Blickwinkel.

Planungsalternativen

Auch die Darstellung von „sich wesentlich unterscheidenden Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen“, wie sie das BauGB fordert, kann häufig durch ergänzende Abbildungen besser geleistet werden, als durch bloßen Text. Dies gilt auch dann, wenn es um Alternativen nicht nur der städtebaulichen Konfiguration, sondern auch hinsichtlich der geplanten Art der Nutzung geht.

Darstellung von Planungsalternativen für Teilbereiche eines Bebauungsplan-Vorentwurfs

Darstellung der Auswirkungen der Planung

Aufgabe der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ist es weiterhin, die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu erläutern, die sich aus der Planzeichnung ja nicht unmittelbar ergeben, für die Einschätzung, ob jemand von der Planung betroffen sein könnte, jedoch von zentraler Bedeutung sind. Dabei kann es sich um sehr unterschiedliche Planungsfolgen handeln, z.B. um Auswirkungen auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, auf die soziale Zusammensetzung der Bevölkerung, auf die Auslastung der vorhandenen Schulen und Kindergärten oder auf die wohnungsnahe Versorgung.

…

Die wesentlichen Auswirkungen sollen deshalb bereits in den zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erarbeiteten Materialien (zumindest im Vorentwurf der Begründung) angesprochen werden, auch wenn sie zu diesem Zeitpunkt vielleicht erst in groben Umrissen bekannt sind. Dies gilt insbesondere auch für die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt, die zum Zeitpunkt der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zwar in der Regel noch nicht vollumfänglich ermittelt, beschrieben und bewertet worden sind, gleichwohl aber auch in diesem Stadium der Planung bereits im Wesentlichen erkennbar und dementsprechend darzulegen sind.

Formale Anforderungen:

Auch wenn das Baugesetzbuch keine formalen Vorgaben zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung beinhaltet, sollten die planenden Gemeinden doch gewisse Mindeststandards bezüglich der Durchführung dieses Verfahrensschrittes berücksichtigen. So sollten die für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung aufbereiteten Unterlagen in der Regel mindestens 14 Tage, bei größeren Plangebieten und/oder komplexeren Planungsaufgaben bis zu einem Monat zur Einsicht bereitliegen. Dabei sollten die in den Räumen der Verwaltung ausliegenden Unterlagen auch im Internet zur Einsicht bzw. zum Download zur Verfügung stehen, auch wenn das Baugesetzbuch anders als bei der öffentlichen Auslegung (s.u.) dies für die frühzeitige Beteiligung nicht zwingend vorschreibt.

öffentliche Informations- und Erörterungsveranstaltung

Ergänzend zur möglichen Einsichtnahme in die Planunterlagen einschließlich zugehöriger Erläuterungen hat sich die Durchführung einer Öffentlichkeitsveranstaltung bewährt, in der die Verwaltung (oder auch das beauftragte Planungsbüro) die Planung vorstellt und der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Erörterung gegeben wird. Dies gilt insbesondere dann, wenn viele Anwohner benachbarter Gebiete von der Planung betroffen sind und/oder die Planung ansonsten von allgemeinem öffentlichem Interesse ist, z.B. weil ein großes Wohngebiet geplant ist. Für komplexe und kontroverse Verfahren sollten auch andere Formate wie Foren, Planungsspaziergänge oder Workshops geprüft werden, die die Öffentlichkeit stärker in die Entscheidungsfindung einbinden.

Für die Ansprache und Mobilisierung einer breiteren Öffentlichkeit empfiehlt sich insbesondere bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, die von großem öffentlichen Interesse sind, ergänzend zur formellen Bekanntmachung in den vorgegebenen Print- und Onlinemedien eine Berichterstattung in der örtlichen Presse z.B. durch einen Pressetermin oder Herausgabe einer Pressemitteilung über die beabsichtigte Planung anzustoßen.

Öffentliche Auslegung

Planungsrechtlicher Rahmen

Im Unterschied zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit beinhaltet das Baugesetzbuch in § 3 Abs. 2 sowie in § 4a Abs. 2 und Abs. 4 konkrete inhaltliche und formale Anforderungen an die Durchführung der öffentlichen Auslegung:

§ 3 Abs. 2 BauGB (Auszug)

> § 3 (2) Die Entwürfe der Bauleitpläne sind mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen; dabei ist darauf hinzuweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können. Die nach § 4 Absatz 2 Beteiligten sollen von der Auslegung benachrichtigt werden. …

§ 4a Abs.1, 2 u. 4 BauGB

> §4a (1) Die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung dienen insbesondere der vollständigen Ermittlung und zutreffenden Bewertung der von der Planung berührten Belange und der Information der Öffentlichkeit.
> (2) Die Unterrichtung nach § 3 Absatz 1 kann gleichzeitig mit der Unterrichtung nach § 4 Absatz 1, die Auslegung nach § 3 Absatz 2 kann gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Absatz 2 durchgeführt werden.
> (3) …
> (4) Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Absatz 2 Satz 2 und die nach § 3 Absatz 2 Satz 1 auszulegenden Unterlagen sind zusätzlich in das Internet einzustellen und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen.

Dauer: 1 Monat,, mindestens 30 Tage

… aus besonderen Gründen auch länger

Der durch die Gemeindevertretung oder ggf. durch den zuständigen Fachausschuss beschlossene bzw. gebilligte Entwurf des Bebauungsplans und der zugehörigen Begründung sowie die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch (im Februar) über 30 Tage erfolgen muss. Ferner muss die Auslegungsfrist angemessen verlängert werden, sofern wichtige Gründe vorliegen. Bei komplexen Planungsverfahren mit einer Vielzahl umfassender Fachgutachten ist eine längere Auslegungszeit im Allgemeinen angeraten, wobei eine Auslegungsdauer von sechs Wochen meist ausreichen sollte.

Formale Anforderungen: öffentliche Auslegung und Einstellen in das Internet

Neben der Auslegung der Planungsunterlagen in Räumen der planaufstellenden Gemeindeverwaltung sind die gleichen Unterlagen gemäß § 4a Abs. 4 BauGB zusätzlich in das Internet einzustellen und über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich zu machen: (http://blp.brandenburg.de bzw. http://bauleitplanung.brandenburg.de).

Unter https://planungsportal.brandenburg.de besteht eine Möglichkeit, die Beteiligung digital zu ergänzen. (☞ F 3)

Plan, Begründung und umweltbezogene Informationen

Fachgutachten

Neben der Auslegung des Bebauungsplanentwurfs einschließlich Begründung sind gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auch alle wesentlichen, vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen auszulegen. Unter den Begriff der umweltbezogenen Stellungnahme fallen zunächst einmal sämtliche Fachgutachten zu umweltrelevanten Themen, z.B. landschaftsplanerische Fachbeiträge, Artenschutzgutachten, Altlastengutachten sowie lärmtechnische Untersuchungen. Aufgrund ihrer mittelbaren Bedeutung für einzelne Fachgutachten sollten regelmäßig auch Verkehrsgutachten mit ausgelegt werden, da die dort ermittelten verkehrlichen Auswirkungen der Bebauungsplanung im Allgemeinen auch Grundlage für die vorliegenden lärmtechnischen Berechnungen sind.

TöB-Stellungnahmen (mit Auswertung und Behandlung)

Neben den Fachgutachten zu umweltbezogenen Themen sind auch wesentliche vorliegende Stellungnahmen der zuständigen Fachbehörden aus vorherigen Beteiligungsverfahren mit auszulegen. Da diese Stellungnahmen im Allgemeinen bereits für die öffentliche Auslegung

des Bebauungsplans ausgewertet wurden, empfiehlt es sich, die zugehörigen Auszüge aus dem betreffenden Auswertungsbericht ebenfalls mit auszulegen, da ansonsten die zuvor beteiligten Behörden, insbesondere aber bisher unbeteiligte Dritte nicht nachvollziehen können, ob und wie die Inhalte früherer Stellungnahmen in dem ausliegenden Bebauungsplanentwurf berücksichtigt wurden (☞ F 2 und ☞ F 4).

… sowie Stellungnahmen aus der vorangehenden Öffentlichkeitsbeteiligungen

Stellungnahmen mit umweltrelevanten Inhalten aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind in der Regel ebenfalls mit auszulegen, sofern die Inhalte nicht schon vollständig in Stellungnahmen der betreffenden Fachbehörden enthalten sind. Wie bei den Stellungnahmen der Fachbehörden empfiehlt es sich auch hier, die Stellungnahmen um einen Auszug aus dem Auswertungsbericht zu ergänzen.

Anforderungen an die Bekanntmachung

Mit der Bekanntmachung von Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung ist auch bekannt zu machen, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind. Dabei reicht es regelmäßig nicht aus, wenn in der Bekanntmachung nur auf den Umweltbericht hingewiesen wird und die vorliegenden Fachgutachten und Stellungnahmen lediglich aufgelistet werden. Um eine hinreichende Anstoßwirkung zu erreichen ist vielmehr bereits in der Bekanntmachung zu dokumentieren, welche umweltrelevanten Probleme im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu bewältigen waren. Dabei gilt es eine Balance zwischen dem Zuwenig der reinen Gutachtenaufzählung und dem Zuviel der vollständigen Wiedergabe der Inhalte der Fachgutachten zu finden, wodurch sogar die Anstoßwirkung durch Überinformation verloren gehen kann. Auch die Quellenangabe, in welchem Gutachten oder in welcher Stellungnahme konkrete Informationen zu einem bestimmten Umweltbelang zu finden sind, gehört nicht in die Bekanntmachung. Bewährt hat sich eine schutzgutbezogene Darlegung der umweltbezogenen Informationen. Das nachfolgende Beispiel soll dabei als Anregung dienen:

Beispiel für die Bekanntmachung ausliegender Umweltinformationen

Umweltbezogene Informationen und Stellungnahmen sind in Form des Umweltberichts (Teil der Begründung), als Fachgutachten sowie als Stellungnahmen der beteiligten Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie als Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zu folgenden Themen verfügbar und liegen mit aus:

- Fläche: Inanspruchnahme bisheriger Wiesen- und Ackerflächen als künftige Siedlungsfläche.
- Schutzgut Boden: vorhandene Bodenverhältnisse einschließlich Informationen zu Altlasten und sonstigen Bodenverunreinigungen sowie zu möglichen Kampfmittelfunden; Baugrunduntersuchung; vorhandene und künftige Bodenversiegelung; erforderlicher Bodenaustausch, Maßnahmen zur Eingriffsminderung und zum Ausgleich (z.B. Dach- und Tiefgaragenbegrünung).
- Schutzgut Wasser (Oberflächenwasser und Grundwasser): Grundwasserspiegel und –fließrichtung; vorhandene und geplante Einleitungen in die …..; Auswirkungen der geplanten Neubebauung auf die Grundwasserneubildung; Entwässerungskonzeption mit Maßnahmen zur Rückhaltung, Versickerung und verzögerten Einleitung von Niederschlagswasser.
- Schutzgut Klima und Luft: mikroklimatische Ausgangssituation einschließlich Luftgüte und zu erwartende Veränderungen; Minderung lokalklimatischer Auswirkungen der Neubebauung z.B. durch Erhalt von Gehölzen und durch Neupflanzungen.
- Schutzgüter Pflanzen und Tiere einschließlich Arten- und Lebensgemeinschaften sowie biologische Vielfalt und Artenschutz: vorhandener Vegetationsbestand und Biotoptypen, Bewertung der Vegetationsstrukturen und der planungsbedingten Auswirkungen, erforderliche Baumfällungen und vorgesehene Ausgleichspflanzungen; Vorkommen geschützter Arten und Auswirkungen der Planung auf diese Arten, hier insbesondere auf Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien, Reptilien und den Fischotter, einschließlich Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen; Maßnahmen zum Ausgleich für den Verlust von Biotopflächen v.a. durch die Entwicklung neuer Biotopflächen auf Ökokontoflächen außerhalb des Plangebietes.
- Landschaftsbild: Beschreibung und Bewertung des Landschaftsbildes, voraussichtliche Veränderungen durch die Neubebauung und Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen, z.B. durch Erhalt uferbegleitender Gehölzbestände und Baumpflanzungen auf den künftigen Baugrundstücken.
- Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung für die vorgenannten Schutzgüter als Grundlage für die Abwägung sowie für die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan und für vertragliche Regelungen mit dem Vorhabenträger.
- Schutzgut Mensch einschließlich menschlicher Gesundheit: Lärmbelastung der vorhandenen und geplanten Bebauung durch angrenzende Nutzungen; Ermittlung und Bewertung zusätzlicher Lärmbelastungen benachbarter Wohnnutzungen durch planungsbedingten Neuverkehr, Ermittlung und Bewertung der Lärmbelastung künftiger Bewohner des Baugebiets sowie Entwicklung von Maßnahmen zum aktiven Schallschutz (Lärmschutzwände) in Varianten sowie zum passiven Schallschutz (u.a. Grundrissausrichtung und vorgeschriebene Schalldämmmaße der Außenbauteile) an den

Gebäuden; Öffnung des Gebiets für die Erholungsnutzung durch Schaffung neuer öffentlicher Grünflächen und Wegeverbindungen.

- Kultur- und sonstige Sachgüter: Erhalt von Baudenkmalen (Wasserturm und …) sowie erforderlicher Abriss von anderen Bestandteilen des Denkmalensembles ....
- Aussagen zu Wechselbeziehungen und –wirkungen zwischen den Schutzgütern.

Eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Absatz 3 BauGB

§ 4a Abs. 3 BauGB

> (3) Wird der Entwurf des Bauleitplans nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 oder § 4 Abs. 2 geändert oder ergänzt, ist er erneut auszulegen und sind die Stellungnahmen erneut einzuholen. Dabei kann bestimmt werden, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können; hierauf ist in der erneuten Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 hinzuweisen. Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme kann angemessen verkürzt werden. Werden durch die Änderung oder Ergänzung des Entwurfs des Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden.

ggf. inhaltlich und zeitlich eingeschränkte Auslegung

Wird der Entwurf des Bebauungsplans nach der öffentlichen Auslegung geändert oder ergänzt, ist der geänderte bzw. ergänzte Plan gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB erneut auszulegen Dabei kann die planende Gemeinde bestimmen, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können, und dass die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme angemessen verkürzt wird.

§ 4a Abs. 3 BauGB

Ob für eine inhaltlich eingeschränkte Beteiligung sowie eine Verkürzung der Auslegungsdauer ein erneuter Beschluss der Gemeindevertretung erforderlich ist, bestimmt sich nach kommunal(verfassungs)rechtlichen Vorschriften, insbesondere der Hauptsatzung der Gemeinde bzw. anderen gemeindeinternen Verfahrensregeln.

… ggf. auch in Bezug auf die zu beteiligende Öffentlichkeit eingeschränktes Verfahren

Sofern die Grundzüge der Planung durch die Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplanentwurfs nicht berührt werden, ermöglicht § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB darüber hinaus, dass die Einholung der Stellungnahmen auf die von den Änderungen oder Ergänzungen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (sowie die betroffene Öffentlichkeit) beschränkt wird.

Welche Unterlagen die planende Gemeinde bei einem eingeschränkten Beteiligungsverfahren an die erneut zu beteiligenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange verschickt, hängt ganz wesentlich vom Umfang der Änderungen und Ergänzungen ab. In jedem Fall sollte die Gemeinde für das erneute Beteiligungsverfahren einen Plan (ggf. auch einen Planauszug) erstellen, in dem die zeichnerischen und textlichen Änderungen und Ergänzungen eindeutig kenntlich gemacht sind, sodass die Abgabe einer Stellungnahme hierzu erleichtert wird.

Datenschutzschutz bei der Öffentlichkeitsbeteiligung

Seit dem 25. Mai 2018 sind die Regelungen der europäischen Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) europaweit verbindlich eingeführt und dementsprechend auch bei der Öffentlichkeitsbeteiligung nach dem Baugesetzbuch zu beachten. Das BauGB stellt in diesem Zusammenhang die Rechtsgrundlage für die Verarbeitung und Speicherung von personenbezogenen Daten dar. Zwar bedarf es aus diesem Grund keiner expliziten Einwilligung durch natürliche oder juristische Personen, jedoch sind die Informationspflichten nach Artikel 13 ff. DSVGO zu erfüllen. Dementsprechend sollte bei allen Verfahren der Öffentlichkeitsbeteiligung zu Bebauungsplänen nachfolgender Hinweis die die Bekanntmachung aufgenommen werden:

…Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf Grundlage des § 3 BauGB in Verbindung mit Art. 6 Abs. 1 Buchst. e DSGVO und dem Brandenburgischen Datenschutzgesetz. Sofern Sie ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt: Informationspflichten bei der Erhebung von Daten im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach BauGB (Art. 13 DSGVO), welches mit ausliegt.

Musterhinweis auf das Formblatt des MIL

Arbeitshilfen

Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt und zu weiteren Änderungen des Baugesetzbuchs (BauGBÄndG 2017 – Mustererlass), beschlossen durch die Fachkommission Städtebau am 28. September 2017

Informationspflichten bei der Öffentlichkeitsbeteiligung nach BauGB (Art. 13 DSGVO), mit Formblatt: Informationspflichten bei der Erhebung von Daten im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach BauGB (Art. 13 DSGVO).
Download unter: https://mil.brandenburg.de/sixcms/detail.php/886568

Technisches Protokoll (Dokumentation) über Veröffentlichungen nach dem Baugesetzbuch.
Download unter: https://mil.brandenburg.de/sixcms/detail.php/886582

HINWEISE ZUR BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Problemaufriss

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zu unterrichten und zur Äußerung aufzufordern. Hierzu hat sich in der Regel eine seit Jahren gängige und bewährte Praxis eingespielt. Es ist jedoch auch erkennbar, dass nicht alle Beteiligungsverfahren den Geboten der Verwaltungsvereinfachung und Effizienz genügen. Der in diesem Zusammenhang vom Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft erarbeitete Runderlass zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach dem Baugesetzbuch im Land Brandenburg (TöB-Runderlass – TöB-RdErl) vom 20. Oktober 2020) ist eine wesentliche Grundlage für die Durchführung von Beteiligungsverfahren.

Landesplanerische Anfrage

Die Pflicht der Gemeinden, die Ziele der Raumordnung anzufragen, geht auf Artikel 12 des Landesplanungsvertrags zwischen Berlin und Brandenburg zurück:

Landesplanerische Anfrage ist frühzeitig und gesondert zur Behördenbeteiligung durchzuführen

> Im Land Brandenburg haben die Gemeinden ihre Absicht, einen Bauleitplan aufzustellen, zu ändern, zu ergänzen oder aufzuheben, der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung frühzeitig unter allgemeiner Angabe ihrer Planungsabsichten mitzuteilen und anzufragen, welche Ziele der Raumordnung für den Planbereich bestehen. Äußert sich diese nicht innerhalb einer Frist von einem Monat seit Zugang der Mitteilung, so kann die Gemeinde davon ausgehen, dass raumordnerische Bedenken nicht erhoben werden.

Es handelt sich dabei um einen gesonderten und vorgezogenen Schritt außerhalb der Beteiligung der Behörden nach § 4 BauGB. Daher ist die Gemeinsame Landesplanungsabteilung im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Aufstellung des Bebauungsplans nochmals zu beteiligen.

Beteiligung der Nachbargemeinden

Beteiligung der Nachbargemeinden, wenn die Planung sich auf diese auswirken kann

Nach § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Im Sinne der Wahrnehmung der gemeindlichen Planungshoheit sind die Nachbargemeinden auch Träger öffentlicher Belange. Die Beteiligungspflicht bezieht sich nicht nur auf Planungen an der Grenze zur Nachbargemeinde, sondern auf alle Planungen, die Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung der Nachbargemeinde haben können. Hier sind insbesondere Planungen zum Einzelhandel, zum Bau von Verkehrsanlagen mit gemeindeübergreifender Bedeutung oder zur Neuausweisung größerer Gewerbeflächen zu nennen. Die Wirksamkeit von Planungen über die Gemeindegrenzen hinaus hängt auch von der Größe der Stadt oder Gemeinde und ihrer landesplanerisch definierten Funktion ab. Umgekehrt sind keineswegs alle Planungen mit allen Nachbargemeinden abzustimmen.

Sofern benachbarte Städte und Gemeinden eine gegenseitige Information über Planungen vereinbart haben, kann darauf verwiesen werden, dass eine Rückäußerung nur erwartet wird, wenn Belange der Nachbargemeinde betroffen sind.

Frühzeitige Unterrichtung der Behörden

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange möglichst frühzeitig zu unterrichten:

§ 4 Abs. 1 BauGB

> (1) Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufzufordern. …

Durch den Verweis auf § 3 Abs. 1 BauGB wird die Gemeinde auch den Behörden gegenüber auf die Angabe der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, das Aufzeigen von Planungsalternativen und die Benennung der voraussichtlichen Auswirkungen der Planung verpflichtet.

Information zu Ausgangssituation, Zielen, Planungskonzept, Varianten und Auswirkungen

Hierzu hat sich die Übersendung eines Vorentwurfs des Bebauungsplans, ggf. ergänzt durch eine skizzenhafte Darstellung des städtebaulichen Konzepts, mit einer kurz gefassten Erläuterung der Planung bewährt: Ausgangssituation, Ziele, Planungskonzept, Varianten, Auswirkungen. Besonders für Behörden mit überregionalem Aufgabenbereich erleichtert es die Beantwortung der Anfrage, wenn ein Übersichtsplan das Auffinden des Plangebiets rasch ermöglicht.

Vervollständigung der Planungsmaterialien

Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden dient zunächst einer möglichst lückenlosen Zusammenstellung bzw. Vervollständigung des Planungs- und Abwägungsmaterials durch Informationen, die der Gemeinde aus dem Aufgabenbereich der angefragten Behörde oder des Fachplanungs- oder Vorhabenträgers zur Verfügung gestellt werden. Hierzu gehören insbesondere die Rahmensetzungen des jeweiligen Fachplanungsrechts, bestehende Anlagen, Planungen oder Vorhaben in der Zuständigkeit des Trägers oder der Behörde, ferner bestehende Unterschutzstellungen. Gerade zu im Verfahren befindlichen Unterschutzstellungen oder noch nicht förmlich abgeschlossenen Planungen sollte frühzeitig informiert werden, da solche Vorgänge von den gemeindlichen Planungsträgern nicht immer in amtlichen Veröffentlichungen oder Registern abgefragt werden können. Die planende Verwaltung kann dazu im Rahmen der Beteiligung auch gezielte Fragen an bestimmte, für die Umsetzung der Planung besonders wichtige Träger stellen.

Abfrage zum Umfang und zur Detaillierung der Umweltprüfung

Zur frühzeitigen Unterrichtung der Behörden gehört auch das Einholen von Äußerungen zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung. Eine zusammengefasste Darstellung der bereits bekannten umweltrelevanten Rahmenbedingungen und Informationen sowie des beabsichtigten Untersuchungsansatzes im Rahmen der Umweltprüfung erleichtert die fachliche Verständigung und verbessert die Qualität der Rückäußerungen. Die Anfrage sollte auf diejenigen Behörden beschränkt werden, die aufgrund ihrer sachlichen Zuständigkeit (z.B. Naturschutz, Wasserschutz, besonderer Artenschutz, Bodenschutz, Immissionsschutz, Wald, Gewässer) zur Qualifizierung der Umweltprüfung beitragen können.

Beteiligung im Vorfeld möglich

Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange kann zeitlich parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgen (§ 4a Abs. 2 BauGB). Sie kann entfallen, wenn ein vereinfachtes oder beschleunigtes Bebauungsplanverfahren nach den §§ 13 oder 13a BauGB bzw. (bis zum 31.12.2022) nach § 13b BauGB durchgeführt wird. Natürlich können einzelne Behörden bzw. Träger, von denen ein besonderer Informationsgewinn für die Planung erwartet wird, auch außerhalb bzw. im Vorfeld der gesetzlichen Beteiligungsverfahren angesprochen werden, um frühzeitig mögliche Planungshindernisse zu erkennen oder ggf. notwendige zeitraubende Gutachten einholen zu können.

Förmliche Beteiligung der Behörden

Behördenbeteiligung zum Entwurf des B-Plans

Liegt der Bebauungsplan als Entwurf mit Begründung vor, sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufzufordern:

> (2) Die Gemeinde holt die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und der Begründung ein. Sie haben ihre Stellungnahmen innerhalb eines Monats abzugeben, wobei jedoch die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen 30 Tage nicht unterschreiten darf; die Gemeinde soll diese Frist bei Vorliegen eines wichtigen Grundes angemessen verlängern. In den Stellungnahmen sollen sich die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auf ihren Aufgabenbereich beschränken; sie haben auch Aufschluss über von ihnen beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung zu geben, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebiets bedeutsam sein können. Verfügen sie über Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung zweckdienlich sind, haben sie diese Informationen der Gemeinde zur Verfügung zu stellen.

§ 4 Abs. 2 BauGB

Dies kann als gesonderter Verfahrensschritt vor der öffentlichen Auslegung erfolgen, jedoch auch zeitlich parallel dazu (§ 4a Abs. 2 BauGB). Die parallele Beteiligung kommt insbesondere dann in Frage, wenn keine Informationen oder Vorbehalte zu erwarten sind, die zu einer Änderung des Planentwurfs und damit einer erneuten Auslegung führen können. Dies gilt vor allem dann, wenn in einer frühzeitigen Beteiligung der Informationsaustausch – auch zu wesentlichen Inhalten der Begründung – bereits erfolgt ist und sich keine größeren Änderungen mehr ergeben haben.

Auswahl der zu beteiligenden Stellen

sachgerechte Auswahl der zu beteiligenden Stellen

Es sind jeweils (nur) diejenigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beteiligen, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann. Dabei geht es um einen Zugewinn an Informationen zu dem betreffenden Planungsgegenstand und um die korrekte Einschätzung der durch die Planung berührten Belange, nicht jedoch um eine im weitesten Sinne mögliche „Betroffenheit“ einer Behörde oder eines Trägers, und auch nicht um das formale Abarbeiten einer Trägerliste. Die Beteiligung von Stellen, die nicht von der Planung berührt sind, erzeugt sowohl bei der planenden Verwaltung als auch bei den beteiligten Behörden unnötigen Arbeitsaufwand und damit Kosten. Die Auswahl der zu beteiligenden Stellen sollte deshalb in jedem Planverfahren, bezogen auf den jeweiligen Planungsgegenstand, gesondert getroffen werden.

nach Belangen geordnete Trägerliste sinnvoll; ständige Aktualisierung erforderlich

Bei einer sachgerechten Auswahl der zu beteiligenden Stellen hilft eine Liste der in Frage kommenden Behörden und Träger, die nach Sachbereichen und Belangen gegliedert ist (z.B.: Leitungen, Natur- und Landschaft, Denkmalschutz, Verkehr...). Als Grundlage für eine solche Liste kann das nach öffentlichen Belangen geordnete Verzeichnis der Träger öffentlicher Belange dienen, das als Anlage 1 zum Runderlass des MIL vom 20.10.2020 verfügbar ist. Die regelmäßige Pflege einer solchen Liste (einschließlich der E-Mailadressen für den elektronischen Versand) erleichtert die Arbeit in den Einzelverfahren und vermeidet Fehlzustellungen.

Vorabklärung von Zuständigkeiten spart Aufwand bei Einzelverfahren

Unabhängig von konkreten Beteiligungsverfahren sollte für das Gemeinde- oder Amtsgebiet bzw. für bestimmte räumliche Teilbereiche im Vorfeld die Zuständigkeit bestimmter Träger und damit die Relevanz von Beteiligungen geklärt werden. Ist z.B. nur in einem bestimmten Teil des Gemeindegebiets eine überregionale Gasleitung vorhanden, muss nicht über Jahre hinweg der betreffende Leitungsträger bei Planverfahren in anderen Teilen der Gemeinde beteiligt werden. Gleiches gilt für die Betreiber von Richtfunkstrecken oder auch die für die Flugsicherung. Ist der örtliche See ein sonstiges Gewässer oder ein Landesgewässer, so ist die Beteiligung des Wasser- und Schifffahrtsamtes entbehrlich, weil diese Behörden nur für Bundeswasserstraßen zuständig sind. Sind nur Straßen in Trägerschaft der Gemeinde oder des Kreises von der Planung berührt, entfällt eine Beteiligung des Landesbetriebs für Straßenwesen, da dieser (nur) für Landes- und Bundesstraßen zuständig ist.

i.d.R. keine Beteiligung von Landesbehörden

Eine Beteiligung der Landesministerien ist in aller Regel nicht erforderlich, sofern die betreffenden Belange von nachgeordneten Fachbehörden vertreten werden. Dies gilt zunächst einmal auch für die Behördenbeteiligung zu Bebauungsplänen im Geltungsbereich einer Landschaftsschutzgebietsverordnung. Gemäß Erlass des Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft zur Zuständigkeit für die Prüfung von Bauleitplänen in Landschaftsschutzgebieten (Rundschreiben vom 22. September 2017) i.V.m. § 1 Abs. 1 Satz 1 der Naturschutzzuständigkeitsverordnung vom 27. Mai 2013 prüft in diesen Fällen stets zunächst die Untere Naturschutzbehörde (UNB), ob sie für die Abgabe einer Stellungnahme zuständig ist oder ob ggf. ein Zustimmungsverfahren beim MLUK erforderlich ist. Letzteres ist gemäß Anlage 2, Buchstabe B des o.g. Erlasses in der Regel immer dann erforderlich, wenn es sich um eine Angebotsplanung mit allgemeinen (d.h. nicht vorhabenkonkreten) Festsetzungen von Baugebieten handelt. Sofern die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens beteiligte UNB feststellt, dass ein Zustimmungsverfahren beim MLUK erforderlich ist, weist sie die planende Gemeinde in ihrer Stellungnahme darauf hin. Die Gemeinde wird daraufhin die gemäß Anlage 3, Buchstabe B des o.g. Erlasses vorzulegenden Unterlagen für das Zustimmungsverfahren beim MLUK einreichen.

Beteiligung von Kirchen und Religionsgemeinschaften?

Kirchen und Religionsgemeinschaften sind (nur) zu beteiligen, wenn Belange der Seelsorge und der Religionsausübung betroffen sind, insbesondere kirchliche Standorte. Die Planung von Wohnungen löst allenfalls bei sehr großen Baugebieten wegen der vermuteten Zunahme von Gläubigen ein Beteiligungserfordernis der Kirchen aus. Zudem sind nur die in Brandenburg öffentlich-rechtlich anerkannten Religionsgemeinschaften zu beteiligen. Von kirchlichen Trägern betriebene Sozial-, Betreuungs- oder Schuleinrichtungen sind zu behandeln wie die Einrichtungen anderer Träger auch.

Beteiligung von Naturschutzverbänden?

Die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes werden von den Unteren Naturschutzbehörden umfassend vertreten. Ergänzend können Belange hinzutreten, die die unteren Wasser- oder Abfallbehörden, die Forstämter oder das Landesumweltamt wahrnehmen. Naturschutzbeiräte oder auch Naturschutzverbände werden durch die Unteren Naturschutzbehörden bei besonderen Fragen einbezogen. Das Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände muss daher im Regelfall nicht als Träger durch die Gemeinde beteiligt werden. Gehen von dort Äußerungen ein, die sich die Naturschutzbehörde nicht zu Eigen gemacht hat, sollten sie den Äußerungen aus der Öffentlichkeit zugeordnet werden. Abweichend hiervon ist eine Beteiligung der anerkannten Naturschutzverbände im Rahmen der Behördenbeteiligung zu einem Bebauungsplanverfahren jedoch immer dann angeraten, wenn für die spätere Zulassung eines geplanten Vorhabens absehbar die Erteilung einer Ausnahme oder Befreiung von artenschutzrechtlichen Verboten erforderlich wird oder wenn der Bebauungsplan eine Planfeststellung ersetzen soll und diese mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden ist.

Grundstücksverwertungsinteressen öffentlicher Stellen sind i.d.R. kein öffentlicher Belang

Verschiedene Bundes- und Landesbehörden, das Land Brandenburg, Kreisverwaltungen und die Bahn AG verfügen über Grundstücksbestände, die auf dem freien Markt angeboten werden, sei es durch die Eigentümer selbst oder durch besondere Verwertungs- oder Projektentwicklungsgesellschaften. Auch wenn es sich um öffentliche Eigentümer handelt, ist die Vermarktung solcher Grundstücke nicht als Wahrnehmung öffentlicher Belange zu werten. Dazu vorgebrachte Hinweise und Anregungen sind nur dann als öffentliche Belange in die planerische Abwägung einzustellen, wenn sie unmittelbar die gesetzlich festgelegten Aufgaben der Behörde oder des Trägers, z.B. im Rahmen der Standortsicherung und -vorsorge betreffen, oder wenn im Bebauungsplan auf den betreffenden Flächen Festsetzungen für öffentliche Bauten oder Anlagen beabsichtigt sind. Ansonsten sollten entsprechende Äußerungen denen aus der Öffentlichkeit zugeordnet und zusammen mit diesen ausgewertet und abgewogen werden, schon um eine sachgerechte Wertung und Abwägung der öffentlichen und privaten Belange zu dokumentieren und den Anschein einer Sonderstellung der Grundstücksverwertungsinteressen öffentlicher Träger zu vermeiden.

Keine erneute Beteiligung von Stellen, die Nichtbetroffenheit erklärt haben

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, die in einem frühzeitigen Beteiligungsverfahren erklärt haben, dass ihre Belange von der Planung nicht betroffen sind, müssen im förmlichen Beteiligungsverfahren bei im Wesentlichen unveränderter Planung nicht erneut beteiligt werden. Auf diese Verfahrensweise sollte im Anschreiben zur frühzeitigen Beteiligung hingewiesen werden.

Ergebnisorientierte Beteiligung

Wiederholung von Klärungsvorgängen vermeiden

Es hat sich als zweckmäßig erwiesen, in der zur förmlichen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB versandten Begründung den Umgang mit Belangen, die von den beteiligten Behörden im Vorverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB vorgebracht wurden, kurz zu erläutern. Dies kann zu einer beschleunigten Erledigung des Vorgangs beitragen und Stellungnahmen des Typs „die Inhalte unseres Schreibens vom… werden aufrechterhalten“ vermeiden helfen, die wenig hilfreich sind, wenn dieses auf eine zwischenzeitlich geänderte Planung oder Begründung Bezug nahm.

Benachrichtigung über die Auslegung

Nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB sollen die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, von der Auslegung des Bebauungsplans informiert werden. Wurde die förmliche Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB im Vorfeld der Auslegung durchgeführt, gibt diese Benachrichtigung den beteiligten

Stellen die Möglichkeit, die Berücksichtigung der von ihnen beigesteuerten Informationen vor Festsetzung des Plans nachzuvollziehen.

Information über Änderungen des Planentwurfes sowie über die Berücksichtigung vorheriger Stellungnahmen

Aus der Begründung des Bebauungsplans sollte zum Zeitpunkt der förmlichen Beteiligung bzw. der Auslegung hervorgehen, wie sich der Bebauungsplanentwurf gegenüber dem in der frühzeitigen Beteiligung zugesandten Vorentwurf verändert hat und mit welchem Ergebnis die zuvor vorgebrachten Anregungen geprüft und ggf. ganz oder teilweise berücksichtigt wurden.

Ein nochmaliger Versand der Unterlagen zur öffentlichen Auslegung ist im Gesetz nicht vorgesehen. Angesichts der Verpflichtung, den ausliegenden Bebauungsplan mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in das Internet einzustellen, erscheint dies auch nicht mehr erforderlich. Vielmehr reicht es i.d.R. aus, wenn in dem Anschreiben auf den betreffenden Internet-Link zum Download verwiesen wird (s.u.).

Wird die förmliche Beteiligung zeitlich parallel zur Auslegung durchgeführt, sollte in dem Anschreiben darauf hingewiesen werden.

Eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Absatz 3 BauGB

ggf. inhaltlich, zeitlich und in Bezug auf die zu beteiligenden TöB eingeschränktes Verfahren

Wird der Entwurf des Bebauungsplans nach der öffentlichen Auslegung geändert oder ergänzt, ist der geänderte bzw. ergänzte Plan gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut auszulegen und sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut einzuholen. Dabei kann die planende Gemeinde bestimmen, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können, und die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme angemessen verkürzen. Sofern die Grundzüge der Planung durch die Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplanentwurfs nicht berührt werden, ermöglicht § 4a Abs. 3 BauGB darüber hinaus, dass die Einholung der Stellungnahmen auf die von den Änderungen oder Ergänzungen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (sowie die betroffene Öffentlichkeit) beschränkt wird.

Welche Unterlagen die planende Gemeinde bei einem eingeschränkten Beteiligungsverfahren an die erneut zu beteiligenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange verschickt, hängt vom Umfang der Änderungen und Ergänzungen ab. In jedem Fall sollte für das erneute Beteiligungsverfahren ein Plan (ggf. auch ein Planauszug) erstellt werden, in dem die zeichnerischen und textlichen Änderungen und Ergänzungen eindeutig kenntlich gemacht sind, um die Abgabe einer (nur) darauf bezogenen Stellungnahme zu erleichtern.

Einsatz elektronischer Medien

Mit der seit Mai 2017 gültigen Fassung des Baugesetzbuchs ist es erforderlich, die auszulegenden Unterlagen zusätzlich in das Internet einzustellen und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen (☞ F 3):

§ 4a Abs. 4 BauGB

> (4) Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Absatz 2 Satz 2 und die nach § 3 Absatz 2 Satz 1 auszulegenden Unterlagen sind zusätzlich in das Internet einzustellen und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange können durch Mitteilung von Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung nach § 3 Absatz 2 und der Internetadresse, unter der der Inhalt der Bekanntmachung und die Unterlagen nach Satz 1 im Internet eingesehen werden können, eingeholt werden; die Mitteilung kann elektronisch übermittelt werden. In den Fällen des Satzes 2 hat die Gemeinde der Behörde oder einem sonstigen Träger öffentlicher Belange auf Verlangen den Entwurf des Bauleitplans und der Begründung in Papierform zu übermitteln; § 4 Absatz 2 Satz 2 bleibt unberührt.

Über die gesetzlichen Anforderungen zur Auslegung hinausgehend empfiehlt sich auch bei der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und im förmlichen Verfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eine papierlose Beteiligung. Stellungnahmen können durch Mitteilung von Ort und Dauer der Beteiligung sowie der Internetadresse, unter der die Unterlagen zum Download bereit liegen, eingeholt werden. Die Mitteilung kann im Wege der elektronischen Kommunikation (i.d.R. durch E-Mail) erfolgen. Bei umfangreichen Materialien

Anlagen können in Papierform angefordert werden

kann ein Download-Bereich im Internet eingerichtet werden. Damit im Verwaltungsalltag keine Stellungnahmen untergehen, sollte für Verfahren der Behördenbeteiligung ggf. eine eigene E-Mail-Adresse eingerichtet werden. Im Anschreiben sollte darauf hingewiesen werden, dass die Unterlagen auch in Papierform angefordert werden können. Damit ist § 4a Abs. 4 BauGB Genüge getan, d.h. Stellen, die auf der Papierform bestehen, können diese erhalten.

Archivierung in Papierform erst nach Festsetzung erforderlich

Der gelegentlich geäußerte Hinweis, Bebauungspläne müssten im Originalmaßstab in Papierform zur Wahrnehmung der eigenen Aufgaben archiviert werden, kann bei der Trägerbeteiligung kaum zutreffen. Schließlich handelt es sich um einen *Entwurf* der Planzeichnung und der Begründung. Erst nach Festsetzung des Bebauungsplans werden Ausfertigungen in „Papierform", z.B. für den bauaufsichtlichen Vollzug, erforderlich.

Fristen

i.d.R. 2-4 Wochen für die frühzeitige Beteiligung

Für die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beinhaltet das Baugesetzbuch keine Vorgaben zu Form und Dauer des Beteiligungsverfahrens. Je nach Komplexität der Planung dürfte eine Frist von zwei bis vier Wochen angemessen sein. Auch wenn die Gemeinde im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung einen so genannten Scopingtermin zur Klärung des erforderlichen Umfangs der Umweltprüfung durchführt, sollte eine daran anschließende angemessene Frist zur Abgabe einer Stellungnahme eingeräumt werden.

1 Monat bzw. mind. 30 Tage für die förmliche Beteiligung

ggf. auf bis zu 2 Wochen verkürzte Beteiligung nach der Auslegung

Für die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB ist eine Frist von einem Monat, mindestens jedoch 30 Tagen vorgesehen. Dies gilt zunächst auch, wenn ein nach der öffentlichen Auslegung geänderter oder ergänzter Bebauungsplan-Entwurf gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut ausgelegt werden soll. Je nach Umfang der Änderungen und Ergänzungen kann die Gemeinde die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme in diesen Fällen aber ggf. angemessen verkürzen. Eine Frist von zwei Wochen sollte jedoch nicht unterschritten werden.

Verlängerung nur aus wichtigem Grund

Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes soll die Frist zur Stellungnahme angemessen verlängert werden (§ 4 Abs. 2 Satz 2 BauGB). Eine Verlängerung um 14 Tage erscheint dabei meist ausreichend. Entsprechend kann bei der frühzeitigen Behördenbeteiligung und der eingeschränkten Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB verfahren werden.

i.d.R. auch Berücksichtigung verspäteter Stellungnahmen

Nach § 4 Abs. 6 BauGB können Stellungnahmen, die in den Verfahren der Behördenbeteiligung nicht rechtzeitig abgegeben wurden, unter bestimmten Voraussetzungen unberücksichtigt bleiben. Dies gilt jedoch nur, wenn die Gemeinde die Informationen nicht aus anderer Quelle kannte oder hätte kennen müssen und sie für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans nicht von Bedeutung sind. Da die Rechtmäßigkeit eines Bebauungsplans von der Vollständigkeit und angemessenen Würdigung der abwägungsrelevanten Rahmenbedingungen abhängt, dürfen wesentliche Informationen daher nicht allein deshalb außer Acht gelassen werden, weil sie verspätet vorgetragen werden. Insofern ist es angeraten, auch verspätete Stellungnahmen einzelner Behörden nicht anders zu behandeln als fristgerecht eingegangene.

Bindungswirkung von Stellungnahmen

Bindungswirkung von Stellungnahmen

Die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange unterliegen der Abwägung im Planungsprozess. Eine Bindungswirkung gegenüber der Gemeinde ergibt sich nicht aus den Stellungnahmen selbst und schon gar nicht aus Hinweisen außerhalb des jeweiligen Zuständigkeitsbereichs, sondern allein aus den bestehenden Gesetzen, Rechtsverordnungen, Planfeststellungsbeschlüssen, Unterschutzstellungen usw., auf die in den Stellungnahmen Bezug genommen wird. Soweit allerdings die Umsetzung des Bebauungsplans eine Ausnahme oder Befreiung nach anderen Fachgesetzen durch die zuständige Fachbehörde, z.B. von Regelungen einer Landschaftsschutzgebiets-Verordnung, oder gar die Anpassung der Fachplanung erfordert, etwa die Änderung einer LSG-Verordnung, stellt die Aussage, dass eine solche „nicht in Aussicht gestellt werden kann", i.d.R. ein nicht überwindbares Planungshemmnis dar, da der Bebauungsplan damit nicht vollziehbar wäre.

Umgekehrt ist die planende Gemeinde allein und vollständig verantwortlich für die Regelungen eines Bebauungsplans. Auch eine zustimmende Stellungnahme der zuständigen Fachbehörde entbindet nicht von der eigenverantwortlichen Prüfung eines Sachverhalts. Erfolgt diese nicht sachgemäß, kann die Planung trotz der Stellungnahme fehlerhaft sein.

Unbeachtlichkeit von Verfahrensfehlern

Erneute Beteiligung zur Vermeidung von Verfahrensfehlern?

Nach § 214 Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist es für die Rechtmäßigkeit des Zustandekommens eines Bebauungsplans unerheblich, wenn einzelne Behörden oder sonstige Träger nicht beteiligt worden sind, die entsprechenden Belange jedoch unerheblich waren oder in der Entscheidung berücksichtigt wurden. Auch daraus wird deutlich, dass es bei der Aufstellung eines Bebauungsplans vor allem um die Vollständigkeit und angemessene Gewichtung der planungs- und abwägungsrelevanten Informationen geht, und nicht notwendigerweise um eine Einbeziehung sämtlicher Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, ohne das eine Betroffenheit von der Planung erkennbar ist. D.h. nicht, dass Stellen, die von der Planung berührt sein können, quasi absichtlich von der Beteiligung ausgeschlossen werden dürfen. Andererseits braucht eine ausgefallene Beteiligung im Sinne einer unangreifbaren Verfahrensführung nicht unbedingt nachgeholt zu werden, wenn die Gemeinde die betreffenden Informationen angemessen in der Planung berücksichtigt hat.

Abschluss des Beteiligungsverfahrens

Benachrichtigung zum Verfahrensergebnis

Die Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren sind auszuwerten und zu prüfen. Hierzu wird in der Regel ein Abwägungsbeschluss in der Gemeindevertretung gefasst. Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die im Rahmen der Auslegung eine Stellungnahme abgegeben haben, sollen sich vom Ergebnis der Abwägung unterrichten können, z.B. durch Übernahme der Abwägungsergebnisse in die im Internet zur Verfügung zu stellende Begründung des Bebauungsplans. (☞ F 4)

Arbeitshilfen

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach dem Baugesetzbuch im Land Brandenburg (TöB-Runderlass – TöB-RdErl), Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung vom 20. Oktober 2020. Verfügbar (einschließlich Anlagen) unter
https://bravors.brandenburg.de/verwaltungsvorschriften/toeb_2020.

Hinweise bezüglich der Zuständigkeit bei Normkonflikten zwischen Landschaftsschutzgebietsverordnungen und Bauleitplanung, Rundschreiben des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft vom 22. September 2017.

HINWEISE ZUR DURCHFÜHRUNG VON BETEILIGUNGSVERFAHREN IM INTERNET

Problemaufriss

Seit 2004 eröffnet das Baugesetzbuch die Möglichkeit, bei Verfahren der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Behördenbeteiligung ergänzend elektronische Informationstechnologien zu nutzen. Mit der fortschreitenden Digitalisierung wurde daraus die Verpflichtung, die Beteiligungsunterlagen auch im Internet zur Verfügung zu stellen, um einen effizienten Informationsaustausch zwischen den Behörden zu gewährleisten und der Öffentlichkeit eine zeitgemäße, heutigen Erwartungen entsprechende Form der Beteiligung an der Planung anbieten zu können.

Planungsrechtlicher Rahmen

Das Gesetz zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S.1057) verpflichtet die Gemeinden, den Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung der Auslegung von Bebauungsplänen und die auszulegenden Unterlagen *zusätzlich* im Internet bereitzustellen. Dies gilt auch für Innen- und Außenbereichssatzungen, für die eine Auslegung durchzuführen ist.

§ 4a Abs. 4 BauGB

> (4) Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Absatz 2 Satz 2 und die nach § 3 Absatz 2 Satz 1 auszulegenden Unterlagen sind zusätzlich in das Internet einzustellen und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange können durch Mitteilung von Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung nach § 3 Absatz 2 und der Internetadresse, unter der der Inhalt der Bekanntmachung und die Unterlagen nach Satz 1 im Internet eingesehen werden können, eingeholt werden; die Mitteilung kann elektronisch übermittelt werden. In den Fällen des Satzes 2 hat die Gemeinde der Behörde oder einem sonstigen Träger öffentlicher Belange auf Verlangen den Entwurf des Bauleitplans und der Begründung in Papierform zu übermitteln; § 4 Absatz 2 Satz 2 bleibt unberührt.

Die Bereitstellung der entsprechenden Informationen in das Internetportal der Gemeinde reicht aus, um der gesetzlichen Verpflichtung nachzukommen. Die Gemeinde soll die Öffentlichkeit in angemessener Form darauf hinweisen, dass und wie diese Dokumente zu finden sind. Sie hat darauf zu achten, dass die digital zur Verfügung gestellten Dokumente mit den Unterlagen der „analogen“ Offenlage identisch sind. Die gesetzlichen Bestimmungen zum Datenschutz (z.B. DSGVO) sowie zum Urheberrecht sind bei Veröffentlichungen im Internet zu beachten; dies ist auch bei der Vertragsgestaltung mit Dritten zu berücksichtigen.

Zentrales Internetportal:
blp.brandenburg.de

Im Land Brandenburg ist seit dem 19. Juni 2018 unter der Adresse blp.brandenburg.de oder bauleitplanung.brandenburg.de ein Online-Angebot verfügbar, das für die Ämter und Gemeinden des Landes die gesetzlich erforderlichen Informationen zugänglich macht. Durch Verknüpfung dieses zentralen Internetportals des Landes mit den Internetseiten der Gemeinden wird es der Öffentlichkeit erleichtert, sich über aktuelle Projekte der Bauleitplanung zu informieren und an Beteiligungsverfahren zu partizipieren. Die Plattform bietet sowohl eine Suchfunktion als auch eine interaktive Karte an, um auf die gewünschten Informationen hinzuführen. Durch Verknüpfung mit der Internetseite der jeweiligen Gemeinde können auch die dort zur Verfügung gestellten Beteiligungsmöglichkeiten, z.B. zur Abgabe von Stellungnahmen, genutzt werden.

Mustervorlage zur Dokumentation der Veröffentlichung im Internet

Ergänzend kann für die Bereitstellung von Unterlagen und das Einholen von Stellungnahmen das Planungsportal Brandenburg unter der Adresse https://planungsportal.brandenburg.de genutzt werden. Dieses bietet erweiterte Funktionalitäten, u.a. zur georeferenzierten und textlichen Verortung von Stellungnahmen, zur digitalen „Überlagerung“ von Fachdaten und dem Planentwurf sowie zur elektronischen Sortierung der Stellungnahmen. Weiterhin gibt es die Möglichkeit, für anonym abgegebene Stellungnahmen eine Rückmeldung (Abwägung) der zuständigen Stadt bzw. Gemeinde zu erhalten. Zudem soll das Portal die Einführung des Standards „XPlanung“ unterstützen (☞ A 6).

Das durch die Gemeinde zur Verfügung gestellte Internet-Angebot muss mindestens den die öffentliche Auslegung betreffenden gesetzlichen Anforderungen genügen (☞ F 1). Es kann aber auch deutlich darüber hinausgehen, indem z.B. Unterlagen zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und/oder zusätzliche Unterlagen, z.B. ein städtebaulicher Entwurf zur Verfügung gestellt und digitale Möglichkeiten der Rückäußerung integriert werden. Für die Verfahrensakte ist zu dokumentieren, dass der Pflicht zur Einstellung der gesetzlich vorgeschriebenen Informationen in das Internet nachgekommen wurde; dies kann z.B. durch einen „Screenshot" der entsprechenden Seite (mit Datum des Abrufs) erfolgen oder durch die Formular-Vorlage, welche durch das MIL für die Kommunen bereitgestellt wird (s. S. 6).

Erfolgt die Beteiligung der Behörden ausschließlich elektronisch, so müssen bestimmte technische Anforderungen erfüllt sein (s.S. 5).

Aufbereitung der Information

Dateien im pdf-Format

Für die Internet-Präsentation wie für den E-Mail-Versand von Plänen und Texten hat sich die Herstellung von Dateien im PDF-Format als Standard durchgesetzt. Dabei ist eine ausreichende Auflösung zu wählen, so dass auch kleinere Details (kritisch sind i.d.R. die Lesbarkeit der Kartengrundlage, der Beschriftung und der Vermaßung) durch Hochzoomen sichtbar gemacht werden können, ohne dass das Herunterladen durch eine übermäßige Dateigröße erschwert wird. Für die textlichen Festsetzungen ist im Interesse der Lesbarkeit die ergänzende Erstellung einer gesonderten Datei zweckmäßig.

Informationen für das Internet

Während es für die Behördenbeteiligung ausreicht, lediglich die Dateien zur Verfügung zu stellen, ist für die Beteiligung der Öffentlichkeit eine weitergehende Aufbereitung der Information erforderlich. Eine dafür einmal entwickelte Standardlösung in einem übersichtlichen und gut lesbaren Layout, die sich in die übrige Internet-Präsenz der Kommune einfügt, kann dann mit geringem Aufwand für weitere Verfahren modifiziert werden. Das Beteiligungsangebot sollte innerhalb des Internetangebots der Gemeinde leicht auffindbar sein und mindestens folgende Elemente umfassen:

Nr. und Bezeichnung des Bebauungsplans
Kurzbeschreibung der wesentlichen Ziele und Zwecke des Plans

Download-Angebot:
- Übersichtsplan
- Planzeichnung
- Textliche Festsetzungen
- Legende
- Begründung (mit Umweltbericht)
- wesentliche bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen und Informationen gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB (☞ F 1)

Erläuterung der Beteiligungsmöglichkeiten:
- Ort der Auslegung, Öffnungszeiten
- Beteiligungsfrist, ggf. Hinweis, dass spätere Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können (Präklusion)
- Adresse für Stellungnahmen (E-Mail, Postanschrift)
- Adresse für Nachfragen (E-Mail, Telefon)

- Optional: Formular für Rückäußerungen

ergänzendes Informationsangebot

Je nach Verfahrensstand und Komplexität der Planung kann es sinnvoll oder auch erforderlich sein, zur frühzeitigen Beteiligung bzw. zur öffentlichen Auslegung weitere Informationen zu ergänzen. Dazu gehören z.B.

- allgemeine Informationen zur Aufgabe und zum Regelungsumfang von Bebauungsplänen,
- Erläuterungen zu den verwendeten Planzeichen und Begrifflichkeiten (z.B. zu den festgesetzten Baugebieten gem. BauNVO),

- städtebauliche Konzepte, Gestaltungs- und Projektpläne, dreidimensionale Veranschaulichungen usw., die geeignet sind, die Ziele und Zwecke der Planung zu verdeutlichen,
- Darstellungen von Planungsalternativen sowie
- Informationen zu den voraussichtlichen Auswirkungen der Planung (z.B. auf Natur und Landschaft), soweit diese nicht aus der Begründung oder dem Unweltbericht hervorgehen; dies ist insbesondere für die frühzeitige Beteiligung von Bedeutung, wenn noch keine vollständige Begründung vorliegt.

Barrierefreie Gestaltung von Unterlagen und Webseiten

Bei der Gestaltung der Unterlagen sowie von Webseiten für die Internet-basierte Beteiligung ist darauf zu achten, dass diese soweit wie möglich unabhängig von körperlichen oder geistigen Einschränkungen genutzt werden können und somit weitestgehend barrierefrei sind. Die Gemeinden sind verpflichtet, eigene Regelungen zur Barrierefreiheit ihrer Angebote zu treffen.[1] Dabei müssen sie sich an den Vorgaben des Brandenburgischen Behindertengleichstellungsgesetzes BbgBGG orientieren.[2] Hervorzuheben ist die Verpflichtung, in den Internetauftritt eine Erklärung zur Barrierefreiheit einzuarbeiten und aktuell zu halten.[3] Das Land Brandenburg hat eine Handreichung zur barrierefreien Gestaltung von Internetauftritten und einzelnen Dokumenten erarbeitet.[4] Für pdf-Dokumente ist demnach der pdf/UA-Standard[5] maßgeblich. Die Handreichung enthält u.a. Hinweise zur Überprüfung der Barrierefreiheit von Internetangeboten und Dokumenten. Weiterhin hat die Knappschaft Bahn-See der Deutschen Rentenversicherung auf ihrer Website zahlreiche Werkzeuge zu diesem Zweck zusammengetragen.[6]

Beteiligung der Öffentlichkeit

Hinweis auf das „konventionelle" Beteiligungsverfahren als Alternative

Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB kann die Nutzung elektronischer Informationstechnologien allein nicht ausreichend, mithin nur ergänzend sein, weil nicht bei allen Bürgern ein Internet-Zugang vorausgesetzt werden kann. Deshalb ist bereits in der Ankündigung bzw. der öffentlichen Bekanntmachung des jeweiligen Beteiligungsschritts neben den Zugangsdaten für das elektronische Verfahren auch auf die Alternative der konventionellen Form der Beteiligung mit den erforderlichen Informationen zu Ort, Zeit, Gelegenheit zur Stellungnahme usw. hinzuweisen. Auch im Internet-Auftritt selbst sollte auf diese Form der „analogen" Beteiligung hingewiesen werden.

Gelegenheit zur (elektronischen) Rückäußerung

Allen Beteiligungsschritten ist gemeinsam, dass nicht nur Informationen vermittelt, sondern auch Gelegenheiten zur Äußerung bzw. Stellungnahme gegeben werden müssen. Am komfortabelsten für die Öffentlichkeit ist es, ein entsprechendes Formular im Internet zur Verfügung zu stellen, das einfach auszufüllen ist und mit einem Tastendruck als E-Mail an die Gemeinde zurückgesendet werden kann. Wird eine größere Anzahl von Rückmeldungen erwartet, ist es sinnvoll, dafür eine eigene E-Mail-Adresse einzurichten, um die Bearbeitung zu vereinfachen. Die Äußerung durch gewöhnliche Briefpost muss jedoch weiterhin möglich sein; eine Adresse dafür ist anzugeben.

---

1 Vgl. § 9 Abs. 4 des Brandenburgischen Behindertengleichstellungsgesetzes (BbgBGG).

2 Weiterhin relevant ist die Brandenburgische Verordnung Barrierefreie Informationstechnik (BbgBITV).

3 Zum Vorbild kann die Erklärung zur Barrierefreiheit des Landesamtes für Soziales und Versorgung des Landes Brandenburg (LASV) genommen werden. Diese ist verfügbar auf der Website des LASV. Im Internet unter: https://lasv.brandenburg.de/lasv/de/barrierefreiheit/#. Zugriff am 24.02.2022.

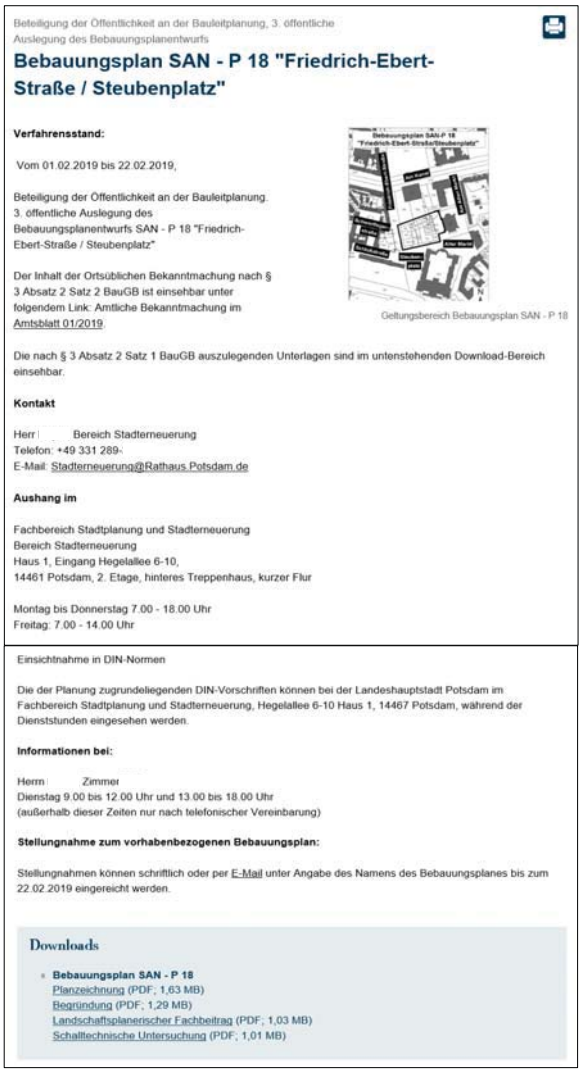
4 Handreichung des Landesamtes für Soziales und Versorgung LASV – Hinweise und Anregungen zur Umsetzung barrierefreie Web- und Anwendungstechnologien in öffentlichen Einrichtungen. (2020). Im Internet unter: https://lasv.brandenburg.de/sixcms/media.php/9/Handreichung.pdf. Zugriff am 24.02.2022.

5 Im Detail geregelt durch DIN ISO 14289-1 Dokumentenmanagementanwendungen – Verbesserung der Barrierefreiheit für das Dateiformat von elektronischen Dokumenten – Teil 1: Anwendung der ISO 32000-1 (2014).

6 Deutsche Rentenversicherung – Knappschaft Bahn-See (Hrsg.) 2021, Testen von digitaler Barrierefreiheit in: Website Deutsche Rentenversicherung – Knappschaft Bahn-See – Praxishilfen – Informationstechnik – Testen Barrierefreiheit die DE/Praxishilfen. Bochum.

Frühzeitige Beteiligung

Eine Internet-Präsentation zur *frühzeitigen* Beteiligung der Öffentlichkeit ist derzeit (noch) nicht rechtlich zwingend geboten, kommt aber heutigen Informationsgewohnheiten entgegen und wird zunehmend üblich. Das BauGB gibt lediglich vor, dass in diesem Beteiligungsschritt die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung des Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu vermitteln sind. Eine Beschränkung auf den Vorentwurf der Planzeichnung und eine vorläufige Begründung wird diesen Anforderungen kaum gerecht und dürfte allenfalls in sehr einfach gelagerten Fällen auf Verständnis stoßen (☞ F 1).



Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung, 3. öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs

Bebauungsplan SAN - P 18 "Friedrich-Ebert-Straße / Steubenplatz"

Verfahrensstand:

Vom 01.02.2019 bis 22.02.2019,

Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung. 3. öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs SAN - P 18 "Friedrich-Ebert-Straße / Steubenplatz"

Der Inhalt der Ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB ist einsehbar unter folgendem Link: Amtliche Bekanntmachung im Amtsblatt 01/2019.

Geltungsbereich Bebauungsplan SAN - P 18

Die nach § 3 Absatz 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen sind im untenstehenden Download-Bereich einsehbar.

Kontakt

Herr Bereich Stadterneuerung
Telefon: +49 331 289-
E-Mail: Stadterneuerung@Rathaus.Potsdam.de

Aushang im

Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Bereich Stadterneuerung
Haus 1, Eingang Hegelallee 6-10,
14461 Potsdam, 2. Etage, hinteres Treppenhaus, kurzer Flur

Montag bis Donnerstag 7.00 - 18.00 Uhr
Freitag: 7.00 - 14.00 Uhr

Einsichtnahme in DIN-Normen

Die der Planung zugrundeliegenden DIN-Vorschriften können bei der Landeshauptstadt Potsdam im Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung, Hegelallee 6-10 Haus 1, 14467 Potsdam, während der Dienststunden eingesehen werden.

Informationen bei:

Herrn Zimmer
Dienstag 9.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 18.00 Uhr
(außerhalb dieser Zeiten nur nach telefonischer Vereinbarung)

Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan:

Stellungnahmen können schriftlich oder per E-Mail unter Angabe des Namens des Bebauungsplanes bis zum 22.02.2019 eingereicht werden.

Downloads

- **Bebauungsplan SAN - P 18**
  Planzeichnung (PDF; 1,63 MB)
  Begründung (PDF; 1,29 MB)
  Landschaftsplanerischer Fachbeitrag (PDF; 1,03 MB)
  Schalltechnische Untersuchung (PDF; 1,01 MB)

Beispiel für eine Internetpräsentation zur Beteiligung der Öffentlichkeit (Potsdam)

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Der Begriff „Erörterung“ impliziert dabei – über eine bloße „Äußerung“ hinausgehend – eine zweiseitige Kommunikation, zumindest eine Gelegenheit, Rückfragen zu stellen und darauf eine Antwort zu erhalten. Dies kann grundsätzlich auch auf elektronischem Wege erfolgen, z.B. durch E-Mail-Verkehr, jedoch sollte stets auch auf die Möglichkeit einer persönlichen Erörterung hingewiesen und eine Ansprechperson benannt werden.

In der öffentlichen Bekanntmachung über die Auslegung sollte auf die Möglichkeit der Beteiligung im Internet als Alternative zur „konventionellen“ Auslegung hingewiesen werden. Auch die Bekanntmachung im Internet muss neben Ort und Dauer der Auslegung Angaben dazu enthalten, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.

Als Unterlagen müssen mindestens die Planzeichnung und die Begründung zur Verfügung gestellt werden. Auch die gemäß § 3 Abs. 2 BauGB geforderten wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen müssen als Dateien zum Herunterladen in den Internetauftritt integriert werden. Eine kurze Inhaltsangabe dieser Stellungnahmen ist hilfreich, damit sich jeder potenziell von der Planung Betroffene ein Bild machen kann, ob er von diesem Angebot Gebrauch machen will. Ein Übersichtsplan als Orientierungshilfe sollte auch in dieser Beteiligungsphase selbstverständlich sein.

Zusätzliche Informationen zum Kontext der Planung, zu den städtebaulichen Zielen und den möglichen Auswirkungen der Planung werden von den Nutzern heute erwartet. Um Missverständnissen vorzubeugen muss jedoch klar sein, welche Pläne und Texte unmittelbar Gegenstand des Beteiligungsverfahrens sind und welche lediglich erläuternden Charakter haben.

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ist der beteiligten Öffentlichkeit das Ergebnis der Prüfung ihrer Anregungen mitzuteilen. Dies setzt voraus, dass die Einwender Name und Adresse angeben; bei ins Netz gestellten Formularen sollte das Ausfüllen der entsprechenden Adressfelder deshalb verpflichtend gemacht oder darauf hingewiesen werden, dass ansonsten keine Mitteilung des Abwägungsergebnisses erfolgen kann.
Im Grundsatz kann bei Anregungen, die auf elektronischem Wege eingegangen sind, dieser Weg auch für die Antwort genutzt werden. Wenn zwischen dem Eingang der Anregungen und der abschließenden Abwägung ein längerer Zeitraum liegt, dürfte jedoch der Postweg vorzuziehen sein, um die Zustellbarkeit zu gewährleisten.

Ergänzend fordert § 10a Abs. 2 BauGB, auch das Endergebnis der Planung, nämlich das Satzungsdokument mit Begründung und einer zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 in das Internet einzustellen; im Mitteilungsschreiben sollte darauf hingewiesen werden.

Informationspflichten bei der Erhebung von personenbezogenen Daten

Datenschutz-Grundverordnung

Die Regelungen der europäischen Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) sind seit dem 25. Mai 2018 in allen EU-Mitgliedsstaaten verbindlich anzuwenden. Sie sind auch bei der Öffentlichkeitsbeteiligung nach dem Baugesetzbuch (BauGB) zu beachten, das in diesem Kontext die Rechtsgrundlage für die Verarbeitung und Speicherung von personenbezogenen Daten darstellt. Aus diesem Grund bedarf es keiner expliziten Einwilligung durch natürliche oder juristische Personen in die Speicherung ihrer im Rahmen der Beteiligung zur Verfügung gestellten personenbezogenen Daten. Allerdings sind die Informationspflichten nach Artikel 13 ff. DSGVO zu erfüllen. In der Konsequenz ist bereits in der ortsüblichen Bekanntmachung auf die Erfassung personenbezogener Daten durch die Gemeinde hinzuweisen. Das Formblatt „Informationspflichten bei der Erhebung von Daten im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach BauGB (Art. 13 DSGVO)“ des für das Bauwesen zuständigen Ministeriums soll die Kommunen in diesem Kontext dabei unterstützen, ihre Informationspflichten gegenüber den Bürgerinnen und Bürgern zu erfüllen. Es ist im Internetangebot des Ministeriums unter der Rubrik „Planen und Bauen“ – Arbeitshilfen & Gutachten abrufbar.

Beteiligung der Behörden

Elektronischer Informationsaustausch als Regelverfahren

Während bei der Beteiligung der Öffentlichkeit der ergänzende Charakter der elektronischen Informationstechnologien klar ist, kann bei der Behördenbeteiligung der elektronische Informationsaustausch als Regelverfahren eingesetzt werden. Das ist auch zu empfehlen. Fordert eine zu beteiligende Stelle darüber hinaus Unterlagen in Papierform an, muss die Gemeinde dem allerdings, sofern der Anspruch begründet ist, nachkommen. Es gelten die Ausführungen des TöB-Runderlasses vom 20. Oktober 2020.[7]

„Papierform“ nur auf Verlangen des Trägers

Sollte die Behördenbeteiligung ausschließlich elektronisch erfolgen, ist die Kommune als Verfahrensträger verpflichtet die nachfolgenden (Mindest-)Standards zu gewährleisten:

a. Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften zum Datenschutz[8]
b. Authentizität, Integrität und Verfügbarkeit der Daten für die Dauer der Beteiligung
c. Bereitstellung von sicheren (geschützten) Kommunikationswegen für die Abgabe von Stellungnahmen, die die Echtheit der versanden Informationen gewährleisten.

In diesem Kontext gibt es in einigen Städten und Gemeinden gute Erfahrungen mit der Bereitstellung der Daten auf einem eigenen kommunalen Server. Diese Funktion kann auch das Planungsportal Brandenburg (https://planungsportal.brandenburg.de/) übernehmen (Punkte a und b). Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erhalten im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 BauGB eine elektronische Mitteilung (i.d.R. per E-Mail), in welcher sie Informationen über den Zugangsweg zu den Unterlagen zur Beteiligung (Link) sowie ein individuelles Passwort zum Informationsabruf erhalten (Punkt c). Die Behördenbeteiligung kann dadurch erfolgen, dass den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange lediglich die Frist zur Stellungnahme und die Internetadresse mitgeteilt wird, unter der der Planentwurf und die Begründung abrufbar sind; diese Mitteilung kann auch per E-Mail erfolgen. Alternativ können Planzeichnung und Begründung auch als Anhang der E-Mail beigefügt werden. Auch Fachgutachten, z.B. zu verkehrlichen Auswirkungen, Lärmimmissionen oder Bodenbelastungen, die einzelnen Trägern eine bessere Beurteilung der Planung ermöglichen, liegen heute in aller Regel digital vor und können auf elektronischem Weg übermittelt werden. Die Rückäußerungen der beteiligten Träger können ebenfalls per E-Mail erfolgen.

Wichtig ist: Gibt die Behörde bzw. ein sonstiger Träger öffentlicher Belange ihre/seine Stellungnahme ausschließlich elektronisch ab, muss die „Echtheit“ bzw. Integrität der enthaltenen Informationen sichergestellt sein. Hierzu gibt es verschiedene technische Möglichkeiten, z.B.

---

7 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach dem Baugesetzbuch im Land Brandenburg (TöB-Runderlass – TöB-RdErl) vom 20. Oktober 2020 (Abl./20, [Nr. 46], S. 1063). Im Internet unter: https://bravors.brandenburg.de/verwaltungsvorschriften/toeb_2020

8 Rundschreiben des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung zum Datenschutz in der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach dem Baugesetzbuch vom 21. März 2022. Im Internet unter: https://bravors.brandenburg.de/verwaltungsvorschriften/datenschutz_baugb_2022

- die Verwendung einer qualifizierten elektronischen Signatur (bspw. De-Mail),
- die Bereitstellung eines elektronischen Briefkastens durch die Kommune (Server auf den die entsprechenden Informationen, wie bspw. Karten und Pläne, erst nach Authentifizierung/ Passworteingabe durch die stellungnehmende Behörde hochgeladen werden können).

Ergänzend ist diese Vorgehensweise nur insofern, als die beteiligten Stellen einen Entwurf des Bauleitplans und der Begründung in Papierform verlangen können, die Gemeinde also nicht auf einer elektronischen Verfahrensdurchführung bestehen kann. Dadurch verlängert sich nicht automatisch die Frist zur Stellungnahme, jedoch kann die entstehende Verzögerung ein wichtiger Grund zur angemessenen Fristverlängerung nach § 4 Abs. 2 BauGB sein.

Abstimmung mit den Nachbargemeinden

Analoge Verfahrensweise

Die nach § 2 Abs. 2 BauGB vorgeschriebene Abstimmung der Bauleitpläne benachbarter Gemeinden wird von der Regelung des § 4a zum Einsatz elektronischer Informationstechnologien zwar nicht ausdrücklich erfasst, es spricht jedoch nichts dagegen, hier analog zur Behördenbeteiligung zu verfahren, d.h. Papierkopien nur auf ausdrückliches Verlangen zu versenden.

Information über festgesetzte Bebauungspläne

Information über den Stand der Bebauungsplanung als Bürgerservice

Unabhängig von den Verfahren der Öffentlichkeitsbeteiligung bietet das Internet die Möglichkeit, interessierten oder potenziell betroffenen Bürgerinnen und Bürgern eine einfache Übersicht über den Stand der Bebauungsplanung in der Gemeinde zu verschaffen, um ihnen den Weg ins Planungsamt und der Verwaltung einige Beratungsarbeit zu ersparen. Ähnliche Informationsangebote sind in anderen Bereichen des öffentlichen Lebens zur Regel geworden und werden heute erwartet.

Übersichtskarte, Dateien zum Herunterladen

Hilfreich ist es bereits, eine Übersichtskarte ins Netz zu stellen, die zeigt, für welche Bereiche ein (qualifizierter oder einfacher) Bebauungsplan festgesetzt ist oder sich im Verfahren befindet, welche Nummer und Bezeichnung er hat und welcher Verfahrensstand erreicht ist. Einen noch besseren Service bietet eine interaktive Karte (oder eine nach Nummern geordnete Liste), die es erlaubt, zumindest die festgesetzten Bebauungspläne aus dem Internet herunterzuladen. Voraussetzung ist die kontinuierliche Pflege eines solchen Angebots. Dennoch muss stets der Hinweis erfolgen, dass eine rechtsverbindliche Auskunft über das Internet nicht möglich ist und wo eine solche eingeholt werden kann.

Musterformulare (Vorlagen - Land Brandenburg)

Informationspflichten bei der Öffentlichkeitsbeteiligung nach dem Baugesetzbuche (BauGB) (Artikel 13 DSGVO) – Mustervorlage Brandenburg

Technisches Protokoll über Veröffentlichungen nach dem BauGB – Mustervorlage Brandenburg

Die Formulare stehen auf der Internetseite des Ministeriums (MILBrandenburg / Planen&Bauen / Arbeitshilfen, Formulare und Gutachten) zum Download zur Verfügung

Planungshilfen

Handreichung des Landesamtes für Soziales und Versorgung LASV – Hinweise und Anregungen zur Umsetzung barrierefreie Web- und Anwendungstechnologien in öffentlichen Einrichtungen. (2020). Im Internet unter:
https://lasv.brandenburg.de/sixcms/media.php/9/Handreichung.pdf

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach dem Baugesetzbuch im Land Brandenburg (TöB-Runderlass – TöB-RdErl) vom 20. Oktober 2020 (Abl./20, [Nr. 46], S. 1063). Im Internet unter: https://bravors.brandenburg.de/verwaltungsvorschriften/toeb_2020

Rundschreiben des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung zum Datenschutz in der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach dem Baugesetzbuch vom 21. März 2022. Im Internet unter:
https://bravors.brandenburg.de/verwaltungsvorschriften/datenschutz_baugb_2022

HINWEISE ZUR AUSWERTUNG DER BETEILIGUNGSVERFAHREN

Problemaufriss

Räumliche Planung findet in aller Regel in einem Spannungsfeld unterschiedlicher Zielvorstellungen und materieller Interessen statt, die nicht alle gleichzeitig verwirklicht und gleichermaßen berücksichtigt werden können. Die Aufstellung von Bebauungsplänen ist daher stets mit einer sach- und fachgerechten Abwägung zwischen den verschiedenen von der Planung berührten Belangen verbunden.

Den gesetzlich vorgeschriebenen Verfahren der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange kommt im Prozess der Planaufstellung dabei u.a. die Funktion zu, diese Belange zu ermitteln und zu bewerten. Die Auswertung der Beteiligungsverfahren und die Abwägung der vorgebrachten Belange sind somit wesentliche Bausteine im Planungsprozess. Da sich Widerspruchs- und Klageverfahren zu Bebauungsplänen im Allgemeinen gegen eine (in den Augen des Klägers) fehlerhafte Abwägung vorgebrachter Belange richten, kommt der sachgerechten Aufbereitung der Beteiligungsverfahren und dem nachvollziehbaren Umgang mit den Anregungen der Bürgerinnen und Bürger und den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger eine zentrale Bedeutung bei der Aufstellung rechtssicherer Bebauungspläne zu.

Planungsrechtlicher Rahmen

Das Abwägungsgebot ergibt sich unmittelbar aus dem verfassungsrechtlichen Rechtsstaatprinzip und dem in ihm enthaltenen Grundsatz der Verhältnismäßigkeit. Für die Bauleitplanung festgeschrieben ist das Abwägungsgebot im § 1 Abs. 6 BauGB:

§ 1 Abs. 6 BauGB

> (6) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Dazu sind diese Belange gemäß § 2 Abs. 3 BauGB zunächst zu ermitteln und zu bewerten:

§ 2 Abs. 3 BauGB

> (3) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten.

Für die Ermittlung der Belange sieht § 4a Abs. 1 BauGB u.a. die gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungsverfahren vor:

§ 4a Abs. 1 BauGB

> (1) Die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung dienen insbesondere der vollständigen Ermittlung und zutreffenden Bewertung der von der Planung berührten Belange.

Abwägung als zentrales Steuerungsinstrument der gemeindlichen planerischen Gestaltungsfreiheit

In der Abwägung über die vorgebrachten Belange (und über andere Belange, die für die Planung relevant sind, auch wenn sie nicht vorgebracht wurden, insbesondere über die in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Anforderungen) entscheidet die Gemeinde im Rahmen ihrer planerischen Gestaltungsfreiheit über die Berücksichtigung bestimmter Ziele und Interessen und die Zurückstellung anderer, die ihrer Planung entgegenstehen. Dabei ist sie jedoch in ihrer Planungsentscheidung nicht völlig frei. Zum einen muss sie übergeordnetes Recht beachten, die Planung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anpassen (§ 1 Abs. 4 BauGB) und sie aus dem Flächennutzungsplan entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB). Zum anderen muss die Abwägungsentscheidung den von der Rechtsprechung herausgearbeiteten Anforderungen an die Abwägung genügen, die das Bundesverwaltungsgericht wie folgt zusammengefasst hat (BVerwGE 34, 301,309):

Abwägungsfehler

Das Gebot der gerechten Abwägung ist verletzt,

- wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet, oder
- wenn in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss, oder
- wenn die Bedeutung der betroffenen privaten Belange verkannt wird, oder
- wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten öffentlichen Belangen in einer Weise vorgenommen wird, der zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht.

Durchführung der Abwägung in 4 Stufen:

Der Abwägungsvorgang, der im Abwägungsergebnis seinen Abschluss findet, umfasst in der Regel die folgenden Arbeitsschritte:

A. Sammlung, Sichtung und Prüfung des Abwägungsmaterials,
B. Gewichtung der durch die Planung betroffenen Belange,
C. Prüfung von Möglichkeiten zum Ausgleich der betroffenen Belange,
D. Abwägungsergebnis.

Aus diesen Schritten ergeben sich jeweils bestimmte Anforderungen an die Auswertung der Beteiligungsverfahren.

A Sammlung, Sichtung und Prüfung des Abwägungsmaterials

Ermittlung der berührten Belange

Die planende Gemeinde muss in einem ersten Schritt die in die Abwägung einzustellenden Belange vollständig ermitteln, zusammenstellen und auf ihre Erheblichkeit für den Abwägungsvorgang prüfen. Dabei ist die Gemeinde wesentlich auf die Mitwirkung der von der Planung betroffenen Öffentlichkeit und der in ihrem Zuständigkeitsbereich berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange angewiesen. Zum Umfang der Ermittlung gehört somit all das, was im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zur Planung vorgebracht wurde und für die Abwägung von Bedeutung ist.

… kann sich nicht auf die Zusammenstellung der in den Beteiligungsverfahren vorgebrachten Anregungen beschränken

Darüber hinaus muss die Gemeinde aber auch solche absehbaren Auswirkungen der Planung in die Abwägung einstellen, die nicht von der Öffentlichkeit oder von Behörden geäußert werden. Unabhängig von den Beteiligungsverfahren muss sie vorhersehbare künftige Probleme erkennen und dazu auch das, was ihr sonst bekannt ist oder sich ihr aufdrängt, berücksichtigen. Ergeben sich Anhaltspunkte dafür, dass bestimmte Belange betroffen sein können, muss die Gemeinde diesbezüglich von sich aus weitere Nachforschungen anstellen. Die Auswertung der Beteiligungsverfahren ist daher nur ein – wenn auch zentraler – Teil des Abwägungsvorgangs.

Nicht alles Vorgebrachte ist abwägungsrelevant.

Die Zusammenstellung des Abwägungsmaterials muss eher weit als eng abgegrenzt werden (vgl. BVerwGE 59, 87/102). Die Gemeinde muss jedoch nicht alles berücksichtigen, was vorgebracht wurde. Die Zusammenstellung der Abwägungsmaterialien kann sich vielmehr auf die Belange beschränken, die hinsichtlich des Gebots der planerischen Konfliktbewältigung von Bedeutung sind. So können in der Abwägung solche Interessen unbeachtet bleiben, die von der Planung zwar betroffen, objektiv aber geringwertig sind. Weiterhin können Interessen unbeachtet bleiben, die nicht schutzwürdig sind. Dies ist z.B. dann der Fall, wenn sich der Eigentümer eines am heutigen Siedlungsrand gelegenen Grundstücks vernünftigerweise darauf einstellen musste, dass das Baugebiet irgendwann erweitert wird, und er deshalb nicht auf den dauerhaften Fortbestand der bisher unverbauten Aussicht auf die Landschaft vertrauen kann. Für die Abwägung sind weiterhin nur solche Interessen beachtlich, die durch den Bebauungsplan zumindest wahrscheinlich betroffen sind. Die Betroffenheit muss darüber hinaus für die planende Stelle bei der Entscheidung über den Bebauungsplan als abwägungserheblich erkennbar sein.

Erfassen von Anregungen, und Bedenken …

Auch wenn bereits das BauROG 98 den früheren Terminus „Anregungen und Bedenken“ auf „Anregungen“ verkürzt hat, um den positiven Aspekt der Öffentlichkeitsbeteiligung zu verdeutlichen, können in den Beteiligungsverfahren auch Vorbehalte und Ablehnungen, eben Bedenken, geäußert werden und sind als solche zu erfassen.

… und Hinweisen

Auch Stellungnahmen, die sich nicht unmittelbar auf den Geltungsbereich und Festsetzungsinhalt des Bebauungsplans beziehen, müssen, wenn sie mögliche Auswirkungen der Planung thematisieren oder sonst mit der Planung im Zusammenhang stehen, in die Auswertung der Beteiligungsverfahren aufgenommen werden. So kann der Hinweis auf den schlechten Ausbauzustand der Zufahrtsstraße zu einem geplanten neuen Baugebiet in der Abwägung in der Form berücksichtigt werden, dass die Gemeindevertretung die Erneuerung der zuführenden Straßen beschließt, um die zusätzliche Lärmbelastung für die Anwohner zu mindern.

… sowie der vorgebrachten Argumente

Bei der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials müssen die in den Beteiligungsverfahren vorgebrachten relevanten Argumente vollständig erfasst werden. So können z.B. gegen die Planung eines neuen Wohngebiets verkehrliche (Überlastung des vorhandenen Straßensystems), immissionsbezogene (zusätzliche Lärm- und Abgasbelastung der Bewohner umliegender Baugebiete), denkmalpflegerische (Überbauung eines Bodendenkmals) sowie naturschutzrechtliche Argumente (Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes) vorgebracht werden, die nebeneinander bei der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Präzisierung im Abwägungsbericht, jedoch keine Interpretation

Daraus folgt jedoch nicht, dass bei der Zusammenstellung der Materialien für die Abwägung eine vollständige Wiedergabe der Einwenderschreiben im Originaltext erforderlich ist. Vielmehr besteht die eigentliche „Kunst“ der Erfassung der Einwendungen darin, die nicht selten etwas umständlich formulierten und gerade bei Trägerschreiben auch für die Bebauungsplanung ganz irrelevante Sachverhalte umfassenden Schreiben auf die abwägungsrelevanten Argumente zu reduzieren. Dies liegt nicht zuletzt auch im Interesse der Gemeindevertreter, die die Auswertungsberichte lesen und verstehen und darüber entscheiden müssen. Auf eine Interpretation von Stellungnahmen ist dabei jedoch ausdrücklich zu verzichten.

Zuordnung zu Einwendern, bei Bürgern anonymisiert

Um die gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3. BauGB erforderliche Mitteilung über das Ergebnis der Abwägung zu erleichtern, hat es sich bewährt, im Auswertungsbericht eine Zuordnung der erfassten Anregungen und Argumente zu den einzelnen Einwendern vorzunehmen. Diese sollte bei öffentlich zugänglichen Berichten bereits mit Blick auf den Datenschutz in anonymisierter Form erfolgen, z.B. durch eine Kennziffer. Für die Behördenstellungnahmen ist eine Anonymisierung dagegen nicht erforderlich und auch nicht sinnvoll, da die Kenntnis der stellungnehmenden Behörde für die Abwägung relevant sein kann.

Bei den vorgebrachten Argumenten handelt es sich zunächst einmal um Behauptungen, die im Rahmen des Abwägungsvorganges noch zu prüfen sind. Dies kann im Auswertungsbericht durch eine entsprechende Formulierung (ggf. in Verbindung mit der Verwendung des Konjunktivs) zum Ausdruck gebracht werden, z.B. in folgender Form:

Anregungen / Bedenken / Hinweise

Bedenken gegen die Entwicklung eines Wohngebietes in der geplanten Größe

Von den Einwendern 1, 8, 9 und 11 wird gegen die Entwicklung des Wohngebiets in der geplanten Größe von bis zu 100 Wohneinheiten vorgebracht, dass dies eine erhebliche Zunahme des Verkehrsaufkommens in den umliegenden Wohnstraßen erwarten lasse. In der Folge sei eine erhebliche Zunahme der Lärmbelastung für die Anwohner der umliegenden Straßen zu erwarten, die als unverträglich eingeschätzt wird. Darüber hinaus liege der tatsächliche Bedarf nach Einfamilienhausgrundstücken in der Gemeinde erheblich unter dem geplanten Angebot.
Von den Einwendern 7, 8 und 13 wird vorgebracht, dass die geplante Bebauung heutiger Brachflächen einen erheblichen Eingriff in den Naturhaushalt darstelle, der vermieden werden müsse.

Prüfung wird durch die Verwaltung vorbereitet

Die Sichtung der vorgebrachten Anregungen und Argumente umfasst auch deren Prüfung auf sachliche Richtigkeit. Diese wird durch die Verwaltung vorbereitet. Dabei ist – soweit vorliegend – auf die Stellungnahmen der für den jeweils berührten Belang zuständigen Fachbehörde und auf vorliegende Fachplanungen oder Fachgutachten Bezug zu nehmen. Ermöglichen die vorliegenden Informationen noch keine fachlich fundierte Abwägung, sind entsprechende Informationen in eigener Kompetenz aufzubereiten, bei den zuständigen Fachbehörden gezielt

einzuholen oder nötigenfalls Gutachter zu beauftragen. Dies ist häufig für die Ermittlung und Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft (Eingriffs-/Ausgleichsgutachten) oder für die Ermittlung von Lärm- und sonstigen Immissionsbelastungen zweckmäßig.

Im oben dargelegten Beispielfall kann das bei Realisierung des geplanten Wohngebiets zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen unter plausiblen Annahmen zur Belegungsdichte, zur durchschnittlichen Wegehäufigkeit und zur Verkehrsmittelwahl möglicherweise bereits durch die planende Verwaltung quantifiziert und in Relation zum vorhandenen Verkehrsaufkommen gesetzt werden. Für die Ermittlung der gegenwärtigen und die Prognose der zukünftigen Lärmbelastung wird sich die Gemeinde dagegen in der Regel eines Fachgutachters oder der fachlichen Stellungnahme der für Immissionsschutz zuständigen Umweltbehörde bedienen.

B Abwägungsvorgang

***Gewichtung** der relevanten Belange*

Voraussetzung für eine gerechte Abwägung ist neben der vollständigen und korrekten Ermittlung der unterschiedlichen von der Planung berührten Belange auch ihre jeweils angemessene Gewichtung.

Ermessensentscheidung der Gemeinde

Die Gewichtung der einzelnen Belange ist eine grundlegende planerische Ermessensentscheidung der Gemeinde im Rahmen der Abwägung. Die Gemeinde bestimmt, welches Gewicht sie den verschiedenen Belangen unter Berücksichtigung der mit der Planung verfolgten städtebaulichen Ziele beimisst. Sie darf ihre Gestaltungsfreiheit jedoch nicht durch offensichtliche Fehlgewichtungen überschreiten. Ein genereller (vom konkreten Planungsfall abstrahierter) Gewichtungsvorrang bestimmter Belange besteht nicht. So sind Naturschutzbelange als öffentliche Belange nicht grundsätzlich höher zu gewichten als die privaten Belange einer angemessen Nutzung und Verwertung des Grundeigentums. Die Gewichtung ist immer – unter Berücksichtigung des tatsächlichen Betroffenseins – auf den konkreten Planungsfall abzustellen.

C Prüfung von Ausgleichsmöglichkeiten

*ggf. **Ausgleich** für Zurückstellung von Belangen*

Im Rahmen der Abwägung kann die planende Gemeinde einen Ausgleich für Belange vorsehen, die in der Abwägung mit anderen Belangen zurückstehen sollen. Dabei hat die Gemeinde einen planerischen Spielraum und kann über Art und Umfang des Ausgleichs eigenverantwortlich entscheiden; der Gestaltungsspielraum ist jedoch durch den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit begrenzt.

Das Ausgleichsprinzip kommt regelmäßig im Zusammenhang mit der Eingriffsbewältigung zum Tragen, wenn unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft in Abwägung mit anderen Belangen, z.B. der Schaffung von nachgefragtem Bauland, einerseits in Kauf genommen, andererseits aber durch Maßnahmen zur Aufwertung von Natur und Landschaft kompensiert werden sollen. Aber auch in anderen Bereichen kann das Ausgleichsprinzip zur Anwendung kommen, etwa indem einem Grundstückseigentümer zum Ausgleich für die Beschränkung eines bestehenden Baurechts an anderer, städtebaulich verträglicherer Stelle ein höheres Maß der baulichen Nutzung eingeräumt wird.

D Abwägungsergebnis

Die Gemeindevertretung trifft die abschließende Abwägungsentscheidung.

Am Ende des Abwägungsvorgangs steht die abschließende Entscheidung über die Berücksichtigung (bzw. Teil- oder Nichtberücksichtigung) der einzelnen von der Planung berührten Belange, die im Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan gefällt wird; dieser ist gemäß § 28 Abs. 2 Nr. 9 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg der Gemeindevertretung vorbehalten. Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses müssen daher das argumentative Grundgerüst und das Ergebnis der Abwägung aus der Begründung (bzw. aus dem Plan) erkennbar sein. Die Begründung zum Bebauungsplan darf sich deshalb nicht auf eine begründete Herleitung der einzelnen Festsetzungen beschränken, sondern muss darüber hinaus die Auswirkungen der jeweiligen Planinhalte auf die berührten Belange aufzeigen und darlegen, welchen Belangen aus welchen Gründen Vorrang vor anderen Belangen eingeräumt worden ist (☞ E 1).

Ein vorhergehender Beschluss über die Berücksichtigung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken ist möglich.

Über den planerischen Umgang mit den im Rahmen der Beteiligungsverfahren vorgebrachten Belangen entscheidet die Gemeindevertretung in der Regel in einem eigenständigen Beschluss, der dem Satzungsbeschluss vorangestellt wird. Die einschlägigen Kommentierungen zum Baugesetzbuch führen einvernehmlich aus, dass ein solcher vorhergehender Beschluss grundsätzlich zulässig ist. Unzutreffend ist jedoch die vielerorts verwendete Bezeichnung als „Abwägungsbeschluss“, da mit dem Beschluss – wie bereits ausgeführt – nur eine Teilabwägung über die tatsächlich vorgebrachten Belange erfolgt. Richtiger ist daher die Bezeichnung als „Beschluss über die Prüfung und Abwägung (oder Berücksichtigung) der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §§ 3 und 4 BauGB vorgebrachten Belange (eingegangenen Stellungnahmen)“.[1]

Berücksichtigung, Teil-Berücksichtigung oder Nichtberücksichtigung

Im Ergebnis der Abwägung muss aus dem Beschluss hervorgehen, wie mit den vorgebrachten Anregungen und Argumenten im Rahmen der Abwägung umgegangen worden ist und welche Auswirkungen die Anregung auf die Planung gehabt hat. Am Ende der Abwägung einer jeden vorgebrachten Anregung steht also die Entscheidung über die vollständige Berücksichtigung, die Berücksichtigung in Teilen oder die Nichtberücksichtigung der Anregung. Die Abwägung zu der auf Seite 3 aufgeführten Anregung könnte daher im Abwägungsbericht (verkürzt) wie folgt aussehen:

Abwägungsvorgang und Abwägungsergebnis

Keine Berücksichtigung

Die von den Einwendern (1, 8, 9 und 11) gegen die Planung vorgebrachten und mit einer erheblichen zusätzlichen Verkehrsbelastung der umliegenden Wohnstraßen begründeten Bedenken werden durch das Verkehrs- und Immissionsschutzgutachten für das Wohngebiet …. widerlegt:
Im Ergebnis der fachgutachterlichen Untersuchung ist festzuhalten, dass etwa 80% des wohngebietsbedingten Ziel- und Quellverkehrs nicht über die südlich angrenzenden vorhandenen Wohnstraßen abgewickelt werden, sondern über die nördlich angrenzende geplante Straße am Hasengraben, die im Zuge der Erschließung des Baugebiets hergestellt wird. Für die umliegenden Quartiersstraßen ist daher nur mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von durchschnittlich 80 bis 120 Fahrten pro Tag zu rechnen. Unter Berücksichtigung der Verteilung dieser Fahrten auf mehrere Straßen und des in diesen Straßen bereits vorhandenen Verkehrsaufkommens wird dies nicht zu einer spürbaren Zunahme der Lärmbelastung führen.
Die mit der Zunahme des Verkehrsaufkommens verbundenen sonstigen Auswirkungen (z.B. zusätzliche Abgasbelastung) liegen unterhalb der Schwelle der Erheblichkeit und werden in der Abwägung mit dem öffentlichen Belang der Vermeidung überflüssiger Umwegfahrten in Kauf genommen. Die Nutzbarkeit der Straßen für Spiel- und Aufenthaltszwecke soll durch die Anordnung von verkehrsberuhigten Bereichen verbessert werden.

Den Bedenken hinsichtlich des tatsächlichen Bedarfs an Einfamilienhausgrundstücken in der Gemeinde wird entgegengehalten, dass der Gemeinde bereits Anfragen für 70 Einfamilienhausgrundstücke vorliegen. Da der Gemeinde keine anderen Flächen für die Entwicklung von Einfamilienhausgrundstücken zur Verfügung stehen, müssen auch die von den Einwendern 7, 8 und 13 vorgebrachten naturschutzbezogenen Bedenken zurückstehen. Ein Zurückstellen dieser Bedenken ist in der Abwägung auch deshalb vertretbar, weil das geplante Baugebiet nur etwa ein Fünftel der bestehenden Brachfläche in Anspruch nimmt und die biotische Funktion der Brachfläche als Lebensraum für Flora und Fauna nur unerheblich beeinträchtigt wird.

Weiterhin ist in der Abwägung zu berücksichtigen, dass dem Eingriff in die Schutzgüter Biotope und Landschaftsbild durch die Herstellung eines dichten Gehölzsaums zum

[1] Wenn diesem Beschluss ausdrückliche Beschlüsse über die Prüfung und Abwägung der in früheren Beteiligungsschritten vorgebrachten Belange vorangegangen sind, müssen diese nicht erneut in die Abwägung einbezogen werden.

anschließenden Landschaftsraum entsprechend der mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmten Ausgleichskonzeption vollständig kompensiert wird.
Die bebauungsbedingte Bodenversiegelung wird durch die im Bebauungsplan zugeordnete Entsiegelung von Flächen im Geltungsbereich des Ausgleichsbebauungsplans Nr. 13 … vollständig ausgeglichen.

Eine Berücksichtigung (in Teilen) wäre zum Beispiel dann zum Tragen gekommen, wenn die Planung infolge der Anregungen geändert, also z.B. in ihrer Größe reduziert worden wäre.

E Hinweise zur Form der Auswertungsberichte

Der Bericht über die Auswertung der in den Beteiligungsverfahren vorgebrachten Belange kann grundsätzlich nach Sachpunkten (d.h. nach unterschiedlichen Planungsthemen) oder nach Einwendern gegliedert werden.

Nach Planungsthemen gegliederter Bericht

Auflistung nach Sachpunkten

In der Auswertung nach Planungsthemen werden jeweils sämtliche zu einem bestimmten „Sachpunkt“ (z.B. Durchführung der Beteiligungsverfahren, Wohngebiet WA1, Verkehrsabwicklung, Ausstattung mit Grünflächen…) vorgebrachten Anregungen und Argumente zusammengefasst und gemeinsam abgewogen. Dies ist insbesondere bei komplexen Planungsvorhaben mit einer Vielzahl auch widersprüchlicher Stellungnahmen und mehreren unterschiedlich zu betrachtenden Teilgebieten sinnvoll, da so die Gesamtabwägung der zu jedem Thema vorgebrachten Argumente deutlich wird und häufige Wiederholungen gleicher oder ähnlicher Abwägungsbegründungen vermieden werden. Voraussetzung ist eine sorgfältige Abgrenzung der jeweiligen „Sachpunkte“, so dass auch bei komplexen Sachverhalten für alle vorgebrachten Argumente die Abwägungsentscheidung erkennbar bleibt.

übergreifende Abwägung, Vermeidung von Wiederholungen

Als äußere Form bietet sich für diese Art der Auswertung der klassische Bericht an, der unter einer schlagwortartigen Überschrift des jeweiligen Sachpunktes zunächst die hierzu vorgebrachten Belange und Argumente in knapper und präziser Form erläutert. Unmittelbar anschließend wird die Prüfung und Abwägung dazu im Zusammenhang erläutert und abschließend das Abwägungsergebnis mitgeteilt. Die auf den Seiten 3 und 5 dargelegte Erfassung und Abwägung von Einwendungen könnte wie folgt in die Berichtsform überführt werden.

1.2 Bedenken gegen die Entwicklung eines Wohngebietes in der geplanten Größe

Argumente: Von den Einwendern 1, 8, 9 und 11 wird gegen die geplante Entwicklung des Wohngebietes in der geplanten Größe von bis zu 100 Wohneinheiten vorgebracht, dass …
Prüfung und Abwägung: Die von den Einwendern (1, 8, 9 und 11) gegen die Planung vorgebrachten und mit einer erheblichen zusätzlichen Verkehrsbelastung der umliegenden Wohnstraßen begründeten Bedenken werden durch das Verkehrs- und Immissionsschutzgutachten für das Wohngebiet …. widerlegt. …
Abwägungsergebnis: **Keine Berücksichtigung**

Bericht als Teil der Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB

Ein Vorteil der nach Sachpunkten gegliederten Auswertung liegt darin, dass wesentliche Inhalte des Auswertungsberichts (mit leichten textlichen Modifizierungen) in die Begründung sowie in die nach § 10a Abs. 1 BauGB erforderliche zusammenfassende Erklärung zum Umgang mit den Umweltbelangen und den Ergebnissen der Beteiligungsverfahren aufgenommen werden können.

§ 10a Abs. 1 BauGB

(1) Dem in Kraft getretenen Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Nach Einwendern gegliederter Bericht

Einfache Zuordnung von Einwendung und Abwägung

Bei dem nach Einwendern gegliederten Auswertungsbericht werden die eingegangenen Stellungnahmen eine nach der anderen abgearbeitet, d.h. jeweils inhaltlich zusammengefasst, geprüft und abgewogen. Damit bleibt auch im Nachhinein leicht nachvollziehbar, wie mit jeder einzelnen Einwendung umgegangen wurde. Die gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB erforderliche Mitteilung an die Einwender über die Prüfung ihrer Stellungnahmen kann problemlos direkt dem Abwägungsbericht entnommen werden (bei der erstgenannten Variante müssten die Abwägungen zu unterschiedlichen Sachpunkten, zu denen etwas vorgebracht wurde, erst zusammengesucht werden, was bei umfangreichen Stellungnahmen einen erheblichen Aufwand erfordern kann).

Wiederholungen, Verlust des Argumentationszusammenhangs

Der wesentliche Nachteil dieser Form der Auswertung liegt darin, dass bei einer Vielzahl von Stellungnahmen mit gleichen oder ähnlichen Argumenten zu jeweils mehreren Planungsthemen eine Wiederholung immer gleicher Abwägungsbegründungen erforderlich wird, während gegenläufige Argumente (z.B. für und gegen die Notwendigkeit einer neuen Straße) nicht mehr im Zusammenhang behandelt werden.

Kombination aus sachpunkt- und einwenderbezogener Auswertung zweckmäßig

Welcher Form des Abwägungsberichts der Vorzug gegeben wird, ist daher im Einzelfall zu entscheiden. In der Praxis hat sich vielfach auch eine Mischung aus sachpunkt- und einwenderbezogener Auswertung in Tabellenform bewährt, die einerseits die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger im Zusammenhang bearbeitet, andererseits Bürgerschreiben mit gleichen oder ähnlichen Anregungen in der Abwägung zusammenfasst. Die im Beispielfall vorgebrachten Anregungen und Argumente lassen sich z.B. wie folgt in eine tabellarische Auswertung überführen.

Gemeinde ..... Bebauungsplan Nr. XX "Brandenburgische Straße / Potsdamer Straße"

Auswertung der öffentlichen Auslegung **Abwägungsmaterialien, Teil 1**

Prüfung- und Abwägung der vorgebrachten Bürgereinwendungen **Stand: 30. April 2006**

Anmerkung
Die Einwender sind in dieser Auswertung anonymisiert. Namen und Adressen der Einwender sowie Datum des Schreibens und des Eingangs bei der Stadtverwaltung sind in einer gesonderten Einwenderliste zusammengestellt.

Bezug / Thema	Anregungen / Bedenken / Hinweise	Einwender	Prüfung / Abwägungsvorschlag
Planerische Gesamtkonzeption	**Grundsätzliche Bedenken gegen die Entwicklung eines Wohngebietes in der geplanten Größe von bis zu 100 Wohneinheiten** Als Argumente werden im Einzelnen vorgebracht:		**Keine Berücksichtigung** Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich. Zu den Argumenten im Einzelnen:
	(1) Die Umsetzung der Planung in dem vorgesehenen Umfang lasse eine erhebliche Zunahme des Verkehrsaufkommens in den umliegenden Wohnstraßen erwarten In der Folge sei eine erhebliche unverträgliche Zunahme der Lärmbelastung für die Anwohner der umliegenden Straßen zu erwarten.	1, 8, 9, 11	(1) Die von den Einwendern gegen die Planung vorgebrachten und mit einer erheblichen zusätzlichen Verkehrsbelastung der umliegenden Wohnstraßen begründeten Bedenken werden durch das Verkehrs- und Immissionsschutzgutachten für das Wohngebiet .... widerlegt. Im Ergebnis der fachgutachterlichen Untersuchung ist festzuhalten, dass große Teile (ca. 80%) des wohngebietsbedingten Ziel- und Quellverkehrs nicht über die südlich angrenzenden vorhandenen Wohnstraßen fließen wird, sondern über die nördlich angrenzende geplante Straße ...
	(2) Der tatsächliche Bedarf nach Einfamilienhausgrundstücken in der Gemeinde liege erheblich unter dem geplanten Angebot von 100 Grundstücken.	1, 8, 9, 11	(2) Die Bedenken hinsichtlich des tatsächlichen Bedarfs nach Einfamilienhausgrundstücken in der Gemeinde können dahingehend entkräftet werden, dass der Gemeinde bereits Anfragen für 70 Einfamilienhausgrundstücke vorliegen.
	(3) Die geplante Bebauung heutiger Brachflächen stelle einen erheblichen Eingriff in den Naturhaushalt dar und müsse vermieden werden.	7, 8, 13	(3) Da der Gemeinde keine geeigneteren Flächen für die Entwicklung von Einfamilienhausgrundstücken zur Verfügung stehen – Im Zuge der Aufstellung des Flächennutzungsplan wurden unter Berücksichtigung des Landschaftsplans keine weiteren Wohngebietsflächen für Neubauflächen ausgewiesen – müssen auch die von den Einwendern 7, 8 und 13 vorgebrachten naturschutzbezogenen Bedenken zurückstehen. Ein Zurückstellen der naturschutzrechtlichen Bedenken ist in der Abwägung auch deshalb vertretbar, da ...

VEREINFACHTES VERFAHREN

Problemaufriss

Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist auch bei sehr zügiger Durchführung des Verfahrens in kaum weniger als einem Jahr zu bewältigen, selbst dann, wenn auf Grundlage von § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit verzichtet werden kann. Für Bebauungspläne geringer Komplexität, die die Grundzüge der Planung nicht berühren, hat der Gesetzgeber deshalb im § 13 BauGB ein so genanntes vereinfachtes Verfahren eingeführt, das den Verzicht auf bestimmte Verfahrensschritte ermöglicht, deren Durchführung im Regelverfahren vorgeschrieben ist. Da im vereinfachten Verfahren u.a. die ansonsten obligatorische Umweltprüfung entfällt, war seine Anwendung zunächst auf Bebauungsplanverfahren beschränkt, die bisher geltendes Planungsrecht für das jeweilige Plangebiet nur unwesentlich ändern bzw. die bisher geltenden Zulässigkeitsmaßstäbe für Vorhaben nur unwesentlich ändern.

erweiterter Anwendungsbereich im beschleunigten Verfahren

§ 13a und – befristet bis Ende 2022 – § 13b BauGB ermöglichen zusätzlich die Anwendung des vereinfachten Verfahrens im Rahmen des so genannten beschleunigten Verfahrens für die Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung bzw. von Bebauungsplänen für an die Ortslage angrenzende kleinere Wohnbauflächen im Außenbereich, unabhängig davon, ob das bisher geltende Planungsrecht wesentlich oder nur unwesentlich geändert wird.

ggf. Wahlmöglichkeit zwischen vereinfachtem und beschleunigtem Verfahren

Die für Bebauungspläne der Innenentwicklung geltenden Schwellenwerte der zulässigen Grundfläche von bis zu 20.000 m² (bzw. unter bestimmten Voraussetzungen bis zu 70.000 m²) sind dabei so weit gefasst, dass Bebauungsplanverfahren, die gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden können, in der Regel auch die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB erfüllen. Die Gemeinde kann in diesen Fällen zwischen beiden Verfahren wählen. Zu berücksichtigen sind dabei Merkmale des beschleunigten Verfahrens, die im vereinfachten Verfahren nicht zum Tragen kommen, wie die Möglichkeit der nachträglichen Berichtigung des Flächennutzungsplans und insbesondere der Wegfall des Ausgleichserfordernisses (☞ F 6).

Planungsrechtlicher Rahmen

§ 13 BauGB ermöglicht unter bestimmten Voraussetzungen die Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen in einem vereinfachten Verfahren. Die in § 13 Abs. 1 BauGB aufgeführten Anwendungsvoraussetzungen werden erweitert durch die Möglichkeiten, das vereinfachte Verfahren auch für die Aufhebung vorhabenbezogener Bebauungspläne (§ 12 Abs. 6 BauGB), für die Aufstellung, Änderung und Aufhebung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB) und (bis Ende 2022) für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren (§ 13b BauGB) einzusetzen.

§ 13 BauGB Vereinfachtes Verfahren

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

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und
3. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

(noch § 13 BauGB)

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

(3) Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nr. 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Anwendungsfälle

vor allem bei Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung

In der Praxis wird das vereinfachte Verfahren vor allem im Zusammenhang mit der Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung zur Anwendung kommen. Hinsichtlich der in diesen Fällen zu berücksichtigenden Anwendungsvoraussetzungen wird auf die Ausführungen zum beschleunigten Verfahren verwiesen (☞ F 6).

für untergeordnete Änderungen und Ergänzungen

In besonderen (Einzel-)Fällen wird das vereinfachte Verfahren aber auch weiterhin losgelöst von der Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB zum Tragen kommen. Dies trifft vor allem auf die die Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen zu (☞ D 3), sofern die Grundzüge der Planung durch die Änderung bzw. Ergänzung nicht berührt werden. So kann das vereinfachte Verfahren genutzt werden, um kleinere inhaltliche Mängel eines Bebauungsplans zu heilen. Anders als bei einem Verfahren nach § 13a BauGB bestehen dabei keine Einschränkungen hinsichtlich der Größe der festgesetzten zulässigen Grundfläche.

Aufstellung von B-Plänen ohne wesentliche Änderung bisheriger Baurechte…

… sowie deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung

Ein weiterer Anwendungsfall sind Planungen im bisher unbeplanten Innenbereich, durch die die städtebauliche Eigenart der näheren Umgebung und der Zulässigkeitsmaßstab für die Beurteilung von Bauvorhaben nach § 34 BauGB im näheren Umfeld nicht wesentlich verändert werden. Dazu können sowohl Bebauungspläne mit dem Ziel der Bestandssicherung im Sinne einer Erhaltung der vorhandenen städtebaulichen Eigenart gehören, als auch Bebauungspläne, die von der Bestandssituation abweichende Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung treffen, durch die sich der Zulässigkeitsmaßstab für Bebauungen in der näheren Umgebung jedoch nicht wesentlich ändert. So kann z.B. eine Kleingartenanlage, die innerhalb eines faktischen allgemeinen Wohngebiets nach § 34 Abs. 2 BauGB liegt, ein Bebauungsplan zur Sicherung der Freiflächennutzung im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden. Gleiches gilt, wenn die Kleingartenanlage als Wohngebiet entwickelt werden soll und die vorgesehenen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung der städtebaulichen Eigenart des umgebenden Wohngebiets entsprechen.

Bebauungspläne, die nur Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a/b BauGB enthalten

§ 13 Abs. 1 BauGB kann auch für solche Bebauungspläne Anwendung finden, die im ansonsten unbeplanten Innenbereich lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a oder 2 b BauGB enthalten. Dazu gehören z.B. Bebauungspläne, die in einem Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Angebotssortimenten oder in einem Mischgebiet bestimmte Arten von Vergnügungsstätten ausschließen oder auf den Ausnahmetatbestand beschränken (☞ B 30 und ☞ B 31).

bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen auch zur Umwandlung in Angebots-Bebauungspläne

Die vorgenannten Anwendungsfälle für die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen im vereinfachten Verfahren gelten auch für vorhabenbezogene Bebauungspläne nach § 12 BauGB (☞ D 2). Das vereinfachte Verfahren kann dabei auch angewandt werden, um einen rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzuheben oder in einen Angebotsbebauungsplan umzuwandeln. Anlass kann zum Beispiel sein, dass

ein Vorhabenträger nicht mehr in der Lage ist, das geplante Vorhaben vollständig umzusetzen. Sofern die wesentlichen städtebaulichen Vorgaben im bisher vorhabenbezogenen Bebauungsplan und nicht im Durchführungsvertrag festgesetzt sind, kann in der Regel davon ausgegangen werden, dass Grundzüge der Planung durch die Umwandlung in einen Angebotsbebauungsplan nicht berührt werden.

Im Einzelfall auch für die Aufhebung von Bebauungsplänen

Unter bestimmten Voraussetzungen kann auch bei einer Aufhebung eines nicht vorhabenbezogenen Bebauungsplans das vereinfachte Verfahren genutzt werden, nämlich dann, wenn durch die Aufhebung des Plans der Zulässigkeitsmaßstab für die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben in der Umgebung nicht wesentlich verändert wird.

nicht für Entwurfsänderungen nach Auslegung

Das vereinfachte Verfahren kann nicht zur Änderung eines im Regelverfahren erstellten Bebauungsplanentwurfs nach der öffentlichen Auslegung, jedoch vor Beschlussfassung zur Anwendung kommen, weil der Umweltbericht, der bei einer Änderung im vereinfachten Verfahren entfallen würde, an die Änderung des Entwurfs angepasst werden muss. Da die in § 4a Abs. 3 BauGB enthaltenen Möglichkeiten der eingeschränkten und ggf. verkürzten Beteiligung bei Entwurfsänderungen (☞ F 1, ☞ F 2) denen des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB entsprechen, wäre mit einer Umstellung auch kein Vorteil verbunden.

Anwendungsvoraussetzungen

Grundzüge der Planung nicht berührt

Voraussetzung für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens (abgesehen von den Fällen der §§ 13a und 13b BauGB) ist, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Sinngemäß gilt dies auch für Bebauungspläne im unbeplanten Innenbereich, wo der sich nach § 34 BauGB aus der Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab einen Grundzug der Planung darstellt und durch den Bebauungsplan nur unwesentlich verändert werden darf.

Die ursprüngliche Planungskonzeption darf nicht geändert werden.

Grundzüge der Planung sind nur dann nicht berührt, wenn die Änderungen des Bebauungsplans, auch wenn sie für einzelne oder mehrere Grundstücke von erheblicher Auswirkung sein mögen, die dem Ursprungsbebauungsplan insgesamt zugrunde liegende planerische Konzeption nicht verändern. So kann die Ausnutzbarkeit von Grundstücken leicht erhöht oder verringert oder in der räumlichen Verteilung geringfügig modifiziert werden. Auch die Aufnahme von Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BauGB in den Bebauungsplan (☞ D 5) berührt in der Regel nicht die Grundzüge der Planung. Einen allgemeinverbindlichen Katalog von Änderungen, die die Grundzüge der Planung berühren bzw. nicht berühren, kann es jedoch nicht geben. Letztendlich kommt es immer auf den konkreten Einzelfall an, insbesondere auf das der Planung zugrunde liegende Leitbild an[1]. Auf die Fallsammlungen in den gängigen Kommentierungen zum Baugesetzbuch wird verwiesen.

Änderungen zur Art der Nutzung

Grundzüge der Planung werden vor allem bei nicht nur unwesentlichen Änderungen von Festsetzungen zur Art oder zum Maß der baulichen Nutzung berührt. Wird die Art der Nutzung in der Weise geändert, dass eine Baugebietskategorie (z.B. ein allgemeines Wohngebiet) in nennenswertem Umfang durch eine andere (z.B. ein Mischgebiet) ersetzt wird, sind die Grundzüge der Planung in der Regel berührt. Modifizierungen eines Baugebiets hinsichtlich der zulässigen bzw. ausnahmsweise zulassungsfähigen Arten von Nutzungen, Betrieben und Anlagen können hingegen unterhalb der Schwelle der Planungsgrundzüge liegen. So berührt der Ausschluss von bisher nur ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen in der Regel nicht die Grundzüge der Planung. Gleiches gilt, wenn im Änderungsverfahren lediglich die Abgrenzungen zwischen Baugebieten oder zwischen Teilen eines gegliederten Baugebietes geringfügig verschoben werden soll.

Änderungen zum Maß der Nutzung

Bei Änderungen zum Maß der baulichen Nutzung sind die Grundzüge der Planung immer dann berührt, wenn die Erweiterung oder Einschränkung des Nutzungsmaßes neue Bebauungsformen ermöglicht bzw. bisher zulässige ausschließt. Bei einem Bebauungsplan, dessen bisherige Festsetzungen zum Maß der Nutzung – II Vollgeschosse, GRZ 0,2 / GFZ 0,35 – auf

[1] BVerwG, Beschl. v. 15.03.2000 – 4 BN 18/00 -, in: BauR 2001, S. 207 ff. (207), Rn. 3 ff.

eine Bebauung mit Einfamilienhäusern zielt, stellt die Erweiterung des Nutzungsmaßes auf III Vollgeschosse, GRZ 0,4 / GFZ 1,0 eine wesentliche Änderung dar, da die geänderten Festsetzungen künftig auch eine Mehrfamilienhausbebauung bzw. Geschosswohnungsbau ermöglichen. Wird die Bebaubarkeit der Grundstücke hingegen nur geringfügig erweitert, indem ein drittes Vollgeschoss als Dachgeschoss ausnahmsweise zulassungsfähig sein soll, um die Genehmigungsfähigkeit von Aufenthaltsräumen in so genannten Spitzböden sicher zu stellen, im Übrigen aber die bauliche Dichte nur geringfügig auf GRZ 0,25 / GFZ 0,4 erhöht, kann eine solche Änderung als nicht für die Grundzüge der Planung relevant angesehen werden.

Zulässigkeitsmaßstab für die nähere Umgebung unverändert

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen im unbeplanten Innenbereich ist das maßgebliche Kriterium für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens, dass die Eigenart der näheren Umgebung als Zulässigkeitsmaßstab unberührt bleibt. Diese Regelung zielt ausdrücklich nicht auf die Veränderung des bisher im Plangebiet anzuwendenden Planungsrechts. Hier kann der Bebauungsplan durchaus vom bisher geltenden Recht abweichen, indem er z.B. für einzelne Baugrundstücke oder auch das gesamte Plangebiet ein geringeres oder höheres als das bisher nach § 34 zulässige Nutzungsmaß festsetzt. Maßgeblich für die Anwendbarkeit des vereinfachten Verfahrens ist vielmehr, dass das Planungsrecht für die nähere Umgebung, das sich auch künftig aus der Anwendung von § 34 BauGB ergibt, sich bei Umsetzung des Bebauungsplans nicht wesentlich ändert. So kann die Umsetzung eines Bebauungsplans, der eine höhere bauliche Dichte ermöglicht, als sie sich aus § 34 BauGB ergibt, mittelbar auch den Zulässigkeitsmaßstab für die mögliche Bebauungsdichte auf umliegenden Grundstücken anheben. In einem solchen Fall, kann der Bebauungsplan nicht im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden.

Ausschlussgründe

Planung UVP-pflichtiger bzw. vorprüfpflichtiger Vorhaben

Das vereinfachte Verfahren ist nach § 13 Abs. 1 BauGB ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die nach Bundes- oder Landesrecht einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Die einschlägigen Kommentierungen zum BauGB stimmen darin überein, dass ein vereinfachtes Verfahren auch bereits dann ausgeschlossen ist, wenn die Schwellenwerte für eine Vorprüfung überschritten sind. Dies gilt allerdings nicht für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB, das erst bei Überschreitung des Schwellenwerts von 20.000 m^2 Grundfläche eine Vorprüfung bezüglich der Umweltauswirkungen vorsieht, und auch nicht für das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB. (☞ F 6 und ☞ F 7)

Welche Arten von Vorhaben einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. einer Vorprüfung bedürfen, ergibt sich aus Anlage 1 zum UVPG und Anlage 1 zum BbgUVPG. Für die Bebauungsplanung sind dabei vor allem die in der Fallgruppe Nr. 18 der Anlage 1 zum UVPG aufgeführten städtebaulichen Projekte von Belang. Ein Blick auf die dort aufgelisteten Projekte macht jedoch deutlich, dass deren Realisierung in der Regel nicht durch einen Bebauungsplan begründet werden kann, der die Anwendungsvoraussetzungen für das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB erfüllt. In Zweifelsfällen wird ohnehin eher das beschleunigte Verfahren § 13a BauGB gewählt werden.

weitere Ausschlussgründe

Das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB ist im Übrigen auch dann ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete) oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind .

Möglichkeiten der Verfahrensvereinfachung und -beschleunigung

Verzicht auf frühzeitige Beteiligungsverfahren und Umweltprüfung

Die Vorteile des vereinfachten Verfahrens liegen vor allem in der möglichen Zeitersparnis aufgrund geringerer Anforderungen an die Beteiligungsverfahren und im Verzicht auf die ansonsten obligatorische Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Da die frühzeitigen Beteiligungsverfahren im Allgemeinen eine wichtige Funktion für die Sammlung von Informationen und berührten Belangen haben, sollte nur dann darauf verzichtet werden, wenn das Zusammentragen der planungsrelevanten Informationen bereits auf anderem, ggf. informellem Weg erfolgt ist, oder wenn es sich offenkundig um sehr einfach gelagerte Planungsfälle mit geringen Auswirkungen handelt. Bei unwesentlichen Änderungen oder Ergänzungen von Bebauungsplänen kann hiervon in vielen Fällen ausgegangen werden; bei Bebauungsplänen im unbeplanten Innenbereich, auch wenn sie die Eigenart der näheren Umgebung unberührt lassen, kann davon dagegen häufig nicht ausgegangen werden.

Ermittlung und Bewertung der berührten Umweltbelange in jedem Fall erforderlich

Der mit dem vereinfachten Verfahren einhergehende Verzicht auf die Durchführung einer Umweltprüfung entbindet die Gemeinde zwar von der Erarbeitung eines Umweltberichts, die Notwendigkeit, die von der Planung berührten Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (nach allgemeinen Grundsätzen) zu ermitteln und zu bewerten und in die Abwägung einzustellen, bleibt davon jedoch unberührt. Bei der Ankündigung der Beteiligungsverfahren ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

ggf. eingeschränkte „Betroffenenbeteiligung“

Anstelle der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB kann sich die Beteiligung im vereinfachten Verfahren auf die von den Änderungen betroffene Öffentlichkeit und die davon berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränken.

betroffene Öffentlichkeit = Eigentümer, Mieter, Pächter und Nachbarn

Während sich der Kreis der von den Inhalten des Bebauungsplans bzw. seinen geplanten Änderungen berührten Behörden im Allgemeinen recht einfach bestimmen lässt, stellt sich die Eingrenzung der Öffentlichkeitsbeteiligung auf eine Betroffenenbeteiligung oft schwieriger dar. Betroffene im Sinne des Gesetzgebers sind neben den Eigentümern stets auch die Nutzer, d.h. die Mieter und Pächter der betroffenen Grundstücke sowie auch benachbarte Eigentümer und Nutzer, soweit sich die Planungen auf die Nutzung und Verwertung ihrer Grundstücke auswirken. Aber auch die Einbeziehung der unmittelbaren Nachbarn kann zu kurz gegriffen sein, wenn etwa die Erweiterung der Ausnutzbarkeit einiger weniger Grundstücke die Frage aufwirft, warum diese Möglichkeit nicht auch für andere Grundstücke mit ähnlichen Voraussetzungen gelten soll. In solchen Fällen kann also eine Vielzahl weiterer Eigentümer und Nutzer innerhalb und außerhalb des Plangebiets von räumlich begrenzten Änderungen betroffen sein. Wenn sich der Kreis der Betroffenen nicht zweifelsfrei eingrenzen lässt, sollte der Plan daher besser nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt werden.

schriftliche und mündliche Stellungnahmen möglich …

Die den Betroffenen einzuräumende Gelegenheit zur Stellungnahme ist eine Anhörung im Sinne des § 28 des Verwaltungsverfahrensgesetzes, so dass die hierfür entwickelten Grundsätze auch für das vereinfachte Verfahren der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB Anwendung finden. Danach kann die Anhörung sowohl schriftlich als auch mündlich erfolgen. Lassen sich die beabsichtigten Planänderungen oder -ergänzungen und ihre Auswirkungen auf andere Grundstücke oder sonstige Betroffene nur mündlich hinreichend verständlich machen, sollte eine Versammlung der Betroffenen einberufen und ihnen damit auch Gelegenheit zur mündlichen Stellungnahme gegeben werden. Die eingehenden schriftlichen Stellungnahmen sowie die auf der Versammlung vorgebrachten und protokollierten mündlichen Äußerungen sind wie Stellungnahmen im normalen Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB zu behandeln (☞ F 3)

Für die Behördenbeteiligung eröffnet § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB ebenfalls die Möglichkeit der mündlichen Anhörung. Eine schriftliche Anhörung entspricht im Grunde dem normalen Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB, denn auch hier sind nur die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

in „angemessener“ Frist

Für die Abgabe einer Stellungnahme räumt § 13 BauGB den Gemeinden die Möglichkeit ein, den Beteiligten eine angemessene Frist zu setzen. Welche Frist als angemessen anzusehen ist, lässt sich nur unter Berücksichtigung des konkreten Einzelfalls und der Anzahl der zu Beteiligenden bestimmen. Dabei können abweichend zur öffentlichen Auslegung auch Fristen unter einem Monat angesetzt werden. Fristen unter zwei Wochen dürften jedoch im Allgemeinen unangemessen kurz sein. Der Zeitvorteil des vereinfachten Verfahrens liegt ohnehin mehr im Verzicht auf die frühzeitigen Beteiligungsverfahren und den Umweltbericht als in verkürzten Beteiligungsfristen.

BEBAUUNGSPLÄNE DER INNENENTWICKLUNG (BESCHLEUNIGTES VERFAHREN)

Problemaufriss

Seit 2007 eröffnet § 13a BauGB den Gemeinden die Möglichkeit, Bebauungspläne innerhalb bestehender Siedlungsbereiche im sog. beschleunigten Verfahren aufzustellen. Dabei kann u.a. auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden verzichtet und die öffentliche Auslegung durch eine Betroffenenbeteiligung ersetzt werden. Unter den im Gesetz bestimmten Voraussetzungen kann bei „kleineren" Plänen meist auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden und es entfällt die Verpflichtung zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Vorteile für die Gemeinde …

Für die Gemeinde liegen die Vorteile des beschleunigten Verfahrens u.a. in der erleichterten Entwicklung von Potenzialflächen innerhalb des Siedlungszusammenhangs. Zudem lassen sich Verwaltungskosten einsparen, z.B. wenn die Erarbeitung eines Umweltberichts und von Eingriffs-/ Ausgleichsgutachten oder die Durchführung von Beteiligungsverfahren sonst an Dritte vergeben werden müssten.

… und für die betroffenen Eigentümer und Bauherren

Für die betroffenen Grundstückseigentümer, Bauherrinnen und Investoren liegen die Vorzüge des beschleunigten Verfahrens ebenso auf der Hand: Neben der zügigeren Schaffung von Baurecht ergeben sich in vielen Fällen finanzielle Vorteile, wenn Ausgleichsmaßnahmen nicht anfallen und sich die Kosten für die Fremdbeauftragung von Planungsleistungen bei einem „schlankeren" Verfahren reduzieren lassen. An der Planaufstellung interessierte Eigentümer und Investoren werden daher regelmäßig auf die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens drängen, sofern die formellen Voraussetzungen vorliegen.

Positionierung der Gemeinde erforderlich

Trotz der Vorteile des beschleunigten Verfahrens wird es stets auch Planungskonstellationen geben, die wegen ihrer Komplexität oder Konfliktträchtigkeit ein normales Aufstellungsverfahren rechtfertigen oder sogar erfordern, selbst wenn die formalen Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren vorliegen. So werden im Regelverfahren Belange und Betroffenheiten, die der Planung entgegenstehen können, oft frühzeitiger erkannt. Ebenso ist ein möglicher Wunsch der Gemeinde, auch bei Maßnahmen der Innenentwicklung Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen, im Regelverfahren eher umsetzbar. Für welches Verfahren sich die Gemeinde beim Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan entscheidet, liegt allein in ihrem Ermessen (s. ausführlichere Darlegungen auf Seite 11 f.).

Planungsrechtlicher Rahmen

Im beschleunigten Verfahren können unter bestimmten Voraussetzungen Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt, geändert, ergänzt oder auch aufgehoben werden. Unter Innenentwicklung ist die Entwicklung innerhalb vorhandener Siedlungsbereiche zu verstehen. Ob es sich um eine Fläche der Innentwicklung handelt, bestimmt sich nach den tatsächlichen Verhältnissen. Der planungsrechtliche Status der Fläche ist unerheblich, sodass auch der Abgrenzung zwischen Innenbereich (§ 34 BauGB) und Außenbereich (§ 35 BauGB) keine entscheidende Relevanz zukommt.[1] Welche Voraussetzungen im Einzelnen vorliegen müssen, welche verfahrensverkürzenden Maßnahmen möglich sind und welche sonstigen Verfahrensanforderungen und Auswirkungen bei der Durchführung eines beschleunigten Verfahrens zu beachten sind, führt das Baugesetzbuch in § 13a aus.

Wiedernutzbarmachung von Flächen

Der Begriff der Wiedernutzbarmachung bezieht sich auf Planungen für vormals baulich genutzte Flächen, deren Nutzung aufgegeben wurde und an deren Stelle keine neuen Nutzungen getreten sind. Solche Brachflächen können ehemalige Gewerbe- und Industrieflächen, aufgegebene Bahnanlagen oder auch früher militärisch genutzte Flächen sein. Entscheidend für den Tatbestand der Innenentwicklung ist dabei nicht, ob diese Flächen Teil des Innenbereichs im Sinne des § 34 BauGB sind. Solange die Überreste der (baulichen) Nutzung die

[1] Vgl. BVerwG, Urt. v. 25.06.2020 – 4 CN 5/18 -, juris Rn. 23 ff.

Fläche prägen (unterirdische Gebäudereste, Versiegelungen, nachhaltige Veränderungen der Bodenstruktur) und die Böden keine Schutzwürdigkeit entwickelt haben, die mit einer „unberührten“ Fläche vergleichbar ist, ist der Tatbestand der Wiedernutzbarmachung erfüllt. So kann etwa die Überplanung einer aufgegebenen Militärkaserne als Wiedernutzbarmachung von Flächen gelten, obwohl die betreffende Fläche als Folge der Nutzungsaufgabe zwischenzeitlich zum Außenbereich geworden ist.[2] Allein der Brachflächencharakter eines zu reaktivierenden Gebiets rechtfertigt die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung jedoch nicht. Die Wiedernutzbarmachung muss sich vielmehr stets auf eine im Siedlungszusammenhang gelegene Fläche beziehen, um als Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB zu gelten.

§ 13a BauGB Bebauungspläne der Innenentwicklung

(1) Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder
2. 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist bei Anwendung des Satzes 2 die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

(2) Im beschleunigten Verfahren

1. gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend;
2. kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen;
3. soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden;
4. gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

(3) Bei Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist ortsüblich bekannt zu machen,

1. dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgestellt werden soll, in den Fällen des Absatzes 1Satz 2 Nr. 2 einschließlich der hierfür wesentlichen Gründe, und
2. wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann, sofern keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 stattfindet.

Die Bekanntmachung nach Satz 1 kann mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 2Abs. 1 Satz 2 verbunden werden. In den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 2 erfolgt die Bekanntmachung nach Satz 1 nach Abschluss der Vorprüfung des Einzelfalls.

(4) Die Absätze 1 bis 3 gelten entsprechend für die Änderung, Ergänzung und Aufhebung eines Bebauungsplans.

[2] Vgl. BVerwG, Urt. v. 27.08.2020 – 4 CN 4/19 -, juris Rn. 16 ff.

Anlage 2 (zu § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2) BauGB

Nachstehende Kriterien sind anzuwenden, soweit auf Anlage 2 Bezug genommen wird.

1. Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf
1.1 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Absatz 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;
1.2 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;
1.3 die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;
1.4 die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;
1.5 die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.
2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf
2.1 die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;
2.2 den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;
2.3 die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);
2.4 den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;
2.5 die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;
2.6 folgende Gebiete:
2.6.1 Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,
2.6.2 Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,
2.6.3 Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,
2.6.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,
2.6.5 gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,
2.6.6 Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,
2.6.7 Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,
2.6.8 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes,
2.6.9 in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.

Nachverdichtung

Unter den Begriff der Nachverdichtung fallen Planungen, die eine Erhöhung der Bebauungsdichte in einem bestehenden besiedelten Gebiet bei im Wesentlichen gleicher Nutzungsart zum Inhalt haben. Dabei handelt es sich in den meisten Fällen um eine Nachverdichtung von Wohn- oder Mischgebieten, z.B. durch Aufstockung, Bebauung in zweiter Reihe oder Erschließung von Baupotenzialen in bisher unbebauten oder untergenutzten Blockinnenbereichen.

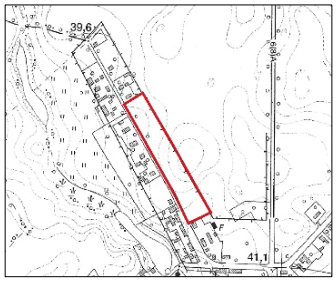
Nachverdichtung von Einfamilienhausgebieten durch eine erstmalige Neubebauung „in zweiter Reihe“ (Abb. links)

Erschließung bisher unbebauter bzw. durch Nebenanlagen untergenutzter Flächen in Blockinnenbereichen (Abb. rechts)

andere Maßnahmen der Innenentwicklung

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kommt schließlich auch für „andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ innerhalb der gewachsenen städtebaulichen Strukturen in Betracht, z.B. für

- die Steuerung des Nutzungsgefüges in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB,
- die Beplanung sonstiger Flächen innerhalb des Siedlungszusammenhangs, die einer baulichen Nutzung zugeführt werden sollen; hierunter kann auch die Überplanung von Flächen fallen, die als „Außenbereich im Innenbereich“ einzustufen sind,
- die Änderung oder Neuaufstellung eines rechtskräftigen Bebauungsplans für ein Baugebiet, wenn dessen Bebauung bereits so weit fortgeschritten ist, dass ein Siedlungszusammenhang entstanden ist.
- Die Aufhebung eines rechtskräftigen Bebauungsplans innerhalb eines Siedlungszusammenhangs, wenn dessen Festsetzungen nicht mehr den aktuellen Planungszielen entsprechen und eine Steuerung über die Regelungen des § 34 BauGB für ausreichend angesehen wird.



Keine Einbeziehung von Flächen außerhalb des geschlossenen Siedlungszusammenhangs

Keine Einbeziehung von Flächen außerhalb der Ortslage

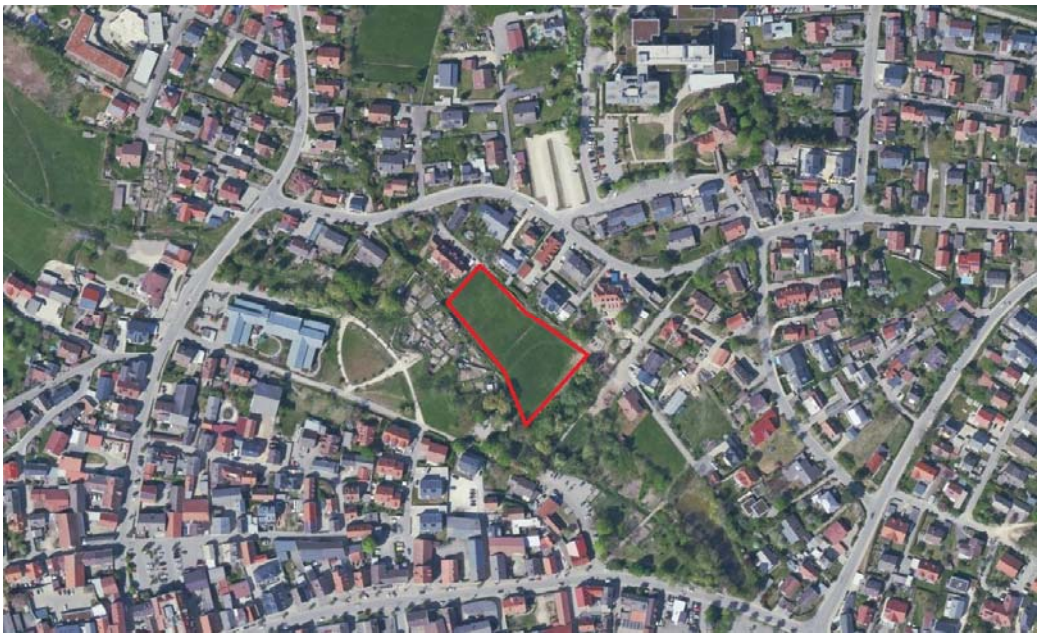
Bei der Überplanung von § 34-Gebieten ist gelegentlich zu entscheiden, ob auch unbebaute Flächen am Ortsrand in das Plangebiet einbezogen werden können, ohne dass die Grenzen für die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung überschritten werden. Maßgeblich ist auch hier, ob die in Rede stehende Fläche – unabhängig von der Überplanung – Teil des Siedlungsbereichs ist, dessen Grenzen nicht nach außen verschoben werden dürfen.[3] Das kann im Einzelfall angenommen werden, wenn die einzubeziehende Außenbereichsfläche bereits an drei Seiten eng von einer Bebauung eingeschlossen wird, die Teil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils ist. Auch prägnante topographische Elemente (z.B. Flusslauf, Graben, Schlucht) können bei der Beurteilung herangezogen werden und die Einstufung als Innenentwicklungsfläche rechtfertigen. Bebauungspläne, die Flächen außerhalb des Siedlungszusammenhangs einer Bebauung zuführen, können dagegen nicht als Bebauungspläne der Innenentwicklung aufgestellt werden, auch wenn durch die Planung die Entwicklung einer Kernstadt gegenüber untergeordneten Siedlungslagen gestärkt werden soll. Der Tatbestand der Innenentwicklung liegt auch dann nicht vor, wenn sich das zu entwickelnde Baugebiet unmittelbar an den bisherigen Siedlungsrand anschließt. In solchen Fällen kann jedoch unter bestimmten Voraussetzungen das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB in Frage kommen (☞ F 7).

Überplanung von Außenbereichen im Innenbereich

Bei der Überplanung unbebauter Flächen innerhalb eines Siedlungsbereichs, die einer baulichen Nutzung zugeführt werden sollen, stellt sich manchmal die Frage, ob ein Bebauungsplan nach § 13a BauGB auch für die Überplanung so genannter „Außenbereiche im Innenbereich“ aufgestellt werden kann. Dies hängt vor allem von der Größe der überplanten Außenbereichsfläche im Verhältnis zum jeweiligen Siedlungsgefüge ab. So kann die Überplanung einer von bebauten Grundstücken gerahmten Freifläche in der Regel dann der Innenentwicklung zugeordnet werden, wenn sie im Verhältnis zum Siedlungskörper insgesamt von untergeordnetem Gewicht ist. Die nachfolgende Abbildung zeigt hierfür ein Beispiel.

---

[3] Vgl. BverwG, Urt. v. 04.11.2015 – 4 CN 9/14 -, juris Rn. 23 ff.; OVG Schleswig, Beschl. v. 24.11.2020 – 1 MR 10/20 -, juris Rn. 32 ff.



Außenbereichsflächen, die in das Siedlungsgefüge des Innenbereichs eingebettet sind (rot umrandet – „Außenbereichsinsel"), können mit Bebauungsplänen nach § 13 a BauGB beplant werden.

Am Rand der Ortslage darf ein Bebauungsplan der Innenentwicklung allerdings i.d.R. keine Grundstücke des Außenbereiches einbeziehen. Nur soweit sich einzelne unbebaute Grundstücke noch dem Siedlungszusammenhang zuordnen lassen, können diese einbezogen werden. In der nachfolgenden Abbildung trifft dies auf die kleinere Freifläche zu, die in die Bebauung des südlichen Siedlungsrandes eingebettet ist, wo der Bebauungszusammenhang erkennbar durch den angrenzenden dicht bewachsenen Grünzug und einen vorgelagerten Graben begrenzt wird. Über einen solchen Rahmen hinausgehende Flächen dürfen auch nicht in Teilen mit Bebauungsplänen der Innenentwicklung beplant werden.

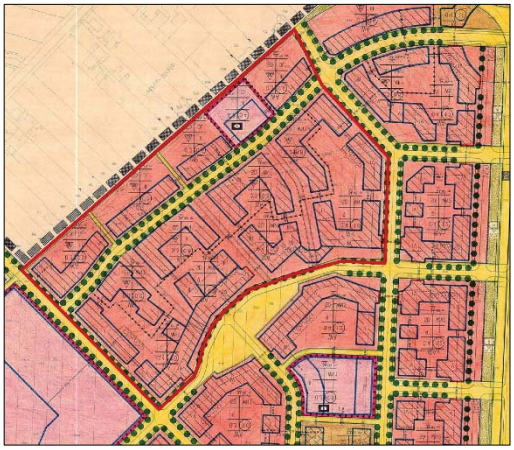
Am Rand des Siedlungsgefüges gilt: ein Bebauungsplan der Innenentwicklung muss innerhalb der Grenzen des Siedlungszusammenhangs bleiben. Dies trifft auf die rot umrandete Fläche zu, die durch einen dichten Waldbestand und einen vorgelagerten Graben begrenzt wird; auf die östlich gelegene Ackerflur dagegen nicht.

Überplanung von Gebieten mit rechtskräftigem Bebauungsplan

Die Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ist nicht auf bisher unbeplante Innenbereiche und diese arrondierende Außenbereichsflächen, die im Siedlungszusammenhang liegen, beschränkt. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann darüber hinaus auch für Gebiete zur Anwendung kommen, für die ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht, der geändert, durch einen neuen Bebauungsplan ersetzt oder aufgehoben werden soll. Änderungsbebauungspläne (☞ D 3) können dabei aber nur dann als Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die Änderungsbereiche im Siedlungszusammenhang liegen. Gleiches gilt für die

Neuaufstellung eines Bebauungsplans, der einen bisher geltenden Plan vollständig ersetzt, etwa weil sich dessen Festsetzungsinhalte als nicht umsetzbar erwiesen haben.

Nicht mehr aktuelle Planinhalte, hier die Entwicklung von Geschosswohnungsbau, können eine Anpassung geltender Bebauungspläne erfordern. Dabei kann das beschleunigte Verfahren zur Anwendung kommen, wenn die Bebauung bereits so weit fortgeschritten ist, dass sie einen Siedlungszusammenhang herstellt.



Anwendungsvoraussetzungen

Schwellenwerte

Die Möglichkeit, einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufzustellen, ist an Schwellenwerte gekoppelt. Hierbei wird an die festgesetzte Größe der Grundfläche bzw. die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO angeknüpft. Für den Fall, dass weder eine Grundflächenzahl noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird (z.B. für einen reinen Straßenbebauungsplan), sieht § 13a Abs. 1 Satz 3 BauGB vor, dass auf die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelte Fläche abzustellen ist.

§ 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB unterscheidet zwei Fallgruppen:

- Bebauungspläne, die eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 Quadratmetern festsetzen (Nummer 1), und
- Bebauungspläne, die eine Größe der Grundfläche von 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern festsetzen (Nummer 2).

In der zweiten Fallgruppe dürfen Bebauungspläne der Innenentwicklung nur dann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn von ihnen nach einer überschlägigen Prüfung keine erheblichen Umweltauswirkungen ausgehen.

Bei der Ermittlung der festgesetzten bzw. zulässigen Grundfläche sind folgende Grundsätze zu berücksichtigen:

a) Nichtberücksichtigung von Nebenanlagen,
b) Berücksichtigung der Gesamtgrundfläche einschließlich des Bestandes,
c) Kumulationsregel.

Nichtberücksichtigung von Nebenanlagen

Die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauGB bezieht sich nur auf Hauptgebäude. Die Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bleiben unberührt, d.h. Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche werden nicht in die Berechnung der zulässigen Grundfläche einbezogen. Ebenfalls unberücksichtigt bleiben die im Plangebiet festgesetzten Straßenverkehrsflächen, es sei denn, es handelt sich um einen reinen Straßenbebauungsplan (siehe oben).

Beispiel: *Eine allseitig von Einfamilienhausbebauung umgebene Brachfläche, die vormals von einem Gartenbaubetrieb genutzt wurde, soll als Wohngebiet entwickelt werden. Der Bebauungsplan, der eine zulässige Grundfläche von 19.000 m² zulässt, kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, auch wenn er durch textliche Festsetzung eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen um bis zu 60 % ermöglicht, so dass allein die Baugrundstücke auf einer Fläche von bis zu 30.000 m² versiegelt werden können.*

Berücksichtigung des Gebäudebestandes

Zu berücksichtigen sind nicht nur die Grundflächen der durch den Bebauungsplan ermöglichten Neubebauung, sondern sämtliche festgesetzte bzw. zulässige Grundflächen, d.h. auch die Grundflächen überplanter Bestandsgebäude.

Beispiel: *Ein Siedlungsbereich mit Geschosswohnungsbau der 60er/70er-Jahre soll im Zuge des Stadtumbaus umgestaltet werden. Dabei sollen auf einzelnen Teilflächen punktuelle Nachverdichtungen durch niedriggeschossige Wohngebäude ermöglicht werden. Da die zulässige Grundfläche der Bebauung im Plangebiet mit rund 80.000m² über der Schwelle von 70.000 m² liegt, kann der Bebauungsplan nicht im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, obwohl die zulässige Grundfläche der geplanten Neubauten nur annähernd 5.000 m² beträgt.*

Kumulationsregel

Wird ein Bebauungsplan der Innenentwicklung in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen aufgestellt, so sind die Grundflächen der anderen Bebauungspläne mitzurechnen. Durch diese Zusammenrechnung soll insbesondere ausgeschlossen werden, dass ein Bebauungsplanverfahren rechtsmissbräuchlich in mehrere kleine Bebauungspläne aufgespalten wird, um jeweils Werte unterhalb der Schwelle von 20.000 m² Grundfläche zu erhalten.[4] Bei der Aufstellung mehrerer Bebauungspläne für ein größeres Plangebiet besteht ein enger zeitlicher Zusammenhang jedenfalls dann, wenn sich die Planungsverfahren zeitlich teilweise überschneiden bzw. unmittelbar aneinander anschließen. Bei der Anwendung dieser Kumulationsregel sind Bebauungspläne, die im Regelverfahren aufgestellt werden, nicht mitzurechnen.

ggf. Berücksichtigung benachbarter Bebauungspläne

Beispiel: *Die Gemeinde X plant seit längerem die Entwicklung eines ehemaligen Kasernenstandortes als Wohn- und Gewerbepark. Für die ersten Bauabschnitte befinden sich zwei Bebauungspläne noch im Verfahren, die insgesamt eine zulässige Grundfläche von 60.000 m² festsetzen. Für einen dritten Bauabschnitt will die Gemeinde einen Bebauungsplan aufstellen, der insgesamt eine Grundfläche von 15.000 m² zulässt. Aufgrund des engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhangs zu den noch nicht rechtskräftigen Bebauungsplänen kann sie nicht von der Möglichkeit des beschleunigten Verfahrens Gebrauch machen, auch wenn die Schwelle von 20.000 m² für den betreffenden Bebauungsplan deutlich unterschritten wird.*

Vorprüfung des Einzelfalls

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit einer zulässigen Grundfläche zwischen 20.000 m² und 70.000 m², die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden sollen, muss die Gemeinde zunächst in einer Vorprüfung des Einzelfalls unter Berücksichtigung der Kriterien der Anlage 2 zum BauGB überschlägig abschätzen, ob der Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen haben kann. Diese Vorprüfung erfordert i.d.R. einen etwas geringeren Aufwand, als die Erstellung eines Umweltberichts. Sie hat nicht das Ziel, mit einer in Einzelheiten gehenden Untersuchung das Vorliegen erheblicher Umweltauswirkungen abschließend festzustellen. Es geht vielmehr um eine überschlägige Einschätzung, ob ein Bebauungsplan voraussichtlich solche Umweltauswirkungen haben kann. Dabei sind nur erhebliche Umweltauswirkungen zu berücksichtigen, also solche, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB abwägungserheblich sind. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen, soweit anzunehmen ist, dass sie zur Klärung der Frage beitragen können, ob erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Ausschlussgründe

Das beschleunigte Verfahren ist für UVP-pflichtige Vorhaben ausgeschlossen.

Das beschleunigte Verfahren ist nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die nach Bundes- oder Landesrecht einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Welche Anlagen im Einzelnen einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. einer diesbezüglichen Vorprüfung bedürfen, ergibt sich aus den Listen der Anlage 1 zum Gesetz über

[4] Für Bebauungspläne mit einer festgesetzten Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² steht die Kumulationsregel unmittelbar in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Für Bebauungspläne mit einer darüber liegenden Geschossfläche von weniger als 70.000 m² ist die Kumulationsregel Bestandteil der Vorprüfung gemäß Nr. 2.2 der Anlage 2 zum BauGB.

die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) bzw. der Anlage 1 zum Brandenburgischen Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (BbgUVPG). Für Bebauungspläne der Innenentwicklung wird sich eine UVP-Pflicht dabei in der Regel nur für Projekte der Fallgruppe Nr. 18 (Bauvorhaben) der Anlage 1 zum UVPG ergeben, da die übrigen im UVPG sowie die im BbgUVPG aufgeführten Projekte für die Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung im Allgemeinen nicht in Betracht kommen.

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung kann sich eine UVP-Pflicht in der Regel nur auf der Grundlage einer zunächst durchzuführenden Vorprüfung ergeben.[5] Eine solche Vorprüfung ist z.B. für Hotelprojekte mit mindestens 100 Betten bzw. 80 Gästezimmern oder für Einzelhandelsbetriebe ab einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² vorgeschrieben. Sind solche Projekte in Bebauungspläne der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von 20.000 und mehr Quadratmetern eingebunden, lässt sich die Vorprüfung nach UVPG in die ohnehin in diesen Fällen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB erforderliche Vorprüfung der erheblichen Umweltauswirkungen integrieren.

Da Bebauungspläne der Innenentwicklung aber auch für Flächen aufgestellt werden können, die dem Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB zuzuordnen sind (u.a. „Außenbereiche im Innenbereich“) kann sich ein Ausschluss des beschleunigten Verfahrens auch unmittelbar aus der Größe des jeweiligen Vorhabens ergeben. Dies ist zum Beispiel dann der Fall, wenn ein Hotelprojekt mit mindestens 300 Betten bzw. 200 Gästezimmern auf bisherigen Außenbereichsflächen geplant ist. Gleiches gilt für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe, sofern die zulässige Geschossfläche mindestens 5.000 m² beträgt.

Dokumentation der Vorprüfung im Umweltbericht

Kommt die Vorprüfung des Einzelfalls zu dem Ergebnis, dass keine UVP-Pflicht vorliegt, sind das Verfahren und die Ergebnisse der Vorprüfung in der Begründung zum Bebauungsplan nachvollziehbar zu dokumentieren. Andernfalls bestünde gemäß § 214 Abs. 2a Nr. 4 BauGB ein für die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans beachtlicher Mangel.

Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten

Im Übrigen ist das beschleunigte Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) bestehen.

Merkmale des beschleunigten Verfahrens

Im Einzelnen beinhaltet das beschleunigte Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB folgende beschleunigende und sonstige die Innenentwicklung begünstigende Maßnahmen:

(1.) Anwendung der Vorschriften des vereinfachten Verfahrens,

(2.) Erleichterung hinsichtlich der Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan,

(3.) Berücksichtigung besonderer Investitionsbedarfe in der Abwägung,

(4.) Kein Ausgleichserfordernis.

Anwendung der Vorschriften des vereinfachten Verfahrens

Die Vorschriften über das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB (☞ F 4) können auch bei der Planaufstellung im beschleunigten Verfahren angewendet werden, d.h.:

a) Es kann auf frühzeitige Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden.

b) Anstelle der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB kann die Beteiligung auf die betroffene Öffentlichkeit beschränkt werden.

c) Die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB kann zeitlich begrenzt werden.

---

[5] Die Nummern 18.1 bis 18.7 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung beziehen sich auf Bebauungspläne, die i.d.R. im Außenbereich angesiedelt sind. Bei Projekten nach Nummer 18.8, d.h. wenn die in den Nummern 18.1 – 18.7 aufgeführten Vorhaben im Innenbereich ermöglicht werden sollen, gibt es nur eine Vorprüfungspflicht, jedoch keine Regel-UVP-Pflicht.

d) Auf eine förmliche Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich zugehöriger Verfahrensanforderungen (Umweltbericht nach § 2a BauGB, Angaben zu verfügbaren umweltbezogenen Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, Monitoring nach § 4c BauGB und zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB) kann verzichtet werden.

auf frühzeitige Beteiligungen verzichten?

Entscheidet sich die Gemeinde für die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren, sollte sie beim Aufstellungsbeschluss auch darüber befinden, ob sie von der Möglichkeit des Verzichts auf frühzeitige Beteiligungsverfahren Gebrauch machen will. Über die unter b) und c) genannten Beschleunigungsmöglichkeiten kann sie auch zu einem späteren Zeitpunkt entscheiden. Der Verzicht auf Umweltprüfung und zusammenfassende Erklärung ist hingegen untrennbar mit dem beschleunigten Verfahren verbunden.

förmliche Informationspflicht bei Verzicht auf frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Ein Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit stellt im Grunde keine wesentliche Verfahrensvereinfachung dar, da dieser Verfahrensschritt keinen formalen Anforderungen bezüglich Form und Dauer der Beteiligung unterliegt. Zudem muss der Öffentlichkeit auch bei einem Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung ersatzweise eine Informationsmöglichkeit eingeräumt werden. Gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB ist in diesen Fällen nämlich ortsüblich bekannt zu machen, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren und dass sie sich innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann. Diese Bekanntmachung erfolgt sinnvollerweise zusammen mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses. Sofern der Schwellenwert einer zulässigen Grundfläche von 20.000 m² überschritten wird, kann die Bekanntmachung jedoch erst nach Abschluss der Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB erfolgen.

Informationssammlung bei den Trägern öffentlicher Belange i.d.R. unverzichtbar

Auf die frühzeitige Behördenbeteiligung sollte nur dann verzichtet werden, wenn die planungsrelevanten Materialien auch ohne förmliches Verfahren zur Verfügung stehen, z.B. weil sie für eine vorlaufende städtebauliche Rahmenplanung zusammengetragen wurden. Ist dies nicht der Fall, sollte die förmliche Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB vor der öffentlichen Auslegung und nicht zeitgleich mit dieser durchgeführt werden. Andernfalls könnte durch die Notwendigkeit einer erneuten Auslegung der Zeitvorteil des beschleunigten Verfahrens wieder verloren gehen.

Vorzüge von Betroffenenbeteiligung und Auslegung

Die Durchführung einer Betroffenenbeteiligung anstelle einer öffentlichen Auslegung kann unter Umständen eine effektivere Verfahrensdurchführung ermöglichen, da die betroffenen Eigentümer einschließlich der Eigentümer benachbarter Grundstücke, Mieter und Pächter durch Anschreiben der Verwaltung in der Regel zuverlässiger erreicht werden als durch die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung. Mitunter kann es jedoch schwierig und zeitaufwendig sein, den Kreis der Betroffenen vollständig zu ermitteln, so dass die öffentliche Auslegung eine größere Verfahrenssicherheit bietet. Der Gemeinde bleibt es auch dann freigestellt, die offenkundig Betroffenen zusätzlich schriftlich über die öffentliche Auslegung zu informieren.

Ermittlung und Bewertung der berührten Umweltbelange in jedem Fall erforderlich

Der mit dem beschleunigten Verfahren einhergehende Verzicht auf die Durchführung einer Umweltprüfung entbindet die Gemeinde zwar von der förmlichen Durchführung der Umweltprüfung und der Erarbeitung eines Umweltberichts. Die Notwendigkeit, die von der Planung berührten Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (nach allgemeinen Grundsätzen) zu ermitteln und zu bewerten und in die Abwägung einzustellen, bleibt hiervon jedoch unberührt.

Erleichterung hinsichtlich der Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

nachträgliche Berichtigung des FNP möglich

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf hierbei nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan, dessen entgegenstehende Darstellungen mit Inkrafttreten des Bebauungsplans obsolet werden, ist dann ohne eigenständiges Verfahren im Wege der Berichtigung anzupassen.

Thematisierung in der Begründung

Im Aufstellungsverfahren sollte auf das Erfordernis zur Berichtigung des Flächennutzungsplans hingewiesen werden. Dabei sollte auch dargelegt werden, wie die Berichtigung erfolgen soll, d.h. welche Baugebiets- oder sonstige Flächennutzungskategorie künftig für die betreffende Fläche dargestellt werden soll. In der Begründung kann dies unter dem Kapitel „Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan“ thematisiert werden.

Die Berichtigung des Flächennutzungsplans sollte möglichst unverzüglich, z.B. zugleich mit der Bekanntmachung des Bebauungsplans, vorgenommen werden, weil sie andernfalls ihren Zweck verfehlt.

Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde nicht erforderlich

Da es sich bei der Berichtigung um einen redaktionellen Vorgang handelt, auf den die Vorschriften über die Aufstellung und Genehmigung von Bauleitplänen keine Anwendung finden, bedarf in diesen Fällen weder die Anpassung des Flächennutzungsplans noch die Aufstellung des (nicht aus der alten Darstellung des FNP entwickelten) Bebauungsplans der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde.

Existiert kein Flächennutzungsplan, kann – auch im beschleunigten Verfahren – ein selbstständiger Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB oder ein vorzeitiger Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB in Betracht kommen. Dieser Bebauungsplan bedarf dann jedoch nach § 10 Abs. 2 Satz 1 BauGB der Genehmigung.

Berücksichtigung besonderer Investitionsbedarfe

Investitionsbedarfe sind keine Anwendungsvoraussetzung.

Einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben soll gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB (in der Abwägung) in angemessener Weise Rechnung getragen werden. Hierbei handelt es sich nicht um eine Anwendungsvoraussetzung des beschleunigten Verfahrens. Bei der Entscheidung für ein § 13a-Verfahren sollten solche Investitionsbedarfe jedoch besonders berücksichtigt werden.

Kein Ausgleichserfordernis

kein Ausgleich bei GR < 20.000 m²

Die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Baugesetzbuch entfällt bei Plänen im beschleunigten Verfahren, bei denen die Grundfläche von 20.000 m² unterschritten wird. Eingriffe in Natur und Landschaft werden Eingriffen gleichgestellt, die gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Die Gemeinde kann somit auch keine von ihr gewünschten Ausgleichsmaßnahmen einfordern. Bei Bebauungsplänen ab einer Grundfläche von 20.000 m² bleibt es bei der Regelung, dass die Eingriffsregelung nach dem Baugesetzbuch zu berücksichtigen ist.

grobe Darlegung der Umweltauswirkungen

Auch in Fällen, in denen ein Ausgleich nicht erforderlich ist, sind die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen. Im Gegensatz zu der für andere Bebauungspläne erforderlichen detaillierten Eingriffsermittlung können sich die Darlegungen für Bebauungspläne der Innenentwicklung jedoch auf überschlägige Angaben zu den voraussichtlichen Umweltauswirkungen beschränken.

sonstige Festsetzungen zur Begrünung möglich

Auch bei fehlendem Ausgleichserfordernis bleibt es der Gemeinde unbenommen, im Bebauungsplan Festsetzungen zur Begrünung der Baugrundstücke mittels Pflanz- und Erhaltungsbindungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a) und b) BauGB (☞ B 25) oder sonstige Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (☞ B 20.1) festzusetzen. Die Festsetzungen müssen dann städtebaulich begründet sein, z.B. mit der Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild oder mit dem Schutz oder der Entwicklung eines Biotops. Auf die positiven ökologischen Auswirkungen solcher Festsetzungen kann in der Bewertung und Abwägung der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt hingewiesen werden.

Wahlfreiheit der Gemeinde

keine Anwendungspflicht

Die Gemeinden sind nicht verpflichtet, für jeden Bebauungsplan, bei dem die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB gegeben sind, vom beschleunigten Verfahren Gebrauch zu machen. Das beschleunigte Verfahren ist vielmehr als ein zusätzliches Angebot an die Gemeinden zu verstehen. Es bleibt ihnen daher freigestellt, ein Bebauungsplanverfahren nach den allgemeinen Verfahrensvorschriften durchzuführen und damit auch Ausgleichsmaßnahmen einzufordern.

Begründung der Verfahrenswahl

Sofern die formalen Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren vorliegen, sollte die Gemeinde mit dem Aufstellungsbeschluss auch über die Durchführung eines normalen oder eines beschleunigten Verfahrens befinden. Die der Entscheidung für die Verfahrenswahl zugrunde gelegten Beweggründe sollten in der Begründung dargelegt werden. Aus der Natur der Sache heraus werden diese vorrangig in verfahrensbedingten Zeit- und Kostenersparnissen für die öffentliche Hand und die betroffenen Eigentümer liegen.

Vorzüge des Regelverfahrens

Die Wahl des Regelverfahrens ist insbesondere dann sinnvoll, wenn komplexe Problemlagen zu bewältigen sind, die eine umfassende Ermittlung betroffener Belange und intensive Abstimmungsprozesse mit Trägern öffentlicher Belange erfordern. Die beschleunigenden Effekte des vereinfachten Verfahrens würden in solchen Fällen ohnehin kaum zum Tragen kommen. Darüber hinaus kann eine frühzeitige öffentliche Diskussion der Planung auch politisch gewollt sein, z.B. um die zustimmende oder ablehnende Haltung der betroffenen Öffentlichkeit als Grundlage der politischen Entscheidungsfindung frühzeitig einschätzen zu können.

frühzeitige Erarbeitung eines Entscheidungsgerüstes

Gesetzliche Bindungen oder Empfehlungen, in welchen Fällen vom beschleunigten Verfahren Gebrauch zu machen oder wann sinnvollerweise das Normalverfahren zu wählen ist, bestehen nicht. Die Entscheidung über die Verfahrensart liegt im freien Ermessen der Gemeinde. Diese sollte sich in ihrer Entscheidung vorrangig von Zweckmäßigkeitserwägungen leiten lassen. Vor diesem Hintergrund kann es insbesondere für größere Gemeinden sinnvoll sein, frühzeitig ein Entscheidungsgerüst für die Verfahrenswahl zu erarbeiten, um unterschiedliche Beurteilungen ähnlich gelagerter Planungsfälle zu vermeiden und den Entscheidungsprozess nachvollziehbar zu gestalten.

besonders interessant für vorhabenbezogene B-Pläne

Das beschleunigte Verfahren ist vor allem im Zusammenhang mit der Aufstellung vorhabenbezogener Bebauungspläne nach § 12 BauGB interessant, da die betreffenden Planungen regelmäßig auf eine kurzfristige Umsetzung abzielen und die Vorhabenträger nicht zuletzt wegen ihrer finanziellen Verpflichtungen bei der Planumsetzung ein berechtigtes Interesse an einem zügigen Abschluss des Verfahrens haben.

… sowie zur Änderung bzw. Ergänzung von B-Plänen

Zu einer erheblichen Zeitersparnis kann das beschleunigte Verfahren auch bei einer Änderung oder Ergänzung rechtskräftiger Bebauungspläne beitragen. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn die Grundzüge der Planung durch die vorgesehenen Änderungen bzw. Ergänzungen berührt werden, so dass ein vereinfachtes Verfahren allein auf der Grundlage von § 13 BauGB nicht durchgeführt werden kann. Voraussetzung für die Durchführung eines beschleunigten (Änderungs-)Verfahrens ist dabei, dass der Änderungsbereich innerhalb des Siedlungszusammenhangs liegt.

Aufhebung von B-Plänen

Weiterhin kann das beschleunigte Verfahren auch Anwendung auf die Aufhebung von Bebauungsplänen finden, soweit von der Aufhebung ausschließlich Flächen im Siedlungszusammenhang betroffen sind (☞ D 6). Vorhaben im Aufhebungsbereich sind dann (wieder) nach § 34 BauGB oder § 35 BauGB zu beurteilen.

Umstellung des Verfahrens für bereits eingeleitete Verfahren schwierig

Eine im Regelverfahren begonnene Planaufstellung kann im Grundsatz und wenn die Voraussetzungen gegeben sind, auf das beschleunigte Verfahren umgestellt werden. Dazu bedarf es eines gesonderten Beschlusses und einer entsprechenden Bekanntmachung. Eine Zeitersparnis ist damit aufgrund des notwendigen Vorlaufs für die Beschlussfassung häufig nicht verbunden.

vorgezogene Planreife möglich

Auch bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung können Vorhaben vor Durchführung der (förmlichen) Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB zugelassen werden, sofern die Voraussetzungen des § 33 Abs. 1 Nr. 2 bis 4 BauGB erfüllt sind und der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben wurde.

besondere Hinweispflichten

Sofern die Gemeinde vom beschleunigten Verfahren Gebrauch macht, sind die in § 13a Abs. 3 BauGB enthaltenen besonderen Hinweispflichten zu beachten. Nach § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ortsüblich bekannt zu machen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll. In den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB (Vorprüfung des Einzelfalls) sind auch die wesentlichen Gründe für die Einschätzung anzugeben, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Wenn nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet wird, ist nach § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB des Weiteren ortsüblich bekannt zu machen, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und dass sie sich innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann (siehe oben).

EINBEZIEHUNG VON AUSSENBEREICHSFLÄCHEN IN DAS BESCHLEUNIGTE VERFAHREN

Problemaufriss

§ 13b BauGB erweitert den Anwendungsbereich des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB befristet auf Außenbereichsflächen, die an die Ortslage anschließen. Damit soll die Bereitstellung von Wohnbauland auch außerhalb von Flächen der Innenentwicklung erleichtert werden. Unberührt bleibt der u.a. in § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB zum Ausdruck kommende Vorrang der Innenentwicklung. Die Anwendung des § 13b BauGB wird deshalb vor allem für Gemeinden in Frage kommen, in denen die Möglichkeiten der Innenentwicklung ausgeschöpft sind, sei es, dass keine Innenentwicklungsflächen (mehr) vorhanden sind oder vorhandene Flächen mit den der Gemeinde zur Verfügung stehenden Instrumenten nicht für eine Wohnbebauung aktiviert werden können.
Die auf der Grundlage von § 13b BauGB überplanten Flächen stellen regelmäßig Wohnsiedlungsflächen im Sinne der Festlegungen Z 5.5 bzw. Z 5.6 des LEP HR dar und werden, anders als Bebauungspläne der Innenentwicklung, auf die Eigenentwicklungsoption der Gemeinde angerechnet..

Wie auch bei den Flächen der Innenentwicklung liegen die Vorteile der Anwendung des § 13b BauGB für die Gemeinden wie für Investoren in der „schlanken“ und damit potenziell zügigeren, weniger kosten- und personalintensiven Verfahrensführung. So kann analog zum beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht, die Angabe zur Art der verfügbaren umweltbezogenen Informationen, die zusammenfassende Erklärung und auf das Monitoring verzichtet werden. Außerdem kann von der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung abgesehen werden. Anstelle einer regulären Auslegung ist es zulässig, lediglich der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben. (§ 13b S. 1 i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und Abs. 3 S. 1 BauGB). Die bei Überplanung von Außenbereichsflächen im Regelverfahren erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen entfallen (§ 13b S. 1 i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Der Flächennutzungsplan kann nachträglich im Wege der Berichtigung angepasst werden (§ 13b S. 1 i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Planungsrechtlicher Rahmen

Voraussetzungen und Folgen einer Planaufstellung nach § 13b im beschleunigten Verfahren für Außenbereichsflächen decken sich im Wesentlichen mit denen einer Planaufstellung im beschleunigten Verfahren für Flächen der Innenentwicklung, auf das im Gesetzestext explizit Bezug genommen wird:

§ 13b BauGB Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

> Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 ist bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 zu fassen.

Die folgenden Ausführungen konzentrieren sich auf die Besonderheiten, die bei Bebauungsplänen für Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren zu beachten sind. Im Übrigen wird auf ☞ F 6 verwiesen.

unmittelbarer Anschluss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile

Nach § 13b BauGB überplante Außenbereichsflächen müssen sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Dies können sowohl nach § 34 BauGB zu beurteilende Innenbereichsflächen als auch durch rechtskräftige Bebauungspläne überplante Gebiete sein, wenn diese baulich bereits so weit umgesetzt sind, dass sie als Teil eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils wirken. Voraussetzung ist, dass die an das neue Plangebiet angrenzenden Flächen bebaut sind. Angrenzend an eine festgesetzte Fläche z.B. für Freiflächennutzungen oder Ausgleichsmaßnahmen wäre ein Bebauungsplan nach § 13b BauGB somit nicht zulässig.

Die Erweiterung eines geplanten und in wesentlichen Teilen bereits realisierten Wohngebiets in den Außenbereich hinein ist dagegen möglich, soweit die Kumulationsregel dem nicht entgegensteht.[1] Besonderheiten der Topografie oder der Grundstückszuschnitte können im Einzelfall ein begrenztes Abweichen vom Grundsatz des „nahtlosen" Anschlusses an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil zulassen.[2] Denkbar ist etwa, dass die geplante Wohnbebauung durch einen Weg, Graben oder einen schmalen begleitenden Grünstreifen vom Siedlungszusammenhang getrennt ist, sofern trotz des fehlenden direkten räumlichen Zusammenhangs ein unmittelbarer städtebaulicher Anschluss besteht.

nur für Wohnnutzungen

Anders als bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung kommt das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB nur für Bebauungspläne in Frage, die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründen. Die Beschränkung ist eng zu verstehen, d.h. der Schwerpunkt der geplanten Entwicklung muss deutlich bei der Wohnnutzung liegen. Eine weitere Hauptnutzungsart darf das Baugebiet nicht haben. Dies lässt für die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung lediglich die Möglichkeiten eines reinen oder allgemeinen Wohngebietes zu, wobei in letzterem Fall die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen ausgeschlossen werden müssen.[3] Wohnnutzungen müssen stets allgemein zulässig sein.

Neben dem Wohnen darf der Bebauungsplan nur in einem sehr engen Rahmen weitere Nutzungen zulassen, und zwar nur solche, die dem Wohnen dienen und dem künftigen Baugebiet zugeordnet werden können. So können Anlagen zur Kinderbetreuung oder Grünflächen zulässig gemacht bzw. festgesetzt werden, soweit diese hinsichtlich ihres Umfangs und ihrer Funktion dem Wohngebiet zugeordnet werden können. Gleiches gilt für Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, ggf. auch für kleinere, dem Wohngebiet dienende soziale Einrichtungen oder Sportanlagen.[4] Da Wohngebiete grundsätzlich auf solche Infrastruktur-, Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen angewiesen sind, um auch den sozialen, kulturellen und sportlichen Interessen der Bewohner und ihrer verbrauchernahen Versorgung Rechnung zu tragen, dürfte die ausschließliche Zulassung reiner Wohngebäude vor dem Hintergrund des Gebots gerechter Abwägung städtebaulich vielfach nicht sinnvoll sein.[5] Es kann jedoch angebracht sein, diese Nutzungen auf den Ausnahmetatbestand zu beschränken, um bei der späteren Verwirklichung den Fokus auf das Wohnen sicherstellen zu können. Die Zulassungsfähigkeit anderer, dem Wohnen nicht im vorgenannten Sinn klar zu- und unterzuordnender Nutzungen ist in nach § 13b BauGB zu entwickelnden Gebieten ausgeschlossen. Dies gilt insbesondere auch für die nach § 4 Abs. 3 BauNVO für allgemeine Wohngebiete vorgesehenen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.[6]

nicht mehr als 10.000 m² Grundfläche

Der Schwellenwert, bis zu dem ein Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt werden kann, liegt bei einer zulässigen Grundfläche (Im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO) von 10.000 m² – dies entspricht etwa 60-80 Einfamilienhäusern – und damit deutlich niedriger als für Pläne nach § 13a BauGB. Die Anrechenbarkeit der Grundflächen (überbaubare Flächen, ohne Anrechnung von Nebenanlagen und Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauGB), die Kumulationsregelung (Mitrechnung der Grundflächen von Bebauungsplänen, die in einem engen sachlichen, räumlichen oder zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden) und die Ausschlussgründe (Notwendigkeit einer Umweltprüfung, Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten, Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen) entsprechen den Anforderungen des § 13a BauGB (☞ F 6).

---

1 Vgl. VGH München, Beschl. v. 04.05.2018 – 15 NE 18.382, juris Rn. 29 ff.

2 Vgl. Muster-Einführungserlass der Fachkommission Städtebau zum Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt und zu weiteren Änderungen des Baugesetzbuchs vom 28.09.2017 (BauGBÄndG 2017 – Mustererlass), S. 20.

3 VGH Mannheim, Beschl. v. 14.04.2020 – 3 S 6/20, juris Ls. 3, Rn. 56 ff.; vgl. auch VGH München, Beschl. v. 04.05.2018 – 15 NE 18.382, juris Ls. 2, Rn. 37; OVG Koblenz, Urt. v. 07.06.2018 – 1 C 11757/17 -, juris Rn. 30.

4 Vgl. VGH Mannheim, Beschl. v. 14.04.2020 – 3 S 6/20, juris Rn. 52 ff.

5 VGH Mannheim, Beschl. v. 14.04.2020 - 3 S 6/20, juris Rn. 56.

6 VGH München, Beschl. v. 04.05.2018 – 15 NE 18.382, juris Rn. 36 ff.; OVG Schleswig, Beschl. v. 24.11.2020 – 1 MR 10/20, juris Rn. 40.

Aus dem Gesetzestext ergeben sich weiterhin Fristen für den Aufstellungsbeschluss bzw. die Einleitung der Öffentlichkeits- oder Behördenbeteiligung (bis zum 31.12.2022) und für den Satzungsbeschluss, der bis zum 31.12.2024 gefasst sein muss.

Überleitung von Verfahren nach § 13b BauGB a.F.

Da der mit dem Baulandmobilisierungsgesetz 2021 wieder eingeführte § 13b BauGB dieselben tatbestandlichen Anforderungen stellt, wie der § 13b BauGB alter Fassung, können Aufstellungsverfahren, die nach der alten Rechtslage eingeleitet, aber nicht innerhalb der ursprünglich vorgesehenen Fristen bis Ende 2021 abgeschlossen wurden, nach eingehender Prüfung im Einzelfall fortgeführt werden. Hierbei ist insbesondere der aktuelle Verfahrensstand in Rechnung zu stellen. Eine Einstellung des laufenden Verfahrens, das nach alter Rechtslage im Regelverfahren fortgeführt werden müsste, mit einem vollständigem Neustart unter Wiederholung bereits durchgeführter Verfahrensschritte ist dann nicht erforderlich.

Verzicht auf frühzeitige Beteiligungen möglich

Auch beim beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB kann auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden verzichtet und die öffentliche Auslegung durch eine Betroffenenbeteiligung ersetzt werden. Unter den im Gesetz bestimmten Voraussetzungen kann auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden und es entfällt die Verpflichtung zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.
Bei der Prüfung, ob die Anwendungsvoraussetzungen des § 13b BauGB vorliegen, ist besondere Sorgfalt angezeigt. Unterbleibt infolge der Anwendung des § 13b BauGB eine Umweltprüfung etwa zu Unrecht, kann dies im Fall einer verwaltungsgerichtlichen Überprüfung die Unwirksamkeit des Bebauungsplans zur Folge haben.[7]

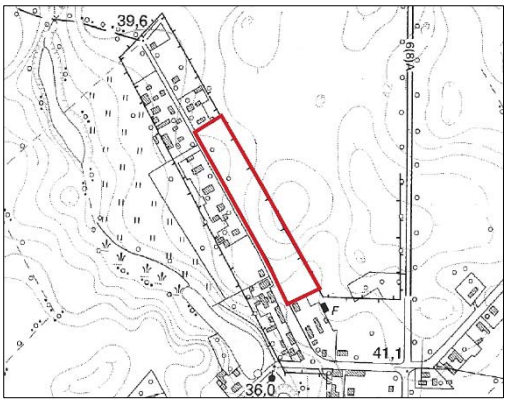
Positionierung der Gemeinde erforderlich

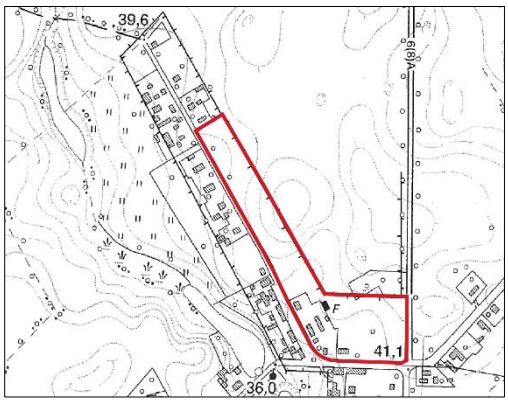
Trotz der Vorteile des beschleunigten Verfahrens erfordern gerade im Außenbereich komplexe oder kontroverse Planungen i.d.R. die Durchführung eines „normalen“ Aufstellungsverfahrens, auch wenn die formalen Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren vorliegen. So können im Regelverfahren Belange und Betroffenheiten, die der Planung entgegenstehen, frühzeitiger erkannt und im weiteren Verfahren berücksichtigt werden. Besonders im Außenbereich muss zudem sorgfältig abgewogen werden, ob auf einen Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft verzichtet werden soll. Für welches Verfahren sich die Gemeinde beim Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan entscheidet, liegt allein in ihrem Ermessen.

Das nebenstehende Beispiel erfüllt die Anwendungsvoraussetzungen des § 13b BauGB: Das Plangebiet schließt unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an, auf der Fläche sollen weniger als 10.000 m² Geschossfläche realisiert werden. Diese Voraussetzungen wären bei einer Erweiterung um Teile der weiter südlich angrenzenden Flächen nicht mehr gegeben.

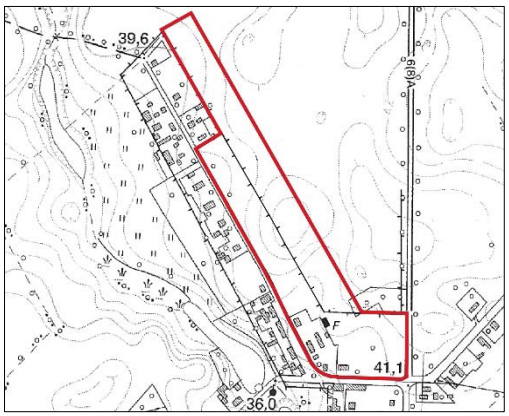
7 VGH Mannheim, Beschl. v. 14.04.2020 – 3 S 6/20, juris Rn. 18 ff.

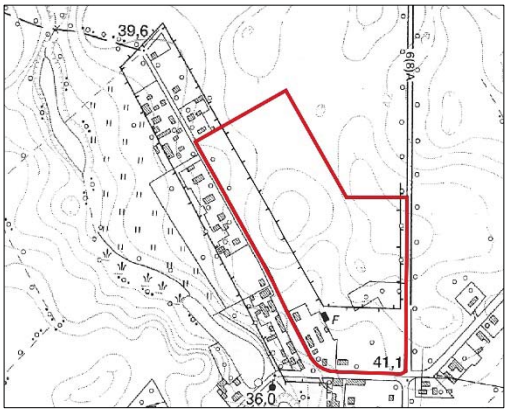
Ein Bebauungsplan nach § 13b BauGB kann sich nur auf kleinere Arrondierungsflächen beziehen, die unmittelbar an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen.





Flächen, auf denen mehr als 10.000 m² Grundfläche (60-80 Einfamilienhäuser) ermöglicht werden sollen, kommen für § 13b BauGB nicht in Frage.





PLANFESTSTELLUNGSERSETZENDE BEBAUUNGSPLÄNE

Problemaufriss

Im Rahmen der Fachplanung werden für übergeordnete Infrastrukturmaßnahmen in der Regel Planfeststellungsverfahren durchgeführt oder es werden Plangenehmigungen erteilt. Das Verhältnis der gemeindlichen Bauleitplanung zur Fachplanung regelt § 38 BauGB: Die §§ 29 bis 37 BauGB sind in diesen Fällen nicht anzuwenden, d.h. der ansonsten übliche Rechtsrahmen zur Planung und Genehmigung von Vorhaben ist nicht anzuwenden. Die Gemeinde ist bei Planfeststellungsverfahren zu beteiligen, städtebauliche Belange sind von den jeweiligen Planungsträgern zu berücksichtigen.

Das Bundesfernstraßengesetz und das Landesstraßengesetz Brandenburg lassen jedoch als Alternative zu einer Planfeststellung die Planung von Bundesfernstraßen und Landestraßen, das Personenbeförderungsgesetz die Planung von Straßenbahnanlagen durch „planfeststellungsersetzende“ Bebauungspläne zu:

§ 17b Abs. 2 FernStrG
§ 38 Abs. 5 BbgStrG

Bundesfernstraßengesetz (Auszüge)

§ 17 Erfordernis der Planfeststellung und vorläufige Anordnung
(1) Bundesfernstraßen dürfen nur gebaut oder geändert werden, wenn der Plan vorher festgestellt ist. (…)

§ 17b Planfeststellungsbeschluss, Plangenehmigung
(2) Bebauungspläne nach § 9 des Baugesetzbuchs ersetzen die Planfeststellung nach § 17. Wird eine Ergänzung notwendig oder soll von Festsetzungen des Bebauungsplans abgewichen werden, so ist die Planfeststellung insoweit zusätzlich durchzuführen. In diesen Fällen gelten die §§ 40, 43 Abs. 1, 2, 4 und 5 sowie § 44 Abs. 1 bis 4 des Baugesetzbuchs.

Brandenburgisches Straßengesetz (Auszüge)

§ 38 Planfeststellung, Plangenehmigung
(1) Landesstraßen dürfen nur gebaut oder wesentlich geändert werden, wenn der Plan vorher festgestellt ist. Für den Bau oder die wesentliche Änderung von anderen Straßen kann, wenn sie in der Baulast eines Kreises oder einer Gemeinde stehen, auf Antrag und auf Kosten des Trägers der Straßenbaulast ein Planfeststellungsverfahren durchgeführt werden. Soweit eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist, ist ein Planfeststellungsverfahren durchzuführen. Absatz 5 gilt entsprechend.

(5) Bebauungspläne nach § 9 des Baugesetzbuches ersetzen die Planfeststellung und die Plangenehmigung nach den Absätzen 1 und 2. Wird eine Ergänzung notwendig oder soll von Festsetzungen des Bebauungsplanes abgewichen werden, so ist die Planfeststellung oder die Plangenehmigung insoweit durchzuführen. Wahlweise kann auf Verlangen und auf Kosten des Trägers der Straßenbaulast von der Gemeinde eine Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 des Baugesetzbuches durchgeführt werden, soweit die Voraussetzungen vorliegen. In beiden Fällen gelten die §§ 40 und 43 Abs. 1, 2, 4 und 5 sowie § 44 Abs. 1 bis 4 des Baugesetzbuches.

§ 28 Abs. 2 PBefG

Personenbeförderungsgesetz (Auszüge)

Straßenbahnen
§ 28 Planfeststellung
(1) Betriebsanlagen für Straßenbahnen dürfen nur gebaut werden, wenn der Plan vorher festgestellt ist. (…)
(3) Bebauungspläne nach § 9 des Baugesetzbuches ersetzen die Planfeststellung nach Absatz 1 und die Plangenehmigung nach § 74 Absatz 6 des Verwaltungsverfahrensgesetzes, sofern darin Betriebsanlagen für Straßenbahnen ausgewiesen sind. Ist eine Ergänzung der Betriebsanlagen notwendig, ein Bebauungsplan unvollständig oder soll von Festsetzungen des Bebauungsplanes abgewichen werden, ist insoweit die Planfeststellung durchzuführen. Es gelten die §§ 40 und 43 Abs. 1, 2, 4 und 5 sowie § 44 Abs. 1 bis 4 des Baugesetzbuches. § 29 Abs. 3 ist nicht anzuwenden.

Gründe für und gegen die Entscheidung für einen planfeststellungsersetzenden Bebauungsplan

Sofern Fachplanungsgesetze keine Regelung zur Ersetzung der Planfeststellung durch Bebauungspläne enthalten, besteht dazu auch keine Möglichkeit. Die Fachplanungsgesetze, die diese Möglichkeit ausdrücklich einräumen, bestimmen meist nicht, für welche der darin geregelten Planungsfälle die Planfeststellung durch einen Bebauungsplan ersetzt werden kann; in diesen Fällen ist daher grundsätzlich von einer Wahlfreiheit zwischen den Verfahren auszugehen.

Dennoch sollte die Ersetzung einer straßenbaufachlichen Planfeststellung durch einen gemeindlichen Bebauungsplan auf Fälle beschränkt werden, bei denen städtebauliche und verkehrliche Planungsvorhaben eng verzahnt sind, etwa für eine Ortsdurchfahrt in einem neu zu entwickelnden städtebaulichen Kontext, wo Regelungen sowohl zur baulichen Entwicklung als auch zum Straßenbau integriert getroffen werden sollen. Vorteile des planfeststellungsersetzenden Bebauungsplans sind somit die mögliche „Verzahnung“ mit städtebaulich außerhalb des eigentlichen Straßenraums erforderlichen Festsetzungen. Sollten z.B. städtebauliche Missstände im engeren Umfeld der Straße bestehen, können in einem planfeststellungsersetzenden Bebauungsplan darauf bezogene Festsetzungen getroffen und zugleich mit der Straßenplanung die städtebauliche Entwicklung gesteuert werden. Die planfeststellungsersetzende gemeindliche Bauleitplanung ist jedoch nur insoweit zulässig, als sie einvernehmlich mit dem Baulastträger abgestimmt ist bzw. der Baulastträger ausdrücklich zugestimmt hat (schriftlicher Nachweis).

im B-Plan nicht festsetzungsfähige Regelungen können als Hinweise in die Planzeichnung aufgenommen werden

Zu bedenken ist auch, dass Bebauungspläne Regelungen nur innerhalb der Vorgaben des BauGB, Planfeststellungen als sogenannte gebündelte Verwaltungsakte auch Maßnahmen außerhalb der Regelungsmöglichkeiten eines Bebauungsplans treffen können, z.B. im Bezug auf die temporäre Nutzung von Flächen für Baustelleneinrichtungen, Unterhaltungspflichten, Maßnahmen zum Lärmschutz an bestehenden Gebäuden außerhalb des Plangebiets oder Kompensationsmaßnahmen auf entfernteren Flächen. Insofern ist frühzeitig zu klären, ob ein durch die Gemeinde aufzustellender Bebauungsplan alle erforderlichen Regelungen treffen kann, oder ob und inwieweit ergänzende vertragliche Regelungen erforderlich werden und aussichtsreich sind, oder ob sogar eine ergänzende Planfeststellung nötig wird.

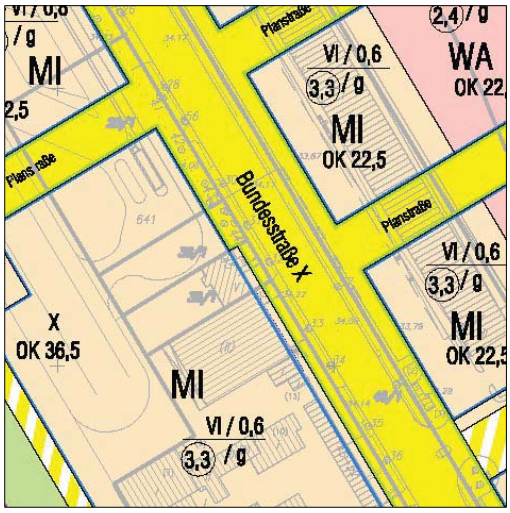
Regelungen im Bebauungsplan

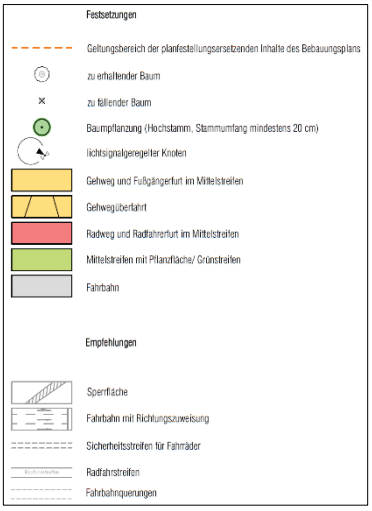
es gelten die Verfahrensvorschriften der Bauleitplanung

Die Planung von Abschnitten von Bundes- oder Landesstraßen in Bebauungsplänen folgt nicht den Verfahrens-, Form- und Inhaltsvorschriften der Straßengesetze, sondern ausschließlich den Regelungen des Baugesetzbuchs; gesonderte Verfahrens- oder Beteiligungsschritte sind nicht erforderlich. Dies gilt ebenso für die Vorschriften zum Umweltschutz. Eine enge Abstimmung mit den zuständigen Fachplanungsbehörden, insbesondere über den von der Gemeinde zu beplanenden Teilabschnitt der Straße sowie über die Planungsinhalte, ist natürlich dennoch geboten.

weiter gehende Regelungen als im üblichen Bebauungsplan erforderlich

Während in üblichen Bebauungsplänen die flächenhafte Festsetzung der Straßenverkehrsfläche in einer für den Ausbau der künftigen Straße angemessenen Dimensionierung ausreicht und die Aufteilung und Nutzung der festgesetzten Verkehrsfläche späteren Planungsschritten überlassen wird, ist für planfeststellungsersetzende Bebauungspläne eine konkrete Planung der Straßenanlage als Voraussetzung und Grundlage für das Planverfahren zu erstellen. Mindestens sind im Rahmen einer Vorplanung die Einteilung der Straßenverkehrsfläche, d.h. die Dimensionierung der künftigen Bestandteile der Straßen festzulegen und mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen. Dazu gehören insbesondere Fahrstreifen, Rad- und Fußverkehrsanlagen, Einmündungen mit Anschluss an bestehende Straßen, Anlagen für den Bus- und ggf. den Straßenbahnverkehr (Schienenkörper, Haltestellen, Oberleitungsanlagen), Querungen, Bepflanzungen, Beleuchtung, sowie ggf. Anlagen für die Niederschlagsentwässerung. Einen Grenzfall der Festsetzbarkeit bilden Lichtsignalanlagen: Während das grundsätzliche Erfordernis einer Lichtsignalregelung für einen Knotenpunkt Gegenstand der planfeststellungsersetzenden Inhalte eines Bebauungsplans sein kann, unterliegt die Ausgestaltung der Lichtsignalanlage (u.a. Anordnung der einzelnen Mastenstandorte) der gesonderten straßenverkehrsbehördlichen Anordnung.





Bilder von links nach rechts: Planzeichnung des B-Plans, dann Blatt 2 zur Festsetzung der planfeststellungsersetzenden Inhalte des B-Plans (u.a. Aufteilung der Verkehrsfläche mit Vermaßung, Ein- und Ausfahrten, Baumstandorte) und Eintragung von geplanten Markierungen als Hinweis, zuletzt ein Beispiel für eine Legende dazu.

Auf dieser Grundlage werden die entsprechenden Flächen im Bebauungsplan wie üblich als Verkehrsflächen, ggf. mit besonderer Zweckbestimmung (z.B. Straßenbahnkörper, Fußgängerbereich), festgesetzt sowie durch Straßenbegrenzungslinien und Baulinien oder Baugrenzen abgegrenzt. Die weiter gehende Differenzierung der straßenbaulichen Anlagen, die üblicherweise nicht in Bebauungsplänen geregelt wird, jedoch für eine planfeststellungsersetzende Planung erforderlich ist, wird zusätzlich zur o.g. Festsetzung der Straßenverkehrsfläche ebenfalls zeichnerisch festgesetzt, u.a. Fahrstreifen, Borde, Gleisanlagen für Straßenbahnen, Fußverkehrsflächen und baulich angelegte Radwege. Auch Standorte von zu erhaltenden und zu fällenden Bäumen werden i.d.R. festgesetzt, Neupflanzungen insbesondere dann, wenn sie als Ausgleichsmaßnahmen herangezogen werden sollen.

Dazu kann es sinnvoll sein, eine Nebenzeichnung in größerem Maßstab anzulegen oder die genannten Inhalte als gesondertes Blatt der Planzeichnung des Bebauungsplans zu führen, das deutlich als „Blatt 2 - planfestgestellte Inhalte des Bebauungsplans“ zu kennzeichnen ist:

▶ Planfeststellungsersetzende Festsetzungen des Bebauungsplans siehe Blatt 2

gesonderte straßenverkehrsbehördliche Anordnungen

Von den planfestgestellten künftigen baulichen Elementen der Straße zu unterscheiden sind Elemente, die einer gesonderten straßenverkehrsbehördlichen Anordnung bedürfen. Dazu gehören Markierungen, Pfeile, Sperrflächen, Piktogramme und Beschriftungen („BUS“) auf der Fahrbahn, nicht-bauliche Elemente von Fußgängerüberwegen („Zebrastreifen“), Mastenstandorte von Lichtsignalanlagen sowie Beschilderungen; dazu gehören auch Radstreifen, die im Gegensatz zu einem baulich angelegten Radweg lediglich durch Markierungen im Fahrbahnbereich von den Fahrstreifen getrennt werden. Diese können nicht Gegenstand der planfeststellungsersetzenden Wirkung des Bebauungsplans sein. Es kann jedoch sinnvoll sein, solche Elemente, wenn sie für das Verständnis der Planung von Bedeutung sind, als unverbindliche Hinweise oder Empfehlungen in die Planzeichnung oder in eine Nebenzeichnung aufzunehmen oder einen erläuternden Plan als Teil der Begründung anzulegen. Gleiches gilt für Details der späteren Ausstattung der Straße.

In der Begründung ist zu differenzieren zwischen planfeststellungsersetzenden Inhalten des Bebauungsplans mit Angabe der Rechtsgrundlage (z.B. gemäß § 17b Abs. 2 Bundesfernstraßengesetz) und sonstigen Hinweisen und Empfehlungen. Die Unterscheidung ist auch in der Legende deutlich zu machen.

Abkürzungsverzeichnis

Gesetze, Verordnungen, Richtlinien, Vorschriften

BauGB	Baugesetzbuch
BauGBÄndG	Baugesetzbuchänderungsgesetz
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauROG 98	Bau- und Raumordnungsgesetz 1998
BbgBO	Brandenburgische Bauordnung
BbgCWPV	Brandenburgische Camping- und Wochenendhausplatz-Verordnung
BbgDSchG	Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz
BbgEGovG	Brandenburgisches E-Goverment-Gesetz
BbgGStV	Brandenburgische Garagen- und Stellplatzverordnung
BbgNatSchG	Brandenburgisches Naturschutzgesetz
BbgNatSchAG	Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz
BbgSpielhG	Brandenburgischen Spielhallengesetz
BbgStrG	Brandenburgisches Straßengesetz
BbgUVPG	Brandenburgische Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung
BbgWG	Brandenburgisches Wassergesetz
BbgWoFG	Brandenburgisches Wohnraumförderungsgesetz
BBodSchG	Bundes-Bodenschutzgesetz
BBodSchV	Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung
BImSchG	Bundes-Immissionsschutzgesetz
BImSchV	Bundes-Immissionsschutzverordnung
BNatSchG	Bundes-Naturschutzgesetz
B-Plan	Bebauungsplan
BWaldG	Bundeswaldgesetz
DSGVO	Datenschutzgrundverordnung
EAG Bau	Europarechtsanpassungsgesetz Bau
EEG	Erneuerbare-Energien-Gesetz
EEWärmeG	Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz
EnEV	Energieeinsparverordnung
FNP	Flächennutzungsplan
FStrG	Bundes-Fernstraßengesetz
GG	Grundgesetz
GIRL	Geruchsimmissionsrichtlinie
HVE	Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung
KrWG	Kreislaufwirtschaftsgesetz
LBO	Landesbauordnung
LEP HR	Landesentwicklungsplane Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg
LWaldG	Landeswaldgesetz (Brandenburg)
PBefG	Personenbeförderungsgesetz
PlanzV	Planzeichenverordnung
ROG	Raumordnungsgesetz
Seveso-III-Richtlinie	EG-Richtlinie zur Verhütung schwerer Betriebsunfälle mit gefährlichen Stoffen und zur Begrenzung von Unfallfolgen
StVO	Straßenverkehrsordnung
UVP	Umweltverträglichkeitsprüfung
UVPG	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung
VwGO	Verwaltungsgerichtsordnung
WaStrG	Bundeswasserstraßengesetz
WHG	Wasserhaushaltsgesetz
WindBG	Windenergieflächenbedarfsgesetz
ZTV-Lsw	Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen

Festsetzungen

a	abweichende Bauweise
BD	Bodendenkmal
BMZ	Baumassenzahl
D	(Bau-/Garten-)Denkmal
F	mit einem Fahrrecht zu belastende Fläche
FH	Firsthöhe
g	geschlossene Bauweise
G	mit einem Gehrecht zu belastende Fläche
Ga	Garagenflächen
GE	Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
GEe	eingeschränktes Gewerbegebiet
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GGa	Gemeinschaftsgaragen
GI	Industriegebiet gem. § 9 BauNVO
GSt	Gemeinschaftsstellplatzflächen
GR	Grundfläche
GRZ	Grundflächenzahl
H	Höhe baulicher Anlagen
L	mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche
LH	Lichte Höhe
MD	Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO
MDW	Dörfliches Wohngebiet gem. § 5a BauNVO
MI	Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
MK	Kerngebiet gem. § 7 BauNVO
MU	Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO
o	offene Bauweisegemäß
OK	Höhe der Oberkante baulicher Anlagen
SO	Sondergebiet gem. § 10 BauNVO bzw. § 11 BauNVO
St	Stellplatzflächen
TH	Traufhöhe
TGa	Tiefgarage
VF	Verkaufsfläche
W	Wohngebiet
WA	Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
WB	Besonderes Wohngebiet gem. § 4a BauNVO
WR	Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO
WS	Kleinsiedlungsgebiet gem. § 2 BauNVO
Z	(Voll-)Geschosszahl

Normen, Normierung, Einheiten

°C	Grad Celsius
cm	Zentimeter
CO_2	Kohlendioxid
dB	Dezibel
dB(A)	Dezibel Ampere
DHHN2016	Deutsches Haupthöhennetz 2016
DIN 18005	Norm 'Schallschutz im Städtebau'
DIN 4109	Norm 'Schallschutz im Hochbau'
DIN 4150	Norm 'Erschütterungen im Bauwesen'
DIN 45691	Norm 'Geräuschkontingentierung'
DIN-Format	Standardisierte Papierformate des Deutschen Instituts für Normung
DIN-A0	Format 841 x 1189 mm
DIN-A1	Format 594 x 841 mm
DIN-A3	Format 297 x 420 mm
DIN-A4	Format 210 x 297 mm
DStrO	Korrektur für unterschiedliche Straßenoberflächen
FSP	flächenbezogener Schallleistungspegel

h	Stunde
ha	Hektar
HN	Höhennull
HQ	'Hoch' und Abflusskennzahl Q (beschreibt die statistische Wiederkehrwahrscheinlichkeit eines Hochwasserereignisses)
HQ 100	Jahrhundertflut / 100-jährliches Hochwasser
HQ 200	seltenes Hochwasserereignis (stärkeres, aber seltener auftretendes Hochwasserereignis als HQ 100)
Hz	Hertz
KAS-18	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
kg/TJ	Kilogramm pro Tera Joule
km/h	Kilometer pro Stunde
$K_{Raumart}$	Korrekturfaktor in Abhängigkeit der Nutzung der betrachteten Räume
kW	Kilowatt
L_a	Außenlärmpegel
L_{EK}	Emissionskontingent
$L_{EK,zus,k}$	Zusatzkontingent
L_{WA}	Schallleistungspegel
m	Meter
m^2	Quadratmeter
mm	Millimeter
MGE/h	Geruchsstoffstrom in Mega-Geruchseinheiten pro Stunde
m/s	Meter pro Sekunde
MW	Megawatt
NHN	Normalhöhennull
N/m^2	Newton pro Quadratmeter
NOx	Stickstoffoxid
$R'_{w,res}$	resultierendes (bewertetes) Schalldämmmaß
RLS-90	Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen
SOx	Schwefeloxid
TA Lärm	Technische Anleitung zum Schutz vor Lärm
TA Luft	Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft
VDI 2719	Norm 'Schalldämmung an Fenstern'
VDI 3471	Richtlinie 'Emissionsminderung, Tierhaltung, Schweine'
VDI3472	Richtlinie 'Emissionsminderung, Tierhaltung, Hühner'
ZTV Lsw 06	Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden

Institutionen, Namen, Begriffe

ALK	Automatisierte Liegenschaftskarte
ALKIS	Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem
ARGEBAU	Bauministerkonferenz, Arbeitsgemeinschaft der für Städtebau, Bau- und Wohnungswesen zuständigen Minister und Senatoren der 16 Länder der Bundesrepublik Deutschland
BauR	Baurecht (Fachzeitschrift)
BayVBl	Bayerische Verwaltungsblätter
BBauBl	Bundesbaublatt
BER	Flughafen Berlin-Brandenburg
BGBl	Bundesgesetzblatt
BGH	Bundesgerichtshof
BHKW	Blockheizkraftwerk
BRS	Informationsdienst Öffentliches Baurecht (Zeitschrift)
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
BVerwGE	Entscheidungen des Bundesverwaltungsgerichts
DÖV	Die öffentliche Verwaltung (Zeitschrift)
DIN	Deutsches Institut für Normung
DVBl	Deutsches Verwaltungsblatt (Zeitschrift)
DWA	Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.

EL	extra leichtflüssig
FFH	Flora-Fauna-Habitat
Gbr	Gruppe bürgerlichen Rechts
GIS	Geoinformationssystem
GL	Gemeinsame Landesplanungsabteilung
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GML	Geography Markup Language
GVBl	Gesetz- und Verordnungsblatt
ILB	Investitionsbank des Landes Brandenburg
IT	Informationstechnik
Kfz	Kraftfahrzeug
LAI	Bund-/Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz
LBV	Landesamt für Bauen und Verkehr
LfU	Landesamt für Umwelt
LKW	Lastkraftwagen
LPG	Landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaft
LSG	Landschaftsschutzgebiet
MIL	Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung
MIR	Ministerium für Infrastruktur und Raumplanung
MLUL	Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft
MLUR	Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Ländliche Räume
MLUV	Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz
MSWV	Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr
NABU	Naturschutzbund Deutschland
NCS	Natural Color System
NJW	Neue Juristische Wochenschrift
NVwZ	Neue Zeitschrift für Verwaltungsrecht
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
OVG	Oberverwaltungsgericht
Pdf	Portable Document Format
RAL-System	standardisiertes Farbgebungssystem
SB-Warenhaus	Selbstbedienungswarenhaus
TöB	Träger öffentlicher Belange
TÜV	Technischer Überwachungsverein
UNB	Untere Naturschutzbehörde
UPR	Umwelt- und Planungsrecht (Zeitschrift)
UVS	Umweltverträglichkeitsstudie
VG	Verwaltungsgericht
VGH	Verwaltungsgerichtshof
WEA	Windenergieanlage
WKA	Windkraftanlage
ZfBR	Zeitschrift für deutsches und internationales Bau- und Vergaberecht

Sonstige Abkürzungen

Abb.	Abbildung
ABl	Amtsblatt
Abs.	Absatz
Abschn.	Abschnitt
a.F.	alte Fassung
Az.	Aktenzeichen
Beschl. v.	Beschluss vom
bzgl.	bezüglich
bzw.	beziehungsweise
d.h.	das heißt
einschl.	einschließlich
etc.	et cetera
e.V.	eingetragener Verein
f	folgend
ff	fortfolgend
F	Fläche

gem.	gemäß
ggf..	gegebenenfalls
Hausnr.	Hausnummer
Hrsg.	Herausgeber
i.d.R.	in der Regel
i.S.d.	im Sinne der/des
i.S.v.	im Sinne von
i.V.m.	in Verbindung mit
Kap.	Kapitel
max.	maximal
Mio.	Million
Nr.	Nummer
o.ä.	oder ähnliche
o.g.	oben genannt
Pkt.	Punkt
Rdnr.	Randnummer
s.	siehe
S.	Seite; Satz
s.o.	siehe oben
sog.	so genannt(e)
s.u.	siehe unten
tlw.	teilweise
u.	und
u.a.	unter anderem
u.ä.	und ähnliche
Urt. v.	Urteil vom
usw.	und so weiter
u.U.	unter Umständen
v.a.	vor allem
vgl.	vergleiche
z.B.	zum Beispiel
z.T.	zum Teil

STICHWORTVERZEICHNIS

Abenteuer- und Bauspielplätze **B 5.2**; B 15 (1, 3)
Abfall, Abfallentsorgung
- Flächen für die Entsorgung B 4.1; **B 14.2**; B 22 (2, 5)
- Behandlungs- und Ablagerungsanlagen **B 14.2**

Abgrabungen, Flächen für Abgrabungen **B 17**; B 26 (1); B 28.1 (1, 2)
Ablagerungsflächen **B 14.2**
Abstandsflächen **B 2.2; B 2.4**
Abwasser / Abwasserbeseitigung
- Abwasserbehandlungsanlagen als Gemeinschaftsanlagen B 14.2; 16.2; **B 22**
- Abwassertechnische Nebenanlagen **B 1.14**; B 4.1
- Flächen für die Beseitigung von Abwasser B 14.1; **B 14.2**; B 16.2
- Regenwasserrückhaltung / Regenwasserversickerung **B 14.1**; B 22 (6)

abweichende Bauweise **B 2.1**
Änderung von Bebauungsplänen A 1 (2); **D 3**; D 4; F 4; F 5 (5, 11)
allgemeine Wohngebiete **B 1.3**
Altlastenflächen C 2 (2 ff.)
Anlegestelle für Boote B 16.1
Anpflanzungsfestsetzungen für Bäume, Sträucher und andere Pflanzen
- Anpflanzungsfestsetzungen B.20.1; B 24.1; **B 25**
- Dachbegrünung B 25 (1, 7)
- Fassadenbegrünung B 25 (1, 7)
- Zuordnung als Ausgleichsmaßnahme B 20.1; **B 20.2**; B 22; B 25

Aufhebung von Bebauungsplänen **D 6**
Arkaden **B 2.2 (2 ff.)**; B 21 (2 ff.); B 28.1 (4); B 28.2 (2)
Aufschüttungen, Flächen für Aufschüttungen **B 17**; B 24.1; B 26 (1)
Ausgleichsflächen und -maßnahmen
- Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich B 18 (3 f.); **B 20.1**; **B 20.2**; B 22; B 25
- Ökokonto B 20.1 (3, 5); B 20.2 (5)
- Zuordnung von Ausgleichsflächen und –maßnahmen **B 20.2**; B 22

Ausnahmen **D 5**

Badegewässer **B 16.1**
Baugrenzen
- Abgrenzung überbaubarer Grundstücksflächen / Baukörper- und Baufensterausweisungen B 2.1 (2); **B 2.2**; B 28.1 (2); B 28.2 (2)
- Arkaden **B 2.2 (2 ff.)**; B 21 (2 ff.); B 28.1 (4); B 28.2 (2)
- Durchgänge B 2.2 (2)
- Erhaltung von Bäumen auf überbaubaren Grundstücksflächen B 25 (2)
- Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen inner- und außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen

B 1.12; B 1.14; B 4.1; B 4.2
Baugrundstück, Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke **B 3**
Baulinien B 2.1 (2); **B 2.2**
Baumärkte B 1.11.1 (4 ff.); B 1.15 (11); B 30 (1) Baumassenzahl B 1.15
Baumschutzsatzungen B 25 (2)
Bauweise
- abweichende Bauweise **B 2.1**; B 2.2 (7)

- Doppelhäuser B 1.15 (5); B 2.1; B 3 (2); B 24.1 (6); B 27 (11); D 4 (5)
- Einzelhäuser B 1.10 (1, 4); B 1.15 (5); B 2.1; B 2.4 (4); B 3 (2); B 24.1 (6); B 27 (11); D 4 (5)
- Regelungen zu Grundstücksdimensionen B 3

- Regelungen zu Nebenanlagen, Garagen etc. B 4.1; B 4.2
- Regelungen zur Zahl der Wohneinheiten B 6
- Reihenhausbebauungen B 1.15 (5); B 2.1 (1); B 3 (2); B 24.1 (6)

Bebauungsausschluss, von Bebauung freizuhaltende Flächen B 10; B 20.1 (6); B 24.1 (1, 8); B 24.2 (1 ff.)
Bebauungstiefen B 2.2
Bedürfnisse und Eigenschaften von Betrieben und Anlagen als Grundlage für die Gliederung von Baugebieten B 1.8.1;
B 1.8.2 (2); 1.9 (2); 24.1 (2)
befristete und bedingte Zulässigkeit von Nutzungen B 27
Begründung E1; E 2
Beherbergungsbetriebe B 1.2 (5); B 1.3 (4 f.); B 1.4 (4); B 9 (1)
Bergbau, Kennzeichnung von Flächen mit untertägigem Bergbau C 2
beschleunigtes Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) F 6; F 7
besondere Wohngebiete B 1.4
Beteiligung
- Beteiligung der Öffentlichkeit F 1
- Beteiligung der Behörden F 2
- Beteiligungsverfahren im Internet, Hinweise zur Durchführung F 3
- Hinweise zur Auswertung F 4

Betriebshöfe für Ver- und Entsorgungsbetriebe B 12; B 14.2 (2)
Betriebshöfe für Verkehrsbetriebe / Straßenbahndepot B 9; B 11 (2)
Bindungen für Bepflanzungen B 20.1 (1, 6); B 20.2 (2); B 25; D 1 (5);
Bodenschutz
- Kennzeichnung belasteter Böden C 2
- Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung des Bodens B 20.1

Bodenschätze, Flächen für die Gewinnung von Bodenschätzen B 17; C 2 (1 f.)
Bolzplätze B 5.2; B 15 (3)

Campingplatzgebiete B 1.10; B 9 (2)
Carport B 4.2

Dächer
- Begrünung B 25 (1, 7)
- Bauvorschriften zu Dachneigungen und Dachmaterialien B 29.1
- Festsetzung der Trauf- und Firsthöhe als Gestaltungsregelungen B 29.1

Datenaustausch A 6
Dauerkleingartenanlagen B 1.10 (2); B 15 (1)
Denkmale, nachrichtliche Übernahme C 1
Deponie, Kennzeichnung der Gefährdungspotentiale B 14.2; C 2
DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau B 24.1; B 24.2 (6)
Dokumentencharakter des Bebauungsplanes A 5
Doppelnutzung von Gemeinbedarfsflächen B 5.1
Dorfgebiete B 1.5

Dörfliche Wohngebiete **B 1.5.1**
Durchgänge durch Bebauung **B 2.2 (2)**; B 21 (2)

einfache Bebauungspläne (siehe auch Textbebauungspläne) D 3; D 4; D 6 (2)
Einfamilienhausgebiete B 1.1; B 1.2; B 1.3; B 1.5 (5); B 2.1 (3); B 3; B 28.1 (2)
Einfahrten B 4.2
Einfriedungen B 29.1 (1)
Eingriffsregelung (siehe auch Ausgleichsflächen und -maßnahmen) B 20.2; D 2 (2); E 2 (4); F 5 (10)
Einzelhandel
- großflächiger Einzelhandel B 1.7 (3); B 1.8.1 (5); **B 1.11.1**; B 1.15 (11)
- Einzelhandel in Industriegebieten B 1.9
- Einzelhandel in Gewerbegebieten **B 1.8.1**
- Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel **B 1.11.1**; B 1.15 (11)

Einzelhäuser B 1.1 (3); B 1.2 (3); B 1.10 (1, 4); 1.15 (5); B 2.1; B 2.4 (4); B 3 (2); B 21 (6); B 24.1 (6)
Entsiegelung als Ausgleichsmaßnahme B 20.1; B 20.2
Erhaltungsbindungen für Bäume, Hecken und andere Bepflanzungen **B 25**
Erhaltungssatzungen B 1.1;
Erholungssondergebiete **B 1.10**; B 9 (5); B 15 (2)
erneuerbare Energien, Einsatz von **B 23.2**
Ersatzpflanzungen B 25

Fachplanung, Bebauungsplanung und Fachplanungen **D 7**
Fahrrechte, Sicherung von Fahrrechten B 11 (3, 5); **B 21**
Farben in örtlichen Bauvorschriften B 29.1 (5, 6)
Ferienhausgebiete (siehe auch Erholungssondergebiete) **B 1.10**
Ferienwohnen, Ferienwohnungen **B 1.10; B 1.13.1**
Festplatz B 11 (2, 6); B 15 (2)
Firsthöhen / Traufhöhen B 1.15 (7, 8); **B 28.1; B 29.1**; D 4 (4)
Flächen mit einem besonderen Nutzungszweck **B 9**
Flächen für Gemeinschaftsanlagen B 1.15 (5 f., 11); B 14.1 (2); **B 22**
Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich B 18; **B 20.1; B 20.2**; B 22; B 25
Flüsterasphalt B 24.1 (3)
forstwirtschaftliche Betriebe B 1.5; B 18
Freibad B 15 (2); B 16.1 (7)
freie Berufe, Gebäude und Räume für freie Berufe **B 1.13**
Freizeitpark B 1.10 (1); B 5.2 (2)
Fremdkörperfestsetzungen B 1.5 (4); B 1.6 (4 f.); B 24.1 (9)
Friedhöfe B 15 (2)
Fuß- und Radwege als Verkehrsflächen **B 11**
Fußgängerzonen B 11

Garagen, Flächen für (Stellplätze und) Garagen **B 1.12**
- Flächen für Stellplätze und Garagen **B 4.2**
- Gemeinschaftsanlagen für Stellplätze und Garagen **B 22**
- Tiefgaragen B 1.12; B 1.15 (4 f.); **B 4.2**; B 22; B 28.2 (4)

Gebäudeausrichtung / Stellung baulicher Anlagen **B 2.3**; B 24.1 (6 f.)
Gefährdungspotenziale, Kennzeichnungsverpflichtung **C 2**

Gehrechte, Sicherung von Gehrechten **B 21**
Geltungsbereich **A 1**; A 2; D 4 (2 ff.)
Gemeinbedarf, Flächen für den Gemeinbedarf **B 5.1**; B 5.2; D 1 (4 f.)
Gemeinschaftsanlagen, Flächen für Gemeinschaftsanlagen B 1.15 (5, 6, 11); B 14.1 (2); **B 22**
Gemeinschaftsgaragen- und Stellplätze B 1.12; B 4.2; **B 22**
Gemengelagen B 1.4 (2); B 1.6 (1); B 24.1 (9)
Geruchsimmissionen, Schutz vor Geruchsimmissionen B 24.3
Geschossfläche – GF / Geschossflächenzahl – GFZ **B 1.15**
Gestaltungsvorschriften, als örtliche Bauvorschriften **B 29.1**; C 1
Gewässer, Zweckbestimmung und Nutzung von Gewässern **B 16.1**; B 16.2
Gewerbegebiete **B 1.8**
- Beschränkung von Einzelhandelsnutzungen in Gewerbegebieten **B 1.8.1**
- Einschränkung des Störpotenzials von Gewerbegebieten **B 1.8.2**

Gliederung von Baugebieten B 1.2 (1, 4); B 1.3; B 1.4; B 1.5 (2 ff.); B 1.6 (2 ff.); B 1.7 (2); B 1.8.1; B 1.8.2; B 1.9; B 1.10; B 1.11.1; B 1.13; B 24.1; B 28.2
Golfplatz B 15
Grünflächen B 5.2; **B 15**; B 18 (3 f.); B 22 (6)
Grünordnungsplan, Festsetzungen auf Grundlage eines Grünordnungsplans **B 29.2**
Grundflächenzahl – GRZ, Grundfläche – GR **B 1.15**; **B 1.15.1**
Grundstücksdimensionen, Regelungen zur Grundstücksbreite **B 3**

Hafen B 9 (5); B 16.1; C 1 (1)
Hallenbad B 5.2
Hausgruppen als Bauweise B 1.10 (4); B 2.1 (1)
Heime B 1.2 (2 f.); B 5.1; B 8
Heizstoffe, Beschränkung der Verwendung **B 23.1**
Hochwasserschutzanlagen **B 16.3**; C 1 (1)
Höhenregelungen für bauliche Anlagen **B 1.15** (7 ff.); B 29.1
Höhenlage, Regelungen zu Nutzungen **B 28.1**

Immissionsschutz B 1.8.2; B 1.9; B 23.1; **B 24.1; B.24.2**
Industriegebiete **B 1.9**
Innenentwicklung, Bebauungspläne der Innenentwicklung (beschleunigtes Verfahren) **F 5**
Intensivtierhaltungen B 1.5 (5); B 18; D 9

Kennzeichnungen **C 2**
Kerngebiete **B 1.7**
Kettenhausbebauungen B 2.1
Kinderspielplätze, Kleinkinder-Spielplätze B 1.2 (2); B 4.1; B 5.2; B 15; B 22
Kirchen, Anlagen für kirchliche Zwecke **B 5.1**
Kläranlagen B 14.2
Kleinsiedlungsgebiet **B 1.1**
Kleintierhaltung, Flächen für die Kleintierhaltung B 1.14 (1); **B 19**
Klimschutz und Klimaanpassung in Bebauungsplänen D 8
Krankenhaus **B 5.1**
Kultureinrichtungen, Anlagen für kulturelle Zwecke **B 5.1**

Läden, gebietsversorgender Einzelhandel (s. auch Einzelhandel) B 1.2; B 1.3
Lagerflächen, Lagerhäuser, Lagerplätze B 1.8.2; B 1.9; B 1.11.1; B 14.2
landesrechtliche Regelungen als Grundlage für Bebauungsplanfestsetzungen B 1.12; B 1.15 (7 ff.); B 2.2; B 2.4; B 4.2; B 29.1; B 29.2; C 1
Landwirtschaft, Flächen für die Landwirtschaft **B 18**
landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen B 1.1; B 1.5
Lärmschutz B 1.8.2; B 1.9; B 11; B 22 (5); **B 24.1**; B 24.2
Legende **A 4**
Leitungsführungen B 12; **B 13**; B 21
Leitungsrechte, Sicherung von Leitungsrechten **B 21**
luftverunreinigende Stoffe, Beschränkung der Verwendung B 23.1

Marktplatz B 11
Maß baulicher Nutzung **B 1.15**; B 28.2
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft **B 20.1**; B 20.2; B 25
Maßnahmen zum Ausgleich B 20.1; **B 20.2**; B 25
Mischgebiete **B 1.6**
Möbelmarkt B 1.11.1; B 30

Nachpflanzfestsetzungen B 25
nachrichtliche Übernahme **C 1**
Natur, Naturhaushalt (siehe auch Umweltbericht) B 20.1; B 20.2; B 25; B 29.2; E 2
Nebenanlagen, Flächen für Nebenanlagen B 1.14; B 4.1
Nutzungszwecke, besonderer Nutzungszweck von Flächen **B 9**

Obergrenzen B 1.15
offene Bauweise **B 2.1** (1)
öffentliche Betriebe B 1.8.1; B 1.8.2; B 1.9
öffentliche Parkplätze B 1.12; B 4.2; B 11
Ökokonto B 20.1 (3, 5); **B 20.2** (5)
örtliche Bauvorschriften B 1.15; B 2.4; B 29.1; C 1

Parkanlage B 5.2; **B 15**
Parkplätze, öffentliche B 1.12; B 4.2; B 11
Pflanzgebote B 20.1; B 20.2; **B 25**
Pflegeheime, Wohnheime B 1.2 (2 f.); B 5.1; B 8
Planerfordernis **D 0**
Planfeststellungsersetzende Bebauungspläne **F 8**
Planungsgrundsätze **D 0**
Planungsleitlinien **D 0**
Planunterlage / Plangrundlage **A 2**
Planzeichnung A 3; A 4; A 5; A 6

Radwege (s. auch Fuß- und Radwege) **B 11**
Raumordnung, Berücksichtiung der Ziele **D 1.1**
Regenwasserrückhaltung B 14.1
reine Wohngebiete **B 1.2**

Retention **B 14.1**
ruhender (privater) Verkehr (s. Stellplätze und Garagen) B 1.12; B 4.2; B 11

SB-Warenhaus B 1.11.1
Schallschutz
- Anforderungen an eine lärmschutzorientierte Grundrissausrichtung B 24.1 (6 f.)
- Anforderungen an die Schalldämmwirkung von Außenbauteilen B 24.1 (6 f.)
- Anlagen für den Schallschutz B 22 (5); **B 24.1**; B 24.2
- flächenbezogene Schallleistungspegel **B 1.8.2; B 1.9**
- Flüsterasphalt B 24.1 (3)
- Lärm von Spiel- und Sportanlagen B 5.2 (3 ff.); B 24.1 (10)
- Lärmschutzfestsetzungen **B 24.1**
- Lärmschutz für Verkehrsanlagen B 11 (4 f.); **B 24.1**
- Schallschutzbebauung B 24.1 (6 ff.)
- Schallschutzfenster B 24.1 (5, 8) Schulen B 5.1; B 5.2

Schutzflächen, von Bebauung freizuhaltende Schutzflächen B 20.1; B 24.1; B 24.2
Sex-Shops B 1.7
Sondergebiete
- SO für die Erholung **B 1.10**; B 1.13.1
- SO für Intensivtierhaltungen B 1.5 (5)
- SO für großflächigen Einzelhandel / Einkaufszentren **B 1.11.1**
- SO für Windkraftanlagen B 1.11.2
- sonstige Sondergebiete B 1.11.1 (2); B 1.11.2 (3); B 5.2 (2); B 16.1

Sozialeinrichtungen, Anlagen für soziale Zwecke B 5.1 (2); B 8
Spielplätze B 1.2 (2); **B 4.1**; B 5.2; B 15; B 22
Sport- und Spielanlagen, Flächen für Sport- und Spielanlagen **B 5.2**
Sportanlagenlärmschutzverordnung – 18. BImSchV B 5.2 (3); **B 24.1** (10)
Sporteinrichtungen, Anlagen für sportliche Zwecke B 1.3; B 5.2
Stellplätze, Flächen für Stellplätze (siehe auch Garagen) B 1.12
- Flächen für Stellplätze **B 4.2**
- Gemeinschaftsanlagen für Stellplätze **B 22**

Stellung der baulichen Anlagen B 2.3
Störfall, Störfallbetrieb **B 23.3**; B 1.8; B 1.9
Straßen und Wege (siehe auch Verkehrsflächen)
- Straßenverkehrflächen **B 11**
- Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers **B 26**

TA Lärm B 24.1 (8, 10) TA Luft B 23.1 (3)
Tankstellen, Flächen für Tankstellen B 9 (1)
Telekommunikationsanlagen B 1.14
Tennisplätze B 5.2
Textbebauungspläne **D 4**
Tiefgaragen B 1.12; B 1.15 (4 f.); **B 4.2**; B 22; B 28.2 (4)
Titel des Bebauungsplanes **A 1**
Trauf- oder Firsthöhen B 1.15 (7, 8); **B 28.1; B 29.1**; D 4 (4)
Trading-down-Effekt B 31
Typisierende Betrachtungsweise B 1.11

überbaubare Grundstücksflächen (siehe auch Baugrenzen und Baulinien) B 2.2
umweltgefährdende Stoffe, Kennzeichnung belasteter Böden C 2
Umweltbericht E 1; E 2
Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), UVP-pflichtige Vorhaben B 1.11.2; B 16.1; B 16.3; F 4; F 5
untergeordnete Nebenanlagen (s. Nebenanlagen) B 14.1
Urbane Gebiete B 1.6.1

Verfahren
- vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB F 5
- beschleunigtes Verfahren F 6, F 7

Ver- und Entsorgung,
- Versorgungsflächen B 12
- Nebenanlagen für die Ver- und Entsorgung B 1.14

Vergnügungsstätten B 1.7; D 4; B 31
Verkehrsflächen B 11
Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV B 24.1 (3 f.)
Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung – 24. BImSchV B 24.1
Versickerung / Verdunstung von Regenwasser B 14.1; B 20.1 (8)
Versorgungsleitungen B 13
vertikale Gliederung B 1.13 (2); B 28.2
Vorhabenbezogener Bebauungsplan D 2
Vollgeschosszahl B 1.15; B 29.1

Waldflächen B 18
Wasserflächen, Zweckbestimmung und Nutzung von Wasserflächen B 16.1; B 16.2
Werbeanlagen, örtliche Bauvorschriften zu Werbeanlagen B 29.1
Wiesen und Weiden B 15; B 18; B 20.1
Windenergieanlagen B 1.11.2
Wochenendhausgebiete B 1.10; B 1.15; B 19
Wochenendhausplatzgebiete B 1.10
Wochenmarkt B 11 (2)
Wohnheime für Asylbewerber, Aussiedler, Obdachlose etc. B 8
Wohnungen
- Beschränkung der Anzahl der Wohnungen B 6
- Flächen für förderungswürdige Wohnungen B 7
- Flächen für Wohnungen für Personengruppen mit besonderem Bedarf B 8
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen B 1.9 (3)

Wohnraumförderung B 7

XPlanung A 6

Zaunwerte für Emissionen B 1.8.2
Zeltplätze B 1.10 (6); B 15 (2)
zentrale Versorgungsbereiche, Festsetzungen zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche B 30
Zubehöranlagen (s. Nebenanlagen) B 1.14
Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen B 20.1; B 20.2; B 22