



p 14/15

Planungshilfen für die Bauleitplanung

Hinweise für die
Ausarbeitung
und Aufstellung von
Flächennutzungs-
plänen und
Bebauungsplänen

Hinweise zur Fassung 2014/15

Das Nachschlagewerk „Planungshilfen für die Bauleitplanung“ gibt aktuelle und praxisnahe Hinweise für die Ausarbeitung und Aufstellung der Bauleitpläne. Es wendet sich damit in erster Linie an die Gemeinden und die in deren Auftrag tätigen Planungsbüros. Darüber hinaus sollen die Planungshilfen die Mitwirkung der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bei der Bauleitplanung erleichtern und zur Beschleunigung des Aufstellungsverfahrens beitragen.

In Kapitel I werden die verschiedenen Planungsinstrumente, wie Werkzeuge des allgemeinen und besonderen Städtebaurechts und informelle Planungen und Konzepte, vorgestellt. In den Kapiteln II und III werden die grundsätzlichen Planungsvorgaben des Städtebaus und anderer Fachbereiche beschrieben. Während das Kapitel IV konkrete fachliche Hinweise zur Erstellung von Bauleitplänen gibt, wird in Kapitel V das formelle Aufstellungsverfahren beschrieben. Da die „Planungshilfen für die Bauleitplanung“ als Nachschlagewerk gedacht sind, befinden sich am Seitenrand die Schlagworte der einzelnen Abschnitte.

In dieser Neuauflage wurden die Änderungen des BauGB, der BauNVO und der BayBO durch das Gesetz zur Einführung einer Länderöffnungsklausel zur Vorgabe von Mindestabständen zwischen Windenergieanlagen und zulässigen Nutzungen vom 15.07.2014, durch das Gesetz über Maßnahmen im Bauplanungsrecht zur Erleichterung der Unterbringung von Flüchtlingen vom 20.11.2014 sowie durch das Gesetz zur Änderung der Bayerischen Bauordnung und des Gesetzes über die behördliche Organisation des Bauwesens, des Wohnungswesens und der Wasserwirtschaft vom 17.11.2014 berücksichtigt.

Inhaltsübersicht

I	Allgemeines	6
1	Aufgabe der Bauleitplanung	6
2	Bauleitpläne und städtebauliche Satzungen	7
3	Informelle Planungen und Konzepte	11
4	Bürgerbeteiligung	15
II	Abstimmung mit anderen Planungen und Fachbereichen	17
1	Vorgaben der Raumordnung	17
2	Abstimmung mit der Landschaftsplanung	18
3	Abstimmung mit anderen Fachplanungen	18
4	Abstimmung mit benachbarten Gemeinden	26
4.1	Allgemeine Abstimmung	26
4.2	Gemeinsame Flächennutzungspläne	27
4.3	Planungsverbände	28
III	Fachliche Planungsvorgaben	29
1	Umfang und Art der Siedlungstätigkeit	30
2	Siedlung und Umwelt	35
3	Wohnen	42
4	Arbeiten	44
5	Orts- und Stadtzentren	46
6	Zentrale Einrichtungen	47
7	Nutzungen besonderer Art	49
8	Öffentlicher Raum	50
9	Verkehr	52
10	Immissionsschutz	56
11	Wasser	60
11.1	Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung	60
11.2	Hochwasserschutz	61
12	Energieversorgung, Klimaschutz	63
13	Grüngestaltung	66
14	Baukultur, Orts- und Landschaftsbild, Denkmalschutz	67
IV	Ausarbeitung der Bauleitpläne	71
1	Vorbemerkungen	71
2	Bestandsaufnahme und Bewertung, Umweltprüfung	71
3	Berechnungs- und Entwurfsgrundlagen	78
4	Inhalt der Bauleitpläne	82
4.1	Grundsätzliches	82
4.2	Inhalt des Flächennutzungsplans	83
4.3	Inhalt des Bebauungsplans	93
4.4	Inhalt des Umweltberichts	106

5	Form und technische Herstellung der Bauleitpläne	108
5.1	Grundsätzliches	108
5.2	Flächennutzungsplan	109
5.3	Bebauungsplan	110
5.4	Ergänzende Hinweise	112
V	Planungsschritte und Aufstellungsverfahren	116
1	Vorbemerkungen	116
2	Regelverfahren	116
2.1	Aufstellungsbeschluss	116
2.2	Planungsauftrag	118
2.3	Ausarbeitung des Vorentwurfs	119
2.4	Frühzeitige Beteiligung der Behörden (Scoping)	120
2.5	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	122
2.6	Entwurf des Bauleitplans	124
2.7	Beteiligung der Behörden	124
2.8	Grenzüberschreitende Beteiligung	128
2.9	Öffentliche Auslegung	128
2.10	Verfahren bei Änderung oder Ergänzung des Bauleitplanentwurfs	131
2.11	Feststellungsbeschluss, Satzungsbeschluss	132
2.12	Genehmigung	132
2.13	Bekanntmachung und Inkrafttreten	136
3	Vereinfachtes Verfahren	137
4	Beschleunigtes Verfahren	139
5	Zuständigkeit und Zusammensetzung des Gemeinderats bei Beschlüssen	141
6	Sicherung der Bauleitplanung	142
7	Planerhaltung bei Verletzung von Vorschriften	143
8	Monitoring	146
Anhang		148
	Formblätter	148
	- Beteiligung Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 BauGB)	148
	- Verfahrensvermerk Flächennutzungsplan	150
	- Verfahrensvermerk Bebauungsplan	151
	- Bekanntmachung der Genehmigung bzw. des Satzungsbeschlusses	152
	Wichtige Verwaltungsvorschriften zur Bauleitplanung	154
	Arbeitsblätter und Materialien für die Bauleitplanung	156
	Weitere Arbeitshilfen	158
	Bezugsquellen	161
	Stichwortregister	163
	Impressum	170

I Allgemeines

1 Aufgabe der Bauleitplanung

Ortsplanung als kommunale Selbstverwaltungsaufgabe

1 Die Ortsplanung ist gemäß Art. 28 Grundgesetz und Art. 83 Bayerische Verfassung Selbstverwaltungsaufgabe der Gemeinden. Wesentliche Instrumente der Ortsplanung sind die Bauleitpläne (Flächennutzungs- und Bebauungspläne), die gemäß § 2 Abs.1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen sind. Sobald und soweit es aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist, sind von der einzelnen Gemeinde ein Landschaftsplan (§ 11 Abs.2 Satz 1 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetzes - BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)) und Grünordnungspläne (Art. 4 Abs.2 Satz 2 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetzes - BayNatSchG) in der Fassung vom 23. Februar 2011 (GVBl. Nr. 4/2011, S. 82 ff.) aufzustellen.

2 Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten. Der Flächennutzungsplan bereitet die spätere Bodennutzung vor, während mit dem Bebauungsplan die Nutzung für alle verbindlich geregelt wird (§ 1 Abs.1 u. 2 BauGB).

3 Das Baugesetzbuch verwendet den - im engen wörtlichen Sinne oft missverstandenen - Begriff der „städtebaulichen“ Entwicklung und Ordnung für die ortsplanerisch räumliche Entwicklung und Ordnung aller Gemeinden, also nicht nur der Städte.

Planungserfordernis

4 Bauleitpläne haben die Gemeinden aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs.3 BauGB).

Die Planungshoheit der Gemeinden schließt die Pflicht ein, Bauleitpläne stets dann aufzustellen, wenn ein Bedürfnis dafür vorliegt. Dies ist (immer) regelmäßig dann der Fall, wenn die beabsichtigte oder die zu erwartende städtebauliche Entwicklung der Gemeinde voraussichtlich zu einer wesentlichen Veränderung der baulichen oder sonstigen Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde führt oder wenn es aus anderen, im öffentlichen Interesse liegenden 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 (§ 1 Abs.4 BauGB).

5 Auch wenn zu erwarten ist, dass Maßnahmen des überörtlichen Straßen- und Verkehrsbaus, des Bildungswesens, der Wasserwirtschaft, der Energieinfrastruktur, zur Verbesserung der Agrarstruktur oder sonstige Maßnahmen anderer Aufgabenträger zu Auswirkungen auf die bauliche Entwicklung des Gemeindegebiets führen, hat die Gemeinde darüber zu befinden, ob Bauleitpläne (ggf.mit Landschaftsplan oder Grünordnungsplänen) aufzustellen oder zu ändern sind.

2 Bauleitpläne und städtebauliche Satzungen

1 Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan). Enthält der Flächennutzungsplan als Bestandteil einen Landschaftsplan, wird dies zweckmäßigerweise als „Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan“ bzw. auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung als „Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan“ bezeichnet. Weitere Vorschriften über die Darstellungen und Festsetzungen in den Bauleitplänen enthält die Baunutzungsverordnung - BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548); Vorschriften über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die zeichnerische Darstellung enthält die Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

2 Im Flächennutzungsplan ist für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen (§ 5 Abs. 1 BauGB). Er ist die zusammenfassende räumliche Planungsstufe auf der örtlichen Ebene und gibt auch Aufschluss über die Maßnahmen und Nutzungsregelungen anderer Planungsträger, die sich im Gemeindegebiet räumlich auswirken.

Rechtsnatur des
Flächennutzungsplans

3 Der Flächennutzungsplan ist ein Plan, der die Gemeinde und die an seiner Aufstellung beteiligten öffentlichen Planungsträger bindet, soweit sie ihm nicht widersprochen haben (§ 7 BauGB). Dem Einzelnen gegenüber hat er aber grundsätzlich keine unmittelbare Rechtswirkung. Anders kann es etwa bei der Beurteilung der Zulässigkeit eines Einzelvorhabens nach § 35 Abs. 3 S. 1 Nr. 1 i.V.m. § 35 Abs. 2 BauGB sein. Daneben hat der Flächennutzungsplan unmittelbar baurechtsgestaltende - und bindende - Wirkung, wenn und soweit er Darstellungen von Konzentrationsflächen gem. § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB enthält.

4 Bebauungspläne sind gemeindliche Satzungen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Grundsätzlich sind sie gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Widerspricht der Bebauungsplan dem Flächennutzungsplan, so muss der Flächennutzungsplan geändert werden. Der Bebauungsplan enthält die für jedermann rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung.

Rechtsnatur des
Bebauungsplans

5 Die Gemeinden haben gem. § 11 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG Landschaftspläne und Grünordnungspläne zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege aufzustellen, sobald und soweit die in § 11 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG bzw. Art. 4 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 BayNatSchG genannten Voraussetzungen vorliegen. Üblicherweise werden diese Pläne parallel zur Bauleitplanung erstellt bzw. geändert. Die Landschaftsplanung ist damit in die Rechtsvorschriften und das Aufstellungsverfahren der Bauleitplanung eingebunden und nimmt an deren Rechtswirkungen teil (vgl. Kapitel II 2 Abstimmung mit der Landschaftsplanung und III 2/4 Landschaftsplanung). Hat die Gemeinde nach Art. 4 Abs. 3 BayNatSchG einen Landschaftsplan oder Grünordnungsplan aufzustellen, obgleich ein Bauleitplan nicht erforderlich ist, so gelten gem. Art. 4 Abs. 3 S. 2 BayNatSchG für das Verfahren zur Aufstellung und Genehmigung dieser Pläne die Vorschriften für Bauleitpläne entsprechend. Der Landschaftsplan hat dabei die Rechtswirkung eines Flächennutzungsplans, der Grünordnungsplan die

Landschaftsplan und
Grünordnungsplan

Rechtswirkung eines Bebauungsplans (vgl. Anhang weitere Arbeitshilfen - Kommunale Landschaftsplanung in Bayern).

- Qualifizierter Bebauungsplan 6 Enthält ein Bebauungsplan gemäß § 30 Abs.1 BauGB mindestens Festsetzungen über 1. Art und 2. Maß der baulichen Nutzung, 3. die überbaubaren Grundstücksflächen und 4. die örtlichen Verkehrsflächen, so handelt es sich um einen „qualifizierten“ Bebauungsplan. Er ist der ausschließliche Maßstab für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben in seinem Geltungsbereich. Im Geltungsbereich solcher Bebauungspläne findet bis zur Sonderbautengrenze das Genehmigungsverfahren statt, es sei denn, die Gemeinde hat durch örtliche Bauvorschrift für bestimmte handwerkliche und gewerbliche Vorhaben gem. Art. 58 Abs.1 Satz 2 BayBO (Bayerische Bauordnung) eine andere Regelung getroffen oder verlangt im Einzelfall die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens.
- Einfacher Bebauungsplan 7 Fehlen in einem Bebauungsplan eine oder mehrere dieser oben genannten Voraussetzungen, so liegt ein „einfacher“ Bebauungsplan (§ 30 Abs.3 BauGB) vor. Er alleine reicht nicht aus, um die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben zu regeln. Über seine Festsetzungen hinaus richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach den §§ 34 oder 35 BauGB.
- Manchmal reicht die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans aus, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Ein derartiger Plan kann etwa dazu dienen, innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile einzelne Festsetzungen (z.B. Begrenzung der Zahl der Wohnungen oder Unzulässigkeit von bestimmten Einzelhandelsbetrieben - vgl. Kapitel IV 4.3/15 Modifikation der Nutzungsart zur Erhaltung und Entwicklung von zentralen Versorgungsbereichen) zu treffen und dadurch die Nutzung von Grundstücken sowohl einzuschränken als auch zu erweitern. Voraussetzung ist aber auch für diese Festsetzungen, dass sie städtebaulich erforderlich sind.
- Bebauungspläne der Innenentwicklung 8 Bebauungspläne der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) unterscheiden sich von herkömmlichen Bebauungsplänen lediglich darin, dass sie an einen bestimmten Zweck - nämlich die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung - gebunden sind und deshalb unter den Voraussetzungen des § 13a Abs.1 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs.2 BauGB durchgeführt werden können.
- Im beschleunigten Verfahren ist eine erleichterte Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wie beim vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs.2 BauGB möglich; daneben entfallen entsprechend § 13 Abs.3 Satz 1 BauGB Umweltprüfung, Umweltbericht und zusammenfassende Erklärung. In bestimmten Fällen findet die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung keine Anwendung (siehe Kapitel V 4/2).
- Entspricht der Bebauungsplan nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans, kann er auch vor der Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt werden. Der Flächennutzungsplan wird ohne Verfahren im Wege der Berichtigung angepasst.
- Vorhaben- und Erschließungsplan, vorhabenbezogener Bebauungsplan 9 Für Projekte, die in der Hand eines Vorhabenträgers liegen, kann die Gemeinde als Rechtsgrundlage auch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan wählen. Dieses Instrument des § 12 BauGB verbindet - vereinfacht ausgedrückt - Elemente eines Bebauungsplans mit einem

Erschließungsvertrag und einer vertraglichen Baupflicht. Der vom Vorhabenträger erarbeitete und mit der Gemeinde abgestimmte Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 12 Abs.3 BauGB). Alternativ kann die Gemeinde gem. § 12 Abs.3a BauGB im vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans eine allgemeine Nutzung unter Anwendung von § 9 Abs.2 („Baurecht auf Zeit“) mit Verweis auf die Festlegungen des Durchführungsvertrags festsetzen. Im Durchführungsvertrag kann die Bebauung detailliert geregelt werden. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist in diesem Fall Bestandteil des Durchführungsvertrags. Diese Vorgehensweise hat den Vorteil, dass bei kleinen Änderungen nur der Vertrag angepasst werden muss und kein Änderungsverfahren für den Bebauungsplan nötig ist. Der Durchführungsvertrag muss in beiden Fällen vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen werden.

Durch den direkten Vorhabensbezug des Planes besteht keine Bindung an den sonst für Bebauungspläne abschließenden Festsetzungskatalog des § 9 BauGB (§ 12 Abs.3 Satz 2 BauGB). Es ist jedoch nach § 12 Abs.3a BauGB möglich, ein den Kategorien der BauNVO entsprechendes Baugebiet festzusetzen, aber die Zulässigkeit zusätzlich an die konkreten Verpflichtungen des Durchführungsvertrages zu knüpfen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan regelt die Zulässigkeit von Bauvorhaben in seinem Geltungsbereich abschließend (§ 30 Abs.2 BauGB).

Weitere Voraussetzung für die Anwendung des § 12 BauGB ist außerdem, dass der Vorhabenträger zur Durchführung des Projekts bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung in einer bestimmten Frist und zur gänzlichen oder teilweisen Tragung der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet (Durchführungsvertrag).

Die Vorteile eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegen für die Gemeinde in der Möglichkeit, die Planungs- und Erschließungskosten weitgehend auf den Vorhabenträger übertragen zu können. Die Gemeinde bleibt aber auch hier die Herrin des Verfahrens. Der Vorhabensträger profitiert in der Regel von einem schnelleren Verfahren.

Zu vergaberechtlichen Anforderungen beim Verkauf von Grundstücken durch die Gemeinde siehe Handreichung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 20.12.2010 „Anwendung des Vergaberechts bei kommunalen Grundstücksgeschäften“ (www.innenministerium.bayern.de/assets/stmi/buw/bauthemen/iiz5_vergabe_kommunal_rs_20101220.pdf).

10 Durch eine Satzung nach § 34 Abs.4 BauGB kann die Gemeinde, auch ohne einen Bebauungsplan aufzustellen,

- die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen (sog. Klarstellungssatzung § 34 Abs.4 Nr. 1 BauGB);
- bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, wenn diese im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind (sog. Entwicklungssatzung § 34 Abs.4 Nr. 2 BauGB); als Baufläche können Siedlungsansätze von einigem Gewicht dargestellt werden, wenn dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu vereinbaren ist. Dies ist dann der Fall, wenn die Ansiedlung aufgrund ihrer Lage in der Landschaft, ihrer infrastrukturellen Voraussetzungen und ihrer Bedeutung in der Siedlungsstruktur des gesamten Gemeindegebiets für eine Entwicklung geeignet ist.

Innenbereichssatzungen

- einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen (sog. Einbeziehungssatzung § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB). Dies ist jedoch nur zulässig, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Bei den im Außenbereich häufig großen Einzelgrundstücken ist auch eine Beschränkung auf Teilflächen dieser Grundstücke möglich.

Die weiteren Voraussetzungen für den Erlass von Entwicklungs- und Einbeziehungssatzungen enthält § 34 Abs. 5 BauGB. Die Satzungen können miteinander kombiniert werden.

Außenbereichssatzung

11 § 35 Abs. 6 BauGB ermöglicht unter den dort im Einzelnen genannten Voraussetzungen auch den Erlass einer Satzung für im Außenbereich liegende bebaute Bereiche, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist. Innerhalb derartiger Gebiete kann durch Satzung bestimmt werden, dass bei der Prüfung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit Wohnbebauung, sowie kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben eine Beeinträchtigung der beiden öffentlichen Belange „Widerspruch zu Darstellungen des Flächennutzungsplans“ und „Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung“ nicht entgegengehalten werden kann. Vereinfachend dargestellt soll die Außenbereichssatzung einen Lückenschluss im Außenbereich ermöglichen. Eine Erweiterung des bebauten Bereichs ist dagegen nicht möglich.

Bebauungsplan als Grundlage weiterer Maßnahmen

12 Neben der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben kann der Bebauungsplan insbesondere Grundlage bzw. Voraussetzung sein für

- die Bodenordnung durch Umlegung oder vereinfachte Umlegung (§§ 45 ff. und 80 ff. BauGB),
- die Enteignung (§§ 85 ff. BauGB),
- die Erschließung der Baugebiete (§§ 123 ff. BauGB),
- die Ausübung gemeindlicher Vorkaufsrechte (§§ 24 ff. BauGB).

Soweit ein Landschafts- oder Grünordnungsplan aufgestellt wurde (§ 9 Abs. 2, 3 BNatSchG) kann dieser insbesondere Grundlage bzw. Voraussetzung sein für

- den vorhandenen und den zu erwartenden Zustand von Natur und Landschaft,
- die konkretisierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- die Beurteilung des vorhandenen und zu erwartenden Zustands von Natur und Landschaft nach Maßgabe dieser Ziele einschließlich der sich daraus ergebenden Konflikte,
- die Erfordernisse und Maßnahmen zur Umsetzung der konkretisierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere
 - a) zur Vermeidung, Minderung oder Beseitigung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft,
 - b) zum Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft im Sinne des Kapitels 4 des Bundesnaturschutzgesetzes sowie der Biotope, Lebensgemeinschaften und Lebensstätten der Tiere und Pflanzen wild lebender Arten,
 - c) auf Flächen, die wegen ihres Zustands, ihrer Lage oder ihrer natürlichen Entwicklungsmöglichkeit für künftige Maßnahmen des Naturschutzes

und der Landschaftspflege, insbesondere zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie zum Einsatz natur- und landschaftsbezogener Fördermittel besonders geeignet sind,

- d) zum Aufbau und Schutz eines Biotopverbunds, der Biotopvernetzung und des Netzes „Natura 2000“,
- e) zum Schutz, zur Qualitätsverbesserung und zur Regeneration von Böden, Gewässern, Luft und Klima,
- f) zur Erhaltung und Entwicklung von Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts von Natur und Landschaft,
- g) zur Erhaltung und Entwicklung von Freiräumen im besiedelten und unbesiedelten Bereich.

- 13 Der Bebauungsplan unterstützt die Umsetzung der städtebaulichen Ziele
- von Bau-, Modernisierungs- und Instandsetzungs-, Pflanz-, Rückbau- und Entsiegelungsgeboten durch die Gemeinde (§§ 175 ff. BauGB),
 - des besonderen Städtebaurechts: städtebauliche Sanierungsmaßnahmen (§§ 136 ff. BauGB), Entwicklungsmaßnahmen (§§ 165 ff. BauGB), Stadtumbaumaßnahmen (§§ 171a ff. BauGB) und städtebauliche Maßnahmen der Sozialen Stadt (§ 171e BauGB).

Bebauungsplan und
Maßnahmen des
besonderen
Städtebaurechts

Zur Sicherung der Sanierungsziele auch nach Abschluss der Sanierung kann es erforderlich sein, einen Bebauungsplan für ein Sanierungsgebiet oder einen Teil eines Sanierungsgebiets aufzustellen.

Bei städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen ist spätestens nach der förmlichen Festlegung des Entwicklungsbereichs ohne Verzug mit der Aufstellung eines oder mehrerer Bebauungspläne zu beginnen (§ 166 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Der entsprechende Aufstellungsbeschluss kann bereits gemeinsam mit dem Beschluss über die förmliche Festlegung oder auch schon vorher gefasst werden.

- 14 Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind für jedermann und, soweit nichts anderes bestimmt ist, auch für die öffentlichen Planungsträger verbindlich. Ausnahmen bestehen lediglich in bestimmten Fällen für bauliche Maßnahmen des Bundes und der Länder (§ 37 BauGB) sowie für bauliche Maßnahmen von überörtlicher Bedeutung aufgrund von Planfeststellungsverfahren und für öffentlich zugängliche Abfallbeseitigungsanlagen (Vorrang der Fachplanung). Auch hier muss jedoch eine Beteiligung der Gemeinde und die Berücksichtigung städtebaulicher Belange erfolgen (§ 38 BauGB).

Bindungswirkung des
Bebauungsplans

3 Informelle Planungen und Konzepte

1 Es ist oft zweckmäßig, die Planungsvorstellungen in informellen Plänen vorzubereiten und, je nach Bedarf, durch Bauleitplanung zu konkretisieren. Zu diesen informellen Plänen gehören z.B. städtebauliche Rahmenpläne oder auch sektorale Konzepte wie z.B. Verkehrskonzepte oder Energienutzungspläne (s.a. Kapitel III 12). Diese informellen Pläne stellen eine Orientierungshilfe für die weitere Planung dar, eine direkte eigene Rechtswirkung besitzen sie nicht. Sie sind, wenn sie durch die Gemeinde beschlossen wurden, nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung formeller Bauleitpläne zu berücksichtigen. Die informellen Planungen erleichtern es der Gemeinde, ohne langwierige Prozesse und ohne die Gefahr von Schadensersatzansprüchen städtebauliche Konzepte

Informelle Pläne

zu entwickeln und Ziele zu formulieren. Da diese Planungsinstrumente an keine formellen Vorgaben gebunden sind, sind sie geeignet, komplexe Sachverhalte darzustellen und Lösungen herauszuarbeiten. Zudem ist es möglich, die Bürgerschaft umfassend in den Planungsprozess einzubinden.

Kommunales Entwicklungskonzept

2 Für die gesamte Gemeinde sollte für die bauliche Entwicklung und den Ausbau der Infrastruktur eine verlässliche Grundlage für die künftigen Aufgaben und Investitionen vorhanden sein. Das kommunale Entwicklungskonzept kann dies fachübergreifend und umfassend leisten. Dieses soll insbesondere neben den kommunalpolitischen Zielsetzungen und den daraus resultierenden Aufgabenbereichen sachliche, zeitliche und finanzielle Prioritäten setzen und Aussagen über die Finanzierung und den Zeitrahmen treffen.

Bei komplexen Fragestellungen, die alle Bereiche des kommunalen Gemeinwesens betreffen, bieten sich sog. „integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte“ als Grundlage für ein koordiniertes langfristiges strategisches Vorgehen an. Je nach Anforderungen des Einzelfalls werden über die rein räumlichen bzw. baulichen Fachbereiche hinaus weitere Handlungsfelder (z.B. Demographie und Sozialforschung, Sozioökonomie, technische/soziale Infrastruktur, Nutzung regenerativer Energien, Einzelhandel, Umwelt u.a.) in die Bearbeitung des Konzepts einbezogen. Ein wesentlicher Aspekt dabei ist die Einbindung und Aktivierung der Bürgerschaft sowie lokaler Akteure.

Städtebauliche Rahmenplanung

3 Städtebauliche Rahmenpläne betrachten sachliche Teilbereiche (z.B. Nutzungs-, Verkehrs-, Freiflächen-, Ortsbildgestaltungspläne) oder Teilräume detaillierter. Sie sind in ihrer Darstellung flexibel und daher in besonderer Weise geeignet, Ziele und Inhalte der Bauleitpläne in allgemein verständlicher Form und anschaulich zu vermitteln. Dies gilt vor allem bei Eingriffen und Veränderungen in bebauten Gebieten und bei der Erneuerung von Städten und Dörfern. In diesen Fällen ist die Rahmenplanung als Vorstufe der Bauleitplanung für die Teilbereiche Nutzung, Verkehr, Infrastruktur, Freiflächen und Gestaltung üblich. Sie kann durch maßnahmenbezogene Zeit- und Finanzierungskonzepte ergänzt werden.

4 Städtebauliche Rahmenpläne sind wichtige Planungsgrundlagen für städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen nach dem besonderen Städtebaurecht.

Daneben bilden städtebauliche Rahmenpläne in der Regel die Grundlage für die Darstellungen und Festsetzungen in Bauleitplänen. Rahmenpläne verdeutlichen die Zielvorstellung der Gemeinde und sind daher häufig anschauliche Hilfsmittel für

- die Entscheidungen des Gemeinderats (Entscheidungshilfen),
- die Mitwirkung der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Erleichterung und Beschleunigung des Bauleitplanverfahrens) und
- die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (Unterrichtung und Erörterung).

5 Eine Rahmenplanung, die in diesem Sinne die Bauleitplanung als Bestandteil des Planungsvorgangs ergänzt, löst - ebenso wie kommunale Entwicklungspläne - keine Bindungswirkung aus und weist keine Verbindlichkeit auf. Das schließt nicht aus, dass sich die Gemeinde selbst Bindungen für die einzelnen Planungsschritte und die Entwicklung der

Bauleitpläne auf der Grundlage der Rahmenpläne auferlegt. So sind die Ergebnisse städtebaulicher Entwicklungskonzepte oder sonstiger städtebaulicher Planungen, die die Gemeinde beschlossenen hat, nach § 1 Abs.6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Zudem erleichtert und beschleunigt die Beteiligung und Berücksichtigung von Belangen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Rahmenplanung regelmäßig auch das Bauleitplanverfahren.

6 Die Spielleitplanung ist ein informelles Instrument der städtebaulichen Planung. Sie hilft bei städtebaulichen Entscheidungen, den Blickwinkel auf die Lebenswelt der Kinder und Jugendlichen zu richten. Die Bestandsaufnahme führen Kinder und Jugendliche als Expertinnen und Experten mit Unterstützung durch planerische und pädagogische Fachkräfte durch. Alle Bereiche im Gemeindegebiet, die für Kinder und Jugendliche als Spiel-, Erlebnis- und Aufenthaltsräume in Betracht kommen (wie z.B. Brachen, Grünanlagen, öffentliche Plätze, Siedlungsränder etc.), werden erfasst und bewertet. Mit der Spielleitplanung sollen bereits bestehende Räume für Spiel, Bewegung und Aufenthalt bewahrt und neue entwickelt werden. Der Spielleitplan wird aus den Daten der Bestandsaufnahme sowie den Ideen der Kinder und Jugendlichen erarbeitet. Er enthält Vorschläge zur Umsetzung.

Spielleitplanung

Die Spielleitplanung fließt als informelle Planung in die Bauleitplanung der Gemeinde ein. Sie löst - wie auch andere informelle Pläne zu sachlichen Teilbereichen (z.B. Versorgung mit Kindergarten- und Pflegeplätzen, Schulen u.a.) - keine direkte Bindungswirkung aus. Das schließt nicht aus, dass sich die Gemeinde selbst Bindungen für die einzelnen Planungsschritte und die Entwicklung der Bauleitpläne auf der Grundlage dieser informellen Planung sowie die spätere Umsetzung einzelner Maßnahmen auferlegt.

7 Energiekonzepte (s.a. Kapitel III 12) dienen als wichtige Entscheidungshilfen für die kommunale Planung. Gerade bei der komplexen Aufgabe, die gemeindliche Energieversorgung auf erneuerbare Energien umzustellen, ist es sinnvoll, ein (inter-) kommunales Energiekonzept (z.B. Energienutzungsplan, Windenergiekonzept) aufzustellen. Erst damit können effiziente Möglichkeiten ermittelt und die energetische Entwicklung zielgerichtet gesteuert werden. Eine interkommunale Zusammenarbeit mit benachbarten Gemeinden ist dabei anzustreben, da Eignungsflächen, Standorte und Gebiete für Versorgungsnetze aneinander grenzen bzw. sich überlappen.

Energiekonzepte

Zur Erarbeitung werden Fachkenntnisse in den Bereichen Energie, Umwelt, Städtebau, Bauleitplanung, Architektur, Bauphysik und Versorgungstechnik benötigt.

8 Kommunale Energienutzungspläne zeigen übergeordnete energetische Konzepte und Planungsziele für eine nachhaltige, energieeffiziente und wirtschaftliche Energieversorgung auf, die den örtlichen Energiebedarf mit dem Potenzial erneuerbarer Energien koordinieren. Eine interkommunale Zusammenarbeit ist dabei sinnvoll.

Energienutzungsplan

Der Untersuchungsumfang beinhaltet die Aspekte Einsatz erneuerbarer Energien, Energieeinsparung und Energieeffizienz auf den Ebenen der Energieerzeugung, -verteilung und -nutzung. Wichtig sind alle Akteure: insbesondere Kommune, Unternehmen und Bürger. Dabei sind möglichst alle Energieformen (v.a. Wärme, Strom, Kraftstoffe) und deren Kombinationen zu betrachten. Ergebnis der Planungen sollen auch Maßnahmenempfehlungen

mit einer Machbarkeits- und Wirtschaftlichkeitsbetrachtung in technischer, finanzieller, infrastruktureller und energiewirtschaftlicher Hinsicht sein. Folgende Schritte sind dazu notwendig:

- Bestandsanalyse (Ermittlung Energieverbrauch im Ort),
- Potenziale für regenerative Energien und Einsparungen vor Ort ermitteln; auch interkommunale Betrachtung,
- Konzeptentwicklung zur Koordinierung erneuerbarer Energiequellen mit dem örtlichen Energiebedarf (Bei Wärme sollte die Erzeugung möglichst nahe am Verbrauchsort sein, um an Leitungen zu sparen und Transportverlust zu vermeiden. Dies ist bei Strom weniger relevant.),
- Umsetzung/Maßnahmenempfehlungen, Beschluss im kommunalen Gremium.

Die Ergebnisse sind mit den Zielen der Ortsplanung und der städtebaulichen Erneuerung in Einklang zu bringen und fließen gegebenenfalls in die Bauleitplanung ein.

Für eine erfolgreiche Umsetzung ist die Akzeptanz der Planung von großer Bedeutung. Es ist deshalb wichtig, die öffentlichen Planungsträger auf örtlicher und regionaler Ebene, die Träger der Energieversorgung sowie Unternehmen und Einrichtungen mit hohem oder speziellem Energiebedarf und nicht zuletzt die Bürger frühzeitig einzubeziehen. Hinweise zur Erstellung bietet der „Leitfaden Energienutzungsplan“ (vgl. Anhang – Weitere Arbeitshilfen).

Energiekonzepte und kommunale, interkommunale und regionale Energienutzungspläne werden durch das Bayerische Staatsministerium für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie gefördert.

Städtebauliche Wettbewerbe

9 Vor der Erstellung konkreter Planungen können mit der Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs alternative Möglichkeiten aufgezeigt und dadurch optimierte Lösungen gewonnen werden. Selbst bei schwierigen Rahmenbedingungen lassen sich so die Handlungsspielräume ausloten und Planungsalternativen ermitteln. Städtebauliche Wettbewerbe können damit zu einer Rahmenplanung führen oder die Grundlage für eine spätere Bauleitplanung bilden.

Planungszuschüsse des Staatsministeriums des Innern, für Bau und Verkehr

10 Informelle städtebauliche Planungen und Untersuchungen zu aktuellen ortsplanerischen Fragestellungen bzw. städtebauliche Wettbewerbe können, soweit sie modellhaft sind und über die Pflichtaufgaben der Gemeinden hinausgehen, vom Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr mit Zuschüssen des Landes für städtebauliche Planungen und Forschungen (Planungszuschüsse) gefördert werden. Soweit modellhafte Verfahren und innovative Formen der Bürgerbeteiligung in diese Planungen eingebunden sind, können diese ebenfalls bezuschusst werden.

Finanzhilfen der Städtebauförderung

11 Im Rahmen der Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen wie Sanierungs-, Entwicklungs-, Stadtumbau- oder Soziale Stadt-Maßnahmen nach dem BauGB können mit Finanzhilfen der Städtebauförderung neben den vorbereitenden Untersuchungen auch gefördert werden:

- die Erarbeitung von städtebaulichen Erneuerungs- und Entwicklungskonzepten sowie von „integrierten Handlungskonzepten“ (Untersuchungen und Planungen, die städtebauliche, ökologische und energetische,

wirtschaftliche und soziale sowie organisatorische und finanzielle Aspekte fachübergreifend einbeziehen),

- die Erarbeitung von verbindlich abgestimmten überörtlich oder regional integrierten Entwicklungskonzepten bzw. -strategien,
- städtebauliche Planungen, z.B. für die städtebauliche Erneuerung erforderliche Wettbewerbe, Rahmenplanungen, Bauleitplanungen,
- sonstige städtebauliche, erneuerungsbedingte Gutachten.

4 Bürgerbeteiligung

1 Die Beteiligung der Öffentlichkeit ist bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bauleitplänen in § 3 i.V.m. § 4a BauGB geregelt. Die Vorschriften verfolgen einen doppelten Zweck: Zum einen soll die Öffentlichkeit so umfassend wie möglich über Ziel, Zweck und Inhalte einer von der Gemeinde in Aussicht genommenen Bauleitplanung informiert werden. Zum anderen soll die planende Gemeinde frühzeitig die Konsequenzen der Planung aus Sicht der Bürger kennen lernen. Die Vorschrift über die Öffentlichkeitsbeteiligung legt deshalb einen Mindeststandard fest. Es ist der Gemeinde nicht verwehrt, ein qualitatives und quantitatives Mehr an Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen. Die zwingend als Mindeststandard vorgeschriebene Beteiligung läuft in zwei Stufen ab. Durch die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) sollen die Bürgerinnen und Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, in Betracht kommende Varianten und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet werden. Dabei erhalten die Bürgerinnen und Bürger (wozu auch Kinder und Jugendliche als Teil der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB zählen) die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Während der einmonatigen öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) haben die Bürgerinnen und Bürger Gelegenheit, zu den Entwürfen der Bauleitpläne, der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen selbst Stellung zu nehmen (siehe auch Ablaufschema Bauleitplanung in Kapitel V). Die öffentliche Auslegung ist mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen. Die Regelung zur Öffentlichkeitsbeteiligung dient der vollständigen Ermittlung und zutreffenden Bewertung der von der Planung berührten Belange und der Information der Öffentlichkeit.

Rechtliche Grundlagen

Abweichungs- und Alternativmöglichkeiten bestehen bei besonderen Verfahrensarten (vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB, beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB).

2 Über diese gesetzlichen Regelungen hinaus gibt es eine Vielzahl weiterer informeller Möglichkeiten, die Bürgerinnen und Bürger an Planungen zu beteiligen. Kooperative Formen der Bürgerbeteiligung sind in einer aktiven Bürgergesellschaft ein wichtiger Bestandteil bei der Planung und Umsetzung städtebaulicher Projekte.

Weitere Formen der Bürgerbeteiligung

Strategien in der Siedlungsentwicklung sollen langfristig und dauerhaft die Lebensqualität und das Umfeld der Bürger sichern und verbessern. Städtebauliche Planungen müssen von den Bürgern daher entscheidend mitentwickelt und mitgetragen werden.

Leitbildprozesse, Planungswerkstätten, Bürgerbefragungen und andere Formen der Beteiligung sind Möglichkeiten, um das Interesse einer breiten Bürgerschaft an einer Mitwirkung zu wecken. Abhängig von der Zielsetzung

und den zu beteiligenden Gruppen sind die geeigneten Verfahren zu wählen und miteinander zu kombinieren.

Bei anspruchsvollen Planungsaufgaben kann es sinnvoll sein, im Vorfeld eines Wettbewerbs die Bürger einzubeziehen und sie beispielsweise bei der Erstellung des Auslobungstextes zu beteiligen.

Je nach Vorhaben können diese intensiveren Formen der Öffentlichkeitsbeteiligung erhebliche Vorteile mit sich bringen. So kann frühzeitig eine höhere Akzeptanz der Planung in der Öffentlichkeit erreicht werden, Konflikte im Vorfeld bereinigt und eine kooperative Atmosphäre geschaffen werden. Zudem wird das Wissen der Bürgerinnen und Bürger vor Ort aktiviert und in die Planung miteingebracht.

Bei umfassenden Beteiligungsverfahren können die Ergebnisse z.B. in Form eines Bürgergutachtens zusammengefasst und festgehalten und als zusätzliche Planungsgrundlage in das weitere Verfahren eingebunden werden.

Empfehlungen zur Durchführung

3 Erweiterte Formen der Bürgerbeteiligung eignen sich sowohl für großräumige, strategische Planungen, wie beispielsweise in der Stadtentwicklung, als auch für konkrete Vorhaben in der Stadtplanung.

Der Zeitpunkt der erweiterten Bürgerbeteiligung, der Kreis der Angesprochenen und das gewählte Verfahren mit den einzelnen Teilschritten tragen entscheidend zum Erfolg des Verfahrens bei. Die Transparenz des gesamten Verfahrens, die Nachvollziehbarkeit der getroffenen Entscheidungen und das „Sich-Wiederfinden“ der Beteiligten im Endergebnis sind gleichfalls wichtige Faktoren. Ziel ist dabei immer, in einem ergebnisoffenen Verfahren zu einem gemeinsam getragenen Ergebnis zu gelangen.

Neben der Bürgerschaft können auch weitere Interessensgruppen und Betroffene wie z.B. Fachstellen und Institutionen, Vertreter der Stadtpolitik, Behindertenvertreter, Seniorenbeiräte oder -beauftragte sowie Vereine und Initiativen in den Beteiligungsprozess integriert werden.

Bei Planungen, die private Grundstücke und Gebäude betreffen, ist die frühzeitige Einbindung der Eigentümer ratsam. Durch frühzeitige Information und Beteiligung am Planungsprozess haben Planungen eine bessere Chance später umgesetzt zu werden.

4 Modellhafte städtebauliche Planungen, die durch eine erweiterte Bürgerbeteiligung begleitet werden, können vom Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr mit Zuschüssen des Landes für städtebauliche Planungen und Forschungen (Planungszuschüsse) gefördert werden.

II Abstimmung mit anderen Planungen und Fachbereichen

Als umfassendes Instrument zur vorbereitenden und verbindlichen Regelung der Bodennutzung dient die Bauleitplanung nicht nur den gemeindlichen Zielen, sondern auch der Abstimmung mit überörtlichen und übergeordneten sowie fachlichen Planungen. Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs.4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Sie müssen insbesondere die Grundsätze des § 1 Abs.5, 6 und 7 und § 1a BauGB sowie sonstige Rechtsvorschriften berücksichtigen. Die Bauleitpläne sind zudem mit den benachbarten Gemeinden abzustimmen (§ 2 Abs.2 BauGB).

1 Vorgaben der Raumordnung

1 Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs.4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Damit ist die Bauleitplanung der Gemeinde in das System der den Raum in mehreren Planungsstufen erfassenden räumlichen Planung eingebunden. Stufen der räumlichen Planung sind die Raumordnung auf Bundesebene, die Landes- bzw. Regionalplanung auf der Ebene des Landes und der Regionen als jeweils überörtliche Planung und die Bauleitplanung mit den beiden Stufen der vorbereitenden und der verbindlichen Bauleitplanung als örtliche Planung.

2 Ziele der Raumordnung sind verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums (Art. 2 Nr. 2 des Bayerischen Landesplanungsgesetzes BayLPIG). Sie sind von den öffentlichen Stellen zu beachten (Art. 3 Abs. 1 Satz 1 BayLPIG). Im Landesentwicklungsprogramm (LEP 2013) nach Art. 19 BayLPIG und in den Regionalplänen nach Art. 21 BayLPIG sind die Ziele festgelegt. Sie sind verbindliche Vorgaben und keiner Abwägung im Bauleitplanverfahren zugänglich.

Ziele der Raumordnung

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs.4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Art und Umfang der Anpassungspflicht im Zuge der gemeindlichen Bauleitplanung hängen von der Konkretheit der Ziele ab. Während etwa Festlegungen zu konkreten Standorten und zu vorrangigen Nutzungen im Regionalplan für die Gemeinde einen nur engen Spielraum offen lassen, der sich etwa bei Vorranggebieten lediglich auf die Feinabgrenzung und eine mögliche zeitliche Abfolge der Nutzung beschränkt, gibt eine Vielzahl von inhaltlich allgemeiner gehaltenen Zielen im LEP und in den Regionalplänen den Gemeinden einen eigenverantwortlich auszufüllenden Gestaltungsspielraum.

3 Die Grundsätze der Raumordnung werden in Art. 2 Nr. 3 BayLPIG definiert als Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Sie sind also - anders als die Ziele - der Abwägung im Bauleitplanverfahren zugänglich. In Vorbehaltsgebieten ist dem jeweiligen Belang bei der Abwägung mit anderen Belangen ein besonderes Gewicht beizumessen (vgl. Art. 14 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BayLPIG).

Grundsätze der Raumordnung

Sonstige Erfordernisse der Raumordnung

4 Zu den sonstigen Erfordernissen der Raumordnung zählen gem. Art. 2 Nr. 4 BayLPlIG in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, die Ergebnisse von förmlichen landesplanerischen Verfahren (z.B. Raumordnungsverfahren) und landesplanerische Stellungnahmen. In Aufstellung oder Fortschreibung befindliche Ziele der Raumordnung, die bereits durch einen förmlichen Akt der für die Aufstellung oder Fortschreibung zuständigen Stelle konkretisiert sind, sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 7 BauGB, Art. 3 Abs. 1 Satz 1 BayLPlIG), sobald nach dem Verfahrensstand eine Prognose möglich ist, dass sie auch Bestandteil der endgültigen Fassung werden (sog. Verlautbarungsreife).

Raumordnungsverfahren

5 Im Raumordnungsverfahren werden gemäß Art. 24 Abs. 1 und 2 Sätze 1 und 2 BayLPlIG Vorhaben von erheblicher überörtlicher Raumbedeutsamkeit auf ihre Raumverträglichkeit überprüft, insbesondere auf ihre Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Raumordnung und ihre Abstimmung mit anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen. Das Raumordnungsverfahren ist keine selbständige Stufe der räumlichen Planung. Sein Ergebnis stellt kein „Ziel der Raumordnung“ im Sinn von § 1 Abs. 4 BauGB dar. Ergebnisse von Raumordnungsverfahren sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in der Abwägung zu berücksichtigen (Art. 2 Nr. 4 i.V.m. Art. 3 Abs. 1 Satz 1 BayLPlIG). Davon unberührt bleibt jedoch die Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB, siehe Kapitel II 1/1-2 Vorgaben der Raumordnung).

2 Abstimmung mit der Landschaftsplanung

Landschaftspläne,
Grünordnungspläne

1 Landschaftspläne sind aufzustellen, sobald und soweit dies im Hinblick auf die Erfordernisse und Maßnahmen im Sinne des § 9 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 BNatSchG erforderlich ist. Dies ist insbesondere der Fall, wenn wesentliche Veränderungen von Natur und Landschaft im Planungsraum eingetreten, vorgesehen oder zu erwarten sind. Grünordnungspläne sind von der Gemeinde auszuarbeiten und aufzustellen, sobald und soweit dies aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist. Gemäß § 8 BNatSchG werden die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege als Grundlage vorsorgenden Handelns im Rahmen der Landschaftsplanung überörtlich und örtlich konkretisiert und die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung dieser Ziele dargestellt und begründet. Gemäß § 11 BNatSchG i.V.m. Art. 4 Abs. 2 Satz 1 BayNatSchG werden die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege in Landschaftsplänen als Bestandteile der Flächennutzungspläne dargestellt und in Grünordnungsplänen als Bestandteile der Bebauungspläne festgesetzt (vgl. Anhang weitere Arbeitshilfen – Kommunale Landschaftsplanung in Bayern).

3 Abstimmung mit anderen Fachplanungen

Fachplanerische Festlegungen in Raumordnungsplänen

1 Der Planungsspielraum, der für die Bauleitplanung gegenüber den Fachplanungen im Gemeindegebiet besteht, ist im Einzelnen von der Rechtsgrundlage und dem Konkretisierungsgrad der Fachplanung abhängig. Es können grundsätzlich die folgenden Möglichkeiten unterschieden werden:

2 Soweit das Landesentwicklungsprogramm oder die Regionalpläne fachplanerische Festlegungen (Ziele oder Grundsätze der Raumordnung) enthalten, siehe Kapitel II 1.

3 Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach gesetzlichen Vorschriften rechtswirksam festgesetzt sind, sollen gemäß § 5 Abs.4 Satz 1 BauGB in den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen werden. Das gilt gemäß § 9 Abs.6 BauGB auch für den Bebauungsplan, soweit die nachrichtliche Übernahme zum Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig ist. Hierunter fallen z.B.

Fachplanungen,
festgesetzt

- Planfeststellungen nach dem Straßen-, Abfall- oder Wasserrecht,
- Planfeststellungen nach dem Allgemeinen Eisenbahngesetz oder dem Personenbeförderungsgesetz,
- Planfeststellungen nach dem Luftverkehrsgesetz,
- immissionsschutzrechtliche Genehmigungen für öffentlich zugängliche Abfallbeseitigungsanlagen,
- Planfeststellungen nach dem Flurbereinigungsgesetz,
- Festsetzung von Lärmschutzbereichen durch Verordnung nach dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm,
- geschützte Teile von Natur und Landschaft sowie die Gebiete des Netzes „Natura 2000“ nach den Naturschutzgesetzen,
- Bannwald- und Erholungswaldverordnungen nach dem Waldgesetz für Bayern,
- ausgewiesene Wasserschutzgebiete,
- festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Abs.2 WGH sollen nach §§ 5 Abs.4a Satz 1, 9 Abs.6a Satz 1 BauGB in den Flächennutzungs- bzw. Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden.

4 Die nachrichtliche Übernahme ist nicht nur formal zu sehen. Flächen mit einer fachplanerischen Zweckbestimmung oder sonstigen Nutzungsregelungen, die nach gesetzlichen Vorschriften rechtswirksam festgelegt sind, sind der Bauleitplanung nur insoweit zugänglich, als diese der Zweckbestimmung der Fachplanung nicht widerspricht bzw. ihr nicht unausräumbare Hindernisse aus fachgesetzlichen Nutzungsregelungen entgegenstehen. Die Gemeinde muss in den entsprechenden Planfeststellungs-, Genehmigungs- und Festsetzungsverfahren ihre Belange gebührend vertreten, damit ihre städtebaulichen Ziele und Vorstellungen bereits bei der Festsetzung der Planungen und sonstigen Nutzungsregelungen angemessen berücksichtigt werden.

5 Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, deren Festsetzung nach gesetzlichen Vorschriften in Aussicht genommen ist, müssen von der Gemeinde ebenso wie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange behandelt und in die Abwägung nach § 1 Abs.7 BauGB einbezogen werden. Sie sollen im Flächennutzungsplan gemäß § 5 Abs.4 Satz 2 BauGB vermerkt werden. Inwieweit das erforderlich ist und die Bauleitpläne ihnen angepasst werden müssen, hängt von dem Gewicht und dem Grad der Verfestigung ab, den die Fachplanungen erreicht haben (sog. Prioritätsgrundsatz).

Fachplanungen, in
Aussicht genommen

6 Im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und einer wirtschaftlichen Aufgabenerfüllung der öffentlichen Hand kann es für die Gemeinde im Einzelfall empfehlenswert sein, das Vorhaben eines öffentlichen Planungsträgers auch dann zu berücksichtigen, wenn eine rechtliche Verpflichtung hierzu noch nicht besteht. Die öffentlichen Planungsträger sind ihrerseits gehalten, ihre Planungen und Maßnahmen möglichst frühzeitig, insbesondere aber aus Anlass der Aufstellung eines

Bauleitplans, mit den von der Gemeinde verfolgten städtebaulichen Zielen abzustimmen.

7 Im Folgenden werden auf die wichtigsten fachplanerischen Aufgabenbereiche und auf die Bindungen hingewiesen, die sich aus ihnen für die Bauleitplanung ergeben können.

8 Das Landesentwicklungsprogramm und die Regionalpläne enthalten gemäß Art. 4 Abs. 1 BayNatSchG die überörtlichen raumbedeutsamen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

9 Auf örtlicher Ebene obliegt die Berücksichtigung von Naturschutz und Landschaftspflege in der Bauleitplanung und in örtlichen Bauvorschriften den Gemeinden selbst. Nähere Ausführungen zur Landschafts- und Grünordnungsplanung enthält Kapitel III 2.

10 Das Naturschutzrecht untersagt zum Schutz der Natur in bestimmten Fällen - etwa zum Schutz von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und Europäischen Vogelschutzgebieten - Pläne bzw. macht sie von bestimmten Voraussetzungen abhängig (vgl. Kapitel III 2/3 Abwägung umweltbezogener Fachplanungen, 2/20 FFH- und Vogelschutzrichtlinie). Daneben enthält das Naturschutzrecht verschiedentlich Verbote, die auf Tathandlungen abstellen (z.B. § 30 BNatSchG, Art. 23 BayNatSchG zum Schutz gesetzlich geschützter Biotop; § 29 BNatSchG, Art. 16 BayNatSchG zum Schutz der Lebensstätten; § 44 BNatSchG zum Schutz besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten, vgl. zur Anwendung des § 44 BNatSchG nachfolgend). Derartige Verbote erfassen erst das konkrete Vorhaben, nicht bereits die den rechtlichen Rahmen schaffende Bauleitplanung. Allerdings sind Bauleitpläne, deren Vollzug nicht ausräumbare Hindernisse entgegenstehen, nicht „erforderlich“ und unwirksam. Für die Beurteilung der städtebaulichen Erforderlichkeit ist u.a. eine Prognose nötig, ob die vorgesehenen Darstellungen oder Festsetzungen auf unüberwindbare naturschutzrechtliche Hindernisse treffen würden. Solche Hindernisse bestehen jedoch dann nicht, wenn eine Ausnahme- oder Befreiungslage vorliegt bzw. ein Rahmen der Vorhabensverwirklichung geschaffen werden kann (sog. Hineinplanen in eine Ausnahme- oder Befreiungslage). Insoweit kommt der Stellungnahme der zuständigen Naturschutzbehörde zentrale Bedeutung zu.

Bei gesetzlich geschützten Biotopen kann auf Antrag der Gemeinde nach § 30 Abs. 4 BNatSchG über eine erforderliche Ausnahme oder Befreiung von den Verboten des § 30 Abs. 2 BNatSchG vor Aufstellung des Bebauungsplans entschieden werden, soweit aufgrund der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen Handlungen zu erwarten sind, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotop führen können.

Im Bereich des Artenschutzes gilt Folgendes: Für besonders geschützte Arten, die nicht europarechtlich geschützt sind, gelten die artenschutzrechtlichen Verbote für Vorhaben innerhalb von Bebauungsplänen nicht (§ 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG), die Berücksichtigung des Artenschutzes erfolgt bei diesen Arten ausschließlich im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Eingriffsregelung (vgl. § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG, § 1a Abs. 3 BauGB). Für die europarechtlich besonders geschützten Arten gelten die artenschutzrechtlichen Verbote für Vorhaben innerhalb von Bebauungsplänen modifiziert (§ 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG). Soweit die ökologische Funktion der beeinträchtigten Lebensstätten im räumlichen

Zusammenhang weiter erfüllt wird, liegt kein Verstoß vor gegen das Verbot, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Arten zu beeinträchtigen (§ 44 Abs.1 Nr. 3 BNatSchG). Eine damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigung von Individuen verstößt nicht gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot, wenn keine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos eintritt. Es besteht (unabhängig vom grundsätzlich möglichen Hineinplanen in eine Ausnahme- oder Befreiungslage bzw. Ausgleichsmaßnahmen auf Vorhabensebene) die Möglichkeit, bereits auf der Ebene der Bauleitplanung vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen nach Naturschutzrecht (§ 44 Abs.5 Satz 3 BNatSchG) festzusetzen.

Aufgrund der Naturschutzgesetze können zudem Schutzverordnungen über Nationalparke, nationale Naturmonumente, Biosphärenreservate, Naturschutzgebiete und Landschaftsschutzgebiete erlassen sowie Naturdenkmäler und sonstige Landschaftsbestandteile und Grünbestände unter Schutz gestellt sein. Diese Verordnungen sind in der Bauleitplanung zu beachten und gemäß § 5 Abs.4 bzw. § 9 Abs.6 BauGB nachrichtlich zu übernehmen, soweit sie nicht im Rahmen der notwendigen Abstimmung von Fachplanungen und Bauleitplanung abgeändert werden.

11 Als forstliche Fachpläne nach Art. 5 Abs.1 und Art. 6 des Waldgesetzes für Bayern (BayWaldG) werden Waldfunktionspläne aufgestellt, die von den Gemeinden in den Bauleitplänen zu berücksichtigen sind. Durch Rechtsverordnungen der Kreisverwaltungsbehörden (Art. 37 Abs.1 BayWaldG) können Waldflächen zu Bann- und Erholungswäldern gemäß Art. 11 bzw. Art. 12 Abs.1 BayWaldG erklärt werden. Außerdem ist der Schutzwald nach Art. 10 BayWaldG zu berücksichtigen. Gem. Art. 9 Abs.2 Satz 1 BayWaldG bedarf die Beseitigung von Wald zugunsten einer anderen Bodennutzungsart (Rodung) der Erlaubnis. Diese Erlaubnis ist entbehrlich, soweit in Satzungen - wie etwa einem Bebauungsplan (§ 10 Abs.1 BauGB) - die Änderung der Nutzung festgesetzt ist (Art. 9 Abs.8 Satz 1 BayWaldG). Im Bauleitplanverfahren sind die Anforderungen des Art. 9 Abs.4 bis 7 BayWaldG, die regeln, unter welchen Voraussetzungen eine Erlaubnis zu erteilen ist bzw. erteilt werden kann bzw. versagt werden muss oder versagt werden kann, sinngemäß zu beachten (Art. 9 Abs.8 Satz 2 BayWaldG). Dies bedeutet also, dass die planende Gemeinde die aus der Festlegung resultierenden walddrechtlichen Anforderungen im Bauleitplanverfahren abarbeiten muss.

Forstwirtschaft, Wald

12 Die Ländliche Entwicklung und die Bauleitplanung stehen in vielfältiger und enger Beziehung zueinander. Bereits auf der Ebene der Vorplanungen trifft dies insbesondere auf die „integrierten ländlichen Entwicklungskonzepte“ (ILEK) zu. Entsprechend den Zielsetzungen der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes“ dienen diese der Verbesserung der Agrarstruktur durch Einbindung der Land- und Forstwirtschaft in den Prozess zur Stärkung der regionalen Wirtschaft. Ziel ist es, den ländlichen Raum als Lebens-, Arbeits-, Erholungs- und Naturraum zu sichern und weiter zu entwickeln. Aufgrund dieses umfassenden Anspruchs ist darauf zu achten, die agrarstrukturellen Entwicklungsansätze für das kommunale bzw. interkommunale Planungsgebiet bereits im Rahmen der ILEK mit städtebaulichen Entwicklungsplanungen und -maßnahmen frühzeitig und intensiv abzustimmen. Somit können wichtige Politikfelder bereits im Vorfeld von formellen Umsetzungsmaßnahmen abgeklärt und gebündelt, Detailentscheidungen vorbereitet und Entscheidungswege beschleunigt werden. In Bayern werden die ILEK vorrangig zur Vorbereitung von Maßnahmen der Dorferneuerung und der Flurneuordnung nach dem Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) eingesetzt.

Ländliche Entwicklung

Für das Zusammenwirken von Flurerneuerung und Bauleitplanung sowie sonstiger städtebaulicher Maßnahmen der Gemeinde enthält die Gemeinsame Bekanntmachung der Bayerischen Staatsministerien für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und des Innern vom 1. Oktober 1984 (MABl S. 586) ausführliche Hinweise, insbesondere auch zum Zusammenwirken bei Maßnahmen der Dorferneuerung. Demnach ist in wesentlich durch Land- und Forstwirtschaft geprägten Gemeinden oder Gemeindeteilen, in denen Maßnahmen der Dorferneuerung vorgesehen sind, eine besonders enge sachliche und zeitliche Koordinierung mit den städtebaulichen Maßnahmen der Gemeinde erforderlich. Durch jährliche Arbeitsbesprechungen der Regierungen mit der Verwaltung für Ländliche Entwicklung wird eine frühzeitige Abstimmung der Planungen und Maßnahmen der ländlichen Entwicklung mit den anderen Fachbereichen und insbesondere mit den gemeindlichen Planungen ermöglicht.

Überörtliche Straßenplanung

13 Überörtliche Straßen (Bundesfernstraßen, Staatsstraßen, Kreisstraßen), die nach dem Bundesfernstraßengesetz (FStrG) und dem Bayerischen Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) planfestgestellt sind, werden in die Bauleitpläne nachrichtlich übernommen (vgl. Kapitel II 3/3 f. Fachplanungen, festgesetzt), in Aussicht genommene Planungen sind gemäß Kapitel II 3/5 f. zu berücksichtigen. Nach § 17b FStrG und Art. 38 BayStrWG ist in Fällen unwesentlicher Bedeutung eine Plangenehmigung anstelle der Planfeststellung möglich.

14 Die Errichtung baulicher Anlagen an Bundesfernstraßen, Staats- und Kreisstraßen außerhalb der zur Erschließung bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten sowie deren erhebliche Änderung oder andere Nutzung unterliegen einem Anbauverbot (§ 9 Abs. 1 und 6 FStrG, Art. 23 Abs. 1 BayStrWG) bzw. einer Anbaubeschränkung (§ 9 Abs. 2 und 6 FStrG, Art. 24 Abs. 1 und 2 BayStrWG). Die Anbauverbote und -beschränkungen sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Abweichende Festsetzungen sind - bei Mitwirkung der Straßenbaubehörde und bei Einhaltung der materiellrechtlichen Kriterien - möglich (§ 9 Abs. 7 FStrG, Art. 23 Abs. 3, Art. 24 Abs. 4 BayStrWG).

Schienenverkehr

15 Nach § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) werden Planungen für Betriebsanlagen grundsätzlich festgestellt (§§ 72-78 VwVfG). Für ihre Berücksichtigung in den Bauleitplänen gelten die Hinweise in Kapitel II 3/3 f. und 3/5 f. Nach § 74 Abs. 6 VwVfG kann in Sonderfällen statt einer Planfeststellung eine Plangenehmigung erteilt werden. Bei Fällen von unwesentlicher Bedeutung können nach § 74 Abs. 7 VwVfG Planfeststellung oder Plangenehmigung entfallen. Planungen für Betriebsanlagen von Straßenbahn-, U-Bahn- und O-Busanlagen werden nach dem Personenbeförderungsgesetz (§§ 28 ff. PBefG) festgestellt. Für die Berücksichtigung in den Bauleitplänen gelten die Hinweise in Kapitel II 3/3 f. und 3/5 f. entsprechend.

16 Für Anlagen von Eisenbahnen, die nicht dem Betrieb dienen (z.B. Verwaltungsgebäude), gibt es keine Planfeststellung. Diese Anlagen unterliegen den Vorschriften des Baurechts.

Luftverkehr

17 Anlage und Betrieb von Flugplätzen bedürfen einer Genehmigung nach § 6 Luftverkehrsgesetz (LuftVG). Bei der Genehmigung von Flughäfen werden Bauschutzbereiche nach § 12 LuftVG festgelegt, innerhalb derer Bauvorhaben, die bestimmte Höhengrenzen überschreiten, nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde genehmigt werden dürfen. Bei Landeplätzen und Segelfluggeländen können sog. beschränkte Bauschutzbereiche nach § 17 LuftVG festgelegt werden. Die Bauschutzbereiche sollen in den

Bauleitplänen nachrichtlich übernommen werden. Die Anlage und Änderung von Flughäfen und von Landeplätzen mit beschränktem Bauschutzbereich bedürfen außer der luftrechtlichen Genehmigung einer Planfeststellung nach § 8 LuftVG. Hinsichtlich der Wirkungen der Planfeststellung für die Bauleitpläne gelten die Hinweise in Kapitel II 3/3 f. und 3/5 f.

18 Luftreinhaltepläne nach § 47 BImSchG, Lärmkarten nach § 47c BImSchG und Lärmaktionspläne nach § 47d BImSchG können für die Aufstellung von Bauleitplänen relevante Informationen enthalten. Die Darstellungen und planungsrechtlichen Festlegungen in Luftreinhalteplänen und Lärmaktionsplänen sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen (§ 1 Abs.6 Nr. 7 Buchst. g BauGB und § 47 Abs.6 Satz 2 BImSchG).

Luftreinhalteplanung und
Lärminderungsplanung

19 In der Umgebung gesetzlich näher bestimmter Flugplätze werden durch Rechtsverordnung der Landesregierung Lärmschutzbereiche nach dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG) festgesetzt. Die Lärmschutzbereiche sind in zwei Schutzzonen für den Tag und eine Schutzzone für die Nacht gegliedert. Innerhalb der Lärmschutzbereiche gelten für die verschiedenen Schutzzonen Bauverbote (§ 5 FluLärmG), die bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu beachten sind, und bauliche Schallschutzanforderungen (§ 6 FluLärmG), auf die mit der nachrichtlichen Übernahme in die Bauleitpläne hingewiesen wird. Die Bauverbote in Lärmschutzbereichen gelten nicht für die in § 5 Abs.3 FluLärmG aufgeführten Fälle.

Fluglärm

20 Darüber hinaus sind, soweit in den Regionalplänen Lärmschutzbereiche zur Lenkung der Bauleitplanung nach dem bisherigen Landesentwicklungsprogramm (LEP 2006 B V 6.4.1) festgelegt sind, diese gemäß § 1 Abs.4 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu beachten und bestehende Bauleitpläne sind anzupassen. (vgl. hierzu auch die Übergangsregelung in § 3 der Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 22.08.2013, in Kraft seit dem 01.09.2013). In § 3 der Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern ist für die in Regionalplänen dargestellten Lärmschutzbereiche eine Übergangsregelung getroffen worden. Für die Flugplätze München, Nürnberg, Salzburg, Oberpfaffenhofen, Ingolstadt-Manching und Lechfeld gilt das Ziel B V 6.4.1 aus der Anlage der Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 8. August 2006 (GVBl S. 471, BayRS 230-1-5-W), geändert durch Verordnung vom 22. Dezember 2009 (GVBl S. 650), bis zur Festsetzung eines Lärmschutzbereichs für den jeweiligen Flugplatz nach § 4 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm fort.

Lärmschutzbereiche

21 Gemäß § 1 Abs.6 Nr. 8 Buchst. d BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Belange des Post- und Telekommunikationswesens zu berücksichtigen. Betroffen sind davon insbesondere Fernmeldelinien einschließlich Richtfunkstrecken. Stehen diesen andere, insbesondere städtebauliche, Belange entgegen, so muss im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs.7 BauGB eine Lösung gefunden werden.

Telekommunikation

22 Die Flächennutzung muss nach Art. 12 der Richtlinie 96/82/EG (Seveso-II-Richtlinie) bzw. § 50 BImSchG das Ziel verfolgen, schwere Unfälle zu verhindern und ihre Folgen zu begrenzen. Auf die entsprechenden Ausführungen in Kapitel III 10/13 wird verwiesen.

Überwachung der Ansiedlung

23 Nach dem Gesetz über die Elektrizitäts- und Gasversorgung (EnWG) unterliegen Hochspannungsfreileitungen ab 110 kV sowie Gasversorgungsleitungen mit einem Durchmesser von mehr als 300 Millimeter Durchmesser

Elektrizitätsversorgung,
Gasversorgung

den allgemeinen Vorschriften der Planfeststellung (§ 43 EnWG i.V.m. Art. 72 ff. BayVwVfG) bzw. die nach der Anlage zum Bundesbedarfsplangesetz mit „A1“ und „A2“ gekennzeichneten länderübergreifenden bzw. grenzüberschreitenden Höchstspannungsleitungen einer Planfeststellung durch die Bundesnetzagentur (§§ 18 ff. Netzausbaubeschleunigungsgesetz Übertragungsnetze). Wenn kein Verfahren nach § 43 ff. EnWG durchzuführen ist, richtet sich die Zulässigkeit nach sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften (ggf. Naturschutzrecht, Wasserrecht etc.). Zusätzlich kann nach Art. 40 Abs. 1 des Bayerischen Gesetzes über die entschädigungspflichtige Enteignung (BayEG) die Enteignungsbehörde von Amts wegen ein Planfeststellungsverfahren durchführen, wenn sie es für sachdienlich erachtet (z.B. bei einer Leitungstrasse über eine größere Anzahl von Grundstücken). Planungen, für die eine Planfeststellung durchgeführt ist, sind in den Bauleitplänen nachrichtlich zu übernehmen (vgl. Kapitel II 3/3 f. Fachplanungen, festgesetzt). Eine Pflicht zur Anpassung kann sich auch aus entsprechenden Zielen der Raumordnung ergeben. In den übrigen Fällen ist im Bauleitplanverfahren eine Abstimmung mit dem Energieversorgungsunternehmen herbeizuführen.

24 Im Bereich von Freileitungen sind die Grenzwerte der 26. BImSchV einzuhalten und bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte Abstände nach den einschlägigen VDE-Bestimmungen - Verband der Elektrotechnik Elektronik Informationstechnik e. V. - (DIN VDE 0210 Teil 1) zu beachten. Die hiervon betroffenen Flächen sollten in den Bebauungsplänen gekennzeichnet werden, in den Flächennutzungsplänen sollte dies bei Leitungen mit 20 kV und mehr erfolgen. Unter 20 kV sollte geprüft werden, ob eine Darstellung im Einzelfall sinnvoll ist.

Wasserwirtschaft

25 In den wasserrechtlichen Vorschriften wird die Erarbeitung wasserwirtschaftlicher Fachpläne vorgeschrieben, die ihrerseits als öffentliche Belange bei der Bauleitplanung im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB). Dies gilt insbesondere für die:

- Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie
Bis Ende 2009 wurden erstmals die Bewirtschaftungspläne und Maßnahmenprogramme aufgestellt, welche alle sechs Jahre zu aktualisieren sind. Die Umsetzung der Maßnahmenprogramme erfolgt innerhalb von 3 Jahren nach ihrer Veröffentlichung (§ 84 WHG).
- Umsetzung der Hochwasserrisikomanagementrichtlinie
Um nachteilige Hochwasserfolgen zu verringern, besteht gemäß § 75 WHG der gesetzliche Auftrag, bis Ende 2015 Risikomanagementpläne aufzustellen. Hierzu erfolgt zunächst eine Bewertung der Hochwasserrisiken und die Bestimmung von Risikogebieten sowie die Erstellung von Risiko- und Gefahrenkarten, auf deren Grundlage die Risikomanagementpläne erstellt werden können.

Für die Erstellung der Pläne ist das Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz zuständig (Art. 63 Abs. 2 BayWG bzw. Art. 45 BayWG, Art. 2 Abs. 3 Satz 1 BayWG). Die Fachpläne sind alle sechs Jahre zu überprüfen und erforderlichenfalls zu aktualisieren. Zur Sicherung der Planung von Vorhaben nach Maßnahmenprogramm (§ 86 Abs. 1 Nr. 2 WHG) und Vorhaben des Hochwasserschutzes (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 WHG) können gemäß § 86 WHG Veränderungssperren erlassen werden (vgl. Kapitel III 11.2).

26 Die Herstellung, Beseitigung oder wesentliche Umgestaltung eines Gewässers oder seiner Ufer (Gewässerausbau) bedürfen der Planfeststellung (§ 68 Abs. 1 WHG) oder der Plangenehmigung (§ 68 Abs. 2

WHG). Planfeststellungspflichtig sind auch Ausbau, Neubau und Beseitigung von Bundeswasserstraßen (§ 14 Bundeswasserstraßengesetz - WaStrG). Gewässer müssen nach § 39 WHG ordnungsgemäß unterhalten werden, hierfür erforderliche Räume entlang der Gewässer sollten im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Für die Berücksichtigung in der Bauleitplanung gilt Kapitel II 3/3 und 3/5.

27 Nach §§ 51 und 52 WHG können Wasserschutzgebiete festgesetzt oder geplant sein, in denen bestimmte Nutzungsbeschränkungen gelten; das Gleiche gilt für Heilquellenschutzgebiete nach § 53 Abs.5 WHG und für Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG i.V.m. Art. 46 Abs. 3 BayWG. Auf der Grundlage von Art. 21 BayLplG werden für die Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung Vorrang- und Vorbehaltsgebiete vorgeschlagen und für verbindlich erklärt (vgl. Kapitel II 1).

28 Festgesetzte Überschwemmungsgebiete nach § 76 Abs.2 WHG sollen in den Flächennutzungsplan und den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden (§§ 5 Abs.4a Satz 1, 9 Abs.6a Satz 1 BauGB). Noch nicht festgesetzte Überschwemmungsgebiete (§ 76 Abs.3 WHG) und als Risikogebiete bestimmte Gebiete (§ 73 Abs.1 Satz 1 WHG) sollen in den Bauleitplänen vermerkt werden (§§ 5 Abs.4a Satz 2, 9 Abs.6a Satz 2 BauGB). Gleiches gilt über § 5 Abs. 4 und § 9 Abs.6 BauGB für sonstige nach Art. 46 Abs.3 BayWG festgesetzte sowie für nach Art. 47 BayWG vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete.

29 Aufgrund von § 30 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und Art. 11 Abs.1 des Bayerischen Abfallwirtschaftsgesetzes (BayAbfG) wird für das Staatsgebiet ein Abfallwirtschaftsplan nach überörtlichen Gesichtspunkten als Rechtsverordnung aufgestellt. In diesem Plan werden u.a. die zur Sicherung der Beseitigung von Abfällen sowie der Verwertung von gemischten Abfällen aus privaten Haushalten erforderlichen Anlagen dargestellt (vgl. § 30 Abs.1 Satz 2 Nr. 4 KrWG) sowie zugelassene Anlagen und Flächen ausgewiesen, die für Deponien, für sonstige Abfallbeseitigungsanlagen sowie für Abfallentsorgungsanlagen i.S.d. § 30 Abs.1 Satz 2 Nr. 4 KrWG geeignet sind. Der Abfallwirtschaftsplan Bayern ist mit Verordnung vom 05. Dezember 2006 (GVBl S. 1028) fortgeschrieben worden.

Abfall

30 Die Errichtung und der Betrieb von ortsfesten Abfallbeseitigungsanlagen, in denen eine Entsorgung von Abfällen durchgeführt wird, sowie deren wesentliche Änderung bedürfnisgemäß § 35 Abs. 1 KrWG einer Genehmigung nach den Vorschriften des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Errichtung und der Betrieb von Deponien sowie deren wesentliche Änderung bedürfen nach § 35 Abs.2 KrWG einer Planfeststellung nach den Vorschriften des KrWG. Genehmigte bzw. planfestgestellte Anlagen zur Lagerung, Behandlung oder Deponierung von Beseitigungsabfällen werden in die Bauleitpläne nachrichtlich übernommen.

31 Nach Art.1 Abs.1 und 2 Bayer. Feuerwehrgesetz (BayFwG) ist der abwehrende Brandschutz und die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen eine gemeindliche Pflichtaufgabe. In die bauleitplanerischen Überlegungen ist bezüglich des Brandschutzes insbesondere Folgendes einzubeziehen:

Brandschutz

- Ausstattung und Handlungsmöglichkeiten der gemeindlichen Feuerwehr,
- Sicherstellung des zweiten Rettungsweges für Gebäude, bei denen die Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, über die erforderlichen

Rettungsgeräte der Feuerwehr wie Hubrettungsfahrzeuge oder - falls die Feuerwehr nicht über diese Geräte verfügt - baulich über weitere Treppen (vgl. Art. 31 Abs.3 Satz 1 BayBO),

- Einhaltung der Hilfsfrist nach Nr. 1.1 der Bekanntmachung über den Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollzBekBayFwG),
- ausreichende Löschwasserversorgung,
- ausreichende Erschließung auch bei einem Feuerwehreinsatz,
- Wechselbeziehungen zwischen dem Planungsbereich und anderen Gebieten hinsichtlich des Brandschutzes,
- wesentliche brandschutztechnische Risiken im Planungsbereich (z.B. Mineralöl- oder Gasfernleitungen).

Bezüglich der Löschwasserversorgung ist die Frage, welche Anlagen im Einzelfall dafür notwendig sind, anhand der Brandrisiken des konkreten Bauvorhabens zu beurteilen. Den Gemeinden wird empfohlen, bei der Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge die Technische Regel zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung - Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - anzuwenden. Die Verpflichtung der Gemeinden geht dabei über die Bereitstellung des sog. Grundschutzes im Sinne dieser technischen Regel hinaus. Jedoch muss die Gemeinde nicht für jede nur denkbare Brandgefahr mit außergewöhnlichem, extrem unwahrscheinlichem Brandrisiko Vorkehrungen treffen. Sie hat jedoch Löschwasser in einem Umfang bereitzuhalten, wie es die jeweils vorhandene konkrete örtliche Situation, die unter anderem durch die (zulässige) Art und das (zulässige) Maß der baulichen Nutzung, die Siedlungsstruktur und die Bauweise bestimmt wird, verlangt. Die Gemeinden haben zudem auf ein ausreichend dimensioniertes Rohrleitungs- und Hydrantennetz zu achten.

4 Abstimmung mit benachbarten Gemeinden

Benachbarte Gemeinden sind häufig durch enge Verflechtungen und gemeinsame Voraussetzungen in ihrer städtebaulichen Entwicklung bestimmt. Sie können z.B. durch gemeinsame Aufgabenwahrnehmung für die Versorgung mit örtlichen Gemeinbedarfseinrichtungen oder durch die gemeinsame Trägerschaft von öffentlichen Einrichtungen (z.B. der Schulen, der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung, des Personennahverkehrs) miteinander verbunden sein. Verflechtungen können sich ferner ergeben, wenn die vorhandenen oder geplanten Baugebiete benachbarter Gemeinden einen baulichen Zusammenhang bilden oder über gemeinsame Anlagen erschlossen werden und wenn Einrichtungen mit besonderen städtebaulichen Auswirkungen auf benachbarte Gemeinden vorhanden oder geplant sind (z.B. Industriebetriebe mit schädlichen Umwelteinwirkungen auf andere Gemeindegebiete, Fremdenverkehrseinrichtungen mit starkem Verkehrsaufkommen). Besonders enge Abhängigkeiten der Gemeinden untereinander und mit der Kernstadt bestehen im Umland größerer Städte oder auch bei zentralen Doppel- und Mehrfachorten.

4.1 Allgemeine Abstimmung

Benachbarte Gemeinden sind aufgrund von § 2 Abs.2 Satz 1 BauGB gehalten, ihre Bauleitpläne aufeinander abzustimmen. Diese Vorschrift verpflichtet zunächst die planende Gemeinde. In seltenen Ausnahmefällen kann sie die von der Planung berührte benachbarte Gemeinde verpflichten,

Bauleitpläne aufzustellen, zu ändern oder zu ergänzen, soweit es zur Abstimmung erforderlich ist. Als benachbart im Sinne von § 2 Abs. 2 BauGB können unter Umständen nicht nur die unmittelbar angrenzenden, sondern auch weitere Gemeinden im näheren Umkreis anzusehen sein, die durch die Bauleitplanung berührt werden. Einer gemeindenachbarlichen Abstimmung bedarf es bereits dann, wenn unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung einer Nachbargemeinde in Betracht kommen; eine bereits förmliche oder (auch nur) hinreichend konkretisierte Planung der benachbarten Gemeinde ist nicht erforderlich. Die planende Gemeinde beteiligt die in Betracht kommenden benachbarten Gemeinden nach den für die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange geltenden Verfahrensvorschriften (§§ 4, 4a BauGB), (vgl. Kapitel V 2.7/6 und V 2.8).

Die benachbarten Gemeinden haben Anspruch darauf, dass ihre Belange angemessen in die von der planenden Gemeinde zu treffende Abwägungsentscheidung eingestellt werden. Dabei können sich Nachbargemeinden auch auf die ihnen durch Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen sowie auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen (§ 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB).

4.2 Gemeinsame Flächennutzungspläne

1 Benachbarte Gemeinden haben die Möglichkeit einer gemeinsamen Flächennutzungsplanung. Gemäß § 204 Abs. 1 Satz 1 BauGB sollen sie einen gemeinsamen Flächennutzungsplan aufstellen, wenn ihre Entwicklung wesentlich durch gemeinsame Voraussetzungen und Bedürfnisse bestimmt wird oder ein gemeinsamer Flächennutzungsplan einen gerechten Ausgleich der Belange ermöglicht. Davon kann z.B. bei Gemeinden ausgegangen werden, die einen von landschaftlicher Einheit geprägten Erholungs- oder Fremdenverkehrsraum bilden (z.B. in Seengebieten oder Gebirgstälern) oder in denen größere gebietsübergreifende Industrieansiedlungen vorgesehen sind. Auch bei Gemeinden im Stadtumland oder bei zentralen Doppel- und Mehrfachorten kann ein sachgerechter Ausgleich der Belange durch einen gemeinsamen Flächennutzungsplan erreicht werden. Im ländlichen Raum kann ein gemeinsamer Flächennutzungsplan z.B. den Ausgleich zwischen den Belangen von Gemeinden, deren Entwicklungsschwerpunkte in unterschiedlichen Bereichen (z.B. Wohnen, Gewerbe, Landwirtschaft) liegen, ermöglichen.

2 Ein gemeinsamer Flächennutzungsplan soll gemäß § 204 Abs. 1 Satz 2 BauGB insbesondere aufgestellt werden, wenn die Ziele der Raumordnung oder wenn Einrichtungen und Anlagen des öffentlichen Verkehrs, sonstige Erschließungsanlagen sowie Gemeinbedarfs- oder sonstige Folgeeinrichtungen eine gemeinsame Planung erfordern.

3 Der gemeinsame Flächennutzungsplan wird zweckmäßigerweise als einheitlicher Planentwurf von einem gemeinsam beauftragten Planer ausgearbeitet. Sein Wirksamwerden setzt voraus, dass die Beschlüsse aller beteiligten Gemeinden über den gemeinsamen Flächennutzungsplan miteinander in Einklang stehen. Das Verfahren wird in jeder Gemeinde für den ganzen Flächennutzungsplan durchgeführt. Stellungnahmen können von jedermann hinsichtlich des ganzen Planentwurfs abgegeben werden und müssen von allen beteiligten Gemeinden übereinstimmend behandelt werden. Der gemeinsame Flächennutzungsplan wird wirksam, wenn er in allen beteiligten Gemeinden gemäß § 6 Abs. 5 BauGB bekannt gemacht ist.

Verfahren gemeinsamer
Flächennutzungsplan

- 4 Der gemeinsame Flächennutzungsplan kann nur gemeinsam aufgehoben, geändert oder ergänzt werden; die Gemeinden können jedoch vereinbaren, dass sich die Bindung nur auf bestimmte räumliche oder sachliche Teilbereiche erstreckt (§ 204 Abs. 1 Satz 3 und 4 BauGB).
- Gemeinsamer
Landschaftsplan
- 5 Wenn die Entwicklung durch gemeinsame landschaftliche Voraussetzungen oder landschaftsplanerische Bedürfnisse bestimmt ist, soll der Landschaftsplan als Bestandteil des gemeinsamen Flächennutzungsplans auch als gemeinsame Landschaftsplanung ausgearbeitet werden. Ist der gemeinsame Flächennutzungsplan aufgrund einer Aufgabenteilung zwischen den Gemeinden oder zur Koordinierung der unterschiedlichen Entwicklung in den Gemeinden erforderlich, so kann es zweckmäßig sein, auch einen gemeinsamen kommunalen Entwicklungsplan (vgl. Kapitel I 3/2) aufzustellen.
- Kommunale
Arbeitsgemeinschaften
Verwaltungsgemeinschaften
- 6 Zur Aufstellung des gemeinsamen Flächennutzungsplans und weiterer Planungen wird den Gemeinden die Bildung einer Arbeitsgemeinschaft (KommZG) empfohlen. Die Gemeinden schließen hierbei eine Vereinbarung, in der u.a. der Geltungsbereich der gemeinsamen Pläne, der Umfang der Planungsarbeiten, die zu beauftragende Stelle und das Verfahren zur Herbeiführung übereinstimmender Beschlüsse festgelegt werden. Wird die gemeinsame Planung von den Gemeinden einer Verwaltungsgemeinschaft durchgeführt, so ist es zweckmäßig, die Ausarbeitung und die Aufstellung der Planung mit Ausnahme der den Gemeinden vorbehaltenen Beschlüsse auf die Verwaltungsgemeinschaft zu übertragen.
- Vereinbarung über
bestimmte Darstellungen im
Flächennutzungsplan
- 7 Ist eine gemeinsame Planung nur für räumliche oder sachliche Teilbereiche erforderlich, so kann anstelle eines gemeinsamen Flächennutzungsplans eine Vereinbarung der beteiligten Gemeinden über bestimmte Darstellungen in ihren Flächennutzungsplänen getroffen werden (§ 204 Abs. 1 Satz 4 BauGB). Die Genehmigung der Flächennutzungspläne bleibt durch die Vereinbarung unberührt. Die Vereinbarung wird unwirksam, soweit bestimmte vereinbarte Darstellungen gemäß § 6 Abs. 2 BauGB nicht genehmigt werden können.

4.3 Planungsverbände

Während die Planungshoheit der beteiligten Gemeinden bei der Aufstellung gemeinsamer Flächennutzungspläne nach § 204 BauGB unberührt bleibt, wird sie bei Bildung eines Planungsverbands nach § 205 BauGB ganz oder teilweise auf diesen übertragen. Der Umfang der dadurch erreichten gemeinsamen Planungshoheit wird in der Satzung des Planungsverbandes bestimmt. Der Planungsverband tritt nach Maßgabe seiner Satzung für die Bauleitplanung und ihre Durchführung an die Stelle der Gemeinden. Der Planungsverband ist wieder aufzulösen, wenn die Voraussetzungen für den Zusammenschluss entfallen sind oder der Zweck der gemeinsamen Planung erreicht ist.

III Fachliche Planungsvorgaben

1 Planungsgrundsätze, die in der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind, sind in erster Linie in § 1 Abs.5 und 6 sowie § 1a Abs. 1 und 2 BauGB aufgeführt. Die vorgenannten Vorschriften sind jedoch nicht abschließend. Daneben gelten weitere, ergänzende oder konkretisierende materielle Anforderungen, die als Planungsgrundsätze oder Ziele in die Bauleitplanung eingehen. Zu ihnen zählen vor allem die Grundsätze und Ziele, die im Landesentwicklungsprogramm (LEP) sowie in den Regionalplänen enthalten sind. Die Ziele der Raumordnung lösen eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs.4 BauGB aus. § 136 Abs.4 BauGB enthält zudem Planungsgrundsätze für Sanierungsmaßnahmen. Von den fachlichen Gesetzen ist z.B. § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu nennen.

2 Die städtebauliche Planung umfasst sowohl die Erschließung und Nutzung neuer Siedlungsflächen als auch die Funktionserhaltung sowie die strukturelle Verbesserung oder Nutzungsänderung bebauter Gebiete. Sie beinhaltet zudem die laufende Überprüfung noch nicht verwirklichter Planungen mit den städtebaulichen Planungsgrundsätzen und den Entwicklungszielen der Gemeinde.

3 Die Belange können von Fall zu Fall unterschiedliches Gewicht haben und einander entgegenstehen; schon deswegen lassen sie sich nicht in jedem einzelnen Fall uneingeschränkt verwirklichen. § 1 Abs.7 BauGB schreibt daher vor, dass die Gemeinde die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen hat. An die Abwägung sind eine Reihe grundsätzlicher, von der Rechtsprechung entwickelter Anforderungen zu stellen. Muss die Gemeinde Belange zurückstellen und damit im Einzelfall von wichtigen Planungsgrundsätzen abweichen, so soll sie hierauf in der Begründung und - hinsichtlich der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung - in der zusammenfassenden Erklärung zum Bauleitplan eingehen (vgl. Kapitel IV 4.2/38 und 4.3/42-45).

Abwägung

4 Das Gebot einer gerechten Abwägung ist verletzt, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet (Abwägungsausfall). Es ist auch verletzt, wenn in die Abwägung Belange nicht eingestellt sind, die nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden müssen (Abwägungsdefizit). Es ist ferner verletzt, wenn die Bedeutung der betroffenen Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, der in keinem Verhältnis zum objektiven Gewicht der einzelnen Belange steht (Abwägungsunverhältnismäßigkeit). Innerhalb des so gezogenen Rahmens wird das Abwägungsgebot jedoch nicht verletzt, wenn sich die Gemeinde in der Kollision zwischen verschiedenen Belangen für die Bevorzugung des einen und damit notwendig für die Zurückstellung eines anderen entscheidet. Es ist deshalb von zentraler Bedeutung, dass die Gemeinde einen als abwägungsrelevant erkannten Belang so genau und umfassend wie möglich benennt, seine Bedeutung insbesondere im Verhältnis zu anderen Belangen, sowie die Gründe, aus denen sie dem Belang Rechnung trägt oder nicht, so präzise wie möglich darstellt.

Bebauungspläne und ausnahmsweise auch Flächennutzungspläne (vgl. Kapitel IV 4.2/32 Konzentrationsflächen) unterliegen der verwaltungsgerichtlichen Normenkontrolle. Das Normenkontrollgericht überprüft die Abwägungsentscheidung nur eingeschränkt daraufhin, ob relevante Abwägungsfehler gemacht worden sind. In jüngerer Vergangenheit

wurden auf Popularklagen hin Bebauungspläne durch den Bayerischen Verfassungsgerichtshof für nichtig erklärt, da sie aufgrund eines offensichtlichen Außerachtlassens bzw. einer offensichtlichen Fehlgewichtung von Belangen gegen das in Art. 118 Bayerische Verfassung (BV) verankerte Willkürverbot verstoßen haben.

Nach dieser Rechtsprechung müssen die Gemeinden bei der Abwägung den sich aus Art. 141 Abs. 1 Satz 4 BV ergebenden Verpflichtungen nachkommen. Einzelne Belange dürfen dabei nicht ohne ausreichende Begründung oder aus offensichtlicher Bevorzugung von Einzelinteressen bevorzugt oder vernachlässigt werden (vgl. Kapitel III 14/10 - Erhalt von Baudenkmalern und Kapitel V 7 Planerhaltung bei Verletzung von Vorschriften).

1 Umfang und Art der Siedlungstätigkeit

1 Der Umfang der Siedlungstätigkeit soll sich vorrangig an der Erhaltung und der nachhaltigen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen orientieren. Er richtet sich nach den städtebaulichen Entwicklungs- und Ordnungszielen der Gemeinde sowie nach besonderen Aufgaben, die der Gemeinde nach den Zielen der Raumordnung obliegen können (z.B. überörtliche Versorgungsfunktion als Zentraler Ort). Bei der nachhaltigen Siedlungsentwicklung der Gemeinden ist grundsätzlich der demographische Wandel und damit die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung zu beachten und die Folgen zu berücksichtigen. Einer angemessenen Bedarfsermittlung kommt insbesondere vor dem Hintergrund teils stagnierenden oder zurückgehenden Bevölkerungszahlen erhebliche Bedeutung zu. Dabei ist der Vorrang der Innenentwicklung als Ziel der Raumordnung zu beachten (vgl. LEP 3.2) und die bedarfsgerechte und flächensparende Neuausweisung für Wohnen und Gewerbe zu berücksichtigen (LEP 3.1).

In der gewerblichen Entwicklung zählen dazu auch Ansiedlungen zur Verbesserung der Grundversorgung sowie zur erforderlichen Verbesserung der Wirtschafts- und Arbeitsmarktstruktur. Der Umfang einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung richtet sich auch nach naturräumlicher und topographischer Lage, städtebaulicher Struktur, Größe und Infrastrukturausstattung der einzelnen Gemeinde. Insbesondere in Verdichtungsräumen soll die Ausweisung gewerblicher Siedlungsflächen möglichst mit dem Bedarf an Wohnsiedlungsflächen abgestimmt werden (LEP 2.2.7). Gewerbegebiete sollen in der Regel in Zentralen Orten an räumlich geeigneten Standorten mit guter überregionaler Verkehrsanbindung ausgewiesen werden.

Für die Siedlungsentwicklung der Gemeinden bedeutsame Ziele und Grundsätze sind in § 6 BayLplG und insbesondere in Kapitel 3 des Landesentwicklungsprogramms sowie in den Regionalplänen aufgeführt. Darüber hinaus enthält das Landesentwicklungsprogramm aber auch in weiteren Kapiteln Zielvorgaben für die Siedlungsentwicklung, beispielsweise in Nr. 1.2.1 und Nr. 2.2.8. Im Kapitel IV 3 der Planungshilfen finden sich ausführliche Hinweise zur Bedarfsermittlung von Neubauf Flächen.

Demographische Entwicklung

2 Seit 2004 wird vom Bayerischen Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung einmal jährlich eine regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für die Landkreise und kreisfreien Städte und seit 2010 auch für Gemeinden mit über 5.000 Einwohnern veröffentlicht. Seit April 2011 steht auch ein sogenannter Demographie-Spiegel für Gemeinden unter 5.000 Einwohner zur Verfügung (vgl.

Kapitel IV 2/8). Nach den aktuellen Ergebnissen wird die Einwohnerzahl Bayerns voraussichtlich bis ins Jahr 2020 weiter wachsen und danach abnehmen. Regional wird sich die demographische Entwicklung jedoch erheblich unterscheiden. Während im Großraum München die Bevölkerungszahl zunimmt, sind in Teilen Frankens, der Oberpfalz und Niederbayerns Bevölkerungsrückgänge bereits deutlich wahrnehmbar. Auf Gemeindeebene können Bevölkerungsrückgänge noch stärker ausgeprägt auftreten. Dabei liegen Gemeinden mit starken Bevölkerungsabnahmen oft in unmittelbarer Nachbarschaft zu Gemeinden mit anhaltenden Zunahmen. Auch innerhalb von Gemeinden kann es zu gegenläufigen Entwicklungen der Bevölkerung und deren Zusammensetzung kommen. Gemäß den Erhebungen des Bayerischen Landesamts für Statistik und Datenverarbeitung sind insgesamt gesehen die rückläufigen Bevölkerungszahlen in erster Linie auf einen Sterbefallüberschuss zurückzuführen. Die Wanderungsbilanz im sogenannten „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“ (vgl. LEP 2.2.3) war 2011 nahezu ausgeglichen.

3 Der Demographische Wandel wird den Umfang und die Art der Siedlungsentwicklung der Gemeinden in den nächsten Jahrzehnten wesentlich mitprägen. Dabei handelt es sich um langfristige Prozesse. Auch Kommunen, die heute noch keinen Handlungsbedarf erkennen, können mittelfristig davon betroffen sein. Die Aspekte der demographischen Entwicklung - Bevölkerungsrückgang, veränderte Altersstruktur, Zu- und Abwanderung - betreffen dabei die gesamte Bandbreite der wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen der Siedlungsentwicklung. Sowohl Großstädte und Verdichtungsräume als auch dünn besiedelte, strukturschwache ländliche Gebiete sind in unterschiedlicher Form von den Auswirkungen betroffen. Im Rahmen der Siedlungsentwicklung ist es daher angeraten, aufgrund der großen Planungs- und Entwicklungszeiträume und der langfristigen Bindung erheblicher kommunaler Finanzmittel, frühzeitig die regionale und lokale Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen und alle Planungsentscheidungen auf ihre langfristige Tragfähigkeit zu überprüfen (siehe auch LEP 1.2.1, 1.2.4 u. 1.2.6). Notwendig ist eine auf den Besonderheiten der jeweiligen Kommune aufbauende, fachübergreifend angelegte, strategische Entwicklungsperspektive („Integriertes Entwicklungskonzept“) mit dem Ziel, die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen und die langfristige Auslastung und Aufrechterhaltung wohnortnaher Einrichtungen und Angebote der Daseinsvorsorge zu sichern und auf die Bedürfnisse einer älter werdenden Gesellschaft auszurichten. Bei allen fachlichen Diskussionen und der Entwicklung von integrierten Strategien sollten die Bürgerinnen und Bürger vor Ort umfassend einbezogen werden. Vor diesem Hintergrund gewinnen dabei zunehmend gemeindeübergreifende Ansätze an Bedeutung. Eine interkommunale Abstimmung und Zusammenarbeit sollte frühzeitig in Betracht gezogen werden. Im Internet hat die Oberste Baubehörde weiterführende Informationen, beispielgebende Projekte und praktische Lösungsansätze zum Themenbereich zusammengestellt (www.innenministerium.bayern.de/buw/bauthemen/bauenunddemographie). Darüber hinaus stellt der ressortübergreifende Demographie-Leitfaden der Staatsregierung spezielle Informationen für Kommunen im ländlichen Raum zur Verfügung (www.demographie-leitfaden-bayern.de/).

4 Ziel einer nachhaltigen Entwicklung ist besonders auch der sparsame Umgang mit Grund und Boden. Die Bayerische Staatsregierung hat sich diesem Ziel mit dem im Jahr 2003 geschlossenen „Bündnis zum Flächensparen“ verstärkt gewidmet und die Bündnispartner (Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz, Bayerisches Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr, Kommunale

Flächenmanagement,
Innenentwicklung

Spitzenverbände sowie weitere Partner) verpflichtet, zu einer deutlichen Reduzierung des Flächenverbrauchs beizutragen. Der Auftrag des Bayerischen Landtags, einen internetbasierten Flächenverbrauchsbericht zu erstellen, ist durch eine neue Internetseite im Angebot des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz unter dem Link www.flaechensparen.bayern.de realisiert. Der Bericht wird jedes Jahr nach dem Erscheinen der neuen Zahlen zum Flächenverbrauch aktualisiert. Er enthält die aktuelle Situation, die Veränderung zum Vorjahr und in den letzten 10 Jahren. Die Visualisierung der einzelnen Ergebnisse erfolgt über das bestehende Internet-Angebot des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung. Dort wurde ein neues Thema „Flächenverbrauch“ erstellt, auf das vom Flächenverbrauchsbericht verlinkt wird. Abgerufen werden können, bezogen auf die Regierungsbezirke, Landkreise und Kommunen, jeweils die Daten zur Veränderung der Art der Nutzung mit den jeweiligen Unterkategorien. Außerdem werden die Bevölkerungsentwicklung und der Flächenverbrauch pro Einwohner dargestellt.

5 Eine nachhaltige gemeindliche Planung schließt eine zukunftsorientierte kommunale Bodenpolitik ein. Dieser kommt vor dem Hintergrund der räumlichen Auswirkungen eines wirtschaftlichen Strukturwandels und der prognostizierten demographischen Entwicklung hohe Bedeutung zu. Vorrangig gilt es, die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten zu aktivieren und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen anzuwenden. Die Bedeutung dieses Aspekts hat der Gesetzgeber dadurch betont, dass er in den Planungsleitsätzen ausdrücklich hervorhebt, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. Außerdem hat er zu diesem Zweck für Bebauungspläne der Innenentwicklung das beschleunigte Verfahren geschaffen (vgl. Kapitel V 4).

Die Feststellung des Bauflächenbedarfs ist Aufgabe der Gemeinde. Er muss in der Abwägung als Belang entsprechend berücksichtigt werden. Zur Methodik der Bedarfsermittlung wird auf Kapitel IV 3 verwiesen. Zur Umsetzung bietet sich der Aufbau eines kommunalen oder gemeindeübergreifenden Flächenmanagements an, mit dessen Hilfe die Entwicklungspotenziale erfasst und in die städtebaulichen Planungsprozesse eingespeist werden können. Als elektronisches Werkzeug steht kostenlos eine Flächenmanagement-Datenbank zur Verfügung und als Arbeitshilfe die Broschüre und der gleichnamige Flyer „Kommunales Flächenmanagement“ (vgl. Kapitel IV 2/16 und IV 3/1 ff., vgl. Anhang - Weitere Arbeitshilfen).

Dichte

6 Auch wenn vorrangig vorhandene Baulandreserven aktiviert werden sollen, kann auch künftig die Ausweisung von neuen Baugebieten erforderlich sein. Der Flächenbedarf für neue Baugebiete soll durch Festlegung einer angemessenen, auf die Struktur der Gemeinde und das Orts- und Landschaftsbild abgestimmten baulichen Dichte so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb sollte bei der Wahl zwischen mehreren Bebauungsalternativen flächensparenden Siedlungsformen und Erschließungssystemen besonderes Gewicht beigemessen werden.

Technische Infrastruktur

7 Die Siedlungsentwicklung ist im Sinne von „kurzen Wegen“ und „Verkehrsvermeidung“ möglichst mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung vor allem auch durch öffentliche Verkehrsmittel abzustimmen. Die erforderlichen Erschließungs-, Versorgungs- und Folgeeinrichtungen sollen an geeigneten Standorten bereitstehen oder rechtzeitig bereitgestellt werden können. Bei den technischen Infrastruktureinrichtungen bestehen bestimmte Ausbau-

bzw. Unterauslastungsschwellen, deren Über- bzw. Unterschreitung bei mangelnder Abstimmung mit der langfristig zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung unwirtschaftliche Aufwendungen (z.B. Erweiterung oder Rückbau einer Kläranlage oder von Leitungsnetzen) verursachen kann. Insbesondere in Gemeinden, für die eine rückläufige Bevölkerungsentwicklung prognostiziert wird, kann die Nutzung bestehender Bausubstanz und die Aktivierung von noch ungenutzten bebaubaren Flächen in der Regel die Auslastung der bestehenden Infrastruktur verbessern (vgl. LEP 1.2.1, 1.2.6 mit 3.1 und 3.2).

8 Der sparsame Umgang mit Grund und Boden und insbesondere der Vorrang der Innenentwicklung haben neben ökologischen auch ökonomische Vorteile. Durch Wiedernutzung bereits erschlossener Grundstücke und durch Lückenschließungen wird die Wirtschaftlichkeit vorhandener technischer Infrastruktur verbessert und hohe Erschließungs- und Folgekosten neuer Baugebiete in städtebaulichen Randlagen vermieden.

Kosten

Neben der grundsätzlichen Prüfung, ob eine Neuausweisung von Bauflächen langfristig überhaupt wirtschaftlich ist, sollte bei der Planung neuer Siedlungseinheiten auf eine kompakte Siedlungsstruktur in den Gemeinden geachtet werden. Insbesondere durch die Anbindung neuer Baugebiete an bestehende Siedlungseinheiten wird in der Regel eine besonders wirtschaftliche Erweiterung und Unterhaltung bestehender Versorgungseinrichtungen erreicht. Die Kosten technischer Infrastruktur sind eng verknüpft mit der Struktur der Siedlungen. Bei Streusiedlungen ist bezogen auf die Einwohnerzahl der Aufwand für die Bereitstellung von Wasser, Abwasser, Gas und Strom sowie für die Erschließung deutlich höher als in kompakten Siedlungskörpern, die mit kürzeren Leitungs- und Erschließungslängen auskommen.

9 Mit Hilfe des Programms „FolgekostenSchätzer“ können frühzeitig die Infrastrukturfolgekosten neuer Wohnbaugebiete abgeschätzt und in den Planungsprozess einbezogen werden. Dies stellt eine wichtige Entscheidungsgrundlage für die Kommunen dar. Das Programm bietet die Möglichkeit, überschlägig die Infrastruktur-Kosten und Folgekosten der Bebauung alternativer Flächen, aber auch unterschiedlicher Planungen auf einer Fläche zu ermitteln. In einem Modellprojekt wurde das Programm in acht bayerischen Städten und Gemeinden getestet. Zusammen mit einer ausführlichen Praxisanleitung steht der „FolgekostenSchätzer“ allen Kommunen Bayerns kostenfrei unter www.stmi.bayern.de/buw/staedtebau/flaechensparen/folgekostenschaetzer sowie unter www.flaechensparen.bayern.de zur Verfügung (vgl. Anhang - Weitere Arbeitshilfen).

FolgekostenSchätzer

10 Die Innenentwicklung sowie die Anbindung neuer Siedlungsflächen an bestehende Siedlungseinheiten bedürfen in der Regel eines erhöhten Abstimmungsaufwands. Um dennoch kurze Entwicklungszeiträume zu ermöglichen, kommt einer vorausschauenden Bodenpolitik große Bedeutung zu. Im Rahmen eines kontinuierlichen kommunalen Flächenmanagements können frühzeitig bestehende bzw. neu zu entwickelnde Bauflächenpotenziale identifiziert, aktiviert und gesichert werden (vgl. Kapitel IV 2/16 Flächenmanagement, Ermittlung der Flächenpotenziale).

11 Neben der Siedlungsstruktur der Gemeinden haben insbesondere die Bauformen in neuen Baugebieten erheblichen Einfluss auf die Kosten. Bei der Konzeption neuer Baugebiete sollte somit auf effiziente Grundstückszuschnitte für flächensparende Bebauungstypen mit kompakten Baukörpern geachtet werden. Diese ermöglichen wirtschaftliche

Erschließungssysteme, Leitungsnetze und Querschnitte. Hinweise zur Planung kosten- und flächensparender Wohngebiete liefern die Arbeitsblätter für die Bauleitplanung (vgl. Anhang - Arbeitsblätter und Materialien).

Gender Mainstreaming

12 Gender Mainstreaming („geschlechtersensible Sichtweise“) bezeichnet eine Vorgehensweise, bei der der Aspekt der Chancengleichheit von Frauen und Männern in allen Politikbereichen und politischen Maßnahmen auf allen Ebenen einbezogen wird. Im Sinne des Gender Mainstreaming sind politische Maßnahmen daher grundsätzlich danach zu hinterfragen, wie sie sich auf Frauen und Männer auswirken, ob und wie sie zum Ziel der Chancengleichheit der Geschlechter beitragen können. Mit dieser Strategie werden die Anliegen und Erfahrungen von Frauen und Männern in die Planung, Durchführung, Überwachung und Auswertung politischer Maßnahmen einbezogen.

Für die EU-Mitgliedsstaaten besteht seit der Ratifizierung des Amsterdamer Vertrags 1999 eine gesetzliche Verpflichtung zur Umsetzung des Gender Mainstreaming. Als öffentlicher Belang ist Gender Mainstreaming auch in der Bauleitplanung zu berücksichtigen (vgl. § 1 Abs.6 Nr. 3 BauGB: „unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer“).

Ziel des Gender Mainstreaming ist eine gleichstellungsorientierte Planung mit einem räumlichen Angebot für die verschiedenen Gruppen und Alltagssituationen.

Eine angemessene Berücksichtigung der Aspekte des Gender Mainstreaming in der Bauleitplanung erfolgt durch eine Bestandsanalyse, die nach Geschlechtern differenziert, sowie einer entsprechenden Auswertung. Ist der Bauleitplan genderrelevant, sollten die Anforderungen an eine geschlechtersensible Planung bereits bei der Benennung der Planungsziele und im Aufstellungsbeschluss formuliert werden, um den Abwägungsbelang von Planungsbeginn an zu verdeutlichen. Innerhalb des rechtlichen Rahmens des BauGBs kann einer geschlechtersensiblen Bauleitplanung beispielsweise in folgenden Planungsbereichen Rechnung getragen werden:

- Nutzungsmischung und Erreichbarkeit,
- Städtebauliche Dichte,
- Soziale Mischung,
- Erreichbarkeit von Einrichtungen des Gemeinbedarfs,
- Nutzungsqualität des Wohnumfelds,
- Nutzungsvielfalt des Außenraums,
- Sicherheit im öffentlichen Raum.

Seniorenpolitische Gesamtkonzepte

13 Vor dem Hintergrund der Zunahme älterer, hochbetagter und pflegebedürftiger Menschen ist der Wechsel von der traditionellen Altenhilfepolitik zu seniorenpolitischen Gesamtkonzepten von zentraler Bedeutung. Diese sind in Art. 69 des Bayerischen Gesetzes zur Ausführung der Sozialgesetze verankert. Demnach müssen Landkreise und kreisfreie Städte seniorenpolitische Gesamtkonzepte entwickeln und umsetzen, welche die Potenziale älterer Menschen anerkennen und einbeziehen und sich an den gewandelten Bedürfnissen älterer Menschen und an dem Grundsatz „ambulant vor stationär“ orientieren. Kreisangehörige Gemeinden sind in die Konzepte der Landkreise eingebunden und leisten ihren Beitrag bei der Umsetzung der Zielsetzungen und Maßnahmen.

Ein wesentliches Handlungsfeld und zugleich ein Instrument von seniorenpolitischen Gesamtkonzepten ist die Orts- und Entwicklungsplanung. Die kommunale Bauleitplanung nimmt entscheidenden Einfluss darauf, inwieweit es für Seniorinnen und Senioren weiterhin möglich ist, zu Hause wohnen zu bleiben, sich zu versorgen und am gesellschaftlichen Leben teilzuhaben. Diese Aspekte sind von den Gemeinden im Rahmen ihrer Planungshoheit weitgehend selbst gestaltbar, z.B. Barrierefreiheit im öffentlichen Raum, Nahversorgung, Nahmobilität, nachbarschaftliche oder betreute Wohnformen, generationenübergreifende Treffmöglichkeiten usw. Diese Maßnahmen sollten zu einer umfassenden kommunalen Strategie zusammengefasst und mit einem integrierten kommunalen Entwicklungskonzept abgestimmt werden. Entsprechend der demographischen Entwicklung und zur Umsetzung des Übereinkommens der Vereinten Nationen über die Rechte von Menschen mit Behinderungen ist auf altersgerechte und inklusive Einrichtungen und Dienste in ausreichender Zahl und Qualität zu achten (LEP 8.1).

14 Der Erhalt der natürlichen Ressourcen und Ökosysteme ist eine wichtige Leitlinie der nachhaltigen Siedlungsentwicklung im Sinne der von der Konferenz für Umwelt und Entwicklung der Vereinten Nationen 1992 in Rio de Janeiro gefassten Entschließung „Agenda 21“. Der Grundsatz der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung ist im Städtebaurecht verankert (§ 1 Abs.5 Satz 1 BauGB). Das Modell der nachhaltigen Entwicklung setzt als oberstes Ziel die Bewahrung der natürlichen Ressourcen. In der städtebaulichen Planung gilt es danach vor allem, eine ressourcenschonende, flächensparende und umweltverträgliche Siedlungs- und Stadtentwicklung zu fördern. Die nachhaltige Entwicklung im Sinne der Agenda 21, insbesondere die Erhaltung und Bewirtschaftung der natürlichen Ressourcen, ist auch Ziel der Bayerischen Nachhaltigkeitsstrategie von 2013 (www.nachhaltigkeit.bayern.de).

Agenda 21

2 Siedlung und Umwelt

1 Die Bauleitpläne sollen u.a. dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern (vgl. auch LEP 1.3.1) und die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln (vgl. auch LEP 8.4.1). Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen (§ 1 Abs.5 Sätze 2 und 3 BauGB). Weitere umweltschützende Belange werden in § 1 Abs.6 Nr. 7 und § 1a BauGB genannt. Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege ergeben sich aus § 1 BNatSchG und Art. 1 ff. BayNatSchG.

2 Um die sachgerechte Behandlung der Umweltbelange zu erleichtern, wird grundsätzlich für alle Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchgeführt (§ 2 Abs.4 BauGB). Lediglich für Bauleitpläne, die im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden und für Bebauungspläne der Innenentwicklung, die im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, ist keine Umweltprüfung erforderlich (in Fällen des § 13a Abs.1 Nr. 2 BauGB ist allerdings eine Vorprüfung durchzuführen, siehe Kapitel V). In der Umweltprüfung werden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Inhalt der Prüfung sind dabei die in § 1 Abs.6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgelisteten Belange des Umweltschutzes, soweit sie vorhersehbar und erheblich sind. Neben den Aspekten des Naturschutzes werden auch weitere umweltbedingte Auswirkungen, beispielsweise auf

Umweltprüfung

den Menschen und seine Gesundheit, die Bevölkerung insgesamt oder auf Kultur- und Sachgüter untersucht und bewertet. Hinweise dazu liefert der Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung „Der Umweltbericht in der Praxis“ (vgl. Anhang - Weitere Arbeitshilfen).

Abwägung umwelt-
bezogener Fachplanungen

3 Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB sind die Darstellungen von umweltschützenden Plänen in der Abwägung zu berücksichtigen. Ausdrücklich genannt sind die Landschaftspläne und Pläne des Wasser-, Abfall- und Immissionsrechts. Die in Nr. 7g genannten Pläne sind eine beispielhafte, nicht abschließende Aufzählung der für die Abwägung maßgeblichen umweltschützenden Fachpläne. Liegen umweltschützende Fachpläne vor, so sind sie, sofern bundesrechtlich nichts anderes bestimmt ist, nicht bindende Vorgaben der Bauleitplanung. Liegt eine ordnungsgemäße Fachplanung vor, kann allerdings davon ausgegangen werden, dass die Umweltbelange, die diese zum Gegenstand hat, fachgerecht ermittelt und bewertet worden sind. Die konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen der Landschaftspläne sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Sie können als Darstellungen oder Festsetzungen in die Bauleitpläne aufgenommen werden (§ 11 Abs. 3 BNatSchG). Nicht der bauleitplanerischen Abwägung unterliegen dagegen durch Rechtsverordnung für verbindlich erklärte Fachpläne. Ebenfalls nicht der Abwägung unterliegen auch die Bestimmungen zum Schutz des Netzes Natura 2000 (§ 1a Abs. 4 BauGB, § 36 Satz 1 Nr. 2, Satz 2 BNatSchG).

Landschaftsplanung

4 Zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes stehen den Gemeinden mit der Bauleitplanung, der Landschaftsplanung und den örtlichen Vorschriften nach den Naturschutzgesetzen und der Bayerischen Bauordnung wirksame Instrumente zur Verfügung. Auf andere Fachplanungen sowie Schutzverordnungen aus dem Bereich des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird in Kapitel II 3 hingewiesen.

Erhalt der Landschaft

5 Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang für andere Nutzungsarten vorgesehen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Insbesondere soll die Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet und dabei Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Die Inanspruchnahme der Landschaft soll insbesondere wegen der Anforderungen des Naturschutzes und der Landschaftspflege so gering wie möglich gehalten werden (vgl. Kapitel III 2/16 Eingriffe in Natur und Landschaft). Zudem sind die Erfordernisse von Freizeit und Erholung und des Fremdenverkehrs zu berücksichtigen. Das gilt vor allem für die der Erholung dienenden oder landschaftlich schützenswerten Gebiete und im besonderen Maße für das Alpengebiet. Nicht zuletzt soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden, was auch in der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt ist (§ 1a Abs. 5 BauGB und vgl. LEP 1.3.2).

Zersiedelung

6 Eine Zersiedelung der Landschaft soll vermieden werden (vgl. LEP 3.3). Zur Zersiedelung trägt vor allem eine ungeordnete Bebauung bei, wenn sie aufgrund ihres Umfangs oder ihrer exponierten Lage wesensfremd ist und mit den öffentlichen Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie der Freizeit und Erholung nicht im Einklang steht.

- 7 Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (vgl. LEP 3.3) und gegen die Landschaft klar abzugrenzen. Dabei handelt es sich um ein Ziel der Raumordnung, das zu beachten ist. Die Ausnahmen hiervon sind im Ziel selbst genannt und damit abschließend. In Gemeinden mit mehreren Gemeindeteilen kommen dafür vor allem die Hauptsiedlungsgebiete in Frage, die nach Größe, Erschließung und Lage im Gemeindegebiet eine eigenständige bauliche Entwicklung tragen können und über Einrichtungen der örtlichen Grundversorgung verfügen. Anbindungsziel
- 8 Splittersiedlungen und Weiler im Außenbereich sind in der Regel als Ansatzpunkte für eine weitere Siedlungsentwicklung ungeeignet. Bei einzelnen Einrichtungen, die wegen ihrer besonderen Zweckbestimmung im Außenbereich vorgesehen werden sollen, ist zu bedenken, dass sie - etwa aufgrund ihrer Erschließung - zum Ansatzpunkt einer unerwünschten baulichen Entwicklung werden können. Splittersiedlungen
- 9 Auch soweit Schutzverordnungen nach den Naturschutzgesetzen nicht bestehen, kann die Freihaltung schützenswerter Landschaftsteile geboten sein. Insbesondere sind besonders schützenswerte Landschaftsteile gemeint, die einschließlich ihres Zugangs grundsätzlich von Bebauung freizuhalten sind. Diese sind zum einen besonders bedeutende oder weithin einsehbare Landschaftsteile (landschaftsprägende Höhenrücken, Kuppen, Hanglagen) sowie Fluss- und Seeuferbereiche, die ökologisch oder für das Landschaftsbild wertvoll oder der Allgemeinheit für Erholungszwecke vorbehalten sind (vgl. auch LEP 7.1.3). Schützenswerte
Landschaftsteile
- 10 Gegenüber schützenswerten oder durch Verordnung geschützten Flächen und einzelnen Bestandteilen der Natur sollen zur Gestaltung des Landschaftsbildes sowie zur Vermeidung von Landschaftsschäden und Beeinträchtigungen des Erholungswerts ausreichende Abstände eingehalten werden. Insbesondere an Gewässern und Waldrändern sollen in angemessenem Umfang öffentliche Fußwege vorgesehen werden.
- 11 Außer den vorgenannten Landschaftsteilen sollen auch solche Flächen von Bebauung und behinderndem Bewuchs freigehalten oder in ihrer Bebaubarkeit beschränkt werden, die den Blick auf charakteristische Orts- und Landschaftsbilder von markanten Punkten aus gestatten oder deren Bebauung besonders schützenswerte Landschaftsteile in ihrem Erscheinungsbild beeinträchtigen würde.
- 12 Natürliche Grenzen, wie z.B. Wasserläufe, Vegetationsgrenzen oder Geländekanten, sollen durch die bauliche Entwicklung nicht ohne zwingenden Grund überschritten werden. Außerdem sind auch künstliche Grenzlinien wie z.B. Straßen, Bahnlinien oder Kanäle zu beachten, wenn sie die Landschaft oder das städtebauliche Gefüge gliedern.
- 13 Ortsränder sollen dem Verlauf der natürlichen, durch Topographie, Vegetation oder Landbewirtschaftung geprägten Gliederung der Landschaft entsprechen. Sie dürfen nicht allein durch Gebiets- oder Eigentumsgrenzen bestimmt sein, da diese der landschaftlichen Gliederung nicht immer Rechnung tragen. Die Ortsränder sollen eindeutig begrenzt und ablesbar sein und in der Regel mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern begrünt werden. Gewachsene Ortsränder sollten nach Möglichkeit erhalten werden. Ortserweiterungen setzen eine sorgfältige Analyse der Topographie und der Siedlungsstruktur voraus. Hinweise zum Umgang mit Ortsrändern enthält das Arbeitsblatt für die Bauleitplanung Nr. 12 (vgl. Anhang - Arbeitsblätter und Materialien). Ortsränder

14 In landwirtschaftlich geprägten Gemeinden oder Ortsteilen kann es zur langfristigen Sicherung der landwirtschaftlichen Nutzung im Siedlungsbereich wünschenswert sein, unmittelbar angrenzendes Grünland (sog. Hofweiden) von Bebauung freizuhalten (vgl. Kapitel III 10/14 ff. Immissionsschutz Landwirtschaft und IV 4.2/15 Dorfgebiete). Ebenso ist die Freihaltung von Flächen an den gewachsenen Ortsrändern, die oft von Obstgärten bestanden sind, für die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes wichtig.

Ortseinfahrten

15 Besondere Sorgfalt ist den Ortseinfahrten zu widmen. Sie werden zuweilen durch ausgedehnte Gewerbegebiete oder unmaßstäbliche und mangelhaft gestaltete gewerbliche Einrichtungen wie z.B. Lagerhallen, Reparaturbetriebe oder Tankstellen sowie großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Parkieranlagen beeinträchtigt (vgl. Kapitel III 4/6 und 7 Gestaltung und Einfügen von Gewerbe / Industrie). Die gestalterische Einfügung derartiger Nutzungen sollte durch situationsgerechte Anordnung und Höhenentwicklung der Bebauung sowie durch Bepflanzung verbessert werden.

Eingriffe in Natur und Landschaft

16 Eingriffe in Natur und Landschaft sind entsprechend der Eingriffsregelung nach dem BNatSchG Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können (§ 14 Abs.1 BNatSchG). Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vom Verursacher zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen (§ 15 Abs.1 Satz 1, Abs.2 Satz 1 BNatSchG). Entsprechend Art. 8 Abs.2 und Abs.3 Nrn. 1 und 2 BayNatSchG wurde in Bayern die Bayerische Kompensationsordnung (BayKompV) erlassen, die insbesondere Inhalt, Art und Umfang von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen regelt. Die BayKompV trat mit Wirkung vom 01.09.2014 in Kraft. Die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG und deren Ausgestaltung durch die BayKompV gelten jedoch nur für Eingriffe, die nicht in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 BauGB und nicht im Innenbereich nach § 34 BauGB – und damit regelmäßig im Außenbereich – liegen.

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans sind Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen (§ 1a Abs.3 Satz 1 BauGB); sie sind Gegenstand der Umweltprüfung (§ 2 Abs.4 BauGB). Die Bewältigung der Eingriffsfolgen richtet sich nach dem BauGB (§ 18 Abs.1 BNatSchG), das einen eigenen, umfassenden Ausgleichsbegriff verwendet. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen im Flächennutzungsplan und Festsetzungen im Bebauungsplan; anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich getroffen werden (§ 1a Abs.3 Satz 4 BauGB). Für die Inanspruchnahme land- und forstwirtschaftlicher Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gilt gem. § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB § 15 Abs.3 BNatSchG entsprechend. Demnach ist dabei im Wesentlichen auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen, d.h. landwirtschaftlich besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen.

Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“

17 Bei der Anwendung der Eingriffsregelung muss sich die Gemeinde vor allem mit Fragen der Bewertung von Natur und Landschaft auseinandersetzen. Eine Hilfestellung bietet der vom Staatsministerium für Umwelt

und Gesundheit unter Mitwirkung der Staatsministerien des Innern sowie für Landwirtschaft und Forsten, des Bayerischen Städtetags und des Bayerischen Gemeindetags herausgegebene Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (vgl. Anhang - Weitere Arbeitshilfen). Er stellt eine Methode bereit, mit der die Gemeinde den erforderlichen Ausgleichsumfang auf Flächenbasis ermitteln kann. Hierzu werden aufgrund einer Klassifizierung sowohl die Bedeutung der betroffenen Fläche für Natur und Landschaft als auch die Eingriffsschwere berücksichtigt. Daneben stellt der Leitfaden für typische Planungsfälle auch eine vereinfachte Vorgehensweise dar. Diese Bewertungshilfen werden ergänzt durch rechtliche Hinweise etwa zur Auswahl des Ausgleichsortes (auf dem Baugrundstück, im sonstigen Geltungsbereich des Eingriffsbebauungsplans, außerhalb desselben im sonstigen Gemeindegebiet oder sogar im Gebiet einer anderen Gemeinde), zur Abwägung, zur Umsetzung des Abwägungsergebnisses (durch Darstellungen / Festsetzungen, auf von der Gemeinde bereitgestellten Grundstücken oder durch städtebaulichen Vertrag) sowie zur Erstattung der Ausgleichskosten der Gemeinde. Der Leitfaden wird mit den genannten Bewertungsverfahren den Gemeinden zur Anwendung empfohlen. Es steht ihnen aber auch frei, andere sachgerechte und nachvollziehbare Methoden anzuwenden, da kein gesetzlich vorgeschriebenes Bewertungsverfahren besteht. Sollten sie sich aber zur grundsätzlichen Anwendung des Leitfadens entschlossen haben, ist ein dazu widersprüchlicher Wechsel des Bewertungsverfahrens zumindest für wesentliche Punkte nicht mehr möglich.

18 Die Regelungen des § 1a Abs.3 BauGB und des § 135a Abs.2 BauGB erleichtern den Gemeinden die vorausschauende Bereitstellung von Ausgleichsflächen und die vorgezogene Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen (Ökokonto), da die Kompensation in zeitlicher und auch räumlicher Hinsicht auf rechtssicherer Grundlage von dem Eingriff abgekoppelt werden kann. Hilfestellung bei Fragen im Zusammenhang mit der Aufnahme von Flächen und Maßnahmen in ein Ökokonto geben die vorläufigen Vollzugshinweise des Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (vgl. Rundschreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen an die Gemeinden vom 19.11.1998):

Ökokonto

- Flächen bzw. Maßnahmen können in ein Ökokonto eingebracht werden, wenn sie frühzeitig verfügbar und aufwertungsfähig sind, bisher noch nicht zur Kompensation von Eingriffen in Anspruch genommen wurden, auf ihnen weder Eingriffe geplant noch absehbar sind und nicht bereits vor der Verkündung des BauROG (18.08.1997) durchgeführt wurden.
- Flächen für ein Ökokonto sollen bereits vor Beginn der Maßnahme in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde als potenzielle Flächen für Kompensationsmaßnahmen festgelegt werden. Dabei kann auf vorhandene Unterlagen, wie einen aktuellen Landschaftsplan, die Biotopkartierung sowie das Arten- und Biotopschutzprogramm zurückgegriffen werden.
- Für die Kennzeichnung der Flächen bietet sich die Darstellung im Landschafts- bzw. Flächennutzungsplan an. Sind auf der Ebene des Flächennutzungsplans die zu erwartenden Eingriffe bereits konkret absehbar und möchte die Gemeinde diese Flächen zusätzlich planerisch absichern, so kann sie dies mit einem aus dem Flächennutzungsplan entwickelten selbstständigen Ausgleichsbebauungsplan oder einem selbstständigen Grünordnungsplan nach Art. 4 Abs.3 BayNatSchG erreichen.

- Mit der Flächenbereitstellung sowie der Durchführung von Kompensationsmaßnahmen werden „Einzahlungen“ auf das Ökokonto geleistet. Eine „Abbuchung“ erfolgt, indem die Gemeinde im Rahmen der Abwägung den zu erwartenden Eingriffen die gebotenen Kompensationsmaßnahmen zurechnen, die mit Inkrafttreten des Bebauungsplans dann anderweitig nicht mehr zur Verfügung stehen. Nicht im Eigentum der Gemeinde stehende Flächen sind durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu sichern.

Weitergehende Hinweise enthalten die vom Bayerischen Gemeindetag und Bayerischen Städtetag herausgegebenen „Handlungsempfehlungen für ein Ökokonto“ vom April 2000 (vgl. Anhang - Weitere Arbeitshilfen).

Ökoflächenkataster

19 Die für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzten Flächen werden in einem Ökoflächenkataster erfasst (Art. 9 BayNatSchG). Die nach § 17 Abs.1 BNatSchG zuständige Behörde meldet die Daten dem Bayerischen Landesamt für Umwelt. In den Fällen des § 16 Abs. 1 BNatSchG erfolgt die Datenübermittlung durch die untere Naturschutzbehörde (Art. 9 Satz 3 BayNatSchG). Die Verpflichtung zur Übermittlung der Daten betrifft unmittelbar auch Gemeinden, wenn sie Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinn des § 1a Abs.3 BauGB in einem gesonderten Bebauungsplan festsetzen oder Maßnahmen auf von ihr bereitgestellten Grundstücken durchgeführt werden (Art. 9 Satz 4 BayNatSchG). Die erforderlichen Angaben sind in aufbereiteter Form zu übermitteln. Hierzu wurde ein Formblatt zur Meldung von Ausgleichsflächen im Zusammenhang mit Bebauungsplänen ausgearbeitet (siehe den unter Kapitel III 2/17 erwähnten Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“). Dieses ist ausgefüllt nach Inkrafttreten des Bebauungsplans dem Bayerischen Landesamt für Umwelt zuzuleiten.

Fauna-Flora-Habitat- (FFH-) und Vogelschutzrichtlinie

20 § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB sieht eine Berücksichtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete (Natura 2000-Gebiete) im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vor.

Unberührt bleibt davon die Notwendigkeit der Durchführung einer Verträglichkeitsprüfung gemäß § 1a Abs.4 BauGB, § 36 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 34 Abs.1 BNatSchG, soweit ein Gebiet im Sinne des § 1 Abs.6 Nr. 7b BauGB in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigt werden kann. Kann eine erhebliche Beeinträchtigung auch nach Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung nicht ausgeschlossen werden, darf die Gemeinde den Plan nur aufstellen, wenn er aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses notwendig ist und zumutbare Alternativen nicht gegeben sind (§ 34 Abs.3 BNatSchG). Zu den Gründen des öffentlichen Interesses zählen auch solche sozialer oder wirtschaftlicher Art. Können von dem Projekt bzw. Plan in einem Gebiet prioritäre natürliche Lebensraumtypen oder prioritäre Arten betroffen werden, können als zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses nur solche im Zusammenhang mit der Gesundheit des Menschen, der öffentlichen Sicherheit oder den maßgeblich günstigen Auswirkungen des Projekts bzw. des Plans auf die Umwelt geltend gemacht werden (§ 34 Abs.4 Satz 1 BNatSchG). Für die Berücksichtigung sonstiger Gründe bedarf es der Beteiligung, d.h. der Einholung einer (nicht bindenden) Stellungnahme, der Kommission. Die EU-Kommission macht die FFH-Gebiete im Amtsblatt der Europäischen Union bekannt. In der Bayerischen Verordnung über die Natura 2000-Gebiete (BayNat2000V), die die bisherige bayerische Vogelschutzverordnung (VoGEV) ersetzen wird, werden die Erhaltungsziele und die Gebietsabgrenzungen der bayerischen FFH- und

EU-Vogelschutzgebiete rechtsverbindlich festgelegt. Ergänzend wird auf die Gemeinsame Bekanntmachung zum Schutz des Europäischen Netzes „Natura 2000“ vom 04.08.2000 (vgl. Anhang - Vorschriften) hingewiesen. Wie auch bei Schutzgebietsverordnungen (z.B. Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet) kann es im Rahmen der Bauleitplanung in Natura 2000-Gebieten zur Normenkollision mit dem Bebauungsplan kommen. Ein Bebauungsplan ist regelmäßig nichtig, soweit er den Regelungen der Schutzgebietsverordnung oder Erhaltungszielen des betreffenden Natura 2000-Gebiets widerspricht (vgl. Kapitel III 2/3).

21 Die Verbote zum Schutz besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten stellen auf Tathandlungen ab und werden daher durch die Bauleitplanung nicht unmittelbar berührt. Sie können aber als nicht ausräumbare Vollzugshindernisse der Erforderlichkeit der Bauleitplanung entgegenstehen (vgl. Kapitel III 3/10). Nähere Hinweise zur Berücksichtigung des Artenschutzes bei der Vorhabenzulassung sind der Internet-Arbeitshilfe des Bayerischen Landesamtes für Umwelt unter www.lfu.bayern.de/natur/sap/index.htm zu entnehmen.

Artenschutz

22 Um ein gesundes Klima im Siedlungsbereich zu erhalten, die Aufheizung der Luft zu vermindern und Luftverunreinigungen abzubauen, muss ein möglichst ungehinderter Luftaustausch mit der freien Landschaft gewährleistet sein. Besondere Bedeutung für die Frischluftzufuhr in den Siedlungsbereichen kommt hierbei der Kaltluft zu. Kaltluft entsteht über Wiesen (bei Nacht) und Wäldern (bei Tag) und fließt zu den tieferen Stellen des Geländes. Hindernisse wie z.B. ungünstig angeordnete Gebäude führen zum Kaltluftstau und mindern den Luftaustausch. Täler und Hangeinschnitte, die den Kaltluftstrom in den Siedlungsbereich lenken, sollten daher von Hindernissen wie z.B. größeren Baukörpern quer zur Strömungsrichtung freigehalten werden (vgl. LEP 7.1.4 mit 2.2.8 und 3.3). An den bewaldeten Hängen ist ein ausreichend großer Abstand zwischen Bebauung und Waldrand vorzusehen, um den Kaltluftabfluss zu erleichtern. Die Bebauung sollte in diesen Fällen die Baumhöhe nicht überschreiten und durch Lüftungsschneisen in der Falllinie aufgelockert werden.

Klima im
Siedlungsbereich

23 Auch außerhalb des Siedlungsbereichs sind die landschaftlichen Gegebenheiten zu berücksichtigen und möglichst erlebbar zu machen. Charakteristische landschaftliche Elemente wie z.B. Bachläufe, Mulden, Terrassen oder Moränenhügel sollten erhalten werden und in der Lage sein, auch weiterhin ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen zu können. Im Siedlungsbereich können sie als gliedernde Elemente ausgebildet werden. Straßenführung und Stellung der Baukörper sollen auf den natürlichen Geländeverlauf Rücksicht nehmen. Dadurch können störende Abgrabungen, Aufschüttungen, Stützmauern oder aufwändige Leitungsführungen vermieden werden.

Landschaftliche
Gegebenheiten,
Topographie

24 Stärkere Hanglagen sollen, soweit sie überhaupt für eine Bebauung in Betracht kommen, möglichst parallel zu den Höhenlinien erschlossen werden. Bei dieser Lösung, die auch erschließungstechnisch günstiger ist, treten die Straßenflächen im Orts- und Landschaftsbild weniger störend in Erscheinung. Negative Auswirkungen infolge einer Kulissenwirkung gegenüber historischen Ortsbildern oder Einzelbauten und gegenüber der Hangkrone sind möglichst zu vermeiden.

25 Die Anforderungen des Bodenschutzes zur Gefahrenabwehr und zur Vorsorge richten sich nicht unmittelbar an die Gemeinde als Trägerin der Bauleitplanung. Jedoch sollen bei der Bauleitplanung erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Böden sowohl im Flächennutzungs-

Bodenschutz, Altlasten

als auch im Bebauungsplan gekennzeichnet werden (§ 5 Abs.3 Nr. 3, § 9 Abs.5 Nr. 3 BauGB). Weiterhin ist nach § 4 Abs. 4 BBodSchG bei der Erfüllung der boden- und altlastenbezogenen Pflichten zur Gefahrenabwehr das konkrete Schutzbedürfnis maßgeblich, das sich aus der jeweils planungsrechtlich zulässigen Nutzung und damit auch aus den Festsetzungen eines Bebauungsplanes ergibt (vgl. die gebietsbezogene Differenzierung nach Anhang 2 Nr. 1 der BBodSchV). Dies kann die Gemeinde in der Bauleitplanung nicht unberücksichtigt lassen. Ein demgegenüber weiter Spielraum steht der Gemeinde in ihrer Abwägung bei der Frage zu, inwieweit sie über die fachlichen Anforderungen der BBodSchV noch hinausgehend strengere Anforderungen zugrunde legen möchte. Eine solche Vorsorgeplanung ist im Rahmen des Gebots der gerechten Abwägung nach § 1 Abs.7 BauGB möglich.

3 Wohnen

Wohnflächenbedarf

1 Die angemessene Wohnraumversorgung in allen Landesteilen ist in Art. 106 der Bayerischen Verfassung verankert. Hier ist auch festgelegt, dass die Förderung des Baus von bezahlbaren Wohnungen Aufgabe des Staates und der Gemeinden ist. Der Wohnflächenbedarf der Gemeinden ist in unterschiedlichem Maße von der Bevölkerungsentwicklung, der zunehmenden Zahl an Kleinhaushalten und alten Menschen und steigenden Raumansprüchen der Wohnbevölkerung bestimmt. Auch dort, wo nur noch mit einem geringen, keinem oder sogar negativem Wachstum gerechnet werden kann und daher vorwiegend Ersatz- und Auflockerungsbedarf besteht, können bauliche Weiterentwicklungen aufgrund entsprechender städtebaulicher Planungen und Maßnahmen erforderlich sein. Auch eine nicht ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem und barrierefreiem Wohnraum kann hierfür Anlass geben. Die Gemeinden sollten daher die Wohnraumentwicklung aktiv steuern und entsprechende Wohnraumentwicklungskonzepte als festen Bestandteil von kommunalen Entwicklungskonzepten oder städtebaulichen Rahmenplänen vorsehen. Die Instrumente eines kommunalen oder gemeindeübergreifenden Flächenmanagements sollten besonders hier zum Einsatz kommen (vgl. Kap. III 1/4 f., Kap. IV 3/1 ff.).

Innenentwicklung

2 Potenziale der Innenentwicklung, die in den vorhandenen Siedlungsgebieten bestehen, sind vorrangig zu nutzen (vgl. LEP 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung). Das gilt nicht nur für den städtischen Bereich, sondern auch für ländliche Siedlungseinheiten z.B. mit nicht genutzter Bausubstanz von aufgegebenen landwirtschaftlichen Betrieben. Sicherung, Verbesserung und Erweiterung vorhandener Wohnfunktionen sind oft Voraussetzungen für eine wirtschaftlichere Ausnutzung bestehender Infrastruktureinrichtungen, die sonst aufgrund der abnehmenden Bevölkerungszahl, durch einen negativen Geburtensaldo oder Abwanderung der Wohnbevölkerung nicht mehr ausgelastet wären.

Anbindung an bestehende Wohngebiete

3 Neue Wohnbauflächen sind möglichst an bestehende Wohngebiete anzubinden (vgl. auch LEP 3.3), damit vorhandene Infrastruktureinrichtungen besser genutzt werden können und der Erschließungsaufwand so gering wie möglich gehalten wird. Dabei sollen Einheiten gebildet werden, die eine überschaubare Gliederung und Gestaltung ermöglichen und eine wirtschaftliche Ausstattung mit den Gemeinbedarfseinrichtungen des näheren Wohnumfeldes, z.B. mit Kinderspielplätzen, erlauben.

Öffentliche Verkehrsmittel

4 Neue Wohnsiedlungseinheiten sollen mit öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen und den Arbeitsstätten günstig zugeordnet werden. In den

Verdichtungsräumen ist die weitere Siedlungsentwicklung an Standorten mit leistungsfähigem Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz, insbesondere an Standorten mit Zugang zum schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr, zu konzentrieren (vgl. LEP 2.2.8).

5 Bei der städtebaulichen Planung ist auf eine den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung entsprechende Gestaltung und Ausstattung des Wohnumfeldes Wert zu legen. In den bestehenden Wohngebieten sollte das häufig vernachlässigte Wohnumfeld durch geeignete Maßnahmen für alle Altersgruppen verbessert werden. Dazu zählen insbesondere die Ausstattung mit Spiel- und Erholungsflächen, die Beseitigung von Barrieren, eine angemessene Bepflanzung, ausreichende Sitzmöglichkeiten, Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung (vgl. Kapitel III 9/12 Verkehrsberuhigter Bereich) und die Schaffung von differenziert nutzbaren Freiflächen in den Innenbereichen. Zum Wohnumfeld gehören auch Spielplätze und Einrichtungen zur Kinderbetreuung. Es empfiehlt sich für solche Anlagen bei der Ausweisung neuer Baugebiete entsprechend Flächen innerhalb des Baugebiets vorzusehen und im Bebauungsplan als „Gemeinbedarfsflächen“ festzusetzen. Ein möglicherweise bestehender Konflikt zwischen der Wohnbebauung einerseits und der Nutzung dieser Flächen andererseits kann so auf der Ebene der Bauleitplanung effizient gelöst werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die mit der Benutzung einer solchen Einrichtung verbundenen Geräusche ortsüblich und sozialadäquat und somit von den Nachbarn hinzunehmen sind (vgl. BVerwG; Urteil vom 12.12.1991, 4 C5/88). Im Hinblick auf Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätze und ähnliche Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätze kommt diese Haltung in § 22 Abs. 1a BImSchG zum Ausdruck, wonach Kinderlärm im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung darstellt und daher Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden dürfen. Darüber hinaus wird auf das Gesetz über die Anforderungen an den Lärmschutz bei Kinder- und Jugendeinrichtungen vom 20. Juli 2011 (GVBl S.304) hingewiesen. Ausnahmen gelten allenfalls dann, wenn eine besonders ruhebedürftige Umgebungsbebauung (z.B. Krankenhaus mit intensivmedizinischer Betreuung) vorhanden ist. Vor allem in den Randbereichen der Innenstädte ist die Anlage von differenziert nutzbaren Freianlagen Voraussetzung dafür, dass die Wohnfunktion langfristig erhalten und verbessert werden kann.

Wohnumfeld

6 Wohngebiete sollen in ihrer Gliederung und räumlichen Gestaltung vor allem den Bedürfnissen der Bewohner entsprechen. Eine raumbildende Bauweise ist in vielerlei Hinsicht vorteilhaft. Es entstehen baulich gefasste Freiräume. Damit können Bereiche von störenden Einwirkungen abgeschirmt und so gestaltet werden, dass sie für vielseitige Nutzungen, insbesondere auch für nachbarschaftliche Kontakte und das Spielen der Kinder geeignet sind. Vorhandene landschaftliche Elemente und Gestaltwerte sollen in die öffentlichen Bereiche einbezogen werden. Auf eine sinnvolle Zuordnung der privaten Freiflächen zu den Wohngebäuden ist zu achten. Hinweise zur Gestaltung und Nutzung wohnungsnaher Freiräume gibt das Arbeitsblatt für die Bauleitplanung Nr. 10 „Wohnumfeld“ (vgl. Anhang - Arbeitsblätter und Materialien).

Wohngebiete

7 Bei der Wahl der Hausformen und der Stellung der Gebäude sollen örtliche Besonderheiten aufgegriffen und weitergeführt werden. Es kommt neben der Baugestaltung im Einzelnen vor allem auf die Qualität des städtebaulichen Gesamtkonzepts an. Bei sorgfältiger Planung können durch die Stellung der Gebäude und die Führung der Straße gut gestaltete öffentliche Räume geschaffen und zugleich die Beeinträchtigungen der privaten Bereiche verringert werden. Bei größeren Dichten, die vor allem zur Verminderung der Flächeninanspruchnahme und der Kosten angestrebt

Hausformen

werden sollen, können verdichtete Bauweisen, z.B. mit Winkel-, Ketten- und Reihenhäusern, einen höheren Wohnwert bieten als das freistehende Einfamilienhaus, da bei diesen Haustypen deutlich besser nutzbare, zusammenhängende Freibereiche möglich sind.

Energieeffiziente Bauweise

8 Für eine energieeffiziente Bauweise ist ein größeres Baukörpervolumen wie bei Mehrfamilienhäusern oder Reihenhäusern geeignet, da diese ein günstigeres Verhältnis von Hüllfläche zu Volumen aufweisen. Bei kompaktem Baukörpervolumen ist die kostenintensive Außenfläche kleiner und die Wärmeverluste über die Außenhaut sind geringer. Einfluss auf die Energieeffizienz hat auch die Orientierung der Gebäude (vgl. Anhang - Arbeitsblätter und Materialien für die Bauleitplanung - Arbeitsblatt Nr. 17 „Energie und Ortsplanung“).

Mischung der Wohnformen

9 Nach Möglichkeit sollen sozial stabile Bevölkerungsstrukturen erhalten oder geschaffen werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). In Wohngebieten soll daher eine Mischung vielfältiger Wohnformen und Wohnungsarten angestrebt werden, die den Wohnansprüchen verschiedener Bevölkerungsgruppen und Haushaltstypen gerecht wird. Maßnahmen des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus sollen dabei in ausgewogener Mischung mit sonstigen Wohnungsbauvorhaben ermöglicht werden, insbesondere auch in den innerörtlichen Bereichen. Eine vielfältige Mischung der Wohnformen trägt zur langfristigen Stabilisierung der Altersstruktur und damit zu einer wirtschaftlichen Auslastung der erforderlichen altersspezifischen Gemeinbedarfseinrichtungen bei. Die städtebauliche Planung soll auch den Wohnungsbau für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf, z.B. für alte Menschen, Menschen mit Behinderung oder Studenten berücksichtigen. Hierfür können Standorte im Bebauungsplan festgelegt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB).

4 Arbeiten

1 Den Bedürfnissen der Wirtschaft sowie der Sicherung und Entwicklung eines vielseitigen, regional ausgewogenen Angebots an Arbeitsplätzen muss ein angemessenes Angebot an Flächen zur Errichtung von Arbeitsstätten gegenüberstehen. Insbesondere zur Verminderung des Verkehrsaufkommens sollte es angestrebt werden, die Funktionen Wohnen und Arbeiten wieder näher zusammenzubringen. Eine stärkere Mischung dieser Funktionen ist vor allem in den Stadtzentren und den Randbereichen der Innenstädte wünschenswert. Innerhalb der in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) bestimmten Grenzen können Arbeitsstätten beispielsweise auch in Mischgebieten oder allgemeinen bzw. besonderen Wohngebieten errichtet werden. Soweit von den Betrieben mehr als nicht wesentliche Störungen (z.B. aufgrund eines größeren Verkehrsaufkommens) ausgehen, sind diese aber in Gewerbegebieten bzw. Industriegebieten anzusiedeln.

Standortwahl

2 Größere gewerbliche Entwicklungen sollen in Zentralen Orten, in der Regel in ländlichen Räumen mit Verdichtungsansätzen (LEP 2.2.6) und in Verdichtungsräumen (LEP 2.2.7) an räumlich geeigneten Standorten mit guter überregionaler Verkehrsanbindung vorgesehen werden. Daneben sind bei der Standortwahl die technische Ver- und Entsorgung (insbesondere Wasser-versorgung und Abwasserbeseitigung) und die notwendigen Vorkehrungen gegen nachteilige Auswirkungen (vgl. Kapitel III 10 Immissionsschutz) zu berücksichtigen. Die Gebiete sollen ausreichende Ausdehnungsmöglichkeiten für die vorhandenen und anzusiedelnden Betriebe auch im Hinblick auf den längerfristigen Bedarf bieten. Weiterhin soll insbesondere in den Verdichtungsräumen die Ausweisung gewerblicher

Siedlungsflächen möglichst mit dem Bedarf an Wohnsiedlungsflächen abgestimmt werden (LEP 2.2.7).

3 Auch gewerbliche Bauflächen sollen den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen schon wegen der Verkehrsbeziehungen und der Versorgungseinrichtungen so eng wie möglich zugeordnet werden. Die Anforderungen des Immissionsschutzes und die Möglichkeiten der Abschirmung zu anderen Nutzungsarten sowie das Orts- und Landschaftsbild sind hierbei zu beachten.

4 Zur Reduzierung des Flächenverbrauchs, zur Verminderung von Erschließungs- und Infrastrukturkosten und zur Entwicklung sowohl quantitativ als auch qualitativ überzeugender Gewerbegebiete könnten in vielen Fällen interkommunale Gewerbegebiete und Konzepte mit ähnlicher Zielrichtung, z.B. regionale Gewerbeflächenpools (LEP 3.1), beitragen. Auch hier können die Instrumente eines kommunalen oder gemeindeübergreifenden Flächenmanagements angewendet werden (vgl. Kap. III 4 ff./ Kap. IV 3 und Begründung zu LEP 3.1).

Interkommunale
Gewerbegebiete

5 Industrie- und Gewerbegebiete sollen an örtliche Hauptverkehrsstraßen und an überörtliche Straßen oder andere Verkehrssysteme so angebunden sein, dass sich kurze Wege ohne Belastung des örtlichen Verkehrsnetzes ergeben. Insbesondere darf der Erschließungsverkehr vorhandene Wohnbereiche und schutzbedürftige Einrichtungen nicht beeinträchtigen.

Erschließung von
Gewerbe- und
Industriegebieten

6 Um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden und die in der Regel schwierige Einfügung zu erleichtern, soll niedrig gelegenes, flaches Gelände bevorzugt werden, das möglichst auch vor Einblick geschützt ist. Hanggelände ist zudem wegen der aufwendigen Erschließung und der Schwierigkeiten bei der Bebauung, besonders bei großflächigen Betriebsgebäuden, weniger geeignet. Die für das Ortsbild wesentlichen Blickbeziehungen und Ortsränder sowie schützenswerte Landschaftsteile mit ihren Randbereichen sollen nicht beeinträchtigt werden. Die ungegliederte bandartige Entwicklung von Betrieben, insbesondere entlang der Ortseinfahrten, soll vermieden werden (vgl. LEP 3.3 und vgl. Kapitel III 2/15 Ortseinfahrten).

Einfügen von Gewerbe
und Industrie in das
Orts- und Landschaftsbild

7 Industrie- und Gewerbegebiete sowie die einzelnen Betriebe sind in Umfang und Gestalt oft nur schwer in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Regelmäßig wird daher die für das Ortsbild bestimmende mögliche Höhenentwicklung im Bebauungsplan festzusetzen sein. Dabei sind vorgesehene oder später erforderliche Kamine, Kühltürme und Ähnliches zu berücksichtigen. Auch bei der Farbgebung und bei den Anlagen für die Außenwerbung ist dem Landschaftsbild Rechnung zu tragen. Besondere Bedeutung kommt außerdem der Gliederung durch Grünzüge und der intensiven Bepflanzung mit standortgemäßen Bäumen und Sträuchern zu. Zahlreiche Beispiele zeigen, dass auch unter Berücksichtigung schwieriger betrieblicher Erfordernisse umweltfreundliche und gut gestaltete Lösungen möglich sind. Weitere Empfehlungen sowie Beispiele enthält das Arbeitsblatt für die Bauleitplanung Nr. 14 „Gewerbegebiete“ (vgl. Anhang - Arbeitsblätter und Materialien).

Gestaltung,
Grünordnung

5 Orts- und Stadtzentren

- 1 Die zentralen Ortsbereiche sollen neben der Funktion als Wohnstandort als Mittelpunkte des kulturellen und geschäftlichen Lebens und als Zentren für die Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen erhalten und weiterentwickelt werden.
- Nutzungsmischung 2 Eine möglichst vielfältige und kleinteilig gemischte Nutzung sollte in Orts- und Stadtzentren angestrebt werden. Je nach Größe und Aufgabe des Ortszentrums gehören hierzu vor allem Einrichtungen des Einzelhandels, der Gastronomie und des Dienstleistungsbereichs sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Die Zentren sind außerdem Standorte der öffentlichen Verwaltung mit Publikumsverkehr, der Kultur, der Erwachsenenbildung und der Freizeitgestaltung. Eine ausgewogene Nutzungsstruktur, zu der insbesondere (lärmschutzgerecht angeordnete) Wohnungen gehören (vgl. Kapitel III 10/10 Lärmschutz durch Bauweise und Stellung der Baukörper), soll zur Entfaltung und Aufrechterhaltung des öffentlichen Lebens auch außerhalb der Geschäftszeiten beitragen. Sie soll zudem der wünschenswerten gleichmäßigen Auslastung und Mehrfachnutzung der erforderlichen Erschließungseinrichtungen, besonders der Parkplätze und der öffentlichen Verkehrsmittel, dienen.
- Kernbereichsfunktion 3 Vorhandene Wohnfunktionen in den zentralen Ortsbereichen sollen erhalten, verbessert und, wo es möglich ist, ausgebaut werden. Besonders ist auch auf die Erhaltung und Verbesserung der Existenzbedingungen für kleinere Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gaststättenbetriebe zu achten, die zur Vielfalt des Erscheinungsbildes und des Warenangebots beitragen und der Nahversorgung der Wohnbevölkerung, vor allem auch der alten Menschen, in den zentralen Ortsbereichen dienen. Öffentlich-private Standortkooperationen können die funktionale Stärkung der zentralen Ortskernbereiche unterstützen und die Standortverantwortung der privaten Akteure erhöhen.
- Historische Ortszentren 4 Historisch gewachsene Ortszentren sollen in ihrer unverwechselbaren Gestalt erhalten werden; dabei ist besonders auf die Bauten, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer und städtebaulicher Bedeutung zu achten. Insoweit kann sich der Erlass örtlicher Bauvorschriften empfehlen, die auch in einen Bebauungsplan aufgenommen werden können (Art. 81 BayBO).
- Stadtteilzentren 5 In größeren Städten sollen zur Entlastung des Stadtzentrums und zur Verbesserung der Versorgung der Bevölkerung in anderen Gebieten der Stadt Stadtteilzentren ausgebaut werden. Sie sollen ein möglichst breit gefächertes Angebot von Waren und Dienstleistungen anbieten. Zu Stadtteilzentren, aber auch zu Zentren für die Nahversorgung der Wohnsiedlungsbereiche in kleineren Städten, sollen vor allem die Kernbereiche von ehemals selbständigen Ortsteilen entwickelt werden, die aufgrund ihrer historischen Bausubstanz und gewachsenen Struktur noch eine unverwechselbare Gestalt besitzen und meist eine günstige Lage im Ort haben.
- Dörfliche Kernbereiche 6 Sowohl im ländlichen Raum als auch besonders in den Verdichtungsräumen sind die Dorfkerne von Funktions- und Gestaltverlust bedroht. Daher sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass eine noch bestehende landwirtschaftliche Nutzung in den Dorfkernen so weit wie möglich erhalten werden kann. Das verlangt bei den heutigen Betriebsformen in der Regel sorgfältige Überlegungen bei der Auswahl von Art, Umfang und Standort von anderen Nutzungen,

insbesondere der Wohnnutzung. Bestehende landwirtschaftliche Betriebe sollten aus der Ortslage grundsätzlich nicht hinausgedrängt werden. Eine Aussiedlung sollte nur bei besonderem betrieblichem oder öffentlichem Interesse erfolgen, z.B. wenn die nachteiligen Auswirkungen der landwirtschaftlichen Nutzung die sonstige Funktionsfähigkeit des Dorfkerns gefährden. Hierbei ist zu beachten, dass in Dorfgebieten nach § 5 BauNVO auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe vorrangig Rücksicht zu nehmen ist (vgl. Kapitel IV 4.2/15 Dorfgebiete).

7 Ehemals landwirtschaftliche Wohn- und Betriebsgebäude im Dorf, die für das Ortsbild von Bedeutung sind oder aus Gründen der Denkmalpflege erhalten werden sollen, müssen häufig einer neuen Nutzung zugeführt werden. In Frage kommen neben der Wohnnutzung z.B. nicht störende Handwerksbetriebe, Einzelhandel und Räume für landwirtschaftliche Direktvermarktung sowie freie Berufe oder gemeindliche Einrichtungen, wie beispielsweise Freizeitheime, Gemeindesäle, Seniorentreffs mit Sozialstation und Kinderbetreuungseinrichtungen.

Nutzung vorhandener
Bausubstanz

8 Vor allem die Gemeinde und andere öffentliche Aufgabenträger können zur Erhaltung und Belebung der Dorfkerne beitragen und ihnen mögliche Ersatzfunktionen zuweisen, die geeignet sind, erhaltenswerte Bausubstanz zu nutzen. Die Wohnnutzung in den Dorfkernen soll durch Modernisierungsmaßnahmen und Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes erhalten und gefördert werden. In die Planung sollen nicht mehr genutzte Hauswiesen oder Obstgärten sowie Gewässer und ihre Uferstreifen, Dorfplätze und Anger als bereichernde Elemente einbezogen werden.

6 Zentrale Einrichtungen

1 Zu den zentralen Einrichtungen zählen öffentliche und private Dienstleistungen (z.B. Schule, Kindergarten, Post, Arztpraxis) ebenso wie Einzelhandelsgeschäfte oder Handwerksbetriebe (vgl. Kapitel IV 3/7 und 8 Bedarfsermittlung zentrale Einrichtungen). Sie sollen so angeordnet werden, dass sie für möglichst viele Benutzer in möglichst kurzer Zeit auf günstige Weise erreichbar sind. Sind im Gemeindegebiet mehrere zentrale Einrichtungen der gleichen Art erforderlich, so sollen ihre Standorte möglichst so gewählt werden, dass sich unter Berücksichtigung der Bevölkerungsverteilung und der Kapazität der Einrichtungen eine gleichmäßige Versorgung ergibt. Einrichtungen der Grundversorgung sollen in ihrem Einzugsbereich gefahrlos zu Fuß erreichbar sein, insbesondere auch für Kinder, alte Menschen sowie Menschen mit Behinderung (vgl. LEP 2.1.4 Ziel).

2 Die zentralen Einrichtungen sollen über ihre engere Zweckbestimmung hinaus auch Möglichkeiten für soziale Kontakte bieten. Sie sollen daher im größeren Zusammenhang betrachtet und mit dem öffentlichen Straßenraum, den Fußwegen und den angrenzenden öffentlichen Freiflächen in enge Beziehung gesetzt werden.

3 Funktionsfähigkeit, Wirtschaftlichkeit und Attraktivität zahlreicher zentraler Einrichtungen hängen weitgehend von ihrer Auslastung ab. Deshalb müssen bei der Planung die für eine wirtschaftliche Nutzung erforderlichen Schwellenwerte und die Möglichkeiten einer guten Auslastung sowie die Erreichbarkeit dieser Einrichtungen bedacht werden. Dabei müssen auch die Bevölkerungsentwicklung und der Altersaufbau in Rechnung gestellt werden (vgl. auch LEP 1.2.4 und insb. 1.2.5 Ziel). In sanierungsbedürftigen

Auslastung der
Infrastruktur

Gebieten kann eine gute Versorgung mit zentralen Einrichtungen zur Verbesserung der Attraktivität beitragen.

Mehrfachnutzung,
Mehrzwecknutzung

4 Um die öffentlichen zentralen Einrichtungen besser und wirtschaftlicher zu nutzen, soll schon bei der Bauleitplanung eine mögliche Mehrfachnutzung (z.B. die Nutzung eines Hallenbades durch mehrere Schulen, Vereine und die Öffentlichkeit) oder Mehrzwecknutzung (z.B. Nutzung einer Schulturnhalle auch für andere Veranstaltungen) bedacht und angestrebt werden. In Gebieten, in denen der Bedarf die Schaffung selbstständiger Einrichtungen nicht rechtfertigt, hat die Mehrfach- und Mehrzwecknutzung besondere Bedeutung. Durch enge räumliche Zuordnung der Einrichtungen zueinander kann auch eine wechselnde Belegung und damit eine Reduzierung der erforderlichen Kfz-Stellplätze erreicht werden.

Nutzung vorhandener
Bausubstanz

5 In zentralen Ortsbereichen, besonders in Sanierungsgebieten, bietet es sich häufig an, bestimmte zentrale Einrichtungen in leer stehenden Baudenkmalern und anderen für das Ortsbild wesentlichen Gebäuden unterzubringen, denen damit eine angemessene und auf Dauer gesicherte Nutzung gegeben werden kann. Da diese Bauten meistens besondere räumliche und gestalterische Qualitäten besitzen, werden dort untergebrachte Einrichtungen von der Bevölkerung erfahrungsgemäß gern angenommen (vgl. Kapitel III 14/10 ff. Erhalt von Baudenkmalern).

Einzelhandelsgroßprojekte,
andere Großprojekte

6 Ein Einzelhandelsbetrieb liegt vor, wenn eine Verkaufsstätte allgemein zugänglich ist und Waren an Endverbraucher verkauft werden. Auch Werksverkäufe und Fabrikverkaufszentren (Factory-Outlet-Center) sind demnach Einzelhandelsbetriebe (vgl. LEP 5.3).

Einzelhandelsgroßprojekte sind Betriebe i.S.d. § 11 Abs.3 BauNVO (Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage und Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung nicht nur unwesentlich auswirken können, sowie sonstige großflächige Handelsbetriebe mit vergleichbaren Auswirkungen). Darüber hinaus gelten auch Agglomerationen von jeweils für sich betrachtet nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben - auch im Anschluss an ein Einzelhandelsgroßprojekt - in räumlich-funktionalem Zusammenhang, die überörtlich raumbedeutsam sind, als Einzelhandelsgroßprojekte. Nahversorgungsbetriebe im Sinne von LEP 5.3.1 sind bis zum Erreichen des Schwellenwerts von 1.200 m² Verkaufsfläche von der landesplanerischen Verkaufsflächen-Steuerung freigestellt (vgl. LEP 5.3.3).

Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Vor ihrer Errichtung ist zu prüfen, ob ein Raumordnungsverfahren gem. Art. 24 BayLPIG durchzuführen ist (vgl. dazu Auslegungshilfe des Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie vom 18.09.2012, in der Rubrik „Weitere Informationen“ unter www.landesentwicklung-bayern.de/rechtsgrundlagen/). In jedem Fall ist die Höhere Landesplanungsbehörde zu beteiligen.

Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn

– das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder

– die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte aufgrund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen (LEP 5.3.2).

7 Es empfiehlt sich, für eine ortsverträgliche Entwicklung des Einzelhandels im Vorfeld von derartigen Ansiedlungen ein gesamtgemeindliches Einzelhandelsentwicklungskonzept zu erarbeiten. Bei der Bauleitplanung für Einzelhandelsgroßprojekte ist das interkommunale Abstimmungsgebot besonders zu beachten (§ 2 Abs. 2 BauGB, siehe auch Kap. II 4 Abstimmung mit benachbarten Gemeinden): Gemeinden können sich im Zuge dessen bei entsprechenden Planungen der Nachbargemeinde auch auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen. Zu den Voraussetzungen der Städtebauförderung und der Stadterneuerung hinsichtlich der Einzelhandelsentwicklung einer Kommune wird auf die Städtebauförderungsrichtlinien - StBauFR 2007 hingewiesen.

8 Von publikumsintensiven Freizeitanlagen und anderen Großprojekten können ebenfalls erhebliche städtebauliche Auswirkungen ausgehen. Die Standortwahl setzt daher eine besonders sorgfältige Abwägung der öffentlichen und privaten Belange voraus, die von diesen Projekten berührt werden können.

7 Nutzungen besonderer Art

1 Besondere Beachtung in der städtebaulichen Planung verdienen die Gemeinbedarfseinrichtungen mit großem Flächenbedarf, wie z.B. Krankenhäuser, Hochschulen, Messebauten und Sportanlagen (Stadien), für die häufig Sondergebiete nach § 11 BauNVO ausgewiesen werden. Bei Einrichtungen dieser Art ist besonders auf die Einfügung in die Landschaft, auf einen ausreichenden Immissionsschutz und auf die Gestaltung des Ortsbildes zu achten. Zu berücksichtigen sind auch die Auswirkungen des Erschließungsverkehrs auf benachbarte Baugebiete und Einrichtungen.

Großflächige
Gemeinbedarfs-
einrichtungen

2 Die zu diesen Gemeinbedarfseinrichtungen gehörenden Wege und Freiflächen sollen so weit wie möglich für die Öffentlichkeit zugänglich sein. Bei dafür geeigneten Einrichtungen, z.B. bei Hochschulen, soll auch die Nutzung für die Erholung, Bildung oder kulturelle Betätigung der Allgemeinheit angestrebt und durch günstige städtebauliche Zuordnung ermöglicht werden. Es soll vermieden werden, dass durch abgeschlossene und undurchlässige großflächige Gemeinbedarfseinrichtungen wichtige Fußwegbeziehungen und der Zugang zur freien Natur behindert oder beeinträchtigt werden.

3 Wochenendhausgebiete sind nach § 10 BauNVO als Sondergebiete festzusetzen. Wochenendhäuser sind nicht für einen Daueraufenthalt vorgesehen und daher in der Regel wesentlich kleiner als Wohnhäuser. Es hat sich aber gezeigt, dass besonders in der Nähe der größeren und mittleren Städte vielfach Wochenendhausgebiete im Laufe der Zeit zu Wohngebieten umfunktioniert werden. Bei der Standortwahl, der Einbindung in die Landschaft und den Möglichkeiten zur Erschließung sollte dies berücksichtigt werden.

Wochenendhausgebiete

4 Auch Wochenendhausgebiete sind grundsätzlich an vorhandene, im Zusammenhang bebaute Ortsteile anzubinden (vgl. LEP 3.3) und sollen möglichst in Fußwegentfernung zu den Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen der Gemeinde liegen. Ist durch Festsetzungen sichergestellt, dass Wochenendhausgebiete sich nicht zu Wohngebieten

entwickeln, so werden an die Erschließung im Allgemeinen geringere Anforderungen als bei Wohngebieten gestellt werden können. Eine zentrale Wasserversorgung ist jedoch stets erforderlich, der Anschluss an eine zentrale Abwasserbeseitigungsanlage soll ebenfalls gewährleistet sein.

Gebiete für Ferienwohnungen und Ferienhäuser

5 Ferienwohnungen und Ferienhäuser unterscheiden sich von eigen genutzten Freizeitwohngelegenheiten dadurch, dass sie aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für einen Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zu dienen.

Kleingartenanlagen

6 Die Anlage von Kleingärten ist vor allem in Gemeinden mit zentralörtlicher Funktion und städtischer Siedlungsstruktur von Bedeutung. Kleingärten dienen im weiteren Sinne der Befriedigung der sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs.6 Nr. 3 BauGB), insbesondere denen der Familien mit Kindern, der alten Menschen und der Personengruppen mit niedrigem Einkommen. Sie sind in den Bauleitplänen als Grünflächen mit entsprechender Zweckbestimmung auszuweisen. Kleingartenanlagen sollen den Wohngebieten, denen sie als Ergänzung dienen, unmittelbar oder in günstiger Entfernung zugeordnet werden. Sie sollen möglichst an Grünzüge angeordnet und der Öffentlichkeit so weit wie möglich zugänglich sein.

7 Kleingartenanlagen sind als Erholungsflächen schutzbedürftig und sollen vor störenden Umwelteinwirkungen, wie etwa dem Lärm von nahe gelegenen stark frequentierten Verkehrswegen, durch geeignete Schutzmaßnahmen abgeschirmt werden. Bebauungspläne für Kleingartenanlagen werden insbesondere Festsetzungen zur Grünordnung enthalten. Durch geeignete Festsetzungen (z.B. überbaute Fläche für Gartenhäuser nicht über 15 m²) ist auszuschließen, dass die Kleingartenanlage zweckentfremdet und z.B. als Wochenendhausgebiet genutzt wird.

Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylbegehrende

8 Um Engpässen bei der Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden zu begegnen, ist am 26.11.2014 das Gesetz über Maßnahmen im Bauplanungsrecht zur Erleichterung der Unterbringung von Flüchtlingen in Kraft getreten (BGBl. I S. 1748). Mit diesem Gesetz wurde u.a. § 1 Abs.6 BauGB durch eine neue Nr. 13 ergänzt, wonach die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind. Die Neuregelung enthält neben dieser - lediglich klarstellenden - Änderung verschiedene Erleichterungen hinsichtlich der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Unterkünften für Flüchtlinge und Asylbegehrende. Näheres hierzu ist im Rundschreiben des Bayerischen Staatsministeriums des Innern, für Bau und Verkehr vom 11.11.2014 (aktualisiert mit Schreiben vom 06.03.2015) sowie in den Hinweisen der Fachkommission Städtebau mit Stand vom 03.02.2015 ausgeführt (www.innenministerium.bayern.de/buw/baurechtundtechnik/bauplanungsrecht/vorschriftenundrundschreiben/).

8 Öffentlicher Raum

1 Der öffentliche Raum umfasst alle Straßen, Wege und Plätze, alle Grünanlagen, Parks und Wasserflächen innerhalb von Siedlungsgebieten, die ohne Beschränkung öffentlich zugänglich sind. Mit den Funktionen für Verkehr, Wirtschaft, Kultur, Aufenthalt, Bewegung und Erholung prägt er entscheidend das Erscheinungsbild, die Attraktivität und das öffentliche Leben in Städten, Gemeinden und Dörfern. Die verschiedensten Funktionen und Nutzungsansprüche an den öffentlichen Raum müssen je nach örtlicher

Situation und Lage im Siedlungsgebiet für den Einzelfall aufeinander abgestimmt werden. Er hat großen Einfluss auf die Lebensqualität und befördert somit die Identifikation der Bürgerinnen und Bürger mit ihrer Umgebung. Für eine erfolgreiche Innenentwicklung kommt dem öffentlichen Raum eine entscheidende Bedeutung zu.

Gestaltung

2 Der öffentliche Raum soll als ein Gefüge von Freiflächen, Platz- und Straßenräumen abwechslungsreich, gefahrlos und soweit als möglich barrierefrei geformt und gestaltet werden. Hinweise zur barrierefreien Gestaltung des Öffentlichen Verkehrs- und Freiraums gibt die DIN 18040 „Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 3: Öffentlicher Verkehrs- und Freiraum“. Die Anforderungen des fließenden und ruhenden Verkehrs müssen mit den Bedürfnissen von Fußgängern, Radfahrern, Kindern, alten Menschen und Menschen mit Behinderung abgewogen und abgestimmt werden. Ziel ist eine „Stadt für alle“, also die umfassende und selbstbestimmte Teilhabe aller Menschen am gesellschaftlichen Leben – ungeachtet des Alters sowie unabhängig von Art und Umfang einer Beeinträchtigung.

3 Vorhandene eintönige Straßenräume und Ortsdurchfahrten können dadurch abwechslungsreicher gemacht werden, dass Raumfolgen hergestellt, Torsituationen betont und besondere Nutzungsbereiche hervorgehoben werden. Die Wirkung des Raums wird im Wesentlichen von den Baukörpern, der Bodenfläche und weiteren raumbildenden Elementen wie Bepflanzung und Möblierung geprägt. Dabei muss bedacht werden, dass jedes einzelne dieser Elemente nicht nur von der Funktion hergeleitet werden darf, sondern auch auf das gestalterische Zusammenwirken hin abgestimmt sein muss (weitere Hinweise unter III 14/8 Baugestalt, Gestaltungskonzept). Die Benutzbarkeit wird jedoch insbesondere durch die verschiedenen Verkehrsbereiche, deren Ausformung und den jeweiligen verkehrlichen Belastungen beeinflusst (weitere Hinweise unter III 9/8 ff. Verkehrsberuhigung).

4 Die Möblierung von Straßen, Plätzen und Freiflächen prägt entscheidend die Qualität und Identität des öffentlichen Raums. Daher ist auf ein abgestimmtes und durchgängiges Erscheinungsbild zu achten. Insbesondere bei historischen Plätzen, die in ihrer ursprünglichen Form und Gestaltung erhalten bleiben und von Kraftfahrzeugen möglichst freigehalten werden sollen, ist bei der Ausstattung mit Beleuchtungskörpern und Sitzgelegenheiten jeweils der örtliche Charakter zu berücksichtigen (weitere Hinweise unter III 14/7 Bildende Kunst).

5 Zur Gestaltung der Straßen- und Platzräume und zur raumbildenden Wirkung trägt auch die Bepflanzung bei. Im Bereich von Fußwegen, Spiel- und Ruheplätzen sind Bäume und Sträucher zum Schutz vor Wind und Sonne wichtig. In Straßen- und Platzräumen mit geschlossener Randbebauung soll sich die Bepflanzung jedoch dem Raum unterordnen. In Betracht kommen insbesondere Baumreihen oder einzelne Bäume und Baumgruppen als Blickpunkte. Pflanzkübel sind in der Regel kein Ersatz für eine räumlich wirksame Bepflanzung. Auch die Vorgärten mit ihrer Bepflanzung sind prägender Bestandteil des Straßen- und Ortsbildes (weitere Hinweise unter III 13/4 Straßenbegleitgrün, 13/5 Stell- und Parkplätze).

9 Verkehr

1 Die Verkehrsplanung einschließlich der Verkehrsbedienung durch den öffentlichen Personennahverkehr ist wichtiger Bestandteil der Bauleitplanung. Dabei soll eine auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichtete städtebauliche Entwicklung besonders berücksichtigt werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB). Von welchen Anforderungen im Einzelnen in der Bauleitplanung auszugehen ist, muss sich auch nach anderen städtebaulichen Gesichtspunkten und den Bedürfnissen von Fußgängern, Radfahrern, Kindern, alten Menschen und Menschen mit Behinderung richten. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Fahrverkehrs sind diesen Anforderungen gegenüber gebührend abzuwägen. Bei der Gestaltung der Verkehrsanlagen sind die Anforderungen der Feuerwehr sowie der Ver- und Entsorgung zu beachten. Hinweise hierzu enthält insbesondere die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) (vgl. Anhang - Weitere Arbeitshilfen).

Im ländlichen Raum sind zudem die Ansprüche des landwirtschaftlichen Verkehrs zu beachten. Weiter ist durch die Verkehrsplanung eine Einzelfallabwägung zwischen ökologischen Belangen der mittelbar und /oder unmittelbar von den Auswirkungen des Verkehrs betroffenen Bürgerinnen und Bürgern und den ökonomischen Erfordernissen einer mobilen Gesellschaft vorzunehmen. Die Belange des Umweltschutzes sind durch die Gestaltung eines möglichst energie- und ressourcenschonenden Verkehrsraums, der einen gleichmäßigen Verkehrsfluss sowie eine Minderung von Verkehrslärm und Abgasen ermöglicht, entsprechend zu berücksichtigen. Zur Begrünung des Straßenraums vgl. Kapitel III 13/4 ff.

Ortsdurchfahrten

2 In kleineren Städten und Gemeinden sind die Ortskernbereiche oft durch Ortsdurchfahrten von überörtlichen Straßen beeinträchtigt. In Fremdenverkehrsgemeinden und vor allem in Heilbädern und Kurorten können dadurch außerdem die Erholungs- und Heilungsfunktionen erschwert werden. Zusammen mit den Trägern der Straßenbaulast soll in diesen Fällen möglichst eine Entlastung vom Durchgangsverkehr - etwa durch den Bau von Ortsumgehungen - angestrebt werden. Ortsumgehungen sind meistens die Voraussetzungen dafür, die Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die zentrale Funktion der Ortskernbereiche durch weitere öffentliche und private Maßnahmen, Investitionen und Förderungen zu verbessern.

3 Ist eine Entlastung vom Durchgangsverkehr nicht möglich, so sollen Aus- bzw. Umbaumaßnahmen an der Straße auf die Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes und die Denkmalpflege gebührend Rücksicht nehmen und mit diesen Erfordernissen besonders sorgfältig abgestimmt werden. Dabei ist auch zu prüfen, ob diese Maßnahmen mit den Anforderungen an eine leistungsfähige Ortsdurchfahrt zu vereinbaren sind. Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass aufgrund der Bedeutung der Bundesstraßen bzw. der Staatsstraßen für den weiträumigen Verkehr in den Ortsdurchfahrten dieser Straßen eine Befahrbarkeit mit der innerorts zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h sicherzustellen ist. Die Verkehrssicherheit kann ergänzend durch verkehrsregelnde Maßnahmen, z.B. durch Gefahrzeichen, Verkehrseinrichtungen und bei Vorliegen besonderer Umstände durch streckenbezogene Geschwindigkeitsbeschränkungen, gewährleistet werden.

Ortsumgehungen

4 Für Ortsumgehungen sollen Trassen gewählt werden, die künftige Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde durch die Lage und die zu erwartenden Auswirkungen der Umgehungsstraße nicht behindern. Umwelteinwirkungen durch den verlagerten Straßenverkehr sollen nicht nur von bestehenden und künftigen Wohngebieten, sondern auch von

sonstigen schutzbedürftigen Gebieten und von Flächen, die der Erholung dienen, fern gehalten werden.

5 Für die Straßennetzgestaltung ist die Unterscheidung zwischen Ziel- und Quellverkehr auf der einen und Durchgangsverkehr auf der anderen Seite wesentlich: Schützenswerte Bereiche - vor allem die Wohngebiete - sollen vom durchlaufenden Verkehr möglichst freigehalten und nur von dem Verkehr berührt werden, der dort Ziel oder Quelle hat. Durch eine Rangordnung innerhalb des Straßennetzes sollte der über ein Quartier hinausführende Verkehr gebündelt und soweit möglich aus lärmempfindlichen Bereichen herausgehalten werden. Eingehende Hinweise hierzu enthält insbesondere die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) (vgl. Anhang - Weitere Arbeitshilfen).

Netzformen innerhalb der
Siedlungsgebiete

6 Bei der Planung großflächiger Verkehrsverlagerungen müssen für den an den Rand verlegten Durchgangsverkehr geeignete Lösungen angeboten und die notwendigen Lärmschutzvorkehrungen (vgl. Kapitel III 10 Immissionsschutz) getroffen werden. Voraussetzung ist ein mit der Flächennutzungsplanung abgestimmtes Verkehrskonzept, in dem insbesondere die Ausbildung und Belastung des Verkehrsnetzes und ggf. die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln nachgewiesen werden.

Verkehrskonzept

7 Im Fokus einer zukunftsorientierten Siedlungsentwicklung sind Nahmobilitätskonzepte im Rahmen der kommunalen Verkehrsplanung von großer Bedeutung. Nahmobilität setzt am Konzept der „Stadt der kurzen Wege“ an. Dabei sollen die Einrichtungen der Grundversorgung für die Bewohner, insbesondere für Kinder, alte Menschen sowie Menschen mit Behinderung in einem wohnungs- bzw. wohnortnahen Radius gefahrlos zu Fuß oder per Fahrrad erreichbar sein. Zugleich soll der Zugang zum ÖPNV erleichtert, eine Verkehrsvernetzung, Verkehrsverlagerung und damit eine bessere kleinräumige Erreichbarkeit ermöglicht werden. Nahmobilität ist somit ein bestimmender Faktor für die Lebensqualität und die Attraktivität von Ortszentren und städtischen Räumen. Als Arbeitshilfen können hier die „Hinweise zur Nahmobilität – Strategien zur Stärkung des nichtmotorisierten Verkehrs auf Quartiers- und Ortsteilebene“ herangezogen werden (vgl. Anhang - Weitere Arbeitshilfen).

Nahmobilität

8 Verkehrsberuhigte Bereiche können mit unterschiedlichen Zielsetzungen von der Straßenverkehrsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde angeordnet werden (§ 45 Abs. 1b Nr. 3 StVO). Bereiche geeigneter Größe sollen jeweils vom Rand her durch Hauptverkehrs- oder Sammelstraßen erschlossen und im Innern durch eine geeignete Verkehrsführung sowie durch die Trassierung und bauliche Ausgestaltung der Straßen und der Eingangsbereiche (Torwirkung) so gestaltet werden, dass der Durchgangsverkehr erschwert und Gefährdungen oder Belästigungen durch den Anliegerverkehr verringert werden. Die Breite der Fahrbahn soll unter Berücksichtigung der Funktion der jeweiligen Straße auf das erforderliche Maß beschränkt werden und in einem ausgewogenen Verhältnis zu den Fußwegen und dem begleitenden Grün stehen. Übermäßig lange, geradlinige Straßenabschnitte sollten vermieden werden. Ergänzend sind oft auch verkehrsregelnde Maßnahmen vorzusehen. Sammelgaragen und Stellplätze sollen möglichst am Rand der verkehrsberuhigten Bereiche angeordnet werden. In größeren Gemeinden ist grundsätzlich eine Erschließung der verkehrsberuhigten Bereiche durch öffentliche Verkehrsmittel anzustreben.

Verkehrsberuhigung

9 Die Verkehrsberuhigung größerer Bereiche zieht unter Umständen eine stärkere Belastung der tangierenden Hauptverkehrs- und Sammelstraßen

mit ihren Knotenpunkten nach sich. Es ist deshalb auf ein leistungsfähiges innerörtliches Hauptverkehrsstraßennetz zu achten. Bei der Beurteilung der damit verbundenen Auswirkungen und bei der Abwägung ist aber zu bedenken, dass eine großflächigere Verkehrsberuhigung in der Regel einer so großen Zahl von Wohnungen und Arbeitsstätten zugutekommt, dass die Zunahme von Beeinträchtigungen an den ohnehin vorbelasteten Hauptverkehrs- und Sammelstraßen gerechtfertigt und damit zumutbar sein kann.

Tempo 30-Zonen und Fahrradstraßen

10 Um die Beeinträchtigung von Siedlungsgebieten durch den Kraftfahrzeugverkehr zu mindern, werden häufig Tempo-30-Zonen eingerichtet. Für die Anordnung solcher Zonen empfiehlt sich als Grundlage eine flächenhafte Verkehrsplanung der Gemeinde. Bauliche Veränderungen wie z.B. Einengungen zur Kenntlichmachung der Zone (Zonenbewusstsein) sind rechtlich nicht erforderlich, in der Praxis aber häufig sinnvoll. In Tempo 30-Zonen darf es keine Vorfahrtsstraßen (Zeichen 306 StVO) geben. Wenn der Radverkehr die vorherrschende Verkehrsart ist oder dies alsbald zu erwarten ist, kommen Fahrradstraßen (Zeichen 244 StVO) in Betracht. Anderer Fahrzeugverkehr als Radverkehr darf diese nicht benutzen, kann aber durch Zusatzzeichen erlaubt werden. Für den Fahrverkehr gilt eine Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h.

Verkehrsberuhigter Geschäftsbereich

11 Die Einrichtung verkehrsberuhigter Geschäftsbereiche kommt vor allem in Ortszentren kleinerer und mittlerer Städte in Betracht, die für verkehrsberuhigte Bereiche oder Fußgängerzonen nicht geeignet sind. Häufig verfügen diese Städte über städtebaulich wertvolle Gebiete, die auch bei der Ausgestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen (in der Regel niveaugleicher Ausbau) zum Ausdruck kommen soll. Auch im verkehrsberuhigten Geschäftsbereich sind jedoch die Verkehrsarten rechtlich getrennt. Es ist dazu allerdings zulässig, die Fahrbahnabgrenzung mit anderen Mitteln (z.B. Pflasterlinien) zu kennzeichnen. Als Geschwindigkeitsbeschränkung können 30 km/h oder 20 km/h angeordnet werden.

Verkehrsberuhigter Bereich

12 Verkehrsberuhigte Bereiche eignen sich für Straßen und Plätze mit überwiegender Aufenthaltsfunktion und Erschließungsfunktion sowie geringem Kraftfahrzeugverkehr. Sie stehen allen Verkehrsteilnehmern auf der gesamten Verkehrsfläche gleichberechtigt zur Verfügung (Mischverkehr). Das Nebeneinander von Fußgängern, Radfahrern und Kraftfahrern ist im Sinne gegenseitiger Rücksichtnahme geregelt. Entsprechend dieser Regelung muss dem Kraftfahrer bereits durch die bauliche Gestaltung der Verkehrsfläche der Eindruck vermittelt werden, dass der Kraftfahrzeugverkehr nur untergeordnete Bedeutung hat. In der Regel wird der Straßenraum in verkehrsberuhigten Bereichen als Mischfläche mit niveaugleichem Ausbau über die gesamte Straßenbreite ausgebildet. Die vom Fahrzeugverkehr einzuhaltende Schrittgeschwindigkeit von 4 bis 7 km/h entspricht der eines normal gehenden Fußgängers.

Fußgängerzonen

13 Fußgängerzonen sind, wie verkehrsberuhigte Bereiche, Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB). Die Einrichtung reiner Fußgängerzonen kommt vor allem für bestimmte Innenstadtbereiche und Stadtteilzentren in Betracht. Die Verlagerung der Verkehrsströme im Zusammenhang mit Fußgängerzonen kann nachteilige Auswirkungen auf ihre Randzonen und die benachbarten Gebiete haben, die vor allem unter den Gesichtspunkten der Erhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch in diesen Bereichen beurteilt werden müssen. Da die Anlage von Fußgängerzonen in bestehenden Geschäftsgebieten zu einer Verlagerung und Konzentration des Einzelhandelsumsatzes führen kann, sollen auch die Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung

und die Existenzbedingungen von Einzelhandel und Dienstleistungen in den benachbarten Bereichen berücksichtigt werden.

14 Zur Stärkung der Heilungs- und Erholungsfunktion sollen in Heilbädern und Kurorten Kurzonen geschaffen und mit Auffangparkplätzen am Rand des Kurgelbiets versehen werden. Die Freihaltung der Kurzonen vom Kraftfahrzeugverkehr kann auch durch unbefristete, zumindest aber während der Nachtstunden geltende Fahrverbote sichergestellt werden. Zusätzlich empfehlen sich verkehrslenkende Maßnahmen.

Kurzonen

15 In Wohngebieten mit Mehrfamilienhäusern oder mit verdichteter Einfamilienhausbebauung (z.B. Reihenhäusern) sollen die Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder so weit wie möglich in Gemeinschaftsanlagen an verkehrsgünstiger Stelle zusammengefasst werden. Soweit es wegen der Dichte der Bebauung, zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, zur Erhaltung und Gestaltung der Freiflächen, zum Schutz vor Immissionen oder aus anderen städtebaulichen Gründen notwendig ist, sollen die Stellplätze in Parkbauten (Tiefgaragen, Parkhäuser, Parkdecks und dgl.) angeordnet werden. Bei der Festsetzung von Tiefgaragen insbesondere für Wohnanlagen und Wohnheime sind allerdings auch die Sicherheitsprobleme und die Bau- und Unterhaltskosten zu berücksichtigen.

Ruhender Verkehr

16 Vorgaben zur Zahl der notwendigen Stellplätze und Garagen zum Vollzug des Art. 47 BayBO finden sich in § 20 der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellIV) i.V.m. der Anlage zur GaStellIV, soweit keine örtliche Satzung nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO einen von diesen Werten abweichenden Stellplatzschlüssel festlegt (s.a. Kapitel IV 3/9 Bedarfsermittlung Parkplätze).

17 Bei der Planung öffentlicher Stellplätze soll wegen der Wirtschaftlichkeit und des hohen Raumbedarfs besonders in dicht bebauten Gebieten an die Möglichkeit der Mehrfachnutzung gedacht werden. Parkbauten in Kernbereichen sollen z.B. außerhalb der Geschäftszeiten für kulturelle Einrichtungen oder den Bedarf der Wohnbevölkerung zur Verfügung stehen. Parkplätze für Schulen können abends und am Wochenende für Einrichtungen des Sports und der Naherholung mit verwendet werden, falls nicht Gründe der Sicherheit und des Immissionsschutzes für die umgebende Bebauung entgegenstehen.

18 Das Fahrrad hat vor allem im Nahbereich und im Tourismus eine große Bedeutung. Dem muss die Verkehrsnetzplanung und Detailgestaltung sowohl für den fließenden als auch den ruhenden Radverkehr durch sichere, attraktive und den besonderen Erfordernissen des Fahrradverkehrs entsprechende Gestaltung der Verkehrsflächen Rechnung tragen. Hierfür ist die Aufstellung eines Netzkonzepts für den Radverkehr und eine örtliche Fahrradabstellsatzung nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO zu empfehlen. Zudem sollten im öffentlichen Raum Flächen für Fahrradabstellanlagen vorgesehen werden. Wichtige Hinweise zur Planung von Radwegen und Abstellanlagen enthalten die von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen herausgegebenen Empfehlungen für Radverkehrsanlagen (ERA 2010), das Radverkehrshandbuch „Radland Bayern“ sowie die Hinweise zum Fahrradparken aus dem Jahr 2012 (vgl. Anhang - Weitere Arbeitshilfen).

Fahrradverkehr

19 Bahnübergänge sind im Verkehrsgeschehen als unfallträchtige Kreuzungspunkte anzusehen. Deshalb sind nach § 2 Eisenbahnkreuzungsgesetz (EKrG) neue Kreuzungen von öffentlichen Eisenbahnen und Straßen für den allgemeinen Kraftfahrzeugverkehr grundsätzlich als Überführung

Bahnübergänge

herzustellen. Neue Bahnübergänge dürfen nur mit einer Ausnahmegenehmigung der Anordnungsbehörde errichtet werden. Anordnungsbehörde ist bei Schienenwegen der bundeseigenen DB Netz AG das Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur, bei Schienenwegen einer nichtbundeseigenen Eisenbahn (NE) die Bezirksregierung. Technische Sicherungen und andere Maßnahmen sind notwendig, wenn es die Sicherheit oder die Abwicklung des Verkehrs erfordern. Dabei muss die übersehbare Verkehrsentwicklung, das heißt vor allem die Ausbauabsichten an einem der beteiligten Verkehrswege, berücksichtigt werden. Das Eisenbahninfrastrukturunternehmen und die zuständige Eisenbahnaufsichtsbehörde sollen eingebunden werden. Für Schienenwege der DB Netz AG ist das Eisenbahn-Bundesamt zuständig. Handelt es sich um Schienenwege einer NE, so ist die Regierung von Mittelfranken Aufsichtsbehörde in den Bezirken Mittelfranken, Oberfranken, Unterfranken sowie der Oberpfalz und die Regierung von Oberbayern in den Bezirken Niederbayern, Oberbayern und Schwaben. Bereits bei der Aufstellung der Bauleitpläne empfiehlt es sich, den vom Bund-Länder-Fachausschuss Straßenverkehrs-Ordnung (BLFA StVO) herausgegebenen „Leitfaden zur Durchführung von Bahnübergangsschauen“ (vgl. Anhang - Weitere Arbeitshilfen) heranzuziehen, um sich ein Bild über die baulichen und technischen Voraussetzungen zur Bahnübergangssicherheit (Sichtdreiecke, bauliche Umgebungsgestaltung) zu machen.

10 Immissionsschutz

1 Ein wesentliches Leitziel der Bauleitplanung ist es, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern (§ 1 Abs.5 Satz 2 BauGB). Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind entsprechend dieser Zielsetzung u.a. die Belange des Umweltschutzes, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu berücksichtigen (§ 1 Abs.6 Nr. 2 BauGB). Die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sind auch Bestandteil der Umweltprüfung. Zudem verpflichtet § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) die Gemeinden, bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, vor allem auch in der Bauleitplanung, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder vorwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzwürdige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Detaillierte Hinweise zur Berücksichtigung der Immissionsschutzbelange im Bauplanungsrecht haben die Gemeinden im Rundschreiben des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 10. Juni 1996 (mit Aktualisierung vom 25. März 1997) erhalten. Diese Hinweise wurden für den Bereich des Lärmschutzes mit Schreiben vom 25.07.2014 auf den neuesten Stand gebracht, z.B. im Hinblick auf den Wegfall des Schienenbonus (abrufbar unter www.innenministerium.bayern.de/assets/stmi/buw/baurechtundtechnik/lärmschutz_in_der_bauleitplanung.pdf). Zum Thema Windkraft enthalten auch die Hinweise zur Planung und Genehmigung von Windkraftanlagen (GemBek der StMI, StMWIVT, StMWFK; StMF, StMUG und StMELF vom 20. Dezember 2011) - der sog. Windkrafterlass - wertvolle Informationen. Der Windkrafterlass, der derzeit u.a. im Hinblick auf die 10 H-Regelung aktualisiert wird, ist im Internet unter www.energieatlas.bayern.de/thema_wind/genehmigung.html abrufbar.

2 Schutzbedürftig sind vor allem die dem Wohnen dienenden Baugebiete (§§ 2 bis 4a BauNVO), die der Erholung dienenden Sondergebiete (§ 10

BauNVO) sowie einzelne Einrichtungen wie z.B. Schulen, Alters- und Pflegeheime, Wohnheime, Krankenhäuser sowie Einrichtungen für Freizeit und Erholung.

3 Die umfassende Berücksichtigung dieser Belange dient aber auch den Erfordernissen der Wirtschaft, der Landwirtschaft und des Verkehrs, wenn die Baugebiete und sonstige Nutzungen nach immissionsschutzrechtlichen Anforderungen so angeordnet oder einander zugeordnet werden, dass besondere Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen oder zur Beschränkung von Emissionen nicht getroffen werden müssen und vor allem Einschränkungen der gewerblichen Nutzung, der landwirtschaftlichen Produktion oder des Verkehrs vermieden werden.

4 Der Begriff der o.g. schädlichen Umweltauswirkungen wird in § 3 Abs. 1 BImSchG definiert. Danach sind schädliche Umweltauswirkungen Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen. Er wird aber auch ausgefüllt durch Rechtsvorschriften mit verbindlichen Regelungen für bestimmte Bereiche - wie §§ 41 ff. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) in Verbindung mit der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) sowie die Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV). Zum anderen haben für die Beurteilung von Immissionen auch technische Regelwerke Bedeutung. In der Bauleitplanung ist dies vor allem die DIN 18005 - Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“. Die in den technischen Regelwerken enthaltenen Richtwerte (bzw. Orientierungswerte) stellen keine strikten Grenzwerte dar. Von den Richtwerten kann in besonders gelagerten Einzelfällen bei Entgegenstehen gewichtiger anderer Belange abgewichen werden. Dies kann in erster Linie bei der Überplanung von bestehendem Nebeneinander von störender und störempfindlicher Nutzung in Betracht kommen. Wo die Grenze für eine noch zumutbare Immissionsbelastung liegt, hängt von den Umständen des Einzelfalls ab. Dabei sind vor allem der Gebietscharakter und die tatsächliche oder durch eine andere Planung gegebene Vorbelastung zu berücksichtigen. Für den Neubau und die wesentliche Änderung öffentlicher Straßen sowie von Schienenwegen gelten ausschließlich §§ 41 ff. BImSchG in Verbindung mit der 16. BImSchV.

5 Ein wichtiges Mittel zur Bewältigung von Immissionsschutzproblemen ist die Einhaltung ausreichender Abstände zwischen emittierender Nutzung (wie Verkehr, störendes Gewerbe und Landwirtschaft) und störempfindlicher Nutzung (wie Wohnen). Dabei sind die örtlichen Verhältnisse, insbesondere hinsichtlich Topographie und Bebauung, als mitbestimmende Faktoren für die Bemessung zu berücksichtigen. Die Freihaltung entsprechender Schutzabstände ist aber in unserem dicht besiedelten Land häufig nicht möglich. Sie steht außerdem im Gegensatz zu der gebotenen Verringerung des Landschaftsverbrauchs und der Vermeidung der Zersiedelung. Bedeutung haben deshalb insbesondere auch Maßnahmen wie Puffernutzungen und Gliederung der Baugebiete, Bauweise und Stellung der Baukörper bzw. Lärmschutzanlagen.

Schutzabstände

6 Die Anforderungen der verschiedenen Arten der baulichen Nutzung an den Immissionsschutz sind verschieden. Dementsprechend unterschiedlich ist die Schutzbedürftigkeit der Baugebietstypen nach der Baunutzungsverordnung. So ist beispielsweise ein Gewerbegebiet gegenüber Verkehrslärm weniger empfindlich als ein Wohngebiet. Zwischen störenden und störempfindlichen Nutzungen können daher weniger schutzbedürftige Nutzungen vorgesehen werden. Derartige „Puffernutzungen“ dürfen jedoch ihrerseits nicht zu Störungen in dem

Puffernutzungen

zu schützenden Gebiet führen. Auch gemischte Bauflächen können unter Berücksichtigung ihrer eigenen Schutzansprüche als Zwischenzonen angeordnet werden. Sie müssen an der vorgesehenen Stelle jedoch auch aus anderen städtebaulichen Gründen sinnvoll sein, einem tatsächlichen Bedarf entsprechen und daher eine Verwirklichung dieser gemischten Nutzung erwarten lassen. Die Festsetzung eines Mischgebietes, nur um die Richtwerte für den Immissionsschutz und damit auch die Schutzwirkungen gegenüber den in Mischgebieten noch zulässigen Wohnungen herabzusetzen, würde der Zweckbestimmung widersprechen. Werden vorhandene schutzbedürftige Baugebiete lediglich zur Einhaltung der gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte in weniger schutzbedürftige Baugebietsarten umgestuft, kann dies sogar zur Nichtigkeit des Bebauungsplans führen. Durch eine solche Planung würden sich die tatsächlichen Verhältnisse durch die Zulässigkeit störender Nutzungen auch innerhalb des Baugebiets nur noch verschlechtern (vgl. Kapitel IV 4.2/16 Mischgebiete).

Gliederung der Baugebiete

7 Die Schutzwirkung kann (ggf. in Verbindung mit Schutzabständen) auch durch Festsetzungen nach § 1 Abs. 4 ff. BauNVO erreicht werden. Dadurch können Baugebiete gegliedert und bestimmte Nutzungen ausgeschlossen werden (vgl. Kapitel IV 4.3/10 Gliederung der Baugebiete). So kann z.B. festgesetzt werden, dass in den Randbereichen nur solche Arten von Nutzungen, Betrieben oder Anlagen zulässig sind, die benachbarte Gebiete anderer Nutzungsart nicht oder nicht wesentlich stören. Am Rand größerer Industrie- oder Gewerbegebiete können beispielsweise die erforderlichen Verwaltungs- und Sozialgebäude, Parkplätze oder Lagerflächen festgesetzt werden, während stärker störende Anlagen in den inneren Bereich gelenkt werden. Auch kann vorgesehen werden, dass an sich störende Betriebe und Anlagen bei entsprechenden Vorkehrungen zum Immissionsschutz zulässig sind.

Flächenbezogener Schalleistungspegel

8 Bezüglich des Lärms können z.B. Industrie- und Gewerbegebiete nach dem Emissionsverhalten der Betriebe und Anlagen gegliedert werden. Im Bebauungsplan kommt dazu die Festsetzung flächenbezogener Schalleistungspegel in Frage. Größere Gebiete werden dazu zweckmäßig in mehrere Zonen unterteilt, denen - in Abhängigkeit von der Entfernung und von den langfristig wirksamen abschirmenden Hindernissen zum Immissionsort - differenzierte Schalleistungspegel zugeordnet werden. Bei der Gliederung gewerblicher Bauflächen besteht zudem die Möglichkeit, die zulässigen Arten von Nutzungen, Betrieben oder Anlagen auf verschiedene, voneinander getrennte Bereiche innerhalb des Gemeindegebiets zu verteilen (vgl. Kapitel IV 4.3/1 Festsetzungsmöglichkeiten).

Immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel

9 Nach der Methode der „immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel“ können zur Gliederung von Baugebieten auch Emissionsgrenzwerte festgesetzt werden. Im Unterschied zum „flächenbezogenen Schalleistungspegel“ wird beim „immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel“ im Bebauungsplan selbst nur das Abstandsmaß berücksichtigt. Abschläge für Zusatzdämpfungen wie Luftabsorptions-, Boden- und Meteorologiedämpfung sowie Abschirmungen bleiben demnach außer Betracht. Derartige Zusatzdämpfungen werden erst im Einzelgenehmigungsverfahren bei der Prüfung des anteiligen Immissionskontingents im Rahmen der konkreten Betriebsbeurteilung eingerechnet. Berücksichtigt wird hierbei die wirkliche Schallausbreitung unter den tatsächlichen Verhältnissen des konkreten Vorhabens und seiner Umgebung zum Zeitpunkt der Genehmigung. Dem Vorhabensträger bleibt damit die Entscheidung überlassen, mit welchen Mitteln er eine Überschreitung seines Lärmkontingents verhindert.

10 Das Eindringen von Lärm in schutzbedürftige Baugebiete kann durch eine möglichst geschlossene Bauweise in den Randbereichen weitgehend verhindert werden. Dafür kommen z.B. lärmabgewandt orientierte Haustypen in Frage. Durch Festsetzungen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB im Bebauungsplan kann dabei gesichert werden, dass die Schlafräume und ggf. auch andere Aufenthaltsräume auf der ruhigeren Hausseite angeordnet werden. In den Innenstadtbereichen mit Blockbauweise sollen Baulücken möglichst geschlossen werden, um ruhige Wohnhöfe zu schaffen. Unter Anwendung von § 9 Abs.3 Satz 2 BauGB können für die dem Lärm oder sonstigen Immissionen besonders ausgesetzten Gebäudeteile oder Geschosse weniger schutzbedürftige Nutzungsarten festgesetzt werden.

Lärmschutz durch Bauweise, Stellung der Baukörper

11 Soweit der Immissionsschutz nicht durch ausreichende Abstände, zweckmäßige Anordnung und Gliederung der Baugebiete sowie durch die Bauweise und Gebäudestellung gewährleistet werden kann, sollen besondere Anlagen (wie z.B. Lärmschutzwälle oder -wände) vorgesehen und besondere Vorkehrungen (wie z.B. Tieflage von Verkehrsanlagen, Nutzungs- oder Emissionsbeschränkungen) getroffen werden.

Besondere Anlagen und Vorkehrungen, Lärmschutzanlagen

12 Auch Lärmschutzanlagen, wie z.B. Lärmschutzwälle und -wände, müssen sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Sie dürfen nicht verunstaltend wirken. Immissionsschutzmaßnahmen können aber auch gestalterische und denkmalpflegerische Belange entgegenstehen, z.B. wenn Pflasterbeläge oder ähnlich lärmtechnisch ungünstige, für das Ortsbild und die Denkmalpflege jedoch wesentliche Fahrbahnbeläge durch lärmindernde Asphaltdecken ersetzt werden sollen. Hinweise dazu gibt das Arbeitsblatt für die Bauleitplanung Nr. 9 „Verkehrslärmschutz“ (vgl. Anhang - Arbeitsblätter und Materialien).

13 Einen weiteren Aspekt des Immissionsschutzes stellt auch der Schutz vor sonstigen Gefahren dar. Nach § 50 BImSchG sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Weitere Informationen gibt der Leitfaden „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG“ der Kommission für Anlagensicherheit (KAS). Der Leitfaden ist im Internet unter www.kas-bmu.de/publikationen/kas/KAS_18.pdf abrufbar.

Schutz vor sonstigen Gefahren

14 In ländlichen Siedlungseinheiten, die Standorte landwirtschaftlicher Betriebe sind, soll das Nebeneinander von landwirtschaftlicher Nutzung und Wohnen so geregelt werden, dass wegen des Auftretens von Geruchsimmissionen sowohl unzumutbare Wohn- und Arbeitsverhältnisse als auch betriebliche Einschränkungen der landwirtschaftlichen Hofstellen vermieden werden. Hierbei ist auf angemessene Entwicklungsmöglichkeiten der landwirtschaftlichen Betriebe Rücksicht zu nehmen.

Immissionsschutz und Landwirtschaft

15 Bei der Planung eines Wohngebiets nahe einem landwirtschaftlichen Betrieb im Außenbereich sollen unzumutbare Geruchsbelästigungen durch Einhaltung ausreichender Abstände vermieden werden. Dabei sind betriebswirtschaftlich sinnvolle Erweiterungsmöglichkeiten des Betriebs zu berücksichtigen.

16 Auch bei Planung eines Wohngebiets nahe einem Dorfgebiet ist auf die Entwicklungsmöglichkeiten eines im Dorfgebiet liegenden landwirtschaftlichen Betriebs besonders Rücksicht zu nehmen. Wegen der im Dorfgebiet grundsätzlich gleichrangig zulässigen Wohnnutzung ist dessen Schutzwürdigkeit aber geringer als bei einem landwirtschaftlichen Betrieb im Außenbereich. Bei der Neuausweisung eines Wohngebiets bestehen aber auch verschiedene planerische Möglichkeiten zur Vermeidung von Immissionskonflikten – beispielsweise die Zwischenschaltung weniger störepfindlicher „Puffernutzungen“, Festsetzungen über die immissionsabschirmende Anordnung baulicher Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB) und Festsetzungen zur immissionsabgewandten Orientierung von Aufenthaltsräumen (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB). Zur Konfliktbewältigung im planerischen Nahtstellenbereich zwischen Dorfgebiet und Wohngebiet kann es sich empfehlen, Teile des angrenzenden Dorfgebiets in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einzubeziehen. In diesem Fall kommt dort neben den vorgenannten Möglichkeiten auch noch die Gliederung des Dorfgebiets nach § 1 Abs.4 ff. BauNVO in Betracht.

Luftreinhaltepläne,
Pläne für kurzfristig zu
ergreifende Maßnahmen,
Lärmaktionspläne

17 Die auf gemeinschaftsrechtlichen Vorgaben beruhende Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV) legt für verschiedene Luftschadstoffe Immissionsgrenzwerte und Zielwerte fest. Bei ihrer Überschreitung oder der Gefahr ihrer Überschreitung sind gem. § 47 Abs. 1 und 2 BImSchG Luftreinhaltepläne bzw. Pläne für kurzfristig zu ergreifende Maßnahmen aufzustellen, um die Einhaltung dieser Werte zu erreichen. Dazu werden die lufthygienische Situation analysiert sowie alle in Betracht kommenden Maßnahmen geprüft und im Luftreinhalteplan bzw. im Plan für kurzfristig zu ergreifende Maßnahmen diejenigen festgelegt, die geeignet und verhältnismäßig sind. Nach § 47d Abs.1 BImSchG waren bis zum 18.07.2008 erstmals sog. Lärmaktionspläne aufzustellen, mit denen im Umfeld von Hauptverkehrsstraßen, Haupteisenbahnstrecken und Großflughäfen sowie für Ballungsräume problematische Lärmsituationen analysiert und bewältigt werden sollen. Aufgabe eines Lärmaktionsplanes ist es, Lärmprobleme zu bewerten und ggf. Ziele und Strategien zur Lärminderung aufzuzeigen und hierzu Maßnahmen festzulegen und planungsrechtliche Festlegungen zu treffen. Die in den Luftreinhalteplänen bzw. den Plänen für kurzfristig zu ergreifende Maßnahmen und in den Lärmaktionsplänen enthaltenen planungsrechtlichen Festlegungen sind bei Planungen zu berücksichtigen (§§ 47 Abs.6 Satz 2, 47d Abs.6 BImSchG). Dies geschieht in der Bauleitplanung im Rahmen der Abwägung (§ 1 Abs.6 Nr. 7 Buchst. g, § 1 Abs.7 BauGB).

11 Wasser

11.1 Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung

1 Für die Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung erweist es sich in der Regel als notwendig, Trinkwasserschutzgebiete festzusetzen (gem. §§ 51 und 52 WHG), in denen bestimmte Nutzungsbeschränkungen gelten; entsprechendes gilt für Heilquellenschutzgebiete nach § 53 Abs.5 WHG. Beispielsweise ist in den Schutzzonen I bis IIIA von Trinkwasserschutzgebieten die Ausweisung neuer Baugebiete in den meisten Fällen verboten. Die für das einzelne Schutzgebiet geltenden Einschränkungen sind der jeweiligen Schutzgebietsverordnung zu entnehmen. Auf der Grundlage des BayLplG werden in den Regionalplänen darüber hinaus Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung verbindlich dargestellt. Die Wasserversorgungsunternehmen sind angehalten, für Ihre genutzten Brunnen und Quellen auch die Grundwasser-

einzugsgebiete zu ermitteln und darzustellen. Dies ist in vielen Fällen auf der Grundlage hydrogeologischer Gutachten bereits geschehen. Sie bilden die Grundlage für den Vorschlag von Trinkwasserschutz- sowie Vorrang- und Vorbehaltsgebieten für die Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung.

2 Die Berücksichtigung vorgenannter Gebiete (festgesetzte und im Stadium der Planung befindliche Trinkwasserschutz-, Vorrang- und Vorbehaltsgebiete sowie Grundwassereinzugsgebiete öffentlicher Wasserfassungen) bei der Bauleitplanung bietet die Möglichkeit, Konflikte oder Mehraufwendungen, die sich aus einer Überlagerung von Baugebieten und Trinkwasserschutz-, Heilquellen- oder Vorrang- und Vorbehaltsgebieten ergeben können, von vorneherein auszuschließen.

11.2 Hochwasserschutz

1 Der Bundesgesetzgeber hat auf die zunehmenden Hochwasserereignisse mit dem Gesetz zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes vom 03.05.2005 reagiert. Ziel der gesetzlichen Regelung war eine weitgehende Vorbeugung von Hochwasserereignissen. Darüber hinaus wurde die Eigenverantwortung der Beteiligten betont. Zum 01.03.2010 ist das neue Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie das neue Bayerische Wassergesetz (BayWG) in Kraft getreten.

Die Bauleitplanung hat als wesentlicher Teil der Vorbeugemaßnahmen eine Schutzfunktion für Überschwemmungsgebiete (§ 76 WHG) und Risikogebiete (§ 73 WHG). Weitere Hinweise können der „Handlungsanleitung für den Einsatz rechtlicher und technischer Instrumente zum Hochwasserschutz in der Raumordnung, in der Bauleitplanung und bei der Zulassung von Einzelbauvorhaben“ der ARGEBAU (Beschlussfassung Fachkommission Städtebau vom 22. September 2010) entnommen werden. Diese sind im Internet unter www.innenministerium.bayern.de/buw/baurechtundtechnik/bauplanungsrecht/vorschriftenundrundschreiben abrufbar.

2 Überschwemmungsgebiete sind nach § 76 Abs. 1 WHG Gebiete zwischen oberirdischen Gewässern und Deichen oder Hochufern und sonstige Gebiete, die bei Hochwasser eines oberirdischen Gewässers überschwemmt oder durchflossen oder die für Hochwasserentlastung oder Rückhaltung beansprucht werden. § 73 Abs. 5 WHG verpflichtet die Länder, bis zum 22.12.2011 die Hochwasserrisiken zu bewerten. Diese Bewertung ist bis zum 22.12.2018 und danach im Sechs-Jahres-Rhythmus zu überprüfen und ggf. zu aktualisieren (§ 73 Abs. 6 WHG). Ziel der Risikobewertung ist unter anderem die Erstellung von Gefahren- und Risikokarten, die ein wichtiges Instrument für eine ordnungsgemäße Abwägung der Belange des Hochwasserschutzes sind. Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrisikokarten liegen für Gebiete mit signifikantem Hochwasserrisiko vor.

Überschwemmungsgebiete,
überschwemmungs-
gefährdete Gebiete

3 Die Kreisverwaltungsbehörden setzen durch Verordnung die Gebiete als Überschwemmungsgebiete fest, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in hundert Jahren zu erwarten ist (sog. HQ 100) sowie die zur Hochwasserentlastung und Rückhaltung beanspruchten Gebiete und Wildbachgefährdungsbereiche (§ 76 Abs. 2 WHG, Art. 46 Abs. 3 S. 1 BayWG). Die Frist zur Festsetzung für die nach § 76 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 WHG festzusetzenden Überschwemmungsgebiete endete am 22.12.2013 (§ 76 Abs. 2 S. 2 WHG). Die Festsetzung sonstiger Überschwemmungsgebiete erfolgt im pflichtgemäßen Ermessen (Art. 46 Abs. 3 S. 1 BayWG).

Festgesetzte,
vorläufig gesicherte
Überschwemmungsgebiete

4 In den, durch Verordnung festgesetzten sowie in den in Kartenform dargestellten und vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten (§ 78 Abs.6 WHG) gilt ein grundsätzliches Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach dem BauGB, das auch keiner Abwägungsentscheidung der planenden Gemeinde zugänglich ist (§ 78 Abs.1 Satz 1 Nr. 1 WHG). Vom Verbot ausgenommen sind Bauleitpläne für Häfen und Werften (§ 78 Abs.1 Satz 1 Nr. 1 WHG). Eine Ausweisung von Baugebieten ist ausnahmsweise möglich, wenn die in § 78 Abs.2 WHG genannten Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind. Dazu gehören beispielsweise, dass für die Gemeinde keine andere Möglichkeit der Siedlungsentwicklung besteht, neu auszuweisende Gebiete unmittelbar an bestehende Baugebiete angrenzen und allgemein keine Gefährdungssituation für und durch die Bebauung entsteht. Sinnvollerweise werden diese Voraussetzungen und die Frage, ob eine konkrete Bauleitplanung sie erfüllen kann, frühzeitig geklärt. Dabei sind insbesondere das zuständige Wasserwirtschaftsamt und das für die Entscheidung zuständige Landratsamt (Art. 63 Abs.1 Satz 2 BayWG) zu beteiligen.

Unberührt von § 78 Abs.1 Satz 1 Nr. 1 WHG bleibt die Möglichkeit einer Überplanung bereits bebauter Bereiche in Überschwemmungsgebieten. Das Bundesverwaltungsgericht hat im Urteil vom 03.06.2014 (Az.: 4 CN 6.12) insofern ausgeführt, dass es bei § 78 Abs.1 Satz 1 Nr. 1 WHG nicht um eine „Neuausweisung“ bereits ausgewiesener oder um die Überplanung bebauter Innenbereichslagen, sondern um die erstmalige Ausweisung „neuer Baugebiete“ gehe, „mithin von Flächen, die vor der Ausweisung noch keine festgesetzten oder faktischen Baugebiete waren und hinsichtlich derer mit der Ausweisung erstmalig die Möglichkeit der Bebauung eröffnet werden soll“ (Rn. 13 des Urteils). Die Überplanung eines bestehenden Baugebiets fällt demnach auch dann nicht unter § 78 Abs.1 Satz 1 Nr. 1 WHG, wenn durch sie innerhalb des bestehenden Baugebiets erweitertes Baurecht geschaffen wird. Die Belange des Hochwasserschutzes sind aber - gerade auch in diesem Fall - gemäß § 1 Abs.6 Nr. 12, Abs.7, § 2 Abs.3 BauGB im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung (sowie der für die Vorhabenzulassung erforderlichen hochwasserschutzrechtlichen Abweichungsentscheidung (§ 78 Abs.1 Satz 1 Nr. 2, Abs.3 WHG)) zu berücksichtigen (Rn. 37 des Urteils).

Faktische
Überschwemmungsgebiete

5 Ein anderer Maßstab gilt in den Überschwemmungsgebieten, die nicht festgesetzt oder vorläufig gesichert sind, für die jedoch Kenntnisse über Überschwemmungsgefahren vorhanden sind, auf deren Grundlage eine konkrete Abgrenzung des Überschwemmungsgebiets erfolgt ist (sog. faktische Überschwemmungsgebiete). Für diese Gebiete, sowie für alle anderen Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 WHG, schreibt § 77 WHG fest, dass sie in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten sind. Bauleitplanungen sind nur möglich, wenn überwiegende Gründe des Allgemeinwohls der Erhaltung der Rückhalteflächen entgegenstehen und rechtzeitig die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen getroffen werden. Auch wenn in diesen Fällen vom Gesetz keine Zulassungsentscheidung vorgesehen ist, empfiehlt es sich, rechtzeitig eine Klärung insbesondere der Frage, ob die Hürde des Allgemeinwohlerfordernisses genommen werden kann, mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt und der zuständigen unteren Wasserbehörde vorzunehmen.

6 Bauleitpläne müssen die Belange des Hochwasserschutzes in der Abwägung berücksichtigen. § 1 Abs.6 Nr. 12 BauGB stellt die besondere Bedeutung dieses Belangs klar.

7 Für die festgesetzten Überschwemmungsgebiete hat der Gesetzgeber sowohl für Flächennutzungs- als auch für Bebauungspläne eine Pflicht zur nachrichtlichen Übernahme festgeschrieben (§ 5 Abs. 4a Satz 1, § 9 Abs. 6a Satz 1 BauGB). Für die noch nicht festgesetzten Überschwemmungsgebiete sowie für die Risikogebiete nach § 73 Abs. 1 Satz 1 WHG gilt die Pflicht, sie im jeweiligen Bauleitplan zu vermerken (§ 5 Abs. 4a Satz 2, § 9 Abs. 6a Satz 2 BauGB). Damit soll sichergestellt werden, dass in den für das Baurecht maßgeblichen Plänen zumindest ein deutlicher Hinweis auf die Hochwassersituation erkennbar ist. Die nachrichtliche Übernahme, wie der Vermerk, sind bloße, wenn auch gesetzlich angeordnete, Übernahmen von Informationen. Die Einarbeitung in die Pläne erfolgt, soweit nicht abwägungsrelevant, formlos, ohne dass es eines (förmlichen) Verfahrens bedarf. Auch wenn nicht gesetzlich erforderlich, empfiehlt es sich bei der Übernahme entsprechender Gebiete, die Bauleitpläne in der Fassung mit den redaktionellen Übernahmen bekannt zu machen.

Nachrichtliche Übernahme

8 Gewässer sind nach § 39 WHG, unter anderem zur Sicherung des Wasserabflusses, ordnungsgemäß zu unterhalten. In Bauleitplänen sollten daher an Gewässern ausreichend große Uferstreifen vorgesehen werden, die eine Zugänglichkeit sicherstellen.

Gewässerunterhaltung

9 Zur Sicherung von Planungen für Vorhaben des Hochwasserschutzes bzw. Vorhaben nach dem Maßnahmenprogramm können die Kreisverwaltungsbehörden Planungsgebiete festlegen, auf deren Flächen wesentlich wertsteigernde oder die Durchführung des geplanten Vorhabens erheblich erschwerende Veränderungen nicht vorgenommen werden dürfen (Veränderungssperre; vgl. § 86 Abs. 1 WHG, Art. 52 BayWG).

Veränderungssperre zur
Sicherung von Planungen

12 Energieversorgung, Klimaschutz

1 Die Notwendigkeit der Einsparung von Energie und der Verminderung der klimafährdenden Emissionen stellt auch die Gemeinden vor die Aufgabe, im Rahmen der kommunalen Entwicklungs- und Bauleitplanung den energiepolitischen Erfordernissen verstärkt Rechnung zu tragen. Dabei nimmt der Gesichtspunkt des Klimaschutzes und der Klimaanpassung, der insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern und in der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen ist (§ 1 Abs. 5 Satz 2, § 1a Abs. 5 BauGB), eine herausgehobene Stellung ein, ohne dass darin aber ein Optimierungs- oder Handlungsgebot zu sehen wäre. Ziel ist eine dauerhafte, sichere, umweltverträgliche und wirtschaftliche Energieversorgung, wobei alle sich anbietenden, sinnvollen Möglichkeiten der Energieeinsparung und rationellen Energieverwendung einschließlich der Nutzung regenerativer Energiequellen auszuschöpfen sind (§ 1 Abs. 6 Nrn. 7 f. und § 8 BauGB). Die für die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie maßgeblichen Anforderungen an Gebäude ergeben sich im Wesentlichen aus dem Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-Wärme-gesetz - EEWärmeG) und der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung - EnEV). Der Bauleitplanung kommt insoweit zunächst die Aufgabe zu, die städtebaulichen Rahmenbedingungen zu schaffen und die Umsetzung der Vorgaben des EEWärmeG und der EnEV zu ermöglichen. Den Gemeinden steht es im Übrigen frei, auf der Grundlage eines örtlichen oder regionalen Energiekonzeptes - etwa unter dem Gesichtspunkt der Versorgungssicherheit oder auch der Verantwortung für den Klimaschutz und die Klimaanpassung (vgl. § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB) - im Wege der Bauleitplanung die städtebaulichen Rahmenbedingungen für Vorhaben zu schaffen, die über die Anforderungen

des EEWärmeG und der EnEV hinausgehen. Als Entscheidungshilfe für die kommunale Planung können Energiekonzepte erstellt werden (siehe Kapitel I 3/8 Energienutzungsplan und IV 2/14 Raum- und Fachinformationssysteme).

Energieeffizienz in der Bauleitplanung

2 Für die Bauleitplanung sind unter dem Gesichtspunkt der Energieeffizienz und Energieversorgung von Bedeutung:

- die siedlungsstrukturellen Rahmenbedingungen der zu versorgenden Gebiete (z.B. Lage und Dichte der Siedlungseinheiten und der zentralen Einrichtungen (vgl. auch LEP 1.3.1 und 6.1),
- die Orientierung der baulichen Anlagen im Hinblick auf die Nutzung solarer Einstrahlung,
- die bestehenden oder geplanten Erzeugungsanlagen und Leitungen der Strom-, Gas- und Fernwärmeversorgung sowie
- zur Nutzung von Nahwärme die Standorte von Blockheizkraftwerken oder von Betrieben, in denen nutzbare Abwärme anfällt.

3 Auf den Wärmebedarf einer neuen Siedlung kann schon durch die Wahl klimatisch günstiger Siedlungsstandorte im Flächennutzungsplan (keine exponierten Lagen, keine Kaltluftgebiete, etc.) Einfluss genommen werden. Weitere Möglichkeiten für eine energieeffiziente Planung bieten Festsetzungen im Bebauungsplan: Nach § 9 BauGB können z.B. kompakte Bauformen sowie die Ausrichtung der Gebäude, eine für die Anbringung von Photovoltaik- oder Solarthermieranlagen günstige Gebäudeorientierung, Dachform und Dachneigung, die Zuordnung der Gebäude und die jeweiligen Gebäudehöhen festgesetzt werden. Dabei ist auch die gegenseitige Verschattung zu beachten. Außerdem können allgemeine technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung festgesetzt werden. Die im Rahmen der städtebaulichen Planung erzielbaren Energieeinsparungen können oft nur erreicht werden, wenn Orts- und Objektplanung aufeinander abgestimmt werden (siehe auch Kapitel III 3/7 Hausformen). Weitere Erläuterungen finden sich im Arbeitsblatt für die Bauleitplanung Nr. 17 „Energie und Ortsplanung“ (vgl. Anhang - Weitere Arbeitshilfen). Auf der Internetseite des Bayerischen Staatsministeriums des Innern, für Bau und Verkehr sind unter www.stmi.bayern.de/buw/bauthemen/gebaeudeundenergie u.a. Beispiele energieeffizienter Gebäude und Hinweise zu Fördermöglichkeiten zu finden.

Windenergie

4 Durch die Länderöffnungsklausel des Bundes (§ 249 Abs.3 BauGB) sowie die bayerische „10 H-Regelung“ ist für Windenergieanlagen (WEA) in Bayern nunmehr ein anlagenbezogener Mindestabstand zu Wohnbebauung vorgesehen: Die Privilegierung von WEA nach § 35 Abs. 1 Nr. 5 BauGB hängt demnach davon ab, dass sie einen - von ihrer jeweiligen Höhe abhängigen - Abstand von 10 H zu geschützten Wohngebäuden einhalten (Art. 82 Abs. 1 BayBO). Näheres hierzu, insbesondere zu den Auswirkungen auf bestehende und künftige Bauleitplanungen, sind in den Hinweisen zur 10 H-Regelung enthalten, die auf der Internetseite des Bayerischen Staatsministeriums des Innern, für Bau und Verkehr abgerufen werden können.

Biomasse

5 Anlagen zur energetischen Nutzung von Biomasse können auf Grundlage von § 35 Abs.1 Nr. 6 BauGB oder auf Grundlage eines Bebauungsplanes realisiert werden. Eine Realisierung aufgrund von § 35 Abs.1 Nr. 6 BauGB ist oft problematisch, weil hier insbesondere die einschränkenden Voraussetzungen einer künftigen Weiterentwicklung der Anlage entgegenstehen können. Nicht zuletzt, weil sich oft auch die Standortsuche problematisch gestaltet, empfiehlt sich der Weg über eine Bauleitplanung.

In Betracht kommt dabei die Festsetzung eines Sondergebietes „Biomasse“ oder „regenerative Energien“. Biomasseanlagen sind keine Siedlungsflächen im Sinne des LEP - Ziels 3.3.

6 Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren sind in Verbindung mit Gebäuden nach Art. 57 Abs.1 Nr. 3 a/aa BayBO in, auf und an Dach- und Außenwandflächen verfahrensfrei, sowie soweit sie in, auf oder an einer bestehenden baulichen Anlage errichtet werden. Gebäudeunabhängige Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren sind mit einer Höhe bis zu 3 m und einer Gesamtlänge bis zu 9 m verfahrensfrei (Art. 57 Abs.1 Nr. 3 a/bb BayBO). Solarmodule können Absolutblendungen durch reflektiertes Sonnenlicht verursachen. Tritt die Blendung über einen längeren Zeitraum an der schützenswerten Nachbarschaft auf, sind Abhilfemaßnahmen im Sinne des Gebots der Rücksichtnahme einzuplanen.

Photovoltaik,
Solarthermie

7 Für großflächige Photovoltaikanlagen, das sind jedenfalls Anlagen mit einer Größe von mehr als 0,5 ha, ist ein Bebauungsplan mit der Festsetzung eines Sondergebietes „Photovoltaik“ erforderlich. Im Flächennutzungsplan bietet sich eine Darstellung als „Fläche für Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien - Sonnenenergie“ (gem. § 5 Abs.2b BauGB) an. Freiflächen-Photovoltaikanlagen sind keine Siedlungsflächen im Sinne des LEP - Ziels 3.3. Bei der Ausweisung von Photovoltaikanlagen ist die Erstellung eines Standortkonzeptes mit Prüfung der Alternativen zu empfehlen (vgl. IMS vom 19.11.2009, Az. IIB5-4112.79-037/09, ergänzt durch IMS vom 14.01.2011, Az. IIB5-4112.79-037/09 und IMS vom 02.12.2011, Az.IIB5-4112.79-048/11). Ergibt sich aus der Art der Anlage eine erhebliche überörtliche Raumbedeutsamkeit, kann im Einzelfall eine landesplanerische Überprüfung empfehlenswert sein.

8 Für eine Versorgung mit regenerativer Energie kommen weiter Geothermie und Abwärme in Betracht. Für eine effiziente Abwärmenutzung sind die Entfernung zu den Abnehmern, die Temperatur und die zeitliche Verfügbarkeit zu überprüfen. Die Nutzung oberflächennaher Geothermie, d.h. der Wärme, die im oberen Bereich der Erdkruste (bis 400 m) gespeichert ist, ist nahezu überall möglich. Sie ist zum Heizen, zum Kühlen und Klimatisieren sowie zum Speichern thermischer Energie einsetzbar. Bei der Tiefengeothermie wird die Erdwärme aus einer Tiefe zwischen 1.000 m und 5.500 m genutzt. Bei Temperaturen ab 100°C kann neben der Fernwärmenutzung auch Strom erzeugt werden. Der Bau und Betrieb von Anlagen zur Erdwärmenutzung bedarf einer wasserrechtlichen Anzeige bei der unteren Wasserbehörde, regelmäßig auch einer wasserrechtlichen Genehmigung. Geothermische Anlagen mit Bohrungen tiefer als 100 m sowie Tiefengeothermiebohrungen unterliegen der Zuständigkeit des Bergrechts und sind daher bergrechtlich anzuzeigen (Bergämter Nord- und Südbayern).

Geothermie, Abwärme

9 Im Rahmen der Ortsplanung sind auch die Möglichkeiten zur Energieeinsparung durch eine entsprechende Verkehrsplanung zu bedenken. Lage und Dichte der Siedlungsgebiete sowie die Zuordnung der verschiedenen Funktionen im Gemeindegebiet haben erheblichen Einfluss auf Art und Umfang der notwendigen Fahrleistungen und damit auf den Energieverbrauch des motorisierten Verkehrs. Es sollen im Zusammenwirken von Siedlungsentwicklung und Verkehrsplanung Lösungen angestrebt werden, die das motorisierte Verkehrsaufkommen unter dem Gesichtspunkt des Energieverbrauchs und der Umweltbelastung möglichst gering halten (vgl. auch LEP 1.3.1, 2.2.8 und 6.1). Einer verdichteten Siedlungsform ist somit auch in diesem Zusammenhang gegenüber einer lockeren Bauweise der Vorzug zu geben. Durch den konsequenten Ausbau der Radwegenetze

Energiegerechte
Verkehrsplanung

und die stärkere Berücksichtigung des Radverkehrs beim Um- und Ausbau bestehender Straßen können Anreiz und Möglichkeit gegeben werden, häufiger auf die Benutzung des Autos zu verzichten (§ 1 Abs.6 Nr. 9 BauGB). Besonderes Gewicht sollte darüber hinaus auf die Anbindung der Siedlungsgebiete an öffentliche Verkehrsmittel gelegt werden.

13 Grüngestaltung

1 Der Flächenbedarf für Wohnen, Arbeiten, Verkehrs- und Versorgungseinrichtungen hat zur vermehrten Inanspruchnahme der Landschaft und der Freiflächen innerhalb der Siedlungsbereiche geführt. Ausreichend bemessene und funktionsgerecht gestaltete Grün- und Freiflächen in bebauten Gebieten und in ihren Randzonen sind aber ebenso wichtig wie die Erhaltung und Entwicklung der freien Landschaft. Sie sind wesentliche Voraussetzungen für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, für die Erholung der Bevölkerung und für die Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen im Siedlungsbereich. Zum Instrumentarium der Landschafts- und Grünordnungsplanung wird auf Kapitel II 2 verwiesen.

2 Zu der Aufgabe, das Ortsbild durch intensivere Begrünung lebenswerter zu gestalten, können nicht nur die Städte und Gemeinden selbst, sondern alle beitragen, die Grund und Boden zu baulichen oder mit der Bebauung zusammenhängenden Nutzungen in Anspruch nehmen: Der private Bauherr oder die Baugesellschaft ebenso wie der öffentliche Aufgabenträger, der Einrichtungen und Anlagen für die Allgemeinheit baut, wie Schulen, Kindergärten, Kinderspielplätze, Wasserversorgungsanlagen, Kläranlagen, Straßen und dergleichen. Die wünschenswerte Wirkung der intensiveren Begrünung im gesamten Orts- und Straßenbild kann nur erreicht werden, wenn nicht nur Straßen und öffentliche Freiflächen, sondern auch die unbebauten Flächen der Baugrundstücke begrünt, insbesondere mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. Empfehlungen und Beispiele zur Grüngestaltung im Siedlungsbereich enthalten die Arbeitsblätter und Materialien für die Bauleitplanung (vgl. Anhang).

Gliedernde Grünzüge

3 In den Siedlungsbereichen sollen zusammenhängende, in die freie Landschaft übergreifende und gliedernde Grünzüge geschaffen oder gesichert werden. In den Regionalplänen sind regionale Grünzüge zur Gliederung der Siedlungsräume, zur Verbesserung des Bioklimas oder zur Erholungsvorsorge festzulegen. In diesen Grünzügen sind Planungen und Maßnahmen, die die jeweiligen Funktionen beeinträchtigen, unzulässig (vgl. LEP 7.1.4). Grünzüge können auch zum Schutz vor Immissionen, als Frischluftschneisen und zur Führung von Rad- und Fußwegen dienen. Waldflächen in Stadtgebieten und stadtnahen Bereichen sollen möglichst geschlossen erhalten und, wo nötig, vermehrt werden (vgl. auch LEP 5.4.2). Auch Einrichtungen für den Fremdenverkehr und für Freizeit und Erholung, wie z.B. Sportflächen, Spielplätze und Kleingartenanlagen sowie zentrale Einrichtungen mit großem Freiflächenbedarf sollen möglichst weitgehend in die Grünflächen einbezogen und öffentlich zugänglich gemacht werden.

Straßenbegleitgrün

4 Die landschaftsgerechte Begrünung der Straßenseitenräume mit Sträuchern und Bäumen hat eine wesentliche Gestaltungs- und Schutzfunktion. Zur Abtrennung der Geh- und Radwege sollen bei stark belasteten Straßen ausreichend breite, mit Sträuchern und Bäumen bepflanzte Grünstreifen vorgesehen werden, die bei stark frequentierten Geh- und Radwegen gesichert werden müssen. An Knotenpunkten ist dagegen auf die Herstellung von Sichtdreiecken und guter Sichtbeziehungen zwischen Radverkehr und Kraftfahrzeugverkehr zu achten. Einzelbäume

und Alleebäume bieten sich insbesondere im innerörtlichen Bereich als besonders wirksames Gestaltungselement an. Bei Neupflanzungen ist der Standort jedes Baumes unter Berücksichtigung des Straßenverlaufes und der Verkehrssicherheit festzulegen; auf einen ausreichenden Abstand der Bäume zu Radwegen und zur Fahrbahn bzw. auf die Erforderlichkeit von Rückhaltesystemen ist zu achten. Hinweise dazu enthalten die Richtlinien für passive Schutzeinrichtungen an Straßen (RPS) (vgl. Anhang - Vorschriften). Lärmschutzwälle und -wände sind grundsätzlich auch aus gestalterischen Gründen intensiv einzugrünen.

5 Parkbuchten am Fahrbahnrand sollen möglichst durch Grünstreifen von den Geh- und Radwegen getrennt und durch Bauminseln unterteilt werden. Parkplätze sollten durch Sträucher und Bäume räumlich gegliedert werden. Soweit die Verkehrsbelastung es zulässt, sollen die Fahrbahnen und Stellflächen von Parkplätzen aus ökologischen und ästhetischen Gründen möglichst wasserdurchlässig ausgeführt werden (vgl. Hinweise zur Straßenbepflanzung in bebauten Gebieten Ausgabe 2006, FGSV).

Stell- und Parkplätze

6 Entlang der Gewässer sollen auch innerhalb bebauter Gebiete ausreichend breite Grünflächen erhalten oder neu geschaffen werden. Dieses Begleitgrün soll möglichst eine zusammenhängende Verbindung zur freien Landschaft herstellen. Es bietet sich an, entlang der Gewässer Fuß- und Radwege anzulegen. Gewässer sollen grundsätzlich nicht überdeckt oder in Rohrleitungen gefasst werden.

Grünflächen an Gewässern

7 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen (Art. 7 Abs.1 Satz 1 BayBO). Diese allgemeine Verpflichtung kann in besonderen Fällen durch örtliche Bauvorschriften nach Art. 81 Abs.1 Nr. 5 BayBO und durch Festsetzungen über die Bepflanzung im Bebauungsplan näher bestimmt und ergänzt werden. Es ist jedoch darauf zu achten, dass die individuelle Gestaltung der Gartenfläche nicht unnötig eingeschränkt wird (vgl. Kapitel IV 4.3/31 Landschaftspflege und Bepflanzung).

Begrünung der Baugrundstücke

8 In dicht bebauten Gebieten, besonders in den Ortskernbereichen mit geschlossener Bauweise, sollen auch die innen liegenden Hofflächen möglichst weitgehend begrünt werden - ggf. durch Anlage von Eigentümer- oder Mietergärten. Stellplätze sollen möglichst in Sammelgaragen verlegt und störende Nebengebäude, Mauern und Zäune zwischen den Parzellen beseitigt werden, um zusammenhängende Grünflächen zu schaffen.

9 Das Offenhalten der Böden ist eine wesentliche Voraussetzung für einen wirksamen Grundwasser- und Bodenschutz. Die Bodenversiegelung ist deshalb auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs.2 Satz 1 BauGB). Durch eine möglichst durchgehende Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei der Gestaltung von zu befestigenden Flächen (wie Wohnstraßen, Stellplätzen sowie Fuß- und Radwegen) und durch Konzepte zur oberirdischen Rückhaltung und Ableitung sowie zur Versickerung von Niederschlagswasser wird die Filterfunktion des Bodens genutzt, die Grundwasserneubildung unterstützt und gleichzeitig die zentrale Abwasserbeseitigung entlastet.

Offenhalten der Böden, Versickerung von Regenwasser

14 Baukultur, Orts- und Landschaftsbild, Denkmalschutz

1 Baukultur ist die Herstellung von und der Umgang mit der gebauten Umgebung. Die Qualität der Baukultur ergibt sich aus der Verantwortung

Baukultur

der gesamten Gesellschaft für ihre gebaute Umwelt und deren Pflege und beschränkt sich nicht auf Architektur. Ihr Niveau wird definiert durch die Qualität von Gestalt, von Nutzbarkeit und Funktionalität sowie von Nachhaltigkeit auf ökologischer und ökonomischer Ebene. In diesem Sinne ist Baukultur ein elementarer Bestandteil der Bauleitplanung (vgl. § 1 Abs.6 Nr. 5 BauGB und LEP 8.4).

Orts- und Landschaftsbild

2 Die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes ist eine wichtige Aufgabe der Bauleitplanung. Dabei sind besonders auch die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung zu berücksichtigen (§ 1 Abs.6 Nr. 5 BauGB). Anregungen zur Gestaltung des Ortsbildes, vor allem im ländlichen Raum, enthalten die Arbeitsblätter und Materialien für die Bauleitplanung (vgl. Anhang).

3 Die Gemeinde hat vielfältige Möglichkeiten durch die Bauleitplanung auf die Erhaltung und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes einzuwirken (Standort, Art und Maß der Nutzungen, Bauweise, Form und Stellung der Gebäude, Dachformen u. dgl.). Um von diesen Möglichkeiten für das Einfügen von Neuem in die bestehenden Ortsteile und das Anfügen von Ortserweiterungen situationsbezogenen Gebrauch machen zu können, ist das Erfassen, Bewerten und Weiterentwickeln von charakteristischen Merkmalen eines Ortes erforderlich (Ortsbildanalyse).

Siedlungsformen

4 Die Gestalt der bestehenden Siedlungen ist besonders von der kulturellen, wirtschaftlichen und sozialen Entwicklung einer Region, von der Funktion der Siedlungseinheiten, der Bautechnik und den örtlichen Gegebenheiten der Topographie, des Bodens und des Klimas geprägt. Die so entstandene charakteristische Siedlungsstruktur, die besonders im ländlichen Raum in den kleineren und überschaubaren Städten, Märkten und Dörfern noch ablesbar ist, soll mit zeitgemäßen Ausdrucksformen weiterentwickelt werden. Es soll jedoch auch bei neuen Baugebieten auf die wesentlichen Grundzüge der Anordnung der Baukörper, des Maßstabs, der Proportionen, der Dachformen und der Materialien Bezug genommen werden.

Ortsansichten

5 Soll die charakteristische Außenwirkung historisch gewachsener Ortsansichten erhalten bleiben, so kommt der behutsamen Gestaltung der Ortsränder besondere Bedeutung zu. Der Blick von Aussichtspunkten und Höhenzügen aus soll von störender Bebauung möglichst freigehalten werden. Auch unbebaute Hänge, die den Hintergrund für schützenswerte Ortsansichten bilden, sollen frei bleiben. Bei der Ortsansicht von höher gelegenen Punkten ist die Dachlandschaft besonders zu berücksichtigen.

Räumliche Gliederung von Siedlungsbereichen

6 Eine möglichst einprägsame, aber auch abwechslungsreiche räumliche Gliederung innerhalb der Siedlungsbereiche soll die Identifikation des Bürgers mit seinem Ortsteil fördern und die Orientierung erleichtern. Hierzu sollen vorhandene topographische und landschaftliche Gegebenheiten genutzt werden. Städtebauliche Elemente, die zur Orientierung oder zur räumlichen Gliederung beitragen können, wie z.B. Türme, Tore, Brücken und Wallanlagen, stehen aufgrund ihrer Bedeutung meist unter Denkmalschutz und sollen erhalten und nach Möglichkeit erlebbar gemacht werden. Die baugeschichtlichen Wachstumsphasen der alten, zumeist mit Wällen und Mauern bewehrten Stadtkerne sollen durch Erhaltung und Ausprägung der noch vorhandenen Befestigungsanlagen oder der auf sie zurückgehenden Straßenzüge, Wasserläufe und Grünanlagen möglichst erkennbar und erlebbar bleiben.

7 Da das Erscheinungsbild der Straßen- und Platzräume entscheidend auch von einzelnen Elementen wie Brunnen und Plastiken mitbestimmt wird, sollen bei dieser Aufgabe der Ortsgestaltung in geeigneten Fällen auch bildende Künstler herangezogen werden.

Bildende Kunst

8 In besonderen Gebieten - wie Stadt- und Ortskernen - reichen zur Gestaltung des Ortsbildes städtebauliche Festsetzungen allein ggf. nicht aus. Sie sollten erforderlichenfalls durch örtliche Bauvorschriften nach Art. 81 Abs.1 BayBO über besondere Anforderungen an die Gestaltung von baulichen Anlagen wie etwa zur Erhaltung und Gestaltung von Ortsbildern (Art. 81 Abs.1 Nr. 1 BayBO), über das Verbot der Errichtung von Werbeanlagen aus ortsgestalterischen Gründen (Art. 81 Abs.1 Nr. 2 BayBO) oder über die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (Art. 81 Abs.1 Nr. 5 BayBO) ergänzt werden (vgl. Kapitel IV 4.3/40 Örtliche Bauvorschriften im Bebauungsplan). Zur Herleitung gestalterischer Festsetzungen in örtlichen Bauvorschriften nach Art. 81 BayBO empfiehlt sich die Erstellung eines Gestaltungskonzepts, das von einem Planer in Zusammenarbeit mit der Kommune erstellt wird. Dieses Gestaltungskonzepts sollte zum einen die Analyse des Ortsbildes und die Darlegung ortstypischer Merkmale und zum anderen Empfehlungen für die gestalterischen Vorgaben beinhalten.

Baugestaltung,
Gestaltungskonzept

9 Nach Art. 3 Abs.2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) sind die Gemeinden gehalten, auch im Rahmen der Bauleitplanung auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, insbesondere auf die Erhaltung von Ensembles, angemessene Rücksicht zu nehmen (vgl. auch § 1 Abs.6 Nr. 5 BauGB und LEP 8.4).

Denkmalschutz

10 Wesentliche Voraussetzung für die Erhaltung von Baudenkmalern ist eine der ursprünglichen Zweckbestimmung entsprechende, möglichst aber auch eine den Erhalt des Baudenkmalers sicherstellende, wirtschaftlich tragfähige Nutzung. Die Gemeinde soll daher im Bereich von Baudenkmalern, insbesondere von Ensembles, städtebauliche Funktionen erhalten oder ermöglichen, die einer zweckgerechten Nutzung förderlich sind. In den Ortskernen mit erhaltenswerter Bausubstanz soll die Wohnnutzung wegen der möglichen Kleinteiligkeit dieser Nutzungsstruktur und ihrer Verträglichkeit mit der Baustruktur auch aus Gründen des Denkmalschutzes bewahrt werden. Für nicht mehr bestimmungsgemäß nutzbare Baudenkmalere sollen möglichst nur solche neuen Nutzungen gesucht und festgesetzt werden, die sich in den vorhandenen Maßstab der Baustruktur sinnvoll einfügen.

Erhalt von
Baudenkmalern

11 Bestehende planungsrechtliche Voraussetzungen, die der Erhaltung und bestimmungsgemäßen Nutzung von Baudenkmalern dienen (z.B. Art und Maß der Nutzung aufgrund von § 34 BauGB), sollen bei der Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen nicht zum Nachteil des Denkmalschutzes geändert werden. Das Maß der Nutzung soll so festgesetzt werden, dass es ohne Beseitigung oder wesentliche Veränderung der Baudenkmalere ausgeschöpft werden kann.

12 Die Nutzung von Baudenkmalern kann langfristig oft nur gesichert bleiben, wenn Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt werden. Die hierbei zu beachtenden Mindestanforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, z.B. die Herstellung einer für die Wohnnutzung ausreichenden Wärmeversorgung oder hygienischen Ausstattung, können Eingriffe in den Bestand oder die Substanz von Baudenkmalern erforderlich machen. In Ausnahmefällen können auch andere gewichtige Belange dem Denkmalschutz entgegenstehen. Bei der erforderlichen Abwägung soll die

Gemeinde das Gewicht der denkmalpflegerischen Belange berücksichtigen, das sich aus der Unwiederbringlichkeit der Denkmäler ergibt. Hierbei spielt insbesondere die konkrete denkmalschutzfachliche Bedeutung des Baudenkmals eine gewichtige Rolle.

13 Für die Abwägung hat der Bayerische Verfassungsgerichtshof (Urteil vom 22.07.2008 - Vf.-11-VII-07) festgehalten, dass jedenfalls bei Baudenkmalern von herausragender und überregionaler Bedeutung die Nutzungskonzepte (und damit auch die diese Konzepte ermöglichende Bauleitplanung) in erster Linie an der Bedeutung des Denkmals und seiner weitest gehenden Bewahrung zu messen sind.

14 Im Rahmen der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB werden die umweltbezogenen Auswirkungen auf Kulturgüter ermittelt und bewertet. Deshalb soll die Gemeinde bereits im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung (Scoping) die Denkmalbehörden beteiligen.

IV Ausarbeitung der Bauleitpläne

1 Vorbemerkungen

1 Die Ausarbeitung der Bauleitpläne setzt besondere Kenntnisse auf dem Gebiet der Ortsplanung und des Städtebaus sowie der Zusammenhänge der Bauleitplanung mit anderen räumlichen und fachlichen Planungen voraus. Das folgende Kapitel der Planungshilfen kann diese Kenntnisse nicht allein vermitteln. Es soll ergänzend zu fachbezogener Lehre und Literatur auf besondere Anforderungen hinweisen, die an die Ausarbeitung der Bauleitpläne zu stellen sind. Die Ausführungen beschränken sich auf:

- Bestandsaufnahme und Bewertung (IV 2),
- Bedarfsermittlung (IV 3),
- Inhalt der Bauleitpläne (IV 4),
- Form und technische Herstellung der Bauleitpläne (IV 5).

2 Für die Ausarbeitung und Umsetzung von Landschaftsplänen wird auf die einschlägigen Veröffentlichungen des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz verwiesen, die über das Internet bezogen werden können (vgl. Anhang weitere Arbeitshilfen – Kommunale Landschaftsplanung in Bayern).

2 Bestandsaufnahme und Bewertung, Umweltprüfung

1 Die Bestandsaufnahme soll die für die Planungsaufgabe wesentlichen natürlichen, räumlichen, sozialen, wirtschaftlichen und rechtlichen Gegebenheiten in ihrer Wechselwirkung erfassen. Insbesondere sollte sie

- die Topographie,
- die Siedlungsstruktur (u. a. Art und Maß der Nutzung),
- die Beschaffenheit der Böden,
- Vegetationsstruktur,
- bestehendes Baurecht,
- Ergebnisse eines Flächenmanagements,
- übergeordnete Pläne,
- Planungen und Vorgaben anderer Träger,
- Ergebnisse informeller Planungen, die von der Gemeinde beschlossen wurden, z.B. Energienutzungsplan,
- Verkehr,
- Orts- und Landschaftsbild,
- Schutzgebiete,
- Einrichtung der technischen Ver- und Entsorgung,
- zentrale Einrichtungen umfassen.

Gegenstand sind dabei die tatsächlichen Gegebenheiten.

2 Mit der Bestandsaufnahme ist die Bewertung des Zustands untrennbar verbunden. Inhalt und Umfang der Bestandsaufnahme sind auf die jeweilige

Planungsaufgabe abzustimmen (Ermittlung aller relevanten Belange). Die Ermittlung, Bewertung und Beschreibung der Umweltbelange ist Gegenstand der Umweltprüfung. Bestandsaufnahme und Bewertung machen den Handlungsspielraum der Gemeinde in der Bauleitplanung deutlich.

Bestandsaufnahme für den Flächennutzungsplan

3 Die Bestandsaufnahme für den Flächennutzungsplan soll die Planungsaufgaben und -probleme im ganzen Gemeindegebiet erkennbar machen. Sie ist daher umfassend anzulegen und soll alle für die Bodenordnung der Gemeinde wesentlichen Sachverhalte enthalten. Dabei ist auch auf die Lage der Gemeinde im Raum und ihre überörtlichen Funktionen und Beziehungen einzugehen.

Bestandsaufnahme für den Bebauungsplan

4 Die Bestandsaufnahme für den Bebauungsplan kann im Allgemeinen auf Fragen beschränkt werden, die sich unmittelbar aus dem Planungsgebiet einschließlich seiner Umgebung und aus der Planungsaufgabe ergeben. Sie sollte andererseits jedoch gegenüber der Bestandsaufnahme für den Flächennutzungsplan weiter vertieft werden. Das gilt z.B. für die topographischen Gegebenheiten, die bestehende Bausubstanz und die Grundstücksverhältnisse, die Umweltaspekte sowie für Daten zur Bevölkerungs-, Sozial- und Gewerbestruktur. Letzteres kann der Fall sein, wenn mit nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen zu rechnen ist (§ 180 BauGB, Sozialplan).

Untersuchungsmethoden zur Bestandsaufnahme

5 Zur Klärung wichtiger Voraussetzungen oder Vorgaben für die Planung kann es erforderlich sein, die Bestandsaufnahme durch besondere Erhebungen oder Untersuchungen zu ergänzen. Es kommen z.B. in Betracht:

- Wohnbedarfsanalysen (Teil des Flächenmanagements) (vgl. Kapitel IV 3/5 Bedarfsermittlung Wohnbauflächen) als Grundlage für Bauflächendarstellungen im Flächennutzungsplan und vor allem für Festsetzungen von Baugebieten mit besonderer Zweckbestimmung in Bebauungsplänen z.B. nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 oder 8 BauGB,
- Verkehrsgutachten
Untersuchungen über das Verkehrsaufkommen und die räumliche Verteilung des Verkehrs, wozu gegebenenfalls besondere Verkehrszählungen oder Befragungen erforderlich sind,
- Untersuchungen über die Struktur und Entwicklung der Wirtschaft, z.B. Einzelhandelsgutachten,
- Studien zur Entwicklung der Land- und Forstwirtschaft,
- Untersuchungen über die natürlichen Grundlagen der Landschaft und ihre Belastbarkeit, insbesondere in Verbindung mit der Ausarbeitung von Landschafts- und Grünordnungsplänen in besonders schützenswerten oder belasteten Bereichen sowie im Zusammenhang mit raumbedeutsamen Vorhaben wie z.B. Industrieansiedlungen, die besondere Belastungen für die Landschaft mit sich bringen,
- Immissionsschutzgutachten,
- Untersuchungen über die Belastung durch Geräusche, die von bestehenden Einrichtungen ausgehen oder von geplanten zu erwarten sind,
- Geologisches Gutachten
Untersuchungen zu Geogefahren (Steinschlag, Felssturz, Rutschung, Hanganbruch), sofern konkrete Anhaltspunkte hierzu gegeben sind (z.B. durch die Gefahrenhinweiskarten des Bayerischen Landesamts für Umwelt),

- Bodengutachten
Untersuchungen der Eigenschaften, Empfindlichkeit und Belastbarkeit von Böden sowie des Grades der Funktionserfüllung (vgl. Anhang – weitere Arbeitshilfen „Das Schutzgut Boden in der Planung“),
- Untersuchungen zu Vorgaben des Brand- und Katastrophenschutzes,
- Ortsbildanalysen
vor allem für Planungen im Bereich von erhaltenswerten Ortsteilen, Bauten, Straßen und Plätzen sowie als Grundlage für Gestaltungsfestsetzungen, örtliche Bauvorschriften (vgl. Kapitel III 14 Baukultur, Orts- und Landschaftsbild, Denkmalschutz),
- Baulücken- und Brachflächenkataster
zur Erhebung von Potenzialen zur Innenentwicklung (vgl. Kapitel III 1/4 Flächenmanagement, Innenentwicklung),
- Energienutzungsplan
Erhebung der Energieversorgungsinfrastruktur und der Potenziale zur Energieeinsparung, Steigerung der Energieeffizienz und zur Nutzung erneuerbarer Energien (vgl. Kapitel I 3/8 Energienutzungsplan),
- Ermittlung der voraussichtlich zu erwartenden kurz-, mittel- und langfristigen Folgekosten für die Gemeinde (vgl. Kapitel III 1/8 und 9 und IV 3/13 Folgekosten) sowie das Erreichen der Sprunggrößen bei Infrastruktureinrichtungen in Folge der Flächenausweisung (z.B. bei Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen, aber auch bei Kläranlagen oder hinsichtlich notwendiger Friedhofsflächen).

6 Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung der §§ 13 ff. BNatSchG findet hinsichtlich Vermeidung, Ausgleich und Ersatz in der Bauleitplanung keine Anwendung (§ 18 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB). Für die Bauleitplanung gelten § 1a Abs. 3, § 5 Abs. 2a, § 9 Abs. 1a und § 200a BauGB. Danach sind die Vermeidung und der Ausgleich von Eingriffen in der Abwägung zu berücksichtigen. Hinsichtlich der spezifischen Anforderungen zur Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur und Landschaft wird auf den Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ verwiesen (vgl. Kapitel III 2/17). Notwendige Ausgleichsmaßnahmen sind bauleitplanerisch festzusetzen bzw. darzustellen oder durch städtebauliche Verträge oder sonstige geeignete Maßnahmen zu sichern. Eine Sonderregelung gilt für Bebauungspläne der Innenentwicklung, siehe hierzu Kapitel IV 4.3/4. Eine Sonderregelung gilt ferner für planfeststellungsersetzende Bebauungspläne (vgl. für Straßen § 17b Abs. 2 FStrG, Art. 38 Abs. 3 BayStrWG), für diese gilt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (§ 18 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG).

Naturschutzrechtliche
Eingriffsregelung

Bei Eingriffen, die nicht in Geltungsbereichen von Bebauungsplänen nach § 30 BauGB, nicht im Innenbereich nach § 34 BauGB und nicht im Bereich von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB liegen, ist der Verursacher des Eingriffs nach den §§ 13 ff. BNatSchG verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft auszugleichen oder zu ersetzen. Für diese Eingriffe, die im Wesentlichen im Außenbereich liegen, werden Ausgleich und Ersatz in der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompVO) geregelt (Regelungen zum Kompensationsbedarf für Hochwasserschutzmaßnahmen gelten seit dem 01.09.2013, alle übrigen Regelungen seit dem 01.09.2014).

7 § 1 Abs. 6 Nr. 7 i.V.m. § 1a Abs. 4 BauGB sehen eine Anwendung der Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (§§ 33 ff. BNatSchG) vor, wenn aufgrund der Planung eine erhebliche Beeinträchtigung von Gebieten

Fauna-Flora-Habitat- und
Vogelschutzrichtlinie

nach der Fauna-Flora-Habitat (FFH)-Richtlinie oder der Europäischen Vogelschutzgebiete zu befürchten ist (vgl. Kapitel III 2/20). Die Anforderungen an die Bestandsaufnahme und die Bewertung ergeben sich aus den diesbezüglichen Prüfungsanforderungen.

Statistische Datengrundlagen

8 Die Ergebnisse der amtlichen Zählungen, insbesondere der Volks-, Berufs-, Gebäude-, Wohnungs- und Arbeitsstättenzählung, der landwirtschaftlichen Betriebsstrukturerhebungen oder der Bodennutzungserhebungen liegen beim Bayerischen Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung vor. Sie werden von dort als „Gemeindedaten“ zusammen mit den Ergebnissen laufender Statistiken, z.B. der Bautätigkeits- und der Tourismusstatistik, jährlich veröffentlicht und können auch für einzelne Gemeinden in Form von Tabellen bezogen werden. Das Bayerische Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung betreibt ferner ein statistisches Informationssystem, in dem zu einer Vielzahl von Statistiken die Daten - meist in regionaler Gliederung und für mehrere Berichtszeitpunkte - gespeichert sind. Über www.statistikdaten.bayern.de können Daten kostenlos abgerufen werden.

Unter www.statistik.bayern.de/statistik/gemeinden/ (Demographie-Spiegel) können die vom Landesamt für Statistik prognostizierten Bevölkerungszuwächse für alle bayerischen Gemeinden mit mehr als 5.000 Einwohnern abgerufen werden. Für kleinere Gemeinden wird die Bevölkerungsprognose in verschiedenen Entwicklungsvarianten dargestellt.

Hinweise auf den Bedarf an Wohnraum geben die Miet- (ggf. Mietspiegel) und Kaufpreisentwicklung sowie die Anzahl der Wohninteressenten, die auf der Warteliste für sozial geförderten Wohnraum der Kreisverwaltungsbehörde stehen.

9 Für die städtebauliche Planung sowie die Vorbereitung von städtebaulichen Erneuerungs- und Dorferneuerungsmaßnahmen werden die Daten der Zählungen zumeist in kleinräumlicher Gliederung (z.B. Straßenzüge) benötigt. Allen größeren Gemeinden wird daher empfohlen, bei künftigen Zählungen die Daten entsprechend kleinräumig zu erfassen und zu gliedern.

Angaben der Landes- und Regionalplanung

10 Die im Landesentwicklungsprogramm und in den Regionalplänen enthaltenen Ziele der Raumordnung sind im Hinblick auf die Anforderungen des § 1 Abs.4 BauGB zu erfassen. Ebenso sind gem. Art. 3 Abs.1 Satz 1 BayLPIG die Grundsätze der Raumordnung zu erfassen und in der Abwägungsentscheidung zu berücksichtigen. Die höhere Landesplanungsbehörde und gegebenenfalls die regionalen Planungsverbände geben den Gemeinden im Rahmen ihrer Beteiligung nach § 4 BauGB weitere Hinweise.

Angaben von Fachstellen

11 Zu bestimmten fachlichen Bereichen kann auf Angaben der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und weiterer Fachstellen zurückgegriffen werden. Die Fachstellen weisen auch auf vorhandene Programme, Pläne und Gutachten hin, welche die Gemeinde betreffen können und äußern sich ggf.zum notwendigen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.

Ortsbegehung

12 Besonders wichtig für die Bestandsaufnahme sind Begehungen des Gemeinde- oder Planungsgebiets. Sie dienen insbesondere der Ergänzung des Kartenmaterials (vgl. Kapitel IV 5.1/2 ff.Kartengrundlagen), der Überprüfung des Baubestands, der Feststellung von Art und Maß der Nutzung und der Erfassung des Orts- und Landschaftsbildes. Viele Hinweise

auf wesentliche Planungsprobleme und zu erhebende Sachverhalte ergeben sich nur aus dem Augenschein an Ort und Stelle.

13 Luftbilder zeigen sehr anschaulich und ergänzend zu den Karten den Zustand des Planungsgebiets vor allem hinsichtlich natürlicher Gegebenheiten, landwirtschaftlicher Nutzung, Wälder, Bebauung und Verkehrserschließung. Sie können die Bestandsaufnahme erheblich vereinfachen. Als Grundlage für die Flächennutzungsplanung empfiehlt sich der Einsatz von entzerrten, orthogonalen Luftbildern (digitale Orthofotos (DOP), amtliche Luftbildkarten) im Maßstab der Planunterlage. Daneben sind besonders für die bebauten Ortsteile Schrägluftbilder hilfreich. Diese können auch bei detaillierten Planungen die Arbeiten wesentlich erleichtern.

Luftbilder

Die staatlichen Bildflugvorhaben und die Herstellung der Luftbilder werden durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation (LVG) koordiniert. Vom Bayerischen Landesvermessungsamt können neben digitalen Orthofotos, Luftbildern und Luftbildkarten als Datensatz (CD-Rom) oder Abzug (Papier oder Film) auch DFK-Daten gegen Gebühr bezogen werden (geoportal.bayern.de/geodatenonline/). Die für die Nutzung aller Dienste notwendige Anmeldung ist kostenlos.

14 Eine wertvolle Hilfe bei der Bestandsaufnahme sind die digitalen Rauminformationssysteme und Fachinformationssysteme. Rauminformationssysteme bündeln eine Vielzahl von raumordnungsrelevanten Informationen in der Zusammenschau. Einen breiten Überblick über Daten der Landes- und Regionalplanung in Bayern bietet das Rauminformationssystem RISBY, zu erreichen unter www.risby.bayern.de. Nutzern des Bayerischen Behördennetzes (www.bybn.de) steht dieser Dienst in vollem Umfang zur Verfügung, sonstige Nutzer können auf eine breite Auswahl von Einzelaspekten zugreifen.

Raum- und
Fachinformationssysteme

Bei Fachinformationssystemen werden wichtige fachliche Einzeldaten (z.B. die Abgrenzung von überschwemmungsgefährdeten Gebieten) räumlich dargestellt. Die Daten der Fachinformationsdienste sind meist öffentlich über das Internet zugänglich und können in der Regel unter Quellenangabe von den Gemeinden verwendet werden. Wichtige Fachinformationssysteme sind über www.gdi.bayern.de/Geoanwendungen/Fachauskunftssysteme zu erreichen.

Auswahl einzelner Fachinformationssysteme:

- Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG)
Unter www.lfu.bayern.de/wasser/hw_ue_gebiete/informationsdienst werden z.B. Überflutungsflächen und wassersensible Bereiche dargestellt.
- Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-WEB)
www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur
- Bodeninformationssystem Bayern
Unter www.bis.bayern.de können Daten zu Böden und Untergrund abgerufen werden.
- BayernViewer-denkmal
Über www.blfd.bayern.de/denkmalerauswahl/denkmalverzeichnis/bayernviewer können Informationen zu Bau- und Bodendenkmälern sowie zu geschützten Ensemblebereichen abgerufen werden.
- Gefahrenhinweiskarten
Die vom Bayerischen Landesamt für Umwelt bislang erst für einen Teil der

bayerischen Gemeinden erstellten Karten geben Auskunft über Georisiken und sind ebenfalls unter www.bis.bayern.de abrufbar.

– Energie-Atlas Bayern

Im Energie-Atlas der Bayerischen Staatsregierung werden unter www.energieatlas.bayern.de umfassende Informationen zu erneuerbaren Energien, deren räumlicher Verfügbarkeit, Ansprechpartner, Fördermöglichkeiten und Praxisbeispiele dargestellt.

Zusammenfassung
und Bewertung der
Bestandsaufnahme

15 Das Ergebnis der Bestandsaufnahme ist als Grundlage für die weiteren Planungsschritte möglichst zusammenfassend darzustellen und zu bewerten, z.B. in Form von Tabellen, graphischen Übersichten oder Skizzen. Eine Zusammenfassung der ermittelten Grundlagen, sofern diese für die Planung relevant sind, ist in die Begründung aufzunehmen. Zum einen erleichtert diese die Verständlichkeit der Planung für die Öffentlichkeit, die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie für die Genehmigungsbehörde, zum anderen veranschaulicht sie den Planungsspielraum der Gemeinde. Umweltbelange werden gesondert im Umweltbericht aufgeführt und bewertet. Für den Umweltbericht ist eine allgemein verständliche Zusammenfassung nach Anlage 1 Nr. 3c (zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB) erforderlich.

Flächenmanagement,
Ermittlung der
Flächenpotenziale

16 Im Rahmen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung ist vorrangig eine Innenentwicklung durch Umnutzung brachliegender, ehemals baulich genutzter Flächen, durch Nachverdichtung bestehender Baugebiete und durch Nutzung bereits bestehender Baugebiete anzustreben. Gemäß Landesentwicklungsprogramm sind in den Siedlungsgebieten vorhandene Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (LEP 3.2). Gemeinden sollen deshalb die Neuaufstellung von Flächennutzungsplänen zum Anlass nehmen, ein kommunales Flächenmanagement aufzubauen, in dem diese Entwicklungspotenziale vollständig erfasst, laufend in notwendige Planungsverfahren eingespeist und kontinuierlich fortgeschrieben werden.

Die kostenlose Flächenmanagement-Datenbank (www.lfu.bayern.de/umweltkommunal/flaechenmanagement/flaechenmanagement_datenbank/index.htm) bietet insbesondere auch kleinen Gemeinden die Möglichkeit, einfach und schnell Innenentwicklungspotenziale zu erfassen und auszuwerten, die Verkaufsbereitschaft von Eigentümern mit einer Fragebogenaktion zu prüfen, den Wohnbaulandbedarf zu berechnen und eine Grundstücksbörse aufzubauen. In die aktuelle Version 3.1 der Flächenmanagement-Datenbank wurde der Abruf von Statistik-Daten im Modul „Wohnbaulandbedarf“ an einen neuen Service des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung angepasst. Die Schnittstelle hat einen offenen Standard, so dass der Datenaustausch mit Flächenmanagement- und GIS-Software mitwirkender EDV-Dienstleister problemlos möglich ist. Hinweise zum kommunalen Flächenmanagement enthalten eine Broschüre und ein gleichnamiger Flyer, die im Jahr 2010 gemeinsam vom Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit und von der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern herausgegeben wurden (vgl. Anhang - Weitere Arbeitshilfen).

Umweltprüfung

17 Die Umweltprüfung für Bauleitpläne (UP) ist ein formales Verfahren, das durch eine systematische Zusammenstellung der Umweltbelange im Umweltbericht (UB) die sachgerechte Abwägung erleichtern soll. Sie stellt keine neuen materiellen Anforderungen und führt zu keiner höheren Wertigkeit der Umweltbelange. Die Umweltprüfung wird nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchgeführt. Für Bebauungspläne im

vereinfachten sowie im beschleunigten Verfahren (§§ 13 und 13a BauGB) sowie für die Satzungen nach § 34 Abs.4 und § 35 Abs.6 BauGB besteht keine förmliche UP-Pflicht. Dabei ist allerdings zu beachten, dass durch diese Pläne und Satzungen keine UVP-pflichtigen Vorhaben zulässig gemacht oder Gebiete von EU-rechtlicher Bedeutung (Gebiete des Netzes Natura 2000) beeinträchtigt werden dürfen. Unabhängig davon ist eine Abwägung der Umweltbelange, soweit sie betroffen sind, aber auch dann erforderlich, wenn keine (formalisierte) Umweltprüfung vorgeschrieben ist.

Wesentlich für die Umweltprüfung sind die drei Schritte Ermittlung - Beschreibung - Bewertung (§ 2 Abs.4 BauGB). Als ausführlichere Hilfestellung wird auf die Broschüre „Der Umweltbericht in der Praxis - Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ hingewiesen (vgl. Anhang - Weitere Arbeitshilfen).

18 Den Umfang und den Detaillierungsgrad der Ermittlung legt die Gemeinde in eigener Verantwortung für den jeweiligen Bauleitplan fest. Wesentliches Kriterium für eine sachgerechte Festlegung ist dabei die Abwägungsbeachtlichkeit. Sie hängt stark vom Inhalt der Planung und von den Umweltgegebenheiten des zu überplanenden Gebietes ab. Gegenstand sind die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs.6 Nr. 7 und ergänzend § 1a BauGB. Für die Umweltprüfung gilt, dass sie nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode n erfolgen soll. Sie ist jedoch kein wissenschaftlicher Selbstzweck, sondern dient der ordnungsgemäßen Vorbereitung der Abwägung. Ihre Genauigkeit orientiert sich am vernünftigen planerischen Ermessen. Bereits in diesem Stadium kann sich die Gemeinde des Sachverständs der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bedienen und diese um eine entsprechende Äußerung bitten (vgl. § 4 Abs. 1 BauGB - frühzeitige Behördenbeteiligung).

19 Prüfungskriterien für die ermittelten Belange des Umweltschutzes sind nicht im Baugesetzbuch festgelegt, sie ergeben sich je nach Einzelfall beispielsweise aus allgemeinen planerischen Grundsätzen, aus den umweltbezogenen Zielen der Raumordnung oder des Baugesetzbuchs oder aus den in Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Zielen.

20 Die Ergebnisse der Ermittlung und Bewertung der Umweltprüfung werden im Umweltbericht beschrieben. Er nimmt als Bestandteil der Begründung am Aufstellungsverfahren teil und wird dem Verfahrensstand entsprechend fortgeschrieben. Regelungen zu seinem Inhalt trifft die Anlage 1 zu § 2 Abs.4, §§ 2a und 4c BauGB (vgl. Kapitel IV 4.4 Inhalt des Umweltberichts).

Umweltbericht

21 Im Rahmen der Umweltprüfung werden die Ergebnisse (=Zusammenfassung) aus FFH-Verträglichkeitsprüfung und / oder spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung (saP) erfasst. Eine doppelte Prüfung ist nicht erforderlich.

Umweltprüfung und ihre Konzentrationswirkung

22 Die Abschichtungsregelung nach § 2 Abs.4 Satz 5 BauGB dient dazu, Doppelprüfungen zu vermeiden. Sie ermöglicht nicht nur, Umweltprüfungen von höherwertigen Planungsstufen zur Bewertung von Folgeplanungen heranzuziehen. Es können beispielsweise auch Umweltprüfungen aktueller Bebauungspläne für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans genutzt werden. Die Aktualität und evtl. höhere Anforderungen (z.B. benötigte Detailschärfe) sollten jedoch immer überprüft werden. Die Untersuchungen sollen sich auf die zusätzlichen oder anderen erheblichen Umweltbelange beschränken. Die Begründung sollte eine kurze Zusammenfassung der Inhalte der vorangegangenen Untersuchungen, auf die sich die Umweltprüfung bezieht, beinhalten und die entsprechenden Quellen nennen.

Abschichtung bei der Umweltprüfung

3 Berechnungs- und Entwurfsgrundlagen

1 Bauflächen sind nach dem tatsächlichen Bedarf (Bevölkerungsentwicklung gemäß Demographie-Spiegel und realistische Fortschreibung anhand der bisherigen Gewerbeentwicklung) zu bemessen, der sich aus den Vorgaben der Raumordnung, den Zielvorstellungen der Gemeinde, insbesondere zur Siedlungsstruktur und Siedlungsdichte, und durch Prognosen und sonstige begründete Annahmen über die Entwicklung der Bevölkerung und Arbeitsplätze ergibt.

Dem ermittelten Bedarf ist das in der Gemeinde schon bestehende Angebot an Bauflächen gegenüberzustellen; daraus leitet sich ab, ob die vorhandenen Potenziale ausreichen oder zusätzliche Flächenbedarfe bestehen.

Flächenmanagement

2 Die Ermittlung des Bauflächenbedarfs soll über ein kommunales Flächenmanagement systematisiert werden (vgl. Kap. III 1/4 ff. und Kap. IV 2/16). Wichtige Bausteine sind hierbei:

- Erhebung, Darstellung und Bewertung der vorhandenen Flächenpotenziale,
- Erhebung des tatsächlichen Bedarfs auf der Grundlage der bisherigen und prognostizierten Bevölkerungs- und Gewerbeentwicklung,
- Gegenüberstellung und Bewertung der vorhandenen Flächenpotenziale und des Bauflächenbedarfs.

Aufbauend hierauf können von Gemeinden Konzepte für eine Aktivierung und qualifizierte Nutzung der vorhandenen Flächenpotenziale erstellt werden. Von Bedeutung ist in diesem Zusammenhang:

- Beratung von Grundstückseigentümern und Investoren,
- Förderung der Kommunikation, Kooperation und Moderation zwischen Grundstückseigentümern und Investoren bei Aktivierungsprozessen,
- Entwicklung von Vermarktungsstrategien für vorhandenes Flächenpotenzial,
- Kosten-Nutzen-Analysen für Investitions- und Betriebskosten bei der siedlungsstrukturellen Entwicklung.

Bauflächen- und Nutzungspotenziale

3 Zu den vorhandenen Bauflächen- und Nutzungspotenzialen zählen:

- unbebaute Flächen für die Baurecht besteht (Bebauungsplangebiete, Baulücken),
- bereits bebaute Flächen, die dichter bebaut werden können,
- Brach- und Konversionsflächen (z.B. Gewerbe-, Bahn- oder Militärbrachen),
- Nutzungsmöglichkeiten leerstehender Bausubstanz.

Wegen unterschiedlicher Verfügbarkeit (z.B. Eigentumsverhältnisse) können diese Flächen unter Umständen nicht in vollem Umfang als mögliche Bauflächen gewertet werden. Instrumente eines Flächenmanagements wie z.B. die Ergebnisse einer systematischen Eigentümeransprache können darüber Klarheit verschaffen und helfen, diese Flächenpotenziale zu aktivieren (vgl. Anhang - Weitere Arbeitshilfen; Broschüre „Kleine Lücken - Große Wirkung“, „Kommunales Flächenmanagement“).

Bedarfsermittlung allgemein

4 Eine wichtige Grundlage für eine nachvollziehbare Bedarfsermittlung der Gemeinde, die den Vorgaben des § 1 BauGB genügt, sind die verfügbaren Daten zur Bevölkerungsprognose.

Obwohl die Bevölkerung in Bayern nach gegenwärtigen Prognosen insgesamt noch bis zum Jahr 2020 wachsen wird, sind in einzelnen Teilen Bayerns Bevölkerungsrückgänge deutlich wahrnehmbar. Aufgrund der großen Planungs- und Entwicklungszeiträume und der langfristigen Bindung erheblicher kommunaler Finanzmittel ist es sinnvoll, bei der Bedarfsermittlung insbesondere auch die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen.

Das Bayerische Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (LfStaD) veröffentlicht seit 2004 wesentliche Daten zur zukünftigen Bevölkerungsentwicklung in Bayern. Die Daten sind kostenfrei im Internet zu beziehen (s. hierzu Kap. IV 2/8):

- Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für die Landkreise und kreisfreien Städte (seit 2004, jährliche Aktualisierung),
- Demographie-Spiegel: Bevölkerungsvorausberechnung für Gemeinden mit mehr als 5.000 Einwohnern (seit April 2010) und Variantendarstellung für Gemeinden unter 5.000 Einwohner (seit Mai 2011).

Grundsätzlich sollten Gemeinden bei ihrer Bedarfsprognose zusätzlich zu den gemeindespezifischen Daten auch die Daten des Landkreises und der Region einbeziehen, um die gegebenen Verflechtungen der Kommunen untereinander berücksichtigen zu können.

5 Bei der Bedarfsermittlung für Wohnbauflächen sind folgende Ursachen zu berücksichtigen:

Bedarfsermittlung
Wohnbauflächen

- natürliche Bevölkerungsentwicklung (Kenngrößen sind die Geburten und die Sterbefälle),
- Zu- und Abwanderung (Binnenwanderung in Bayern und Wanderungen über die Landes- bzw. Bundesgrenze),
- Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgröße (die durchschnittlichen Haushaltsgrößen - Personen pro Haushalt - nehmen seit Jahren kontinuierlich ab. In der Folge nimmt die Anzahl der Haushalte, insbesondere die der Ein-Personen-Haushalte, zu),
- steigende Raumansprüche der Wohnbevölkerung (steigende individuelle Raumansprüche sowie die abnehmenden Haushaltsgrößen bei häufig gleichbleibenden Wohnungsgrößen führen zu steigenden Wohnflächen pro Person),
- Ersatz für Abriss und Umnutzung von Wohnungen (Erhebung bzw. Abschätzung je nach örtlichen Gegebenheiten sowie Zustand des Gebäudebestandes),
- nicht ausgeglichener Wohnungsmarkt (Anpassung an veränderte Wohnbedarf z.B. von Singles, Familien, Senioren),
- planerische Vorstellungen der Gemeinde zur baulichen Dichte.

6 Bei Gewerbeflächen sind für die realistische Abschätzung und Bedarfsermittlung folgende Einflussgrößen wichtig:

Bedarfsermittlung
gewerbliche Flächen

- die erwartete wirtschaftliche Entwicklung von Region und Gemeinde,
- der unterschiedliche Flächenbedarf einzelner Wirtschaftszweige (produzierendes Gewerbe, verarbeitendes Gewerbe, Dienstleistung, Handwerksbetriebe),
- die überregionale Gewerbestandortfunktion,

- Möglichkeiten zur Schaffung interkommunaler Gewerbegebiete und Zusammenarbeit,
- planerische Vorstellungen der Gemeinde zur baulichen Dichte.

Für die Auswahl der Flächen bzw. der Standorte und die Ansiedlung von Betrieben ist zu beachten:

- ausreichende Größe und Entwicklungsmöglichkeiten,
- gute Erschließung für Arbeitsprozesse aber auch für Personal (z.B. ÖPNV-Anbindung),
- Variation im Flächenzuschnitt (Bearbeitungs- und Produktionsflächen, Kundenverkehr, Präsentationsflächen),
- Topographie (gute Erreichbarkeit und Befahrbarkeit auch bei schlechten Witterungsverhältnissen),
- Konfliktpotenzial mit benachbarten Nutzungen (z.B. Wohnen).

Grundsätzlich sollten für die Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs die Methoden des Flächenmanagements und der Flächenbilanz angewendet werden.

Bedarfsermittlung
zentrale Einrichtungen

7 Standorte für zentrale Einrichtungen (vgl. Kapitel III 6/1 ff.) und örtliche Ver- und Entsorgungsanlagen (vgl. Kapitel III 12 Energieversorgung, Klimaschutz) sind in den Bauleitplänen bedarfsgerecht auszuweisen. Hinweise für die anzustrebende Ausstattung mit zentralen Einrichtungen ergeben sich u.a. aus dem Landesentwicklungsprogramm (LEP 2.1 Zentrale Orte, insb. Begründung zu 2.1.2) und ggf. aus den Regionalplänen. Als Grundlage für die Ermittlung des Bedarfs und der Einzugsbereiche sollten anerkannte Orientierungswerte herangezogen werden.

8 Als Entwurfskriterien, die eng miteinander zusammenhängen, sind hierbei insbesondere zu beachten:

- zu versorgende Bevölkerung,
- erforderliche Größe zentraler Einrichtungen (Mindestgrößen und Schwellenwerte für Erweiterungen, die für einen zweckmäßigen und wirtschaftlichen Betrieb erforderlich sind),
- Einzugsgebiet (d.h. auf die Art der Einrichtung abgestimmte Lage und Bildung günstiger Einzugsbereiche unter Berücksichtigung zumutbarer Entfernungen und Wegezeiten für die Benutzer).

Bedarfsermittlung
Erschließungsstraßen
und -wege

9 Als Planungsgrundlage für Erschließungsstraßen wird auf die Empfehlungen für die Anlage von Stadtstraßen von 2006 (RASt06) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen hingewiesen. Sie enthalten darüber hinaus auch Hinweise für die Bemessung und Gestaltung von Fußwegen, Über- und Unterführungen, Treppen und Rampen im öffentlichen Straßenraum (vgl. Anhang - Weitere Arbeitshilfen).

Bedarfsermittlung
Parkplätze

10 Die Ermittlung der in den Bauleitplänen mindestens zu berücksichtigenden Zahl der notwendigen Stellplätze und Garagen zum Vollzug des Art. 47 BayBO erfolgt nach § 20 der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellIV) i.V.m. der Anlage zur GaStellIV. Die Gemeinde kann durch Erlass einer Satzung nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO alternativ einen von diesen

Werten abweichenden Stellplatzschlüssel festlegen (s.a. unter Kapitel III 9/15 f. Ruhender Verkehr).

Ausführliche Hinweise für den Entwurf von Parkplätzen enthalten die bereits genannten Empfehlungen für die Anlage von Stadtstraßen von 2006 (RASt06) und die Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR 05) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Köln (vgl. Anhang - Weitere Arbeitshilfen).

11 Die Gebietskulisse Windkraft sowie der Windatlas 2014 des Energie-Atlas Bayern sind im Internet unter www.energieatlas.bayern.de erhältlich. Als Umweltplanungshilfe für Kommunen geben sie erste Informationen zur Windhöflichkeit und insbesondere zu immissions- und naturschutzrechtlichen Fragen. Anhand der drei Ampelfarben grün, gelb und rot kann sich der Benutzer ein erstes Bild über die grundsätzliche Situation für die Genehmigungsfähigkeit von WEA machen. Die Gebietskulisse Windkraft und der Windatlas haben keine Rechtsverbindlichkeit.

Ermittlung der
Potenzialflächen
für Windenergie

In Bezug auf die Auswirkungen der 10 H-Regelung auf die gemeindliche Bauleitplanung wird auf Kapitel III 12/4 verwiesen.

12 Als Berechnungs- und Bewertungsgrundlage für den Lärmschutz im Städtebau wird die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ (Ausgabe Juli 2002) zur Anwendung empfohlen (vgl. Anhang - Weitere Arbeitshilfen und Kapitel II 3/18, 19, 20 Lärminderungsplanung, Fluglärm, Lärmschutzbereiche).

Schallschutz im
Städtebau

13 Zu den wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans, die nach § 9 Abs. 8 i.V.m. § 2a Satz 1 Nr. 1 BauGB in der Begründung darzulegen sind, können auch die Erschließungskosten gehören; das sind insbesondere die Kosten der Erschließungsanlagen nach § 127 Abs. 2 BauGB, die Kosten der Wasserversorgung sowie der Abwasser- und Abfallentsorgung (vgl. Kapitel III 1/9 FolgekostenSchätzer). Darüber hinaus sollten im Rahmen der Bauleitplanung, insbesondere bei größeren Wohnbauvorhaben, die Kosten für Bau und Betrieb der Gemeinbedarfseinrichtungen berücksichtigt werden. Soweit Maßnahmen zum Ausgleich i.S.d. § 1a Abs. 3 BauGB vorgesehen sind, soll die Gemeinde gemäß § 135a, § 135b und § 135c BauGB die Kosten hierfür geltend machen (Kostenerstattung im Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft“; vgl. Anhang - Weitere Arbeitshilfen). Alternativ und in der Praxis bevorzugt kann die Kostenerstattung auch durch städtebaulichen Vertrag erfolgen.

Erschließungskosten,
Folgekosten

14 Mit dem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB hat die Gemeinde die Möglichkeit, einem Dritten die Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen zu übertragen. Nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB können auch Vereinbarungen zur Kostentragung für Planungen, den Umweltbericht, städtebauliche Maßnahmen, Anlagen und Einrichtungen getroffen werden, die Voraussetzung oder Folge des vom Bauwilligen geplanten Vorhabens sind (sog. Folgekostenvertrag). Eine weitere Möglichkeit, Erschließungskosten ganz oder teilweise auf einen Dritten zu übertragen, ist sowohl mit dem Erschließungsvertrag gem. § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB als auch mit einem Durchführungsvertrag zu einem Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB gegeben. Schließlich bestimmt § 124 Abs. 1 BauGB, dass die Gemeinde die Erschließung durch Vertrag auch gänzlich auf einen Dritten übertragen kann. Die Gemeinde kann darüber hinaus städtebauliche Verträge auch mit einer juristischen Person abschließen, an der sie selbst beteiligt ist.

Städtebaulicher Vertrag

4 Inhalt der Bauleitpläne

4.1 Grundsätzliches

Regelungsdichte
der Bauleitpläne,
Planungserfordernis

1 Nach § 1 Abs.3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die städtebauliche Erforderlichkeit ist Voraussetzung nicht nur für die Entscheidung, überhaupt zu planen, sondern auch für jede Darstellung und Festsetzung im Einzelnen. Die Darstellungen und Festsetzungen der Bauleitpläne sollen so bestimmt sein wie die städtebauliche Entwicklung und Ordnung es erfordern. Sie dürfen jedoch das Eigentum nur so weit beschränken wie es die städtebaulichen Gründe rechtfertigen. Innerhalb des so gezogenen Rahmens sollen die Bauleitpläne einen möglichst breiten Spielraum für eine vielfältige und individuelle bauliche Entwicklung gewähren. Auf die Materialien Nr. 5 „Schlanke Bebauungspläne für Wohngebiete“ wird hingewiesen (vgl. Anhang - Arbeitsblätter und Materialien).

2 Diesem Grundsatz trägt auch die Baunutzungsverordnung dadurch Rechnung, dass sie z.B. bei den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung einen Spielraum vorsieht, der nur in begrenzten Fällen aus städtebaulichen Gründen eingeschränkt werden kann. Aber auch dort, wo sehr weit gehende Festsetzungsmöglichkeiten bestehen, wie z.B. bei der Gestaltung (vgl. Kapitel IV 4.3/40 Örtliche Bauvorschriften im Bebauungsplan), sollten nicht ohne wohl abgewogene Gründe stark einschränkende Einzelheiten festgelegt werden. Gestalterische Festsetzungen sollten sich auf wesentliche Gestaltungsprinzipien beschränken, die das städtebauliche Gesamtbild wirksam prägen, ohne die Vielfalt im Einzelnen auszuschließen.

3 Besondere Sorgfalt ist bei der Bauleitplanung für bereits bebaute Gebiete geboten, deren Erhaltung, Funktionsverbesserung oder Umwandlung erhebliche Bedeutung zukommt. Die angestrebte städtebauliche Entwicklung kann sich hier zumeist nur langfristig und in kleinen, wesentlich von privater Initiative abhängigen Schritten vollziehen. Für die städtebaulichen Planungsvorstellungen sollten deshalb Darstellungen und Festsetzungen gefunden werden, die eine stufenweise Verwirklichung ermöglichen.

Änderung von Baurecht
und Entschädigung

4 Falls durch Bebauungspläne bestehendes Baurecht geändert oder ganz zurückgenommen wird, müssen die Entschädigungsregelungen der §§ 39 ff. BauGB beachtet werden.

Der Vertrauensschaden im Sinne des § 39 BauGB umfasst dabei nur tatsächlich getätigte Aufwendungen, wie z.B. Architektenhonorare für Vorplanungen. Für einen Anspruch auf Entschädigung des Wertverlustes ist nach § 42 Abs.1 BauGB die tatsächliche Zulässigkeit der Nutzung maßgeblich. Es besteht nur dann ein Anspruch auf Entschädigung des Wertverlustes, wenn die Zulässigkeit der Nutzung kürzer als 7 Jahre bestanden hat. In den Fällen, in denen diese Zulässigkeit bereits länger vorhanden war, kann nach § 42 Abs.3 BauGB lediglich ein durch die Planung verursachter Eingriff in die ausgeübte rechtmäßige Nutzung entschädigt werden. Nicht verwirklichte Altbebauungspläne (älter als 7 Jahre) sind somit meist entschädigungslos änderbar, Überplanungen von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen lösen in der Regel allenfalls nur Entschädigungsansprüche nach § 42 Abs.3 BauGB aus. Unbeschadet dieser die gemeindliche Entschädigungspflicht betreffenden Regelungen bleiben die privaten Belange der Eigentümer abwägungsrelevant nach § 1 Abs.7 BauGB. Da die Darstellungen des Flächennutzungsplanes kein Baurecht begründen, sind sie grundsätzlich nicht Grundlage für Entschädigungsansprüche.

4.2 Inhalt des Flächennutzungsplans

1 Der Flächennutzungsplan stellt die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen dar (§ 5 Abs.1 Satz 1 BauGB). Im Rahmen dieser Zweckbestimmung besteht für den Planinhalt ein weiter Spielraum. § 5 Abs.2 BauGB zählt die möglichen Darstellungen nicht abschließend auf, sondern nennt nur wesentliche Darstellungen beispielhaft. Weitere Darstellungen sind aufzunehmen, wenn sich ein Erfordernis aus den Grundsätzen der Bauleitplanung und der gerechten Abwägung der von der Planung berührten öffentlichen und privaten Belange nach § 1 Abs.5 bis 7 BauGB und § 1a BauGB ergibt. Der Flächennutzungsplan soll aber einen Spielraum für die Entwicklung der Bebauungspläne aufgrund von konkreten Untersuchungen und Planungszielen belassen. Die Regelungsdichte und der Detaillierungsgrad sind daher wesentlich geringer als bei einem Bebauungsplan.

Darstellungsmöglichkeiten

2 Die Darstellung der Bauflächen sowie der geplanten Gemeinbedarfs-, Erschließungs- und Versorgungseinrichtungen ist auf den Bedarf auszurichten, der in einem Planungszeitraum von etwa 10 bis 15 Jahren zu erwarten ist. Somit sind eine Überprüfung der Plangrundlagen und gegebenenfalls eine Neuaufstellung ca. alle 15 Jahre zu empfehlen. Insbesondere bei zahlreichen Teiländerungen, die den Plan unübersichtlich machen, sollte die Notwendigkeit einer Neuaufstellung schon vor Ablauf des zeitlichen Planungshorizonts überprüft werden.

Planungshorizont

3 Die im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 Abs.1 BauGB) werden in der Regel als Bauflächen oder Baugebiete entsprechend ihrer tatsächlichen Eigenart dargestellt. Dabei sind gegebenenfalls Satzungen nach § 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 1-3 BauGB zu berücksichtigen. In manchen bebauten Gebieten entspricht die Bodennutzung nach Art und Maß nicht mehr zeitgemäßen städtebaulichen Anforderungen; etwa wenn Konflikte zwischen einander störenden Nutzungen bestehen oder Grünflächen fehlen. Der Flächennutzungsplan soll auch in diesen Fällen vorausschauend Planungsvorstellungen entwickeln. Sieht der Flächennutzungsplan im Bereich eines bestehenden Bebauungsplans eine geänderte Nutzungsart vor, ist darauf zu achten, dass auch der Bebauungsplan entsprechend geändert bzw. aufgehoben wird (Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs.2 BauGB).

Bestehende Nutzungen

4 Da dem Flächennutzungsplan eine Steuerungsfunktion im Hinblick auf die privilegierten Vorhaben nach § 35 Abs.1 Nr. 2 bis 6 BauGB zukommt (siehe § 35 Abs.3 Satz 3 BauGB), weicht das BauGB in diesem Punkt von dem Grundsatz ab, dass im Flächennutzungsplan das gesamte Gemeindegebiet darzustellen ist. § 5 Abs.2b BauGB ermächtigt die Gemeinde, sogenannte sachliche Teilflächennutzungspläne aufzustellen, die eigenständig neben dem wirksamen Flächennutzungsplan stehen. Das Aufstellungsverfahren entspricht dem Verfahren eines normalen Bauleitplans. Sie können sich über den gesamten Außenbereich der Gemeinde oder Teile davon erstrecken, stellen jedoch nur die Konzentrationsflächen der o.g. privilegierten Vorhaben dar. In vielen Fällen ist eine interkommunale Zusammenarbeit zu empfehlen.

Sachliche
Teilflächennutzungspläne
(Konzentrationsflächen)

Solche Konzentrationsflächen können auch über Änderungen des Flächennutzungsplans bzw. im Rahmen einer Neuaufstellung dargestellt werden. Die Gemeinde muss sich daher entscheiden, ob sie weiterhin sämtliche Nutzungen im Gemeindegebiet in einen Plan integrieren oder neben dem (Haupt-) Flächennutzungsplan noch einen sachlichen Teilflächennutzungsplan erstellen will (vgl. Kapitel IV 4.2/32 Konzentrationsflächen).

Ausnahmen von Flächen und Darstellungen

5 Grundsätzlich ist die Art der Bodennutzung für das ganze Gemeindegebiet darzustellen. Die Gemeinde hat jedoch nach § 5 Abs. 1 Satz 2 BauGB die Möglichkeit, Flächen und andere Darstellungen aus dem Flächennutzungsplan auszunehmen, wenn

- dadurch die nach § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB darzustellenden Grundzüge in ihrer Bedeutung als städtebauliches Gesamtkonzept nicht berührt werden und
- die Gemeinde beabsichtigt, die Darstellungen zu einem späteren Zeitpunkt vorzunehmen.

Die Gründe hierfür sind in der Begründung darzulegen.

Dieses Ausnehmen von Flächen und Darstellungen setzt jeweils eine räumlich und sachlich eingrenzbare Problemstellung voraus, die ohne Rückwirkungen auf den übrigen Planinhalt ist und daher einer späteren Entscheidung überlassen werden kann. Lassen sich Nutzungskonflikte nicht eingrenzen, so ist die Gemeinde gehalten, diese in der Planung zu bewältigen. Sie können nicht durch Ausnehmen von Darstellungen in Teilbereichen ausgespart werden. Die Ausnahmemöglichkeit kommt daher nur für einzelne Flächen in Betracht, für die z.B. wegen nicht abgeschlossener Untersuchungen eine Entscheidung über die künftige Nutzung noch nicht getroffen oder für die eine angelaufene Fachplanung in angemessener Zeit nicht abgeschlossen werden kann.

Unberührt von der Ausnahmemöglichkeit nach § 5 Abs. 1 Satz 2 BauGB bleibt die Ermächtigung der Genehmigungsbehörde gemäß § 6 Abs. 3 BauGB, räumliche und sachliche Teile des Plans von der Genehmigung auszunehmen, wenn Versagungsgründe nicht ausgeräumt werden können.

Siedlung und freie Landschaft

6 Eine wesentliche Aufgabe des Flächennutzungsplans ist die Abgrenzung des Siedlungsbereichs zur freien Landschaft. Ihr kommt, auch im Hinblick auf die landschaftliche Einfügung der Siedlung und die Gestaltung der Ortsränder, eine besondere Bedeutung zu. Die Abgrenzung ist im Übrigen eine wesentliche Vorgabe für andere Planungen und geplante Neuordnungsmaßnahmen im Rahmen der Flurbereinigung.

7 Die Darstellung von Bauflächen im Flächennutzungsplan ist Voraussetzung für eine Satzung zur Festlegung bebauter Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB) (vgl. Kap. I 2/10).

Flächennutzungsplan als öffentlicher Belang im Außenbereich

8 Bei den Darstellungen des Flächennutzungsplans ist auch zu bedenken, dass diese zu den öffentlichen Belangen gehören, die bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Bauvorhaben im Außenbereich von Bedeutung sein können.

Privilegierte Vorhaben sind unzulässig, wenn ihnen öffentliche Belange entgegenstehen. Öffentliche Belange stehen u.a. dann entgegen, wenn der Flächennutzungsplan qualifizierte Standortzuweisungen enthält. Grünflächen, Waldflächen oder Flächen für die Landwirtschaft stellen jedenfalls keine qualifizierte Standortzuweisung dar.

Nicht privilegierte, sogenannte sonstige Vorhaben im Außenbereich sind unzulässig, wenn sie den Darstellungen des Flächennutzungsplans widersprechen (§ 35 Abs. 2, Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB); sie beeinträchtigen dann öffentliche Belange. Bei den in § 35 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1-6 BauGB genannten - teilprivilegierten - Vorhaben ist der öffentliche Belang „Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplans“ kraft der

gesetzlichen Regelung unbeachtlich. Dies gilt auch, wenn die Gemeinde eine Außenbereichssatzung erlassen hat, die die Unbeachtlichkeit des Belangs für Vorhaben, die Wohnzwecken oder kleineren Handwerks- oder Gewerbebetrieben dienen, festlegt. Eine solche Satzung kann auf Grundlage von § 35 Abs.6 BauGB für bebaute Bereiche im Außenbereich aufgestellt werden, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist (vgl. Kap. I 2/11).

9 Bestehende bauliche Nutzungen, Einzelgebäude und Siedlungsansätze mit geringem Gewicht werden in der Regel als Baubestand durch Eintragung der Gebäude innerhalb der Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Baubestand im
Außenbereich

10 Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen können grundsätzlich als Bauflächen (z.B. Wohnbauflächen als „W“) oder als Baugebiete (z.B. allgemeine Wohngebiete als „WA“) dargestellt werden (vgl. § 5 Abs.2 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 1 bis 3 BauNVO). Im Flächennutzungsplan werden zweckmäßig Wohnbauflächen dargestellt, wenn die differenzierte Bestimmung als reines, allgemeines oder besonderes Wohngebiet erst bei der Aufstellung von Bebauungsplänen aufgrund näherer Untersuchungen erfolgen soll. Wenn dagegen die in Dorf-, Misch- oder Kerngebieten zulässigen Nutzungsmischungen sehr unterschiedliche städtebauliche Auswirkungen erwarten lassen, kann es sinnvoll sein, bereits im Flächennutzungsplan Baugebiete darzustellen. Bei den gewerblichen Bauflächen wird die Darstellung entweder als Gewerbegebiet oder als Industriegebiet vor allem wegen der unterschiedlichen Anforderungen an den Immissionsschutz meist zweckmäßig sein. Für Sonderbauflächen sind immer die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen.

Bauflächen und
Baugebiete

11 Reine Wohngebiete nach § 3 BauNVO dienen dem Wohnen. Sie kommen vor allem dort in Frage, wo der Wohnruhe besondere Bedeutung beigemessen werden soll. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) dienen vorwiegend dem Wohnen und sollen dort vorgesehen werden, wo zusätzlich zum Wohnen auch gebietsbezogene Versorgungseinrichtungen ermöglicht werden sollen. Sind bei bestehender Bebauung Ansätze zu Mischnutzungen vorhanden, sollte sorgfältig geprüft werden, ob in diesen Gebieten die Wohnnutzung besonders geschützt werden soll und damit ein allgemeines Wohngebiet als Planungsziel in Frage kommt oder ob eine Darstellung als Mischgebiet zweckmäßig ist. Ein Mischgebiet kann auf der Ebene des Bebauungsplans weiter differenziert werden (s. Kap. IV 4.2/16).

Reine und allgemeine
Wohngebiete

12 Als besondere Wohngebiete nach § 4a BauNVO kommen z.B. Innenstadtbereiche, Randbereiche der Innenstadt oder Ortskernbereiche in Betracht, in denen sich eine kleinteilige Mischung von Wohnungen mit Läden, Gaststätten, Büros und Gewerbebetrieben herausgebildet hat, die nicht nur der Versorgung dieses Gebietes dienen. Das Erhalten dieser Nutzungsmischungen kann z.B. wegen des ausgewogenen Verhältnisses von Erwerbstätigen und Arbeitsplätzen, wegen des mietgünstigen Angebots an Wohn- und Geschäftsraum oder wegen der bestehenden wirtschaftlichen und sozialen Verflechtungen wünschenswert sein. Eine Darstellung als Mischgebiet würde in diesen Fällen die Wohnnutzung gefährden, eine Darstellung als allgemeines Wohngebiet den Fortbestand der gewerblichen Nutzung.

Besondere Wohngebiete

13 Die Darstellung als besonderes Wohngebiet ist auch möglich, wenn die Wohnnutzung in dem Gebiet nicht mehr überwiegt oder wenn Nutzungen vorhanden sind, die mit dem Wohnen nicht vereinbar sind. Voraussetzung ist, dass die Erhaltung und gegebenenfalls die Fortentwicklung der Wohnnutzung angestrebt und erwartet werden können.

14 Die in § 4a Abs. 2 BauNVO neben dem Wohnen aufgeführten Nutzungen sind nur dann im besonderen Wohngebiet allgemein zulässig, wenn sie nach der besonderen Eigenart des Gebiets mit der Wohnnutzung vereinbar sind. Das setzt voraus, dass Wohnnutzung und andere Nutzungen aufgrund ihrer wechselseitigen Wirkungen nicht in einem Spannungsverhältnis stehen, das auf Dauer zu einer Verdrängung des Wohnens führen muss.

Dorfgebiete

15 Dorfgebiete nach § 5 BauNVO sollen der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben, dem Wohnen und der Unterbringung von Handwerk und Gewerbe dienen. Die land- und forstwirtschaftlichen Betriebe genießen in Dorfgebieten vorrangigen Schutz. Die gleichermaßen zulässige Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben, von Wohnen und von Handwerk und Gewerbe trägt dem Strukturwandel der Landwirtschaft und dem sich verändernden Erscheinungsbild des Dorfes Rechnung. Die Aufzählung der in Dorfgebieten zulässigen Nutzungen (§ 5 Abs. 2 BauNVO) ist entsprechend weit gespannt; der Ansiedlung von störenden Betrieben und Anlagen kann hier nur beschränkt entgegengewirkt werden. Die Ausweisung soll daher auf diejenigen Bereiche begrenzt werden, in denen die land- und forstwirtschaftlichen Betriebe langfristig fortbestehen oder zusammengefasst werden sollen. Sofern eine Feinsteuerung erforderlich ist, wird auf § 15 BauNVO sowie auf § 1 Abs. 5 BauNVO verwiesen. Kleinere Siedlungsansätze wie Weiler usw. werden in der Regel nicht als Dorfgebiet dargestellt, stattdessen bietet sich eine Darstellung als Baubestand innerhalb einer Fläche für die Landwirtschaft an. Der Rahmen des § 35 BauGB bietet den dort typischen Nutzungen genügend Entwicklungsraum (vgl. IV 4.2/9 Baubestand im Außenbereich).

Mischgebiete

16 In Mischgebieten sind gemäß § 6 BauNVO Wohnen und nicht wesentlich störendes Gewerbe gleichermaßen zulässig. Aus der Nachbarschaft der zulässigen Nutzungen können sich jedoch gegenseitige Beeinträchtigungen ergeben. Man sollte daher gemischt bebaute Gebiete zunächst daraufhin untersuchen, ob die Darstellung als Mischgebiet mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung in Einklang steht. Baugebiete dürfen nicht allein deswegen als Mischgebiete (oder gegebenenfalls Dorfgebiete) ausgewiesen werden, weil sich dadurch geringere Anforderungen an den Immissionsschutz ergeben (vgl. Kapitel III 10/6 Puffernutzungen).

Kerngebiete

17 In Kerngebieten nach § 7 BauNVO sind Wohnungen nur beschränkt zulässig, sonstige Gewerbebetriebe nur, wenn sie nicht wesentlich störend sind. Als Kerngebiete sollten nur ausgesprochene Geschäfts- und Verwaltungszentren, wie z.B. City- und Stadtkernbereiche oder Versorgungszentren des mittel- und langfristigen Bedarfs ausgewiesen werden. Sie kommen im Allgemeinen in zentralen Orten höherer Stufe vor. Bereiche in anderen Orten, die eine Mischung von Wohnen und Geschäftsnutzung aufweisen, können in der Regel - je nachdem welche Nutzungen im Einzelnen konkret vorliegen - als allgemeines oder besonderes Wohngebiet oder Mischgebiet dargestellt werden. Diese Gebiete können im Bebauungsplan gegebenenfalls weiter differenziert werden.

Großflächiger Einzelhandel

18 Einkaufszentren sowie großflächige Einzelhandelsbetriebe und großflächige Handelsbetriebe, die nicht nur unwesentliche Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung oder die städtebauliche Entwicklung und Ordnung haben können, sind nur in Kerngebieten und in für sie ausdrücklich festgesetzten Sondergebieten zulässig (§ 11 Abs. 3 BauNVO). Großflächigkeit ist nach der Rechtsprechung ab einer Verkaufsfläche von 800 m² gegeben. Nahversorgungsbetriebe im Sinne von LEP 5.3.1 sind bis zum Erreichen des Schwellenwerts von 1.200 m² Verkaufsfläche von der landesplanerischen Verkaufsflächen-Steuerung freigestellt (vgl. LEP

5.3.3). Da die Entwicklungen im Einzelhandel für die Funktionsfähigkeit der Innenstädte von größter Wichtigkeit sind, empfiehlt sich als Grundlage einer formellen Bauleitplanung die Erstellung eines Einzelhandelskonzeptes. Für konkrete Einzelhandelsgroßprojekte ist eine landesplanerische Überprüfung notwendig, i.d.R. in Form eines (vereinfachten) Raumordnungsverfahrens (vgl. Art. 24 ff. BayLPIG).

19 Im Flächennutzungsplan kann das allgemeine Maß der baulichen Nutzung durch die Geschossflächenzahl, die Baumassenzahl oder die Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs.1 BauNVO) angegeben werden. Das kann z.B. erforderlich werden, wenn die Ausweisung eines Baugebiets nur unter gleichzeitiger Begrenzung des Höchstmaßes der baulichen Nutzung mit den vorhandenen oder noch geplanten Versorgungseinrichtungen, der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes oder mit anderen öffentlichen Belangen vereinbart werden kann. In der Regel genügen jedoch entsprechende Angaben, z.B. über Geschosszahl und Einwohnerdichte, in der Begründung oder in einem Beiplan. Der Flächennutzungsplan sollte jedoch in der Regelungsdichte deutlich unter der eines Bebauungsplans liegen.

Maß der Nutzung im
Flächennutzungsplan

20 Die vorhandenen und geplanten Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit öffentlichen und privaten Gütern und Dienstleistungen (einschließlich der Sport- und Spielanlagen ohne größere Grünflächen - vgl. Kapitel IV 4.2/27) im Sinne von § 5 Abs.2 Nr. 2a BauGB sind dem Bedarf entsprechend darzustellen. Ebenfalls kann im Flächennutzungsplan die Ausstattung des Gemeindegebiets mit Anlagen, Einrichtungen und sonstigen Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken und der Anpassung an den Klimawandel dienen, dargestellt werden (§ 5 Abs. 2 Nr. 2b und c BauGB), wie auch zentrale Versorgungsbereiche als Vorgabe für das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB, was zudem auch potenzielle zentrale Versorgungsbereiche mitumfasst. Im Flächennutzungsplan genügt bei Einrichtungen mit geringem Flächenanspruch die Kennzeichnung der Standorte, z.B. durch ein Symbol.

Ausstattung mit
Versorgungseinrichtungen

21 Die Darstellung schutzwürdiger militärischer Anlagen und Schutzbereiche im Flächennutzungsplan unterliegt besonderen Anforderungen. Gegebenenfalls soll die Zustimmung des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I 3 in Bonn eingeholt werden. Hinweise zur Konversion militärischer Flächen gibt das Themenheft 21 „Militärkonversion“ der Städtebauförderung in Bayern (vgl. Anhang – weitere Arbeitshilfen).

Militärische Anlagen

22 Zu den im Flächennutzungsplan darzustellenden Flächen für den überörtlichen Verkehr nach § 5 Abs.2 Nr. 3 BauGB zählen die Bundesautobahnen, Bundesstraßen, Staatsstraßen und Kreisstraßen, die Flächen für Eisen- und Schienenbahnanlagen einschließlich der dem Betrieb dienenden Anlagen und die Flugplätze. Festsetzungen, die für diese Flächen nach anderen Gesetzen getroffen sind, werden nachrichtlich übernommen (vgl. Kapitel IV 4.2/35 Nachrichtliche Übernahme). Bei der Darstellung der überörtlichen Straßen sollen auch die amtliche Bezeichnung als Hinweis sowie die anbaufreien Strecken und die festgesetzten Grenzen der Ortsdurchfahrt (gegebenenfalls mit Unterscheidung des Verknüpfungs- und Erschließungsbereichs) nach dem Straßenrecht nachrichtlich übernommen werden. Bei Eisen- und Schienenbahnanlagen sollen Art und Träger als Hinweis angegeben werden. Die zu den Flugplätzen gehörenden Lärmschutzbereiche mit bestimmten Bauverbots nach dem Fluglärmschutzgesetz sowie die in den Regionalplänen ausgewiesenen Lärmschutzbereiche sind nachrichtlich zu übernehmen. Für den Verkehr auf dem Wasser (Schifffahrt)

Verkehrsflächen

bzw. Wasserstraßen sowie für Häfen gilt § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB als speziellere Regelung der darzustellenden Flächen.

23 Im Flächennutzungsplan können Verkehrsplanungen, auf die die Gemeinde keinen unmittelbaren Einfluss hat (z.B. für überörtliche Straßen), auch in Alternativen dargestellt werden. Dies gilt allerdings nur, soweit hierzu in den entsprechenden Verfahren noch keine Entscheidungen getroffen sind. Die Alternativdarstellung oder gegebenenfalls das Ausnehmen von Darstellungen durch die Gemeinde (vgl. Kapitel IV 4.2/5 Ausnehmen von Flächen und Darstellungen) ist nur möglich, wenn die Auswirkungen der Verkehrsplanungen auf den übrigen Planinhalt berücksichtigt sind. Die Beteiligten sollen aber möglichst im Bauleitplanverfahren eine Klärung herbeiführen.

24 Zu den im Flächennutzungsplan darzustellenden örtlichen Hauptverkehrszügen nach § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB zählen z.B. Verbindungsstraßen zwischen Ortsteilen, wichtige Zubringer- und Sammelstraßen, Ringstraßen zur Erschließung der zentralen Ortsbereiche, wichtige Fuß- und Radwege, die Anschlüsse der Baugebiete an Hauptverkehrsstraßen - insbesondere an überörtliche Straßen - sowie die Anschlüsse der zur Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen dienenden Wege. Die innere Erschließung der Baugebiete sollte, wenn sie schon feststeht, in den Grundzügen dargestellt werden. Zu den Hauptverkehrsflächen gehören auch wichtige Flächen für den ruhenden Verkehr, wie z.B. Parkplätze und Parkbauten zur Erschließung der Kernbereiche oder in Verbindung mit Gemeinbedarfs-, Erholungs- und Sporteinrichtungen sowie die sog. Park-and-Ride-Plätze in Verbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

Wasserversorgung,
Abwasser- und
Abfallentsorgung

25 Die Flächen für die Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallentsorgung und für Ablagerungen sowie die für das Verständnis des Planinhalts notwendigen Hauptleitungen sollen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB im Flächennutzungsplan dargestellt werden. Von den Trägern der Ver- und Entsorgung sind die entsprechenden Unterlagen (z.B. für Wassergewinnungs-, -speicherungs-, -förderungs- oder Abwasserentsorgungsanlagen und die Hauptleitungen) anzufordern. Von den Wasserwirtschaftsämtern erhält man Informationen zu notwendigen überörtlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sowie den Möglichkeiten oder Beschränkungen bei der Wassergewinnung (z.B. festgesetzte und geplante Wasserschutzgebiete, vorgeschlagene Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung) und Abwasserableitung. Die als verbindlich erklärten Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung enthalten die Regionalpläne bei den Regionalen Planungsverbänden.

Grünflächen

26 Grünflächen sollen mit ihrer besonderen Zweckbestimmung dargestellt werden, um die Folgewirkungen für die Erschließung und für benachbarte Nutzungen deutlich zu machen. Eine beispielhafte Aufzählung möglicher Zweckbestimmungen enthält § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB. Kleinere Grünflächen, wie z.B. an Hauptverkehrsstraßen, Hauptfußwegen und Gewässern oder zur Abschirmung und Unterteilung von Gewerbegebieten, sollen aufgenommen werden, wenn sie für die Gliederung des Siedlungsbereichs oder den Umweltschutz von Bedeutung sind. Soweit private Grünflächen städtebauliche Bedeutung haben, beispielsweise der Auflockerung der Baugebiete, dem Schutz vor Immissionen oder der Freizeit- und Erholungsnutzung dienen, sollen sie ebenfalls dargestellt werden. In Frage kommen u.a. Parkanlagen, Seeuferstreifen oder private Sportplätze.

27 Soweit Sport- und Spielanlagen im Wesentlichen aus Grünflächen bestehen, sollen sie mit ihrer Zweckbestimmung nach § 5 Abs.2 Nr. 5 BauGB dargestellt werden. Sport- und Spielanlagen mit größeren baulichen Anlagen sollen als Sondergebiete nach § 10 BauNVO oder als Gemeinbedarfsflächen ausgewiesen werden. Sport- und Spielanlagen ohne oder mit lediglich geringem Grünanteil sind nach § 5 Abs.2 Nr. 2 BauGB darzustellen. Festplätze sollten als Sondergebiete ausgewiesen werden. Zeltplätze sind nur dann als Grünflächen darzustellen, wenn es sich nicht um Campingplätze im Sinne des Art. 2 Abs.4 Nr. 15 BayBO handelt.

Sport- und Spielanlagen,
Festplätze, Zeltplätze

28 Nach § 5 Abs.2 Nr. 6 BauGB können im Flächennutzungsplan Flächen für Nutzungsbeschränkungen dargestellt werden. Sie kommen für besondere städtebauliche Situationen in Betracht, beispielsweise kann zur Sicherung der Frischluftzufuhr in Wohngebieten eine entsprechende Schneise dargestellt werden. Auf die Art der Nutzungsbeschränkungen, die gegebenenfalls erforderlich sind, sollte in der Begründung hingewiesen werden. Die Darstellung der Nutzungsbeschränkungen überlagert die übrigen Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Flächen für
Nutzungsbeschränkungen

29 Flächen für Vorkehrungen des Immissionsschutzes können als eigenständige Nutzungen (z.B. Fläche für Lärmschutzwall) oder als überlagernde, zusätzliche Darstellung für andere Nutzungsarten (z.B. Hinweise auf Maßnahmen des aktiven oder passiven Schallschutzes für Wohn- und gewerbliche Bauflächen) dargestellt werden. Da der Flächennutzungsplan gemäß § 5 Abs.1 BauGB die beabsichtigte Art der Bodennutzung nur in den Grundzügen darstellt, kann mit der Flächendarstellung nach § 5 Abs.2 Nr. 6 BauGB in der Regel nicht schon die nähere Bezeichnung der Vorkehrungen vorgenommen werden. Es sind daher in der Regel lediglich die Bereiche darzustellen, für die solche Vorkehrungen in Betracht kommen. Auf die Art der Vorkehrungen, die gegebenenfalls erforderlich sind, sollte in der Begründung hingewiesen werden. Die Flächen und die Vorkehrungen selbst können erst im Bebauungsplan festgelegt werden, zumal sich die einzelnen erforderlichen Vorkehrungen meist erst aus genaueren Untersuchungen auf dieser Planungsstufe ergeben (vgl. Kapitel IV 4.3/35 ff. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen).

Flächen für Vorkehrungen
des Immissionsschutzes

30 Die Darstellung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 5 Abs.2 Nr. 10 BauGB ermöglicht die frühzeitige Sicherung von Flächen für landschaftspflegerische Maßnahmen. Als Aussage im Flächennutzungsplan müssen diese Darstellungen städtebaulich begründet sein. Sie können auch für die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bei Eingriffen in die Natur und Landschaft von Bedeutung sein (vgl. Kapitel III 2/16).

Flächen für Maßnahmen
zum Schutz, zur Pflege
und zur Entwicklung
von Boden, Natur und
Landschaft

31 Darstellungen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft können auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen, soweit dies mit den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist (§ 1a Abs.3 BauGB). Gemäß § 5 Abs.2a BauGB können Ausgleichsflächen bereits im Flächennutzungsplan den Flächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, durch entsprechende Darstellungen zugeordnet werden.

32 § 35 Abs.3 Satz 3 BauGB bietet der Gemeinde die Möglichkeit, durch Ausweisung von Konzentrationsflächen die Errichtung privilegierter baulicher Anlagen, die keinem landwirtschaftlichen Betrieb dienen, im Außenbereich zu steuern. Mit dem sog. Planungsvorbehalt (§ 35 Abs.3 Satz 3 BauGB) erhalten bestimmte Darstellungen im Flächennutzungsplan

Konzentrationsflächen

für die im Außenbereich privilegierten Vorhaben nach § 35 Abs.1 Nr. 2 - 6 BauGB eine besondere Bedeutung. Sind für derartige Vorhaben Konzentrationsflächen an geeigneter Stelle und in ausreichendem Umfang im Rahmen eines gesamträumlichen Planungskonzeptes ausgewiesen, steht den fraglichen Vorhaben dann ein öffentlicher Belang (Darstellungen des Flächennutzungsplans) entgegen, wenn es an anderer Stelle errichtet werden soll. Die Darstellung von Konzentrationsflächen setzt allerdings eine umfassende Erfassung und Bewertung der Flächen im Planungsumgriff voraus. Bei der im Ergebnis zu treffenden Abwägungsentscheidung muss die Gemeinde auch die Entscheidung des Gesetzgebers berücksichtigen, der mit der Privilegierung der jeweiligen Vorhaben eine grundsätzliche Realisierung der Vorhaben im Außenbereich als sinnvoll ansieht. Keinesfalls darf die Ausweisung von Konzentrationsflächen dazu missbraucht werden, quasi durch die Hintertür eine Verhinderungsplanung aufzustellen. Zu beachten ist in diesem Zusammenhang, dass Flächennutzungspläne, die Konzentrationsflächen darstellen, nach der Rechtsprechung des BVerwG im Wege der Normenkontrolle (§ 47 VwGO) gerichtlich angreifbar sind. Hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang noch auf die Sonderregelungen zur Windenergie in der Bauleitplanung in § 249 BauGB. Darin geht es um die Rechtsfolgen nachträglich ausgewiesener Zusatzflächen und Maßänderungen (Abs.1) sowie die Möglichkeit festzusetzen, dass neue Windenergieanlagen nur zulässig sind, wenn vorhandene Windenergieanlagen innerhalb einer im Bebauungsplan festgesetzten Frist zurückgebaut werden, sog. Repowering (Abs. 2).

Bauleitplanung für
Windenergieanlagen,
regionalplanerische
Vorgaben

33 Die Bauleitplanung für WEA (vgl. Kapitel III 12/4) ist im Zusammenspiel mit regionalplanerischen Vorgaben zu sehen. Gem. LEP 6.2.2 sind in den Regionalplänen Vorranggebiete für WEA festzulegen. Vorranggebiete sind Ziele der Raumordnung und als solche in der Bauleitplanung zu beachten. D.h. andere konkurrierende Planungen sind dort ausgeschlossen. Daneben können Vorbehaltsgebiete festgelegt werden. Diese sind als Belange mit entsprechendem Gewicht in die Abwägung einzustellen.

Dort, wo ein Regionalplan mit der Ausschlusswirkung des § 35 Abs.3 Satz 3 BauGB abschließend Standorte für WEA festlegt, haben die Gemeinden lediglich die Möglichkeit einer flächenscharfen Nachsteuerung. Dort, wo der Regionalplan Standorte für WEA nicht abschließend festlegt, können die Gemeinden bauleitplanerisch tätig werden; dabei müssen sie die Ziele des Regionalplans (z.B. Vorranggebiete, Ausschlussgebiete), entsprechend § 1 Abs.4 BauGB beachten.

Die sog. 10 H-Regelung ist auch innerhalb regionalplanerischer Vorrang- und Vorbehaltsgebiete (sofern hier die Gemeinden nicht über ihre Bauleitplanung eine Unterschreitung vorsehen) anzuwenden. D.h. in diesen Gebieten sind nicht an jeder Stelle Windkraftanlagen in beliebiger Höhe zulässig. Zudem gilt bei Fortschreibungen von Regionalplänen zum Thema „Windkraft“, die beim Inkrafttreten der 10 H-Regelung noch nicht abgeschlossen waren, dass die Regionalen Planungsverbände diese Regelung in ihre planerischen Überlegungen einbeziehen. Bei bestehenden regionalen Windkraftkonzepten gilt es zu prüfen, ob Änderungen aufgrund der 10 H-Regelung erforderlich sind. Hier empfiehlt es sich insbesondere die Abwägungsprozesse, die zur Festlegung der Ausschlussgebiete geführt haben, nochmals zu überprüfen. Sollte sich im Ergebnis herausstellen, dass sich im Lichte der geltenden 10-H-Regelung eine andere Bewertung der Abwägungskriterien ergibt, die die Ausweisung von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten in siedlungsfernen Teilbereichen der bestehenden Ausschlussgebiete ermöglichen würde, bietet es sich an, eine entsprechende Teilfortschreibung des Windenergiesteuerungskonzepts in Erwägung zu ziehen.

34 Kennzeichnungen nach § 5 Abs.3 BauGB dienen vor allem dem Schutz künftiger baulicher Anlagen oder sonstiger Nutzungen. Die Wasserwirtschaftsbehörden beispielsweise bezeichnen im Hinblick auf § 5 Abs.3 Nr. 1 BauGB Gebiete, die durch Wasserabfluss, Eisgang, Muren oder Lawinen gefährdet sind, sowie Flächen, die zur Vermeidung oder Bekämpfung dieser Gefahren freizuhalten oder besonders zu bewirtschaften sind. Sie weisen ferner auf Gebiete mit zeitweise geringem Abstand von Geländeoberfläche zum Grundwasser hin, in denen dadurch die Nutzung beschränkt wird oder für welche Vorkehrungen zu treffen sind. Unter § 5 Abs.3 Nr. 1 BauGB fallen auch Flächen, die Georisiken wie Steinschlag, Felssturz, Rutschung oder Hanganbruch ausgesetzt sind. Bei der Kennzeichnung von Flächen mit Altlasten oder Flächen mit natur- oder siedlungsbedingt erhöhten Stoffgehalten (§ 5 Abs.3 Nr. 3 BauGB; vgl. auch BBodSchG) sollen die bekannten Belastungen erfasst sowie weitere Erhebungen dann durchgeführt werden, wenn auf einer für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Fläche Anhaltspunkte für eine Belastung vorliegen. Nicht erforderlich ist es dagegen, flächendeckende Bodenuntersuchungen durchzuführen. Wird trotz vorhandener Schadstoffbelastung des Bodens eine bauliche Nutzung dargestellt, so gibt die Kennzeichnung der Fläche für die nachfolgenden Planungen die notwendigen Hinweise. Dazu können sich die Darstellungen, dem vorbereitenden Charakter des Flächennutzungsplans entsprechend, auf allgemeine Aussagen beschränken.

Kennzeichnungen

Die Kennzeichnung zeigt an, dass die Gemeinde sich mit dem Sachverhalt auseinandergesetzt hat. Die Begründung gibt über den Kenntnisstand der Gemeinde Auskunft. Planungsrechtlich sinnvolle „Gegenmaßnahmen“ zu Gefährdungspotenzialen sollen im Bebauungsplan festgesetzt werden.

35 Die nachrichtliche Übernahme nach § 5 Abs.4 BauGB dient dem Hinweis auf bestehende, nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen, die sich auf die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde auswirken oder deren Kenntnis zum Verständnis der Darstellungen des Flächennutzungsplans beiträgt. Die öffentlichen Planungsträger machen die Gemeinde im Rahmen ihrer Beteiligung am Aufstellungsverfahren auf die von ihnen festgesetzten Planungen und sonstigen Nutzungsrechte aufmerksam.

Nachrichtliche Übernahme

36 Nachrichtlich übernommen werden sollen insbesondere die in einem Planfeststellungsverfahren getroffenen Festsetzungen, z.B. die Trassenführung von Bundesfernstraßen, Staatsstraßen, Kreisstraßen nach den Straßengesetzen und von Schienenverkehrswegen nach dem Allgemeinen Eisenbahngesetz sowie dem Personenbeförderungsgesetz, die Planungen für den Ausbau von Flughäfen nach Luftverkehrsgesetz, für Bundeswasserstraßen nach dem WaStrG, Planfeststellungen oder Genehmigungen nach § 35 KrWG oder nach § 68 WHG.

Dasselbe gilt laut § 5 Abs. 4a Satz 1 BauGB für festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Abs.2 WHG (vgl. Kapitel III 11.2 Hochwasserschutz).

Als sonstige Nutzungsregelungen sollen z.B. Schutzverordnungen nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz, festgesetzte Gebiete des Netzes „Natura 2000“, Wasserschutz-, Quellenschutz- und Überschwemmungsgebiete nach Bayerischem Wassergesetz sowie Bauschutzbereiche nach dem Luftverkehrsgesetz und Lärmschutzbereiche nach dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm übernommen werden. Darüber hinaus sollen in den Regionalplänen enthaltene Lärmschutzbereiche zur Lenkung der Bauleitplanung (vgl. Kap. II 3/20) als Ziele der Raumordnung

dargestellt werden. Außerdem sollen die Ensembles gemäß Art. 1 Abs.3 Denkmalschutzgesetz nachrichtlich übernommen werden. Dies gilt auch für Festsetzungen nach § 41 Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) sowie sonstige Nutzungsregelungen und Festsetzungen der Flurbereinigungspläne nach § 58 FlurbG, soweit es dem Maßstab des Flächennutzungsplans entspricht. Militärische Schutzbereiche nach dem Schutzbereichsgesetz dürfen jedoch nicht als solche dargestellt werden.

Vermerke

37 In Aussicht genommene Festsetzungen sollen im Flächennutzungsplan vermerkt werden. Das gilt vor allem

- für Planungen und Maßnahmen der öffentlichen Aufgabenträger, die bereits hinreichend konkretisiert sind und die sich voraussichtlich auf die städtebauliche Entwicklung auswirken werden (vgl. Kapitel II 3 Abstimmung mit anderen Fachplanungen) und
- nach § 5 Abs.4a Satz 2 BauGB ausdrücklich für noch nicht festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Abs.3 WHG sowie für Risikogebiete im Sinne des § 73 Abs.1 Satz 1 WHG (vgl. Kapitel III 11.2 Hochwasserschutz).

Begründung

38 Die Begründung zum Flächennutzungsplan (§§ 5 Abs.5, 2a BauGB) dient insbesondere der Unterrichtung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Genehmigungsbehörde. Art und Umfang der Begründung müssen ausreichend sein, um es den am Aufstellungsverfahren Beteiligten zu ermöglichen, die Planung fachgerecht zu beurteilen. Auch im Hinblick auf das Abwägungsgebot zur Planrechtfertigung und zur Information der Betroffenen ist eine entsprechend den Planungsinhalten angepasste Begründung erforderlich.

Neben dem Ziel und Zweck der Planung sind gem. § 2a BauGB auch die Auswirkungen der Planung zu erläutern. In der Begründung sind nicht nur der wesentliche Anlass bzw. die Gründe der Gemeinde für die Planung, sondern auch die Kernpunkte der Planung, d.h. ihre maßgeblichen Grundgedanken und Leitziele, darzulegen. Anhaltspunkte für die zu berücksichtigenden Belange bietet die Aufzählung unter § 1 Abs.6 BauGB.

Die Begründung umfasst daneben im Regelfall:

- den Umweltbericht mit der Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange, wie z.B. des Natur-, Boden- und Landschaftsschutzes, der Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die Gesundheit des Menschen sowie von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Faktoren (vgl. Kapitel IV 4.4 Inhalt des Umweltberichts),
- Darlegung und Bewertung der wesentlichen, sich aus der besonderen Lage, Aufgabe oder Struktur der Gemeinde ergebenden Gesichtspunkte,
- Angaben über die Anpassung der Planung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs.4 BauGB),
- Erläuterung zum Umgang mit den fachlich einschlägigen Grundsätzen der Raumordnung,
- Hinweise auf gegebenenfalls vorliegende informelle Planungen wie Entwicklungs- oder Rahmenpläne,
- Gründe für den Umfang der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und einzelner Maßnahmen, gegebenenfalls Darlegung eines besonderen Wohnbedarfs,

- Erläuterung und Bewertung der in Betracht gezogenen Alternativen für die städtebauliche Entwicklung, für den Standort einzelner wichtiger Einrichtungen oder für wichtige Hauptverkehrszüge,
- Angaben über das gewählte städtebauliche Grundkonzept für Art und Maß der Nutzung einschließlich der sich daraus ergebenden Konsequenzen,
- Angaben, wie die Wasserversorgung, die Abwasser- und Abfallentsorgung sichergestellt werden sollen,
- Hinweise zum Zeitpunkt der Verwirklichung und zur Finanzierung der Maßnahmen in Abstimmung mit der Investitionsplanung der Gemeinde,
- gegebenenfalls Gründe für das Ausnehmen von Flächen nach § 5 Abs. 1 Satz 2 BauGB.

Darüber hinaus kann es erforderlich sein, in die Begründung weitere, für das Verständnis der Darstellungen wichtige Angaben aufzunehmen, z.B. über die Art und das Maß der bestehenden baulichen Nutzung sowie die bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne und Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB und § 35 Abs. 6 BauGB. Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme sollen in der Begründung (evtl. in einem Anhang) zusammengefasst werden.

39 Soweit die Begründung auch Beipläne enthält, in denen z.B. einzelne fachliche Aspekte der Planung im Zusammenhang veranschaulicht werden, haben diese nicht die Bindungswirkung, die den Darstellungen des Flächennutzungsplans zukommt.

40 Die Begründung einschließlich des Umweltberichts nimmt am Aufstellungsverfahren teil. Sie ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit dem Entwurf des Flächennutzungsplans öffentlich auszulegen. Sie ist auch in den Feststellungsbeschluss über den Flächennutzungsplan einzubeziehen, dem Antrag auf Genehmigung beizufügen und außerdem nach der Bekanntgabe der Genehmigung zusammen mit dem Flächennutzungsplan zur Einsicht bereitzuhalten (§ 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB). Ein Flächennutzungsplan, bei dem die Begründung fehlt bzw. dessen Begründung den Anforderungen nicht entspricht, ist fehlerhaft. Für einen solchen Flächennutzungsplan kann keine Genehmigung erteilt werden.

41 Dem Flächennutzungsplan ist bei der Bekanntmachung nach § 6 Abs. 5 BauGB eine zusammenfassende Erklärung darüber, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung der Alternativen gewählt wurde, beizufügen.

Zusammenfassende
Erklärung

4.3 Inhalt des Bebauungsplans

1 Die möglichen Festsetzungen des Bebauungsplans sind in § 9 BauGB abschließend geregelt. Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen werden durch die Vorschriften der BauNVO in der Fassung, die bei der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gilt bzw. gegolten hat, ergänzt. Diesen Grundsatz hat der Gesetzgeber für Anlagen zur Kinderbetreuung, zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen durchbrochen, indem die Neuregelungen in der BauGB-Novelle 2013 auch für Bebauungspläne nach einer älteren Fassung der BauNVO gelten sollen, es sei denn, die vorher ausnahmsweise zulässigen Anlagen zur Kinderbetreuung waren zuvor schon durch Bebauungsplan ausgeschlossen worden. Die Gemeinde kann darüber hinaus für sämtliche gerade genannten

Festsetzungsmöglichkeiten

Anlagen diese Rückwirkung durch eine neue Bebauungsplanänderung einschränken oder gänzlich ausschließen (§ 245a BauGB). Durch § 9 Abs. 4 BauGB können auch einzelne auf Landesrecht beruhende Regelungen, wie beispielsweise ortsplanerische Regelungen nach Art. 81 BayBO, als Festsetzungen aufgenommen werden.

Die Beschränkung der möglichen Festsetzungen ergibt sich aus der Rechtsnatur des Bebauungsplans, der die Möglichkeiten der Bodennutzung verbindlich ausformt und so insbesondere die Baufreiheit einschränkt. Er ist eine Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums (Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG). Der Bebauungsplan darf die Gestaltungsfreiheit für die einzelnen Baumaßnahmen aber nur so weit einschränken, wie es für die städtebauliche Ordnung erforderlich (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB) und bei gerechter Abwägung öffentlicher und privater Belange gegen- und untereinander (§ 1 Abs. 7 BauGB) angemessen ist. Die Gemeinde hat innerhalb dieser Grenze einen relativ weiten Gestaltungsspielraum. Soweit eine Gemeinde in Einzelfällen nicht in der Lage ist, auf der Ebene des Bebauungsplans im Rahmen der Abwägung sämtliche Probleme zu lösen, kann sie ausnahmsweise in Rechnung stellen, dass Konflikte mit Hilfe der Einzelfallregelungen des § 15 BauNVO bewältigt werden können. Die Festsetzungen sollten möglichst auch für die sich wandelnden Bedürfnisse und Vorstellungen einen Entwicklungsspielraum offen lassen, der auch nach der Erstellung der Gebäude eine maßvolle Veränderung und Ergänzung der Anlagen erlaubt. Es sollte angestrebt werden, den Umfang der Festsetzungen ohne Verlust an städtebaulicher Qualität möglichst einzuschränken und das städtebauliche Konzept durch wenige, eindeutige und sinnfällige Festsetzungen langfristig zu sichern. Anregungen hierzu können den Materialien Nr. 5 „Schlanke Bebauungspläne für Wohngebiete - Überlegungen und Empfehlungen zur Vereinfachung der Festsetzungen“ entnommen werden (vgl. Anhang - Arbeitsblätter und Materialien). Soweit als Bestandteil des Bebauungsplans ein Grünordnungsplan aufgestellt wird, sind diese Grundsätze sinngemäß zu übertragen.

Hinweise	Will die Gemeinde über die Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 BauGB hinaus noch weitere städtebauliche Aussagen treffen, so kann sie dies in Form von Hinweisen tun. Deren Unverbindlichkeit muss aus Gründen der Rechtssicherheit eindeutig erkennbar sein (z.B. durch Verwendung der Überschrift „Hinweise“ und eine deutliche optische Trennung von den Festsetzungen).
Integrierte Satzungen	Mit dem Bebauungsplan können verbunden werden: <ul style="list-style-type: none"> – örtliche Bauvorschriften nach Art. 81 Abs. 1 BayBO in Verbindung mit Art. 81 Abs. 2 BayBO, – Abstandsflächensatzungen nach Art. 6 Abs. 7 BayBO, – Grünordnungspläne nach Art. 4 Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG, – Erhaltungssatzungen (§ 172 BauGB), – Satzungen zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen (§ 22 BauGB).
Qualifizierter / Einfacher Bebauungsplan	2 Ein qualifizierter Bebauungsplan muss mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, über die überbaubaren Grundstücksflächen und über die örtlichen Verkehrsflächen enthalten (§ 30 Abs. 1 BauGB), vgl. Kapitel I 2/6. Sind diese Voraussetzungen nicht erfüllt, handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan (§ 30 Abs. 3 BauGB), vgl. Kapitel I 2/7.

3 Durch den direkten Vorhabensbezug des Planes besteht keine Bindung an den sonst für Bebauungspläne abschließenden Festsetzungskatalog (§ 12 Abs.3 Satz 2 BauGB). Es ist jedoch nach § 12 Abs.3a BauGB möglich, ein den Kategorien der BauNVO entsprechendes Baugebiet festzusetzen, aber die Zulässigkeit zusätzlich an die konkreten Verpflichtungen des Durchführungsvertrages zu knüpfen (vgl. auch Kapitel I 2/9).

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan

4 Bei den Bebauungsplänen der Innenentwicklung, vgl. Kapitel I 2/8, nach § 13a BauGB gelten im Grundsatz dieselben Regeln wie für „herkömmliche“ Bebauungspläne. Es entfallen allerdings Umweltbericht und Umweltprüfung. Darüber hinaus ist im Fall der Bebauungspläne bis 20.000 m² Grundfläche nach § 13a Abs.1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs.2 Nr. 4 die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht anwendbar (vgl. Kapitel V 4 Beschleunigtes Verfahren).

Bebauungspläne der
Innenentwicklung

5 Bebauungspläne für neue Baugebiete sollen nur aufgestellt werden, wenn sie in näherer Zukunft auch verwirklicht werden können. Im Allgemeinen soll hierfür ein Zeitraum bis zu etwa fünf Jahren zugrunde gelegt werden. Um eine zeitnahe Verwirklichung des Baugebiets zu sichern, kann gegebenenfalls eine entsprechende vertragliche Verpflichtung begründet werden (§ 11 Abs.1 Nr. 2 BauGB).

Bauabschnitte

Grundsätzlich sollte ein Bebauungsplan nicht in Bauabschnitte unterteilt werden. Planungen, deren Verwirklichung voraussichtlich einen längeren Zeitraum beansprucht, sollten in einzelne Bebauungspläne unterteilt werden. Nur in besonderen Fällen kann die Zulässigkeit einer Nutzung durch § 9 Abs.2 BauGB an bestimmte zeitliche Voraussetzungen gebunden werden, z.B. die Zulässigkeit einer Wohnbebauung erst nach Fertigstellung einer davor liegenden Schallschutzbebauung (vgl. Kapitel IV 4.3/38 Befristete oder bedingte Festsetzungen).

6 Der Bebauungsplan muss gemäß § 8 Abs.2 Satz 1 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden, die im Rahmen der Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 BauGB konkretisiert werden. Hierbei besteht ein Gestaltungsspielraum für Abweichungen vom Flächennutzungsplan insoweit, wie es sich aus dem Übergang in die konkrete Planungsstufe des Bebauungsplans ergibt und solange die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans nicht berührt wird. Zu dieser Grundkonzeption gehören z.B. die allgemeine Art der baulichen Nutzung (Wohn-, Misch-, Sonder- oder gewerbliche Baufläche), die gegenseitige Zuordnung der Bauflächen, die Lage der Grünflächen und die Führung der Hauptverkehrszüge.

Entwicklung aus dem
Flächennutzungsplan

7 Geringfügige Abweichungen von den Darstellungen des Flächennutzungsplans im Rahmen der Grundkonzeption sind dabei möglich. So kann es sich bei der Ausarbeitung des Bebauungsplans in begründeten Fällen als erforderlich erweisen, dass die Grenzlinie zwischen zwei Baugebieten (z.B. zwischen allgemeinem Wohngebiet und Mischgebiet) in geringem Umfang gegenüber dem Flächennutzungsplan geändert wird.

Häufig können auch die der Versorgung des Gebiets dienenden Einrichtungen (z.B. Kindergärten) und die notwendigen Immissionsschutzmaßnahmen erst im Bebauungsplan bestimmt werden.

8 Soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, so ist der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs.3 BauGB zumindest gleichzeitig zu ändern (sog. Parallelverfahren).

Nur im Fall eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ist lediglich eine (nachfolgende) Berichtigung des Flächennutzungsplans ohne Verfahren ausreichend. Die in § 8 Abs.4 BauGB vorgesehene Möglichkeit, einen Bebauungsplan aus dringenden Gründen vor dem Flächennutzungsplan aufzustellen („vorzeitiger Bebauungsplan“), besteht grundsätzlich nur, wenn die Gemeinde noch keinen gültigen Flächennutzungsplan besitzt.

Art der Nutzung

9 Hinsichtlich der Festsetzung der Art der Nutzung im Bebauungsplan nach § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB wird auf die Ausführungen zum Inhalt des Flächennutzungsplans Bezug genommen (vgl. IV 4.2/10 ff. Baugebiete). Im Unterschied zum Flächennutzungsplan sind jedoch im Bebauungsplan gemäß § 1 Abs.3 BauNVO nicht Bauflächen darzustellen, sondern Baugebiete festzusetzen. Die im Folgenden dargestellten Feinsteuerungsmöglichkeiten ermöglichen es den Gemeinden, vom Schema der in den jeweiligen Baugebieten allgemein bzw. ausnahmsweise von der Art der baulichen Nutzung her zulässigen Vorhaben in begründeten Fällen abweichende Regelungen zu treffen. Soweit es um die bauplanungsrechtlichen Steuerungsmöglichkeiten in Bezug auf gewerbliche Spielhallen geht, sind diese im Rundschreiben des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 29.09.2010 dargestellt.

Gliederung der Baugebiete

10 Festsetzungen nach § 1 Abs.4 BauNVO bieten die Möglichkeit der Feinsteuerung der Art der Nutzung. Danach können bestimmte Baugebiete gegliedert werden

- „nach der Art der zulässigen Nutzung“
d.h. Gliederung nach den in den jeweiligen Absätzen 2 (= allgemein zulässige Nutzung) der §§ 2-9 BauNVO genannten Nutzungsarten (z.B. Gliederung in Wohngebäude und der Versorgung des Gebiets dienende Läden) sowie
- „nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften“
das bedeutet insbesondere Standortbindungen, Abhängigkeit von leistungsfähigen Verkehrsanschlüssen, Schutzbedürftigkeit (z.B. Immissionen), großer Flächenbedarf und ähnliches; bei einer derartigen Gliederung sollen für die bestehenden Betriebe Entwicklungsmöglichkeiten offen gehalten werden.

Die Gliederung kann sich auch nur auf Teile des Baugebiets beschränken (siehe § 1 Abs.8 BauNVO). Für die in den §§ 4 bis 9 bezeichneten Baugebiete sind räumliche Gliederungen innerhalb des jeweils festgesetzten einzelnen Baugebiets möglich. Im Gegensatz zu den anderen Baugebieten, die nur innerhalb ihres Gebiets gegliedert werden können, dürfen Gewerbe- und Industriegebiete einer Gemeinde zusätzlich gebietsübergreifend im Verhältnis zueinander gegliedert werden. Danach können die zulässigen Nutzungen, Betriebe und Anlagen auf die verschiedenen, voneinander getrennten Gewerbe- und Industriegebiete in einer Gemeinde verteilt werden. Von den Regelungen des § 1 Abs.4 BauNVO ausgenommen sind Kleinsiedlungsgebiete, reine Wohngebiete und Sondergebiete, die der Erholung dienen.

Ausschluss, beschränkte Zulassung von Nutzungen und Anlagen

11 Weitere Möglichkeiten der Feinsteuerung ergeben sich nach § 1 Abs.5-7 BauNVO. Die dort erwähnten Festsetzungen müssen sich auf die Nutzungsarten beziehen, die in dem Katalog für das jeweilige Baugebiet genannt sind. Die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietstyps muss dabei insgesamt gewahrt bleiben (z.B. allgemeines Wohngebiet). Auch die nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen können nach § 1 Abs.6

BauNVO als allgemein zulässig festgesetzt werden. So können z.B., wenn dies städtebaulich gerechtfertigt ist, in einem allgemeinen Wohngebiet neben den der Versorgung des Gebiets dienenden Einrichtungen auch alle oder einzelne der in § 4 Abs.3 BauNVO genannten Nutzungsarten allgemein zugelassen werden, so dass z.B. die Entwicklungsmöglichkeiten für nichtstörende Gewerbebetriebe erhalten bleiben. Bei der Ausweisung gemischt bebauter Gebiete als allgemeines Wohngebiet ist allerdings zu beachten, dass unter Umständen Entschädigungsansprüche entstehen können (vgl. Kapitel 4.1/4 Änderung von Baurecht und Entschädigung).

12 Für bestimmte Geschosse, Ebenen oder sonstige Teile baulicher Anlagen können nach § 1 Abs.7 BauNVO jeweils eigene Festsetzungen getroffen werden. Dabei müssen aber besondere städtebauliche Gründe vorliegen. Die Festsetzungen dürfen auch nicht so weit gehen, dass die in dem Geschoss, der Ebene oder dem sonstigen Teil einer baulichen Anlage nach dem Katalog der Baunutzungsverordnung im Baugebiet allgemein zulässigen Nutzungsarten restlos ausgeschlossen werden. Einen Sonderfall stellt allerdings das besondere Wohngebiet dar; dort kann gemäß § 4a Abs.4 BauNVO aus besonderen städtebaulichen Gründen im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass oberhalb eines bestimmten Geschosses oder für bestimmte Geschossteile oder Größen der Geschossfläche von Gebäuden nur Wohnnutzung zulässig ist. Solche Gründe sind z.B. gegeben, wenn andere Nutzungen ohne diese Festsetzung ein Übergewicht gewinnen würden. In jedem Fall ist aber eine horizontale Schichtung von unterschiedlichen Baugebietstypen nicht möglich (vgl. § 1 Abs.7 BauNVO).

13 Eine weitere Differenzierung der Festsetzungen ermöglicht § 1 Abs.9 BauNVO. Beispielsweise können in einem Gewerbegebiet bestimmte Anlagen ausgeschlossen werden, deren schädliche Umwelteinwirkungen sich nicht ausreichend mindern lassen, wie es für die vorgegebene städtebauliche Situation erforderlich wäre. Die Festsetzungen sind im Einzelnen zu begründen. Voraussetzung ist allerdings, dass besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen.

14 In einem Bebauungsplan für überwiegend bebaute Gebiete können nach § 1 Abs.10 BauNVO bestimmte vorhandene bauliche Anlagen, die nach ihrer Art und Maß im Gebiet unzulässig wären, für allgemein oder ausnahmsweise zulässig erklärt werden. Mit dieser Regelung können vorhandene Anlagen, deren Erhalt städtebaulich erwünscht ist, über den reinen Bestandsschutz hinaus planungsrechtlich gesichert und die Innenentwicklung der Städte wirksam unterstützt werden. Das Schaffen einer nur ausnahmsweise möglichen Zulässigkeit solcher Anlagen sichert der Gemeinde einen Entscheidungsspielraum im Einzelfall.

15 Zur Erhaltung oder Entwicklung von zentralen Versorgungsbereichen können nach § 9 Abs.2a BauGB einfache Bebauungspläne für im Zusammenhang bebaute Ortsteile aufgestellt werden, in denen festgesetzt wird, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzung zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Grundlage für diese Festsetzungen soll ein Einzelhandelskonzept im Sinne einer informellen Planung sein. Somit können Entwicklungen im Einzelhandel in den ansonsten nicht beplanten Innenbereichen noch genauer gesteuert werden als durch die Überprüfung schädlicher Auswirkungen nach § 34 Abs.3 BauGB, was sich bislang in der Praxis als nur bedingt geeignetes Steuerungsinstrument erwiesen hat. Des Weiteren hat der Gesetzgeber in § 9 Abs. 2b BauGB nunmehr die Möglichkeit geschaffen, dass aus den dort genannten Gründen die Entstehung von Vergnügungsstätten ebenfalls durch einen einfachen

Modifikation der
zulässigen Nutzungsart
zur Erhaltung und
Entwicklung von zentralen
Versorgungsbereichen
sowie zur Steuerung von
Vergnügungsstätten

Bebauungsplan gesteuert werden kann. Grundlage sollte aber auch hier ein zuvor erarbeitetes Vergnügungsstättenkonzept sein, dessen Umgriff alle städtebaulich betroffenen Bereiche beinhaltet.

Maß der Nutzung

16 Für die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB eröffnet die Baunutzungsverordnung verschiedene Möglichkeiten (§ 16 Abs. 2 BauNVO), die unter Berücksichtigung der Mindestanforderung nach § 16 Abs. 3 BauNVO untereinander kombiniert werden können. Festgesetzt werden können:

- die Grundflächenzahl (GRZ) oder die Grundfläche (GR) - eine der beiden Festsetzungen ist stets zu verwenden (§ 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO),
- die Geschossflächenzahl (GFZ) oder die Geschossfläche (GF),
- die Baumassenzahl (BMZ) oder die Baumasse (BM),
- die Höhe baulicher Anlagen - diese Festsetzung ist erforderlich, wenn andernfalls öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden können (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO),
- die Zahl der Vollgeschosse - diese Festsetzung ist erforderlich, wenn andernfalls öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden können (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO); die Definition des Begriffes „Vollgeschoss“ nach Art. 2 Abs. 5 BayBO in der bis zum 31.12.2007 geltenden Fassung gilt nach Art. 83 Abs. 7 BayBO in der seit 01.01.2008 geltenden Fassung unverändert. Sie lautet: „Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.“

Dach- und Untergeschossausbau

17 Den Ausbau von Dach- und Untergeschossen kann die Gemeinde durch entsprechende Festsetzungen steuern. So kann sie im Bebauungsplan festsetzen, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen ganz oder teilweise mitzurechnen oder ausnahmsweise nicht mitzurechnen sind (§ 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO).

Bebauungskonzept

18 Die vorgenannten Festsetzungen erlauben der Gemeinde, zusammen mit der Bestimmung von überbaubaren Grundstücksflächen durch Baulinien und Baugrenzen (§ 23 BauNVO) sowie der Bauweise (§§ 22 BauNVO) das städtebauliche Nutzungs- und Gestaltungskonzept planungsrechtlich festzulegen. Dabei wird beispielsweise durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und einer höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit der Festsetzung großflächiger Baugrenzen eine weitgehende Gestaltungsfreiheit für das weitere Bebauungskonzept (Stellung der Gebäude, Abmessung und Höhenentwicklung der baulichen Anlagen) belassen. Darüber hinaus können durch die Festsetzung von Grundflächen, Geschossflächen bzw. Baumassen, der zwingenden Zahl von Vollgeschossen, der Höhe baulicher Anlagen und eng gezogener Baulinien für die überbaubaren Grundstücksflächen praktisch die Baukörper in ihren Abmessungen bestimmt werden. Letzteres sollte jedoch auf Ausnahmefälle beschränkt bleiben. Das Bebauungskonzept sollte im Allgemeinen mit möglichst wenigen Festsetzungen bestimmt werden. Vor allem sollten Mehrfachfestsetzungen, die sich überlagern und ggf. gegenseitig einschränken, vermieden werden.

Abstandsflächen

19 Vor den Außenwänden von Gebäuden gelten grundsätzlich die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO.

Durch einen Bebauungsplan oder eine Satzung können jedoch davon abweichende Festlegungen getroffen werden. Folgende Möglichkeiten stehen dafür zur Verfügung:

- **Bebauungsplan oder örtliche Bauvorschrift nach Art. 81 Abs.2 BayBO**
Wenn eine örtliche Bauvorschrift nach Art. 81 Abs.2 BayBO oder die Festsetzungen eines Bebauungsplans nach § 9 Abs.1 BauGB (insbesondere Nrn. 1 und 2) oder eines Vorhaben- und Erschließungsplans nach § 12 Abs.1 BauGB Abstandsflächen mit größerer oder geringerer Tiefe als nach Art. 6 Abs.5 Sätze 1 und 2 BayBO zulassen oder vorschreiben, finden die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 Abs.5 BayBO grundsätzlich keine Anwendung (Vorrang des Bebauungsplans), außer der Bebauungsplan ordnet ausdrücklich an, dass sie dennoch gelten sollen. Durch § 9 Abs.1 Nr. 2a BauGB ist zudem die Möglichkeit eröffnet, im Bebauungsplan konkrete Maße von Abstandsflächentiefen direkt festzusetzen, die vom Bauordnungsrecht abweichen können. Dabei ist es jedoch nicht zulässig, eine von der BayBO abweichende Ermittlung des für die Abstandsflächentiefe relevanten Maßes H vorzugeben oder zu gestatten (Art. 6 Abs.4 Satz 6 BayBO).
- **Örtliche Bauvorschrift nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO**
Abweichende Maße für die Abstandsflächentiefe kann die Gemeinde auch durch eine örtliche Bauvorschrift nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO festlegen, soweit dies zur Gestaltung des Ortsbildes oder zur Verwirklichung der Festsetzungen einer städtebaulichen Satzung erforderlich ist oder der Verbesserung der Wohnqualität dient und eine ausreichende Belichtung sowie der Brandschutz gewährleistet sind. Diese Satzung kann selbstständig oder durch Bebauungsplan erlassen werden (Art. 81 Abs.2 BayBO).
- **Abstandsflächen nach Art. 6 Abs.7 BayBO**
Unabhängig von den genannten Möglichkeiten kann die Gemeinde seit 01.01.2008 durch Satzung (nach Art. 6 Abs.7 oder Art. 81 Abs.2 BayBO) - oder auch durch einen Bebauungsplan - insbesondere regeln, dass im Gemeindegebiet oder in Teilen davon statt der grundsätzlich zu beachtenden Abstandsflächenregelungen davon abweichende Regelungen nach Art. 6 Abs.7 BayBO („Optionsrecht“) gelten sollen. Das umfasst u.a. die Regelung, dass statt der gängigen Abstandsflächentiefe von 1 H (Höhe) nur 0,4 H erforderlich sind.

20 Stellplätze und Garagen können im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzt werden. Soweit im Bebauungsplan nichts anderes bestimmt wird, sind Stellplätze und Garagen in den Baugebieten nach Maßgabe der §§ 12 und 15 BauNVO zulässig. Überdachte Stellplätze und Garagen dürfen im Gegensatz zu offenen Stellplätzen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 Abs.5 BauNVO in Verbindung mit § 14 BauNVO) und unter Berücksichtigung der Vorschriften über Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO errichtet werden. Wenn die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen auch von offenen Stellplätzen freigehalten werden sollen, muss dies ausdrücklich festgesetzt werden. Besonders bei dicht bebauten Wohngebieten empfiehlt es sich, die Flächen für Stellplätze und Garagen im erforderlichen Umfang (vgl. Kapitel IV 3/10 Bedarfsermittlung Parkplätze) an den für die Zufahrten, die Freiflächengestaltung und den Immissionsschutz günstigsten Standorten festzulegen und ihre Errichtung außerhalb dieser Flächen auszuschließen. In vielen Fällen ist es notwendig, außer den Flächen auch die Lage der Einfahrten zu Garagen oder Stellplätzen festzusetzen. Soweit erforderlich, kann festgesetzt werden, dass für die Unterbringung von Kraftfahrzeugen nur Garagen errichtet werden dürfen.

Stellplätze und Garagen

Begrenzung der Zahl der Wohnungen	21 Nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB besteht die Möglichkeit, die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden festzusetzen, etwa durch eine absolute Zahl oder eine Verhältniszahl (z.B. Höchstzahl von Wohnungen je m ² Grundstücksfläche). Dies kann aus städtebaulichen Gründen insbesondere in Gebieten gerechtfertigt sein, in denen ohne solche Festsetzung unerwünschte Umstrukturierungen der städtebaulichen Eigenart des Gebiets zu befürchten wären, z.B. in Baugebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen oder in Dorfgebieten, wenn durch die Einrichtung einer größeren Zahl von Wohnungen (unter Einhaltung des zulässigen Bauvolumens) die Funktion des Dorfgebiets, vorwiegend der Unterbringung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe zu dienen, beeinträchtigt würde. Die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden kann auch in einer Satzung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen getroffen werden (§ 22 Abs. 9 BauGB).
Flächen für den Sozialen Wohnungsbau	22 Auf Flächen mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB ist die Errichtung solcher Wohngebäude zulässig, die nach Wohnungsart, Größe, Ausstattung und städtebaulichen Anforderungen die Voraussetzungen erfüllen, unter denen öffentliche Wohnungsbauförderungsmitel nach dem Gesetz über Wohnraumförderung in Bayern (BayWoFG) gewährt werden können. Die Festsetzung verpflichtet jedoch weder die Bewilligungsstellen dazu, öffentliche Wohnungsbauförderungsmitel bereitzustellen, noch den Eigentümer, solche Mittel in Anspruch zu nehmen. Wohngebäude, die auf diesen Flächen errichtet werden, unterliegen nur dann den für die öffentlich geförderten Wohnungen geltenden Bindungen, wenn öffentliche Mittel bewilligt werden. Die Festsetzungen sind auch für Flächen möglich, auf denen nach Art. 3 Abs. 2 Halbsatz 2 BayWoFG unter öffentlicher Förderung Wohnraum durch Änderung oder Erweiterung geschaffen werden soll. Das kommt z.B. im Zusammenhang mit einer Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB in Betracht.
Flächen für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf	23 Nach § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB können Flächen festgesetzt werden, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind. Für die in Frage kommenden Flächen kann dies auch auf bestimmte Anteile beschränkt werden. Festsetzungen sind nur für Personengruppen möglich, deren persönliche Lebensumstände besondere Anforderungen an die Art, Ausstattung oder Lage der Wohnungen stellen. Dies können z.B. alte Menschen, Menschen mit Behinderung, Studierende oder auch kinderreiche Familien sein. Der in Betracht kommende Personenkreis muss genau bezeichnet werden. Die Festsetzungen können auch für bestimmte Geschosse, Ebenen oder Gebäudeteile getroffen werden (§ 9 Abs. 3 BauGB). Damit kann beispielsweise vermieden werden, dass sich in einem Gebiet eine einseitige Bevölkerungsstruktur ergibt (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).
Flächen mit besonderem Nutzungszweck	24 Aus besonderen städtebaulichen Gründen kann nach § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB der besondere Nutzungszweck einer Fläche (z.B. Hochgarage) festgesetzt werden. Darauf ist in der Begründung besonders einzugehen.
Von Bebauung freizuhalten Flächen	25 Die Festsetzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB), muss aus städtebaulichen Gründen erforderlich sein, z.B. zur Erhaltung einer für das Ortsbild wesentlichen Blickbeziehung. Derartige Festsetzungen sollen jedoch, um Entschädigungsansprüche oder Übernahmeforderungen (§ 40 BauGB) zu vermeiden, auf diejenigen Fälle beschränkt werden, in denen die Freihaltung der Flächen nicht im Rahmen der allgemeinen städtebaulichen Überlegungen ermöglicht und gerechtfertigt werden kann (z.B. durch zweckmäßige Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen). Verfolgt die Gemeinde mit der

Festsetzung einer Fläche für die Landwirtschaft (z.B. Streuobstwiese) maßgeblich auch landschaftspflegerische und klimatologische Zwecke (Kaltluftschneise), so liegt allein darin noch keine „Negativplanung“ vor, die - weil lediglich vorgeschoben - nach § 1 Abs.3 BauGB unzulässig wäre. Soll die bisherige landwirtschaftliche Nutzung einer Fläche unter Ausschluss jeglicher Bebauung, auch solcher, die landwirtschaftlichen Zwecken dient, gesichert werden, ist neben der Festsetzung nach § 9 Abs.1 Nr. 18 BauGB auch die Festsetzung einer von Bebauung freizuhaltenden Fläche nach § 9 Abs.1 Nr. 10 BauGB erforderlich. Festsetzungen zur Freihaltung von Flächen können sich auch aus anderen gesetzlichen Vorschriften ergeben (z.B. Sichtdreiecke nach dem Bayerischen Straßen- und Wegegesetz); sie sind dann im Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen (vgl. Kapitel IV 4.3/41 Nachrichtliche Übernahmen). Außerdem kann die Freihaltung von Flächen auch aus den Gründen des § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB erforderlich sein (vgl. Kapitel IV 4.3/35 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen).

26 Im Bebauungsplan können nach § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB Verkehrsflächen festgesetzt werden. Hierzu zählen alle Straßen, Wege und Plätze, einschließlich der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wie Parkplätze, Abstellflächen für Fahrräder, Fußgängerbereiche, verkehrsberuhigte Bereiche. Zu den Verkehrsflächen gehören auch die für eine Begrünung und Bepflanzung seitlich der befestigten Fahrbahn sowie für Böschungen, Stützmauern, Lärmschutzanlagen u.ä. benötigten Flächen. Um eine gewisse Veränderbarkeit offen zu halten, ist es meist zweckmäßig, die vorgesehene Unterteilung der Verkehrsflächen in Fahrbahn, Parkstreifen, Geh- und Radwege sowie Grünflächen nicht festzusetzen, sondern nur als Hinweis aufzunehmen. Die Flächen können als öffentliche oder private Fläche festgesetzt werden.

Verkehrsflächen

27 Im Bebauungsplan kann nach § 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB die Führung von oberirdischen und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen festgesetzt werden, z.B. Telekommunikationsleitungen. Zudem können gem. § 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB Versorgungsanlagen einschließlich der Flächen 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.

Versorgungsanlagen und
-leitungen

28 Bei der Festsetzung von Grünflächen im Bebauungsplan nach § 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB ist es unerlässlich, die Zweckbestimmung anzugeben. Auf mögliche Entschädigungs- oder Übernahmeansprüche der Grundeigentümer nach § 40 BauGB wird hingewiesen. Auch Festsetzungen über die Zulässigkeit von baulichen Anlagen können getroffen werden, soweit dies die zweckentsprechende Nutzung erfordert und soweit es mit der Eigenart einer Grünfläche zu vereinbaren ist (z.B. Garderoben, Gerätehaus und Wohnung für Aufsichtspersonal im Zusammenhang mit einer Sportfläche).

Grünflächen

29 Sport- und Spielanlagen können je nach Charakter entweder als Grünfläche, Sondergebiet oder als Fläche für Sport- und Spielanlagen (nach § 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB) festgesetzt werden (vgl. IV 4.2/27).

Sport- und Spielanlagen

30 Nach § 29 BauGB gelten für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie für Ausschachtungen, Ablagerungen und Lagerstätten die §§ 30 bis 37 BauGB. Die Verwirklichung größerer Vorhaben setzt in der Regel einen Bebauungsplan (ggf. einen Grünordnungsplan als dessen Bestandteil nach Art. 4 Abs.2 BayNatSchG) voraus. Mit der Festsetzung von Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen auf Grundlage von § 9 Abs.1 Nr. 17 BauGB sind gleichzeitig auch Festsetzungen für die spätere Nutzung (z.B. Grünfläche, Fläche für die Landwirtschaft oder Wald) und für die

Aufschüttungen,
Abgrabungen

Rekultivierung und Bepflanzung zu treffen. Auf die Richtlinien für Anlagen zur Gewinnung von Kies, Sand, Steinen und Erden (Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 9. Juni 1995, AllMBl S. 589, i.d.F. vom 12.04.2002 AllMBl. S. 234) wird hingewiesen.

Landschaftspflege und Bepflanzung

31 Festsetzungen von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft oder Festsetzungen zur Bepflanzung (§ 9 Abs.1 Nr. 20 bzw. Nr. 25 BauGB) können vor allem zur städtebaulichen Gestaltung, zur Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und aus Gründen des Immissionsschutzes sowie zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für Ausgleichsmaßnahmen aus Anlass von Eingriffen in Natur und Landschaft durch die Planung erforderlich sein (vgl. Kapitel III 2/16 Eingriffe in Natur und Landschaft und IV 4.2/30 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft). Im Siedlungsbereich können durch entsprechende Festsetzungen beispielsweise schützenswerte Biotope beziehungsweise Gehölze erhalten oder eine angemessene Durchgrünung erreicht werden. Nach § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB können als „sonstige Bepflanzungen“ auch Dach- oder Fassadenbegrünungen festgesetzt werden. Für Neuanpflanzungen auf Privatgrundstücken sind jedoch detaillierte Festsetzungen mit Einzelangaben über das Pflanzgut nur in besonders begründeten Fällen gerechtfertigt. Oft genügen entsprechende Empfehlungen in Form von Hinweisen.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen an anderer Stelle

32 Unter den in § 1a Abs.3 Satz 3 BauGB genannten Voraussetzungen können Festsetzungen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (vgl. Kapitel III 2/16) nach § 9 Abs.1a Satz 1 BauGB auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen (räumliche Entkoppelung von Eingriff und Ausgleich). Dies kann sowohl im sonstigen Gemeindebereich als auch in einer Nachbargemeinde sein, soweit dies jeweils mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung, des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist. Daneben ist es möglich, Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich auch in einem anderen Bebauungsplan festzusetzen (sog. Ausgleichsbebauungsplan). Werden Eingriff und Ausgleich räumlich getrennt, kann ihre funktionelle Zuordnung nach § 9 Abs.1a Satz 2 BauGB planerisch durch Festsetzungen im Eingriffsbebauungsplan festgeschrieben werden. Eine solche Zuordnung ist ggf. für den Vollzug des Ausgleichs und insbesondere die Refinanzierung der Gemeinde von Bedeutung (vgl. Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“).

Verbot oder Beschränkung luftverunreinigender Stoffe

33 Festsetzungen zum Ausschluss oder zur beschränkten Verwendung bestimmter luftverunreinigender Stoffe nach § 9 Abs.1 Nr. 23a BauGB kommen in erster Linie für bestimmte Brennstoffe (z.B. Kohle, Holz), aber auch für andere luftverunreinigende Stoffe in gewerblichen oder industriellen Anlagen in Betracht. Beim Ausschluss von Brennstoffen muss die Versorgung auf andere Weise gewährleistet sein, z.B. durch den Anschluss an eine Fernwärmanlage oder durch Heizöl, Gas oder Elektrizität. Voraussetzung für derartige Festsetzungen ist, dass entweder städtebauliche Gründe hierfür vorliegen (z.B. besonders schutzwürdige Gebiete wie Kur- und Naherholungsgebiete) oder dass sie zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 1 Abs.3 BauGB planungsrechtlich erforderlich sind. Die Festsetzung ist bedeutsam für Gebiete mit einem besonderen Risiko für erhöhte Immissionsbelastungen durch luftverunreinigende Stoffe, z.B. inversionsgefährdete Tallagen. Sie dient der Bewältigung konkreter örtlicher Problemlagen, nicht aber der generellen Steigerung der Luftreinhaltung,

dem allgemeinen Klimaschutz oder der Förderung der Wirtschaftlichkeit kommunaler Energieversorgungsunternehmen.

34 Nach § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB können im Bebauungsplan auch Gebiete festgesetzt werden, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche oder sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen. Dies beinhaltet aber nicht die Pflicht zur Nutzung der für den Einsatz der erneuerbaren Energien und der Kraft-Wärme-Kopplung vorgenommene Maßnahmen (zum Anschluss- und Benutzungszwang vgl. § 9 Abs. 6 BauGB).

Einsatz erneuerbarer
Energien

Aufgrund § 16 EEWärmeG i. V. m. Art. 24 Abs. 1 Nr. 3 GO ist der Erlass eines Anschluss- und Benutzungszwanges auch zum Zwecke des Klima- und Ressourcenschutzes (siehe auch Antwort des Bayerischen Staatsministerium des Innern auf die Anfrage zum Plenum von MdL Hartmann, LT-Drs. 16/4776, Nr. 3) für neue Bebauung zulässig. Ausgenommen von der Regelung sind Einrichtungen mit emissionsfreien Heizungen.

35 Nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind folgende Festsetzungen möglich:

Schutz vor schädlichen
Umwelteinwirkungen

- von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzung - z.B. zur Sicherheit der Nachbarschaft und Allgemeinheit (in der Umgebung von Steinbrüchen, Schießständen, Munitions- und Sprengkörperfabriken u.ä.) oder zum Schutz einer besonders empfindlichen Nutzung (wie Mess- oder Beobachtungseinrichtungen),
- Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren - z.B. Lärmschutzwände oder -wälle,
- Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren - z.B. Schutzpflanzungen oder Nutzungsbeschränkungen bei emittierenden Anlagen,
- bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen - z.B. Vorkehrungen an baulichen Anlagen, von denen Störungen ausgehen oder die Störungen ausgesetzt sind (wie emissionshemmende Filteranlagen und Schalldämpfer, besondere Stellung, Höhenentwicklung und/oder Grundrissausbildung von Gebäuden, erhöhte Schalldämmung von Außenwänden und Fenstern u.ä.).

36 Die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB können auch nebeneinander getroffen werden. Art und Umfang der im Einzelnen erforderlichen und zweckmäßigen Festsetzungen ergeben sich aus den Untersuchungen und der Abwägung im Rahmen der Bebauungsplanung - unabhängig davon, ob im Flächennutzungsplan Darstellungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB enthalten sind. Festsetzungen über bauliche und sonstige technische Vorkehrungen müssen konkret zu treffende Maßnahmen (z.B. Festsetzung eines Maßes für die Außenwandschalldämmung) enthalten. Demnach ist die Festsetzung von Emissions- oder Immissionswerten (wie Flächenschalleleistungspegel oder sog. Zaunwerte) auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB nicht möglich. Unberührt bleiben differenzierende Festsetzungen nach § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO, bei denen u.a. das Emissionsverhalten als Maßstab für die Eigenschaft von Betrieben und Anlagen dienen kann. Die Festsetzungen können unter den Voraussetzungen des § 175 Abs. 2 BauGB Grundlage für die Anordnung von

Geboten nach den §§ 176 ff. BauGB und für Nebenbestimmungen in diesen Geboten sein. Die Vorschriften des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, des Bauordnungsrechts und sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften bleiben durch die Festsetzungen unberührt.

37 Schutzflächen sowie besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sollten nur vorgesehen werden, soweit der Immissionsschutz nicht durch eine zweckmäßige Anordnung und Gliederung der Baugebiete und durch eine der Abschirmung dienende städtebauliche Anordnung (z.B. geschlossene Randbebauung, Vorlagerung von weniger lärmempfindlichen Nutzungen oder Haustypen) gewährleistet werden kann.

Befristete oder bedingte Festsetzungen

38 In besonderen Fällen besteht die Möglichkeit der zeitlich befristeten oder der aufschiebend bedingten Festsetzung von Baurecht (§ 9 Abs.2 BauGB). Ein Beispiel für eine aufschiebend bedingte Festsetzung ist, dass eine Wohnnutzung erst nach Fertigstellung einer Lärmschutzwand zulässig ist. Eine befristete Festsetzung dagegen sichert die Zulässigkeit einer Nutzung nur bis zu einem bestimmten Zeitpunkt oder dem Eintritt bestimmter Umstände. Sie ermöglicht so z.B. geregelte Zwischen- oder Restnutzungen. Die Folgenutzung soll festgesetzt werden.

Festsetzungen für übereinander liegende Ebenen

39 Im Bebauungsplan können auch Festsetzungen für einzelne Geschosse, Ebenen oder sonstige Teile von baulichen Anlagen gesondert getroffen werden (§ 9 Abs.3 BauGB). Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ermöglicht § 1 Abs.7 BauNVO innerhalb einer Baugebietskategorie weitere Differenzierungen (vgl. Kapitel IV 4.3/12). Gründe für derartige Festsetzungen können sich z.B. aus dem notwendigen Lärmschutz (Anordnung störungsunempfindlicher Nutzungen in den lärmbeeinträchtigten Geschossen oder Gebäudeteilen) oder daraus ergeben, dass Einrichtungen mit starkem Besucherverkehr den öffentlichen Verkehrsflächen zugeordnet werden sollen.

Örtliche Bauvorschriften im Bebauungsplan

40 Die Gemeinden haben nach Art. 81 Abs.2 Satz 1 BayBO die Möglichkeit, örtliche Bauvorschriften auch durch Bebauungspläne zu erlassen. Derartige Bauvorschriften können sich z.B. auf Dachform, Dachneigung, First- und Traufhöhen, Materialwahl, Farbgebung, Fensterformate und -ausführungen sowie auf die Zulässigkeit und Gestaltung von Einfriedungen, Nebenanlagen und Werbeanlagen beziehen. Die sich hieraus in Verbindung mit § 9 Abs.1 BauGB ergebenden Festsetzungsmöglichkeiten müssen jedoch im konkreten Einzelfall auf den ortsgestalterisch erforderlichen Umfang beschränkt bleiben (vgl. IV 4.3/1 Festsetzungsmöglichkeiten).

Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen, Vermerke

41 Die Erläuterung zu Kennzeichnungen und nachrichtlichen Übernahmen im Flächennutzungsplan (vgl. Kapitel IV 4.2/34 ff.) gelten für den Bebauungsplan entsprechend. In § 9 Abs.6 BauGB sind die Denkmäler nach Landesrecht sowie gemeindliche Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang ausdrücklich erwähnt; Bau- und Bodendenkmäler sowie die Ensembles sollen nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden. Hierzu wird auf die (allerdings nicht abschließende) Denkmalliste verwiesen (Denkmalschutz siehe Kapitel III 14).

Die Regeln für die nachrichtliche Übernahme von festgesetzten Überschwemmungsgebieten bzw. Vermerke von noch nicht festgesetzten Überschwemmungsgebieten sowie Risikogebieten in § 9 Abs.6a BauGB entsprechen denen für den Flächennutzungsplan (vgl. Kapitel IV 4.2/35-37).

42 Die Begründung ist Grundlage für die Beurteilung und die spätere Realisierung des Bebauungsplans. Sie dient während der Planaufstellung der Unterrichtung der Öffentlichkeit und der beteiligten Träger öffentlicher Belange. Die Begründung soll diesen ermöglichen, mit sachbezogenen Anregungen an der Planung mitzuwirken. Sie soll einerseits knapp und allgemein verständlich gefasst sein. Andererseits müssen in ihr Ziel, Zweck und die Auswirkungen der Planung gem. § 2a Satz 2 BauGB dargelegt werden. Die Begründung muss die Planung rechtfertigen, deren Erforderlichkeit nachweisen und die einzelnen Festsetzungen und wesentlichen planerischen Entscheidungen begründen und nicht nur erläutern. Unter Darlegung der wesentlichen Auswirkungen der Bauleitplanung sind alle Auswirkungen gemeint, die sich aus der Planung und ihrem Vollzug ergeben. Anhaltspunkt für mögliche betroffene Belange kann die Liste unter § 1 Abs.6 BauGB sein. Zur Begründung einzelner planerischer Entscheidungen ist es oft erforderlich, die Ergebnisse der Grundlagenermittlung aufzuführen (z.B. Angaben zu Bevölkerungsentwicklung, vorhandenen Infrastruktureinrichtungen, etc.). Die Begründung soll die Zielrichtungen der einzelnen getroffenen Festsetzungen klar erkennen lassen, wodurch sich im Vollzug, wenn es z.B. um die Erteilung einer Befreiung gemäß § 31 Abs.2 BauGB geht, einfach entscheiden lässt, ob Grundzüge der Planung berührt sind oder nicht. In der Begründung sind auch die wesentlichen Auswirkungen der Planung darzulegen (§ 9 Abs.8 und § 2a BauGB).

In der Regel beinhaltet die Begründung:

- den Anlass der Planung und die mit den Festsetzungen verfolgten Ziele und Zwecke,
- die Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs.4 BauGB),
- Erläuterung zum Umgang mit den fachlich einschlägigen Grundsätzen der Raumordnung,
- die Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs.2 bis 4 BauGB) sowie gegebenenfalls die Ableitung aus einem Entwicklungs- oder Rahmenplan,
- eine Beschreibung der Ausgangssituation,
- eine Beschreibung der wesentlichen Grundzüge der Planung,
- die in Betracht gezogenen Alternativen, insbesondere für den Standort von Anlagen und Einrichtungen, die zentrale Funktion haben oder besondere Anforderungen an die Erschließung oder den Immissionsschutz stellen,
- die maßgeblichen Gründe für die Abwägung (§ 1 Abs.7 BauGB); eine besonders sorgfältige Begründung ist erforderlich, wenn von wesentlichen Planungsgrundsätzen (vgl. Kapitel III 0/4 Abwägung) abgewichen werden musste oder wenn gewichtigen öffentlichen Belangen nicht Rechnung getragen werden konnte, wie sie vor allem in den Stellungnahmen der beteiligten Träger öffentlicher Belange zum Ausdruck gekommen sind,
- Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplans alsbald getroffen werden sollen oder für die der Bebauungsplan die Grundlage bilden soll, wie z.B. bodenordnende Maßnahmen (§§ 45 ff. BauGB) und die Herstellung von Erschließungsanlagen (§§ 123 ff. BauGB),
- Vorstellungen zur Vermeidung oder Milderung nachteiliger Auswirkungen, wenn zu erwarten ist, dass die Verwirklichung des Bebauungsplans sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird (§ 180 BauGB),

- die finanziellen Auswirkungen, die sich für die Gemeinde aus den vorgesehenen Maßnahmen voraussichtlich ergeben, insbesondere die überschlägig ermittelten Erschließungskosten (ggf. auch Kosten für Ausgleichsmaßnahmen - vgl. Kapitel III 2/16 Eingriffe in Natur und Landschaft) und Folgekosten für Gemeinbedarfseinrichtungen,
- die vorgesehene Finanzierung, ohne dass jedoch die Gemeinde im Rahmen der Begründung des Bebauungsplans zu einer eigenen Finanzplanung verpflichtet ist; es genügt die Bezugnahme auf die gemeindliche Investitionsplanung oder in einfachen Fällen die Darlegung, dass die Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus dem Haushalt erwartet werden kann.

In die Begründung können auch weitere, zum Verständnis der Festsetzungen beitragende Angaben aufgenommen werden.

43 Der Umweltbericht, soweit erforderlich, ist Bestandteil der Begründung (vgl. Kapitel IV 4.4 Inhalt des Umweltberichts). Ist ein Umweltbericht nicht notwendig (z.B. vereinfachtes Verfahren), so sind die Umweltbelange wie alle anderen relevanten Belange in der Begründung als wesentliche Auswirkungen darzulegen.

44 Die Begründung einschließlich des Umweltberichts nimmt am Aufstellungsverfahren teil; sie ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplans öffentlich auszulegen.

Zusammenfassende
Erklärung

45 Dem Bebauungsplan ist bei der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 4 BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen darüber, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung der Alternativen gewählt wurde. Bei Planaufstellungen im vereinfachten oder beschleunigten Verfahren gemäß §§ 13 bzw. 13a BauGB wird auf die zusammenfassende Erklärung verzichtet (vgl. Kapitel V 3 Vereinfachtes Verfahren und V 4 Beschleunigtes Verfahren).

4.4 Inhalt des Umweltberichts

Der Umweltbericht dient der Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange. Er ist eigenständiger Bestandteil der Begründung. Als systematische Darstellung der Umweltaspekte dient er der Optimierung der Abwägungsunterlagen, aber auch der Information der Öffentlichkeit und der Behörden. Gemäß Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, § 2a und § 4c BauGB muss er folgendes beinhalten:

Gliederung
Umweltbericht

1. Einleitung mit folgenden Angaben

- Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans (Sie soll der Öffentlichkeit und den Behörden eine Vorstellung über Standort, Art und Umfang der Planung vermitteln. Liegt in der Begründung bereits eine entsprechende Beschreibung vor, so genügt es, darauf zu verweisen.)
- Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten, umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung (Damit soll die Wertung zwischen den konkreten städtebaulichen und den umweltfachlichen Zielen transparent gemacht werden. Unter Fachgesetzen und Fachplänen sind in der Regel Pläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB (Landschaftspläne und Pläne des Wasser-, Abfall-

und Immissionsschutzrechts) zu verstehen. Ihre Ziele können als Bewertungsmaßstab herangezogen werden.)

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, mit Angabe der

- Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands und der Umweltmerkmale der erheblich beeinflussten Gebiete
(Hierfür können auch Bestandsaufnahmen umweltrelevanter Fachplanungen herangezogen werden, sofern sie geeignet und hinreichend aktuell sind.)
- Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung
(Neben der Ermittlung des Sachverhalts spielen hierbei auch die Wahl der Methodik und die Schlüssigkeit der Begründung eine wesentliche Rolle. Auch die Nullvariante muss untersucht werden. Die Ermittlung bezieht sich nur auf die vorhersehbaren Umweltauswirkungen. Es müssen keine komplexen Zukunftsbetrachtungen angestellt werden, vielmehr soll sie sich an vernünftigem planerischem Ermessen orientieren.)
- geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich
(Die in der Umweltprüfung erfassten Daten liefern auch die Grundlage für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (vgl. Kapitel III 2/16 Eingriffe in Natur und Landschaft).)
- alternativen Planungsmöglichkeiten
(Die Verpflichtung zur Alternativenprüfung beschränkt sich im Regelfall auf andere Lösungsmöglichkeiten innerhalb des Geltungsbereichs der Planung.)

3. Zusätzliche Angaben

- Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten
(Informationsgrundlagen und Prüfverfahren sollen dadurch nachvollziehbar sein. Da komplexe Zusammenhänge nicht immer objektiv erfasst werden können, ohne den Prüfumfang unangemessen zu erweitern, ist auch eine Beschreibung der Kenntnislücken vorzunehmen.)
- Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)
(Die Beschreibung des geplanten Monitoringkonzeptes ermöglicht es, die Öffentlichkeit und die Behörden hierbei einzubeziehen (vgl. Kapitel V 7 Monitoring).)
- Allgemein verständliche Zusammenfassung
(Sie soll es der Öffentlichkeit ermöglichen, sich zu informieren und ihre Betroffenheit festzustellen.)

Die Reihenfolge kann als Gliederung dienen, ist aber nicht zwingend. Ausführliche Hinweise zur Erstellung des Umweltberichts sind der Broschüre „Der Umweltbericht in der Praxis - Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ zu entnehmen (vgl. Anhang - Weitere Arbeitshilfen).

5 Form und technische Herstellung der Bauleitpläne

5.1 Grundsätzliches

Formale Anforderungen

1 Die Bauleitpläne sind Grundlage für den baurechtlichen Vollzug und müssen daher bestimmten formalen Anforderungen genügen. Sie sollen darüber hinaus auch für den an der Planung Beteiligten oder den von ihr betroffenen Bürger leicht lesbar sein und eine möglichst anschauliche Grundlage für die Erörterung städtebaulicher Fragen in der Öffentlichkeit und im Gemeinderat bieten. Vorschriften über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts enthält die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90).

Kartengrundlagen

2 Als Grundlage für Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs.1 PlanzV Karten zu verwenden, die in Genauigkeit und Vollständigkeit den Zustand des Plangebiets in einem für den Planinhalt ausreichenden Grad erkennen lassen. Die Beachtung der Topographie (insbesondere der Höhenverhältnisse) ist in der Bauleitplanung unerlässlich. Die Kartengrundlage soll daher Höhenlinien oder bei wenig bewegtem Gelände Höhenpunkte enthalten (vgl. Kapitel IV 5.3/5 Höhenangaben).

Digitale Flurkarten und Geobasisdaten

3 Wegen der zahlreichen Vorteile gegenüber der traditionellen Zeichnung auf Papier wird eine digitale Ausarbeitung der Bauleitpläne mittels CAD- oder GIS-Programmen (Geographisches Informationssystem) empfohlen (vgl. Kapitel IV 5.4/6 Digitale Fassung von Bauleitplänen).

Zur digitalen Ausarbeitung können Geobasisdaten als Datengrundlage verwendet werden: Die digitale Flurkarte (DFK) der staatlichen Vermessungsämter liegt seit 2004 sowohl im Rasterformat als auch im Vektorformat vor. Diese wird tagesaktuell fortgeführt.

Digitale Höhenlinien sind flächendeckend für Bayern nur im Rasterformat verfügbar. Da die Höhenlinien teilweise aus einem Altdatenbestand abgeleitet wurden und die Aktualität nicht einheitlich ist, stehen am Landesamt für Vermessung und Geoinformation (LVG) auch aktuelle Daten des Digitalen Geländemodells (DGM) im ASCII-Textformat oder Vektorformat zur Verfügung. Aus diesen Daten können GIS-Anwender aktuelle Höhenlinien ableiten.

Seit September 2010 sind die Daten der tatsächlichen Nutzung (TN) bei den Vermessungsämtern im Datenformat Shape verfügbar. Dieser Datensatz ist Teil des ALKIS®- Grunddatenbestandes und stellt die aktuelle Bodennutzung ALKIS-konform dar. Der TN-Datensatz kann verwendet werden z.B. als Datengrundlage für die Bestandserhebung zur Erstellung von Flächennutzungsplänen.

Für Planungen eignen sich auch die Daten der Digitalen Planungskarte im Maßstab 1:5.000, die aus der Digitalen Flurkarte mit reduziertem Karteninhalt abgeleitet sind, die digitalen Orthophotos (Luftbilder) oder die digitalen topographischen Karten.

Geobasisdaten sind unter geoportal.bayern.de/geodatenonline/ oder beim örtlich zuständigen Vermessungsamt zu beziehen. Dort können auch analoge Ausgaben der Geobasisdaten in Farbe und mit anderen Daten kombiniert auf Papier erstellt werden. Neben den Geobasisdaten gewinnen aber auch Geodatendienste immer mehr an Bedeutung, die z.B. als WMS-Dienste in GIS-Systeme eingebunden werden, um Fachinformationen darzustellen.

5.2 Flächennutzungsplan

1 Der Flächennutzungsplan ist in der Regel für das ganze Gemeindegebiet in einer Planzeichnung zusammenzufassen. Es kann jedoch zweckmäßig sein, Teile des Gemeindegebiets (z.B. einzelne Siedlungsbereiche) gesondert, gegebenenfalls in einem größeren Maßstab, darzustellen. Sachliche Teile, die den Inhalt des Flächennutzungsplans ergänzen (z.B. Landschaftsplan, ein Verkehrs- oder Schallimmissionspläne), können in einer besonderen Planzeichnung als Bestandteil des Flächennutzungsplans oder ggf. anderweitig dargestellt werden. In den Flächennutzungsplan sind Hinweise auf derartige Planzeichnungen und ggf. deren rechtliche Stellung zum Flächennutzungsplan aufzunehmen.

Planunterlagen

2 Zum Flächennutzungsplan können auch erläuternde Beipläne und Übersichten erstellt werden. Sie sind allerdings nicht Bestandteil des Flächennutzungsplans. Sie sollten der Begründung beigelegt werden.

Beipläne

3 Ausreichende Genauigkeit als Plangrundlage für den Flächennutzungsplan bietet in der Regel nur die amtliche Flurkarte im Maßstab 1:5.000 (vgl. Kapitel IV 5.1/3 Digitale Flurkarten). In besonderen Fällen (z.B. bei größeren Gemeindegebieten oder gemeinsamen Flächennutzungsplänen mehrerer Gemeinden) können Verkleinerungen dieser Flurkarte, vor allem auf den Maßstab 1:10.000, zweckmäßig sein. Die Genauigkeit der Kartengrundlage muss dabei aber erhalten bleiben. Ausdrücke auf Papier von digital erstellten Plänen müssen noch einwandfrei lesbar sein. Erforderliche Nachträge in der Kartengrundlage sind - bei analoger Bearbeitung - möglichst im Originalmaßstab vorzunehmen. Weitergehende Verkleinerungen oder Karten mit kleinerem Maßstab (z.B. Maßstab 1:25.000) sind als Grundlage für den Flächennutzungsplan im Allgemeinen nicht ausreichend. Sie kommen nur bei Gemeinden mit ausgedehnten landwirtschaftlichen Flächen, Wäldern oder Felsregionen in Betracht, wenn die bebauten und zur weiteren baulichen Entwicklung vorgesehenen Ortsteile gesondert in größerem Maßstab dargestellt werden. Trotz der erheblich genaueren Darstellungsmöglichkeit im digitalen Flächennutzungsplan gilt weiterhin der Grundsatz, dass darin Darstellungen von Flächen nicht parzellenscharf bestimmt sind.

Maßstab

4 Für die gesonderte Darstellung der bebauten Ortsteile auf einer zusätzlichen Planzeichnung haben sich die Maßstäbe 1:2.500 und 1:5.000 (zusätzlich zur Darstellung des gesamten Gemeindegebiets im Maßstab 1:10.000, ausnahmsweise 1:25.000) als zweckmäßig erwiesen. Werden sachliche Teile des Flächennutzungsplans, wie z.B. der Landschaftsplan, gesondert dargestellt, so soll das möglichst im Maßstab der Planzeichnung für das gesamte Gemeindegebiet erfolgen.

5 Die Angaben der amtlichen Karte über Bebauung, Verkehrswege, Gewässer, landwirtschaftliche Flächen und Wald, Abgrabungen und andere für die Planung wesentliche Merkmale sind auf den aktuellen Stand zu bringen. Durch die flächendeckenden digitalen Flurkarten ist eine aktuelle Fassung weitgehend gewährleistet, sollte jedoch trotzdem überprüft werden. Bei langer Dauer des Planaufstellungsverfahrens kann zu einem späteren Zeitpunkt jedoch eine Ergänzung erforderlich werden. Vermessungstechnische Genauigkeit ist bei Nachträgen für den Flächennutzungsplan nicht unbedingt erforderlich. Für die Ergänzung der Kartenblätter haben sich entzerrte Luftbilder im Maßstab und Blattschnitt der Karten oder die amtlichen Luftbildkarten als zweckmäßig erwiesen (vgl. Kapitel IV 2/13 Luftbilder).

Aktualisierung der Plangrundlagen

Planzeichenerklärung,
Legende

6 Die verwendeten Planzeichen sind im Bauleitplan zu erklären (§ 2 Abs. 4 PlanzV 90). Die Planzeichenerklärung ist Teil des Flächennutzungsplans und auf der Planunterlage für das gesamte Gemeindegebiet anzubringen. Zur Erleichterung der Übersicht bietet es sich an, die Planzeichen in der Reihenfolge der Anlage zur PlanzV 90 zu erklären. Sofern topographische Angaben der Kartengrundlage (z.B. Höhenlinien, bestehende Bebauung) erläutert werden, sind sie unter der Überschrift „Hinweise“ aufzuführen. Es empfiehlt sich, eine Übersichtskarte, aus der die Lage der Gemeinde in der Region ersichtlich ist (z.B. im Maßstab 1:50.000), auf der Planzeichnung anzubringen oder in die Begründung aufzunehmen.

Sonstige Angaben auf dem
Flächennutzungsplan

7 Der Plan soll im Übrigen noch folgende Angaben enthalten:

- Bezeichnung „Flächennutzungsplan der Gemeinde/Stadt...“,
- Datum der Planausarbeitung (nicht der verfahrensmäßigen Aufstellung) durch den Planer,
- gegebenenfalls Datum der letzten Änderung oder Ergänzung durch den Planer,
- Name und Unterschrift des Planers,
- Maßstab und Nordpfeil; dieser zeigt wie bei den amtlichen Karten grundsätzlich nach oben,
- Verfahrensvermerke (entsprechend Kapitel IV 5.4/1).

5.3 Bebauungsplan

Planunterlagen

1 Der Bebauungsplan soll in der Regel einschließlich der textlichen Festsetzungen auf einer Planunterlage zusammengefasst werden. Einzelne Festsetzungen können auf zusätzlichen Planzeichnungen als Bestandteil des Bebauungsplans gesondert getroffen werden (z.B. Festsetzungen über die Höhenlage der Verkehrsflächen in Längen- und Querprofilen nach § 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB, Festsetzungen in Grund- und Aufriss nach § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB und Festsetzungen über die auf Landesrecht beruhenden Regelungen nach § 9 Abs. 4 BauGB). Diese Pläne sind entsprechend zu kennzeichnen. Auf einer eigenen Planzeichnung können auch die Festsetzungen zur Grünordnung getroffen werden. Die Teile des Bebauungsplans erhalten dann die entsprechende Bezeichnung, z.B. „Grünordnung“.

Beipläne

2 Zum Bebauungsplan können auch erläuternde Beipläne und Übersichten erstellt werden. Sie sind allerdings nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sollten der Begründung beigelegt werden. Als Beipläne zum Bebauungsplan kommen z.B. Karten und Pläne über Besitzverhältnisse, Zustand der Gebäude, Wasser- und Löschwasserversorgung sowie Abwasserentsorgung, Bauabschnitte und Bodenordnung in Betracht.

Maßstab

3 Der Bebauungsplan wird in der Regel im Maßstab 1:1.000 ausgearbeitet. Als Grundlage ist in erster Linie die amtliche Flurkarte (Digitale Flurkarte DFK) geeignet, die die Grundstücksgrenzen und den aktuellen Gebäudebestand enthält; in Einzelfällen ist ggf. der Gebäudebestand nachzutragen. Der Maßstab 1:2.500 soll nur in Ausnahmefällen für Bebauungspläne verwendet werden, die überwiegend Festsetzungen für Freiflächen enthalten. Wenn besondere differenzierte Festsetzungen getroffen werden sollen oder in dicht bebauten Gebieten (z.B. Sanierungsgebiete) geplant wird, kann ein größerer Maßstab (z.B. 1:500) zweckmäßig sein.

4 Der Bebauungsplan muss Angaben über die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster, die vorhandenen baulichen Anlagen sowie die Straßen, Wege und Plätze enthalten (§ 1 Abs. 2 PlanzV 90). In besonderen Fällen kann es erforderlich sein, für die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs oder für einzelne, für die Planung bedeutsame Grenzen rechtzeitig beim Vermessungsamt eine amtliche Vermessung und die entsprechende Berücksichtigung und Ergänzung der Kartengrundlagen zu beantragen. Im Einzelfall (z.B. bei langer Planbearbeitungsdauer) kann es darüber hinaus notwendig werden, die Bebauung in der Planzeichnung nach den Lageplänen der Baugenehmigungsunterlagen nachzutragen.

Angaben zu Flurstücken

5 Höhenangaben sind im Bebauungsplan unerlässlich. Bei Neigungen von mehr als 5 % sind 1 m- bis 2,50 m- Höhenlinien einzutragen, die bei digitaler Planerstellung aus dem Digitalen Geländemodell (DGM) des LVG abgeleitet werden können (vgl. Kapitel IV 5.1/3 Digitale Flurkarten). Die im Rasterformat verfügbaren Höhenlinienkarten der Vermessungsverwaltung liegen im Maßstab 1:5.000 vor; sie reichen nur bei einfachen topographischen Verhältnissen aus und müssen daher überprüft werden.

Höhenangaben

Zusätzlich sollten grundsätzlich Höhenpunkte besonders an den Straßenverkehrsflächen angegeben werden. Wenn die Planung durch die Geländebeziehungen besonders beeinflusst wird, ist eine eigene vermessungstechnische Höhenaufnahme durchzuführen. Bei großen Gebieten kann hierzu eine fotogrammetrische Höhenbestimmung aufgrund einer Befliegung zweckmäßig sein. Die hierzu erforderliche fachtechnische Beratung gibt das örtlich zuständige Vermessungsamt.

6 Kartengrundlage und Planzeichnung des Bebauungsplans sollen so genau sein, dass sich die Festsetzungen widerspruchsfrei und mit der dem Maßstab der Planzeichnung entsprechenden Genauigkeit auf die örtlichen Verhältnisse übertragen lassen. Dabei ist vor allem bei einem großen Planumfang auf Maßänderungen zu achten, die sich durch die Reproduktion oder Veränderungen der Zeichengrundlage ergeben können. Besonders wichtige Festsetzungen (z.B. Breiten von Verkehrsflächen und Abstände von Baugrenzen) sollten vermaßt werden; in Zweifelsfällen geht die Maßangabe der zeichnerischen Darstellung vor.

Maßgenauigkeit der Planzeichnung

7 Als gemeindliche Satzung enthält der Bebauungsplan neben der Planzeichnung auch einen Textteil. Dieser wird zweckmäßig folgendermaßen gegliedert:

Textteil und Beschriftung des Bebauungsplans

– Präambel

In der Präambel sind der Satzungsbeschluss der Gemeinde und die Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans und der Festsetzungen anzuführen.

– Festsetzungen durch Text und Planzeichen

Die textlichen Festsetzungen sind eindeutig und möglichst knapp abzufassen. Sie werden nummeriert. Es ist zweckmäßig, die durch § 9 BauGB vorgegebene Reihenfolge einzuhalten. Die verwendeten Planzeichen, mit denen Festsetzungen des Bebauungsplans gemäß § 9 Abs. 1 bis 4 und 7 BauGB getroffen werden, sind zweckmäßiger Weise in Form einer Legende kurz zu erläutern (z.B. WA; Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO). Die Erläuterung sollte der Reihenfolge der Anlage zur PlanzV 90 folgen.

– Kennzeichnungen

Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB sollen im Bebauungsplan vor

allem darauf aufmerksam machen, dass die dort genannten Tatbestände (Besondere Gefährdung durch äußere Einwirkungen und Naturgewalten, durch Bergbau oder durch umweltgefährdende Stoffe im Boden) sorgfältig zu prüfen sind (vgl. Kapitel IV 4.2/34 und IV 4.3/41 Kennzeichnungen).

– Nachrichtliche Übernahmen

Hier sind die gemäß § 9 Abs.6 und Abs.6a BauGB zu übernehmenden Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften textlich wiederzugeben oder die Planzeichen zu erklären, mit denen solche Festsetzungen sowie Bodendenkmäler, Baudenkmäler und Ensembles im Plan bezeichnet sind (vgl. Kapitel IV 4.2/35 ff. und IV 4.3/41 Nachrichtliche Übernahme).

– Hinweise

Hinweise sind sonstige zum Verständnis wichtige Erklärungen oder Eintragungen, die nicht Festsetzungen, nachrichtliche Übernahmen oder Kennzeichnungen sind. Zu den Hinweisen zählen z.B. Angaben über Grundstücksgrenzen, Flurnummern, Angaben zur Sicherstellung des Brandschutzes, Baubestand und weitere topographische Gegebenheiten.

Es empfiehlt sich, einen Übersichtsplan in die Planzeichnung aufzunehmen, der die Lage des Plangebiets in der Gemeinde zeigt.

Sonstige Angaben auf dem Bebauungsplan

8 Der Plan soll im Übrigen noch folgende Angaben enthalten:

- Stand der Kartengrundlage (Monat, Jahr),
- Bezeichnung (z.B. „Bebauungsplan Nr. ... der Stadt/Gemeinde für das Gebiet“),
- Datum der Planausarbeitung (nicht der verfahrensmäßigen Aufstellung) durch den Planer,
- gegebenenfalls Datum der letzten späteren Änderung oder Ergänzung durch den Planer,
- Name und Unterschrift des Planers,
- Maßstab und Nordpfeil; dieser zeigt wie bei den amtlichen Karten grundsätzlich nach oben,
- Verfahrensvermerke entsprechend nachfolgendem Absatz.

5.4 Ergänzende Hinweise

Verfahrensvermerk für Bauleitpläne

1 Der Flächennutzungsplan/Bebauungsplan wird mit einem Verfahrensvermerk versehen. Ein Formulierungsvorschlag für den Vermerk befindet sich im Anhang. Das Formblatt steht im Internet unter www.innenministerium.bayern.de/buw/baurechtundtechnik/bauplanungsrecht/bauleitplaeneundsatzungen/index.php in der Rubrik Formulare zum Download als pdf-Datei zur Verfügung.

Die Verfahrensvermerke sind auf den Ausfertigungen der Bauleitpläne anzubringen, die bei Gemeinde, Landratsamt und Regierung sowie gegebenenfalls beim Vermessungsamt und Finanzamt (vgl. Kapitel V 2.13/7) hinterlegt werden. Für diese Hinterlegung können auch ausgeplottete oder druck- oder fototechnisch vervielfältigte Planfertigungen verwendet werden, auf denen die notwendigen Verfahrensvermerke vor der Vervielfältigung eingefügt wurden.

2 Bei der Änderung von Bauleitplänen ist darauf zu achten, dass die den Änderungen vorausgegangenen Planfassungen für den Bürger, den Gemeinderat, die Träger öffentlicher Belange und die Genehmigungs-/Aufsichtsbehörde im Vergleich zur Neufassung zweifelsfrei erkennbar bleiben (z.B. durch Duplikate, Deckblätter, Hinweise oder Vermerke auf der Letztfassung).

Änderung von
Bauleitplänen

3 Auch wenn die Planzeichenverordnung neben der Farbdarstellung die Schwarz-Weiß-Darstellung zulässt, sind Farbfassungen wegen ihrer besseren Lesbarkeit vorzuziehen. In aller Regel wird bei den zur Aufbewahrung bei Gemeinde, Landratsamt, Regierung und Vermessungsamt bestimmten Ausfertigungen sowie bei den für die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Behandlung in der Gemeinde bestimmten Planentwürfen auf eine Farbdarstellung ohnehin nicht verzichtet werden können. Für die Beteiligung der Behörden und der sonstigen betroffenen Träger öffentlicher Belange können bei wenig komplexen Planinhalten Schwarz-Weiß-Darstellungen ausreichen, wodurch beim Versand in Papierformat die Kosten für Farbkopien oder -ausdrucke gespart werden können.

Farbdarstellung,
Vervielfältigung

4 Es muss immer sorgfältig darauf geachtet werden, dass die im Verfahren und im praktischen Vollzug befindlichen Vervielfältigungen bzw. Ausdrücke jeweils den letzten Planungsstand enthalten. Den Gemeinden wird deshalb die deutliche Kennzeichnung des jeweiligen Verfahrensstands auf den Plänen und die Führung und ständige Fortschreibung einer Empfängerliste empfohlen. Den beteiligten Stellen sollte nach Abschluss des Verfahrens eine Reproduktion des wirksam gewordenen bzw. in Kraft getretenen Bauleitplans oder Deckblatts mit den erfolgten Änderungen und Ergänzungen zur Verfügung gestellt werden - bei digitaler Planerstellung bietet sich der Versand einer Fassung in einem gängigen Datenformat an (z.B. PDF).

5 Die zur Aufbewahrung bei Gemeinde, Landratsamt und Regierung bestimmten Ausfertigungen der Bauleitpläne sollen wegen ihres Urkundencharakters in geeigneter Weise dauerhaft hergestellt werden.

Planfassungen im
Papierformat

6 Durch die Verfügbarkeit digitaler Flurkarten (DFK) der staatlichen Vermessungsämter und die inzwischen starke Verbreitung von CAD-Programmen und Geoinformationssystemen (GIS) ist eine Erstellung der Bauleitpläne in digitaler Form zweckmäßig. Sie bietet eine Reihe von Vorteilen beim Import von Informationen aus anderen Quellen, bei der Änderung der Planung und im Verfahrensablauf sowie zur Datenübernahme in das Raumordnungskataster (ROK) entsprechend der Mitteilungs- und Auskunftspflicht nach Art. 30 Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG).

Digitale Fassung von
Bauleitplänen

Bei der Erstellung digitaler Bauleitpläne wird die Einhaltung von standardisierten Schnittstellen wie z.B. XPlanung für die Datenintegration in GIS, der Datenabgabe in das ROK und für die Präsentation im Internet angeraten. Nähere Informationen zu XPlanung sind im Internet unter www.xplanung.de zu finden.

Bei der digitalen Erstellung ist zu beachten, dass eine Urkunde (in Papierform) existieren muss, die Verfahrensvermerke enthält. Eine Datei oder Kopie genügt der Nachweisfunktion nicht.

7 Die Möglichkeit, digitale Pläne und Planentwürfe im Internet zur Verfügung zu stellen, eröffnet neue Chancen für die Information und Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange. § 4a Abs.4 BauGB stellt klar, dass bei der

Elektronische
Informationstechnologien
bei der Öffentlichkeits- und
Behördenbeteiligung

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ergänzend solche elektronischen Informationstechnologien genutzt werden können. Dies kann jedoch nicht die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs.2 BauGB ersetzen, die weiterhin in Papierform erforderlich ist. Für die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange ist es jedoch unter den in § 4a Abs.4 Satz 2 BauGB genannten Voraussetzungen möglich, diesen Ort und Dauer der Auslegung sowie die Internet-Adresse mitzuteilen, an der Planentwurf und Begründung abrufbar sind. Auf Verlangen hat die Gemeinde jedoch einer beteiligten Behörde oder einem sonstigem Träger öffentlicher Belange nach wie vor ein Planexemplar in Papierform zur Verfügung zu stellen.

Die Online-Beteiligung stellt eine zusätzliche Service-Leistung für den Bürger dar und birgt große Potenziale hinsichtlich der Verfahrensvereinfachung und der Kostenreduzierung (Vervielfältigungen und Porto). Alternativ können Plan und Begründung auf einem geeigneten Datenträger versandt werden. Ob dies bei sehr großen und/oder detailreichen Plänen sinnvoll ist (Monitorbetrachtung), muss im Einzelfall entschieden werden.

Die Bereitstellung aller rechtskräftigen Bebauungspläne für die Bürger, Wirtschaft und Verwaltung im Internet ist Ziel des Freistaats Bayern und der kommunalen Spitzenverbände. Die Bereitstellung der Daten für die Öffentlichkeit erfolgt zentral im eGovernmentportal des Freistaats Bayern oder in Portalen der Gemeinden.

Übertragung von bestehenden Plänen und Planänderungen in digitale Fassungen

8 Sollen bestehende Bauleitpläne in digitale Fassungen übertragen werden, so kann unter der Voraussetzung, dass dabei die identischen Inhalte der aktuell wirksamen Planfassung wiedergegeben werden, im Sinne von § 6 Abs.6 BauGB zunächst davon ausgegangen werden, dass ein förmliches Verfahren verzichtbar ist. Natürlich ist auch hier auf eine farbgetreue Wiedergabe im Sinne der Planzeichenverordnung zu achten.

Bei einem derartigen Neuaufbau sind jedoch Veränderungen der Darstellungen des rechtswirksamen Plans oft nicht zu vermeiden. Dies liegt insbesondere an den völlig neuen Kartengrundlagen. Die Digitale Flurkarte (DFK) stellt eine gegenüber der ursprünglichen Planungszeit meist veränderte Situation des Gebäudebestands und der Flurstücke dar. Es kann zudem erforderlich sein, neu gewonnene oder gegenüber der bisherigen Fassung geänderte Daten, z.B. aus Naturschutz und Landschaftspflege oder aus Planfeststellungsverfahren, beim Neuaufbau auf digitaler Ebene in den Plan einzuarbeiten, mit der Folge deutlicher Abweichungen von der gültigen Planfassung. Darüber hinaus sind bei einem Neuaufbau des Plans Übertragungsfehler oder Abweichungen und Schärfeunterschiede nicht auszuschließen. Dies kann zu unbeabsichtigten, ggf.materiell aber bedeutenden Veränderungen der Darstellungsinhalte führen.

Wenn ein digitalisierter Neuaufbau auch zu inhaltlichen Veränderungen führt, ist ein förmliches Verfahren unverzichtbar. Die Vorschriften des Baugesetzbuches zum Verfahren über die Aufstellung von Bauleitplänen gelten auch für ihre Änderung und Ergänzung (§ 2 Abs.4 BauGB). Das vereinfachte Verfahren (§ 13 BauGB) kann angewendet werden, wenn durch Änderung oder Ergänzung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Falls ein digitaler Neuaufbau eines Flächennutzungsplans mit allen denkbaren Aktualisierungen als elektronisches Medium ohne Rechtsverbindlichkeit den interessierten Bürgern oder möglichen Investoren nur zur Information dient, kann i.d.R. auf ein Verfahren verzichtet werden. Dabei muss durch einen Hinweis sichergestellt sein, dass diese Planfassung den wirksamen Flächennutzungsplan nicht ersetzt.

Bei der Digitalisierung vorhandener Bauleitpläne können alle bisherigen Änderungen von Teilbereichen ohne weitere förmliche Verfahrensschritte integriert werden, sofern diese bereits wirksam oder rechtskräftig sind.

V Planungsschritte und Aufstellungsverfahren

1 Vorbemerkungen

Rechtsgrundlagen

1 Für die Aufstellung von Flächennutzungsplänen, qualifizierten Bebauungsplänen (§ 30 Abs.1 BauGB), vorhabenbezogenen Bebauungsplänen (§ 12 BauGB) und einfachen Bebauungsplänen (§ 30 Abs.3 BauGB) gelten einheitlich die Grundsätze der §§ 1, 1a, 2 und 2a BauGB sowie die Vorschriften über die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§§ 3 - 4a BauGB). Zu beachten ist daneben die Gemeindeordnung (GO).

Unterschiedlich geregelt sind die Genehmigung des Flächennutzungsplans (§ 6 BauGB) und die Genehmigung (soweit erforderlich) des Bebauungsplans (§ 10 BauGB) sowie das Wirksamwerden des Flächennutzungsplans (§ 6 Abs.5 Satz 2 BauGB) und das Inkrafttreten des Bebauungsplans (§ 10 Abs.3 Satz 4 BauGB).

Alle Verfahrensvorschriften gelten grundsätzlich auch für die Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen (vgl. § 1 Abs.8 BauGB).

Das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB kann angewendet werden, wenn bestehende Bebauungspläne geändert werden sollen und die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt. Für die (Neu-)Aufstellung von Bebauungsplänen kann das vereinfachte Verfahren angewendet werden, wenn der bisher nach § 34 BauGB bestehende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird oder nur Festsetzungen nach § 9 Abs.2a, 2b BauGB erlassen werden. Für Bebauungspläne der Innenentwicklung ist die Aufstellung und Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB möglich, dessen Bestimmungen auch für Änderungen oder Ergänzungen bestehender Bebauungspläne gelten können.

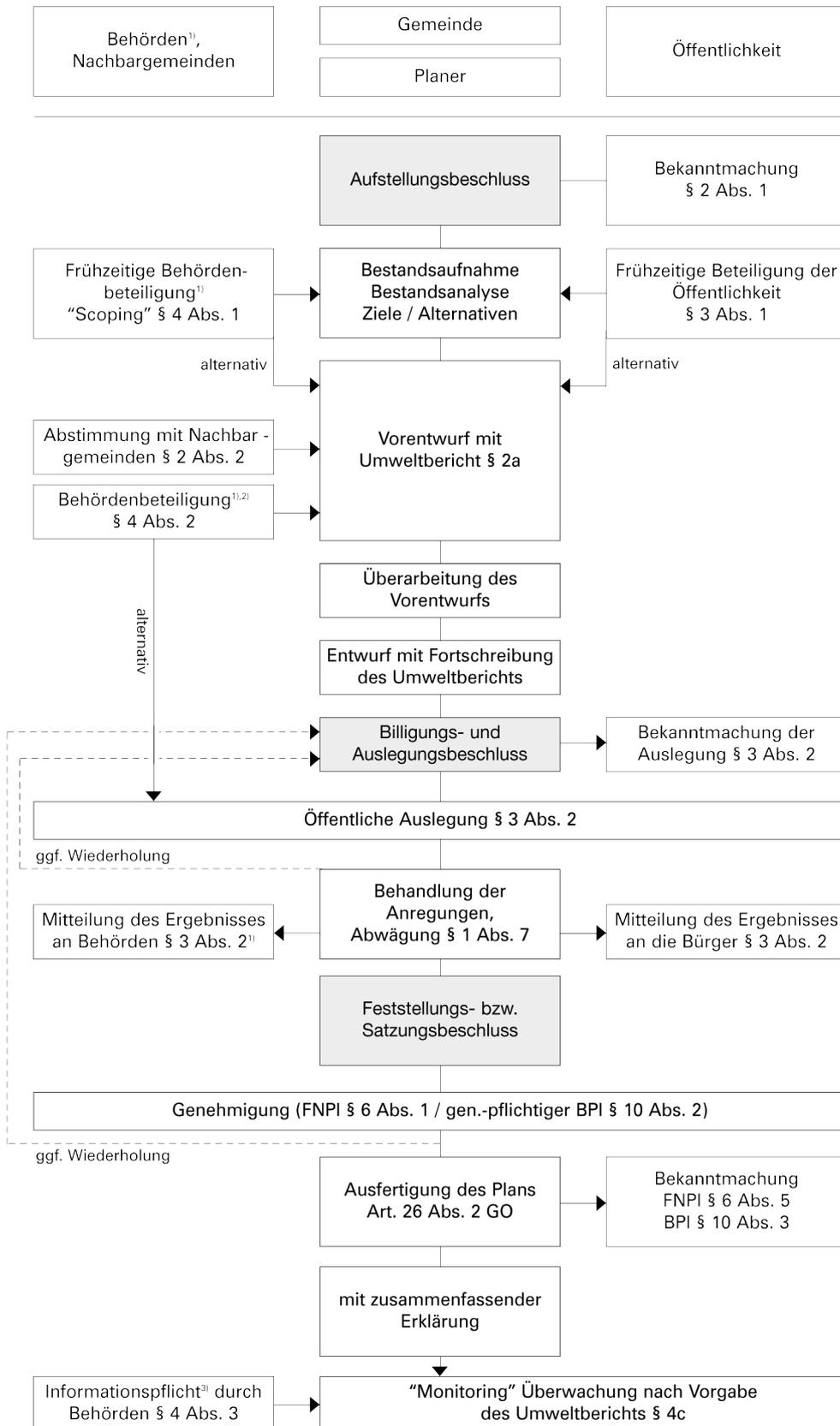
2 Gemäß §§ 214 und 215 BauGB kann eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften zwar unter bestimmten Voraussetzungen für die Rechtswirksamkeit eines Bauleitplans unbeachtlich sein oder geheilt werden; dies entbindet die Gemeinde aber nicht davon, auf ein ordnungsgemäßes Zustandekommen der Bauleitpläne zu achten (vgl. Kapitel V 7 Planerhaltung bei Verletzung von Vorschriften). Auch für die Rechtswirksamkeit unbeachtliche Mängel oder behebbare Fehler führen nach § 216 BauGB dazu, dass die (ggf. erforderliche) Genehmigung nicht erteilt werden kann. Dies kann durch die zur Behebung der Fehler meist notwendige Wiederholung von Verfahrensschritten zu erheblichen Zeitverlusten führen.

2 Regelverfahren

2.1 Aufstellungsbeschluss

1 Es empfiehlt sich, Bauleitplanverfahren durch einen Beschluss der Gemeinde (Aufstellungsbeschluss - vgl. Kapitel V 5/1 Zuständigkeit des Gemeinderats) einzuleiten. Im Beschluss ist anzugeben, ob es sich um eine Neuaufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung handelt. Bei Änderung oder Ergänzung des Flächennutzungsplans sowie bei Bebauungsplänen ist der beabsichtigte Geltungsbereich genau zu bezeichnen.

Ablaufschema zum Bauleitplanverfahren nach BauGB



¹ Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

² kann auch parallel zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 durchgeführt werden (§ 4a Abs. 2)

³ gilt nur für Behörden

2 Der Aufstellungsbeschluss ist gesetzlich nicht vorgeschrieben. Sein Fehlen stellt deshalb auch keine Rechtsverletzung dar, die durch die Aufsichtsbehörde zu beanstanden wäre. Im Hinblick auf die Transparenz, Bürgerfreundlichkeit und Überschaubarkeit des Verfahrensablaufs ist es aber zweckmäßig, einen förmlichen Aufstellungsbeschluss zu fassen.

Wirkungen des Aufstellungsbeschlusses

Der Aufstellungsbeschluss zu einem Bebauungsplan ist unverzichtbare Voraussetzung für eine Reihe von rechtlichen Schritten, vor allem für den Erlass einer Veränderungssperre (§ 14 BauGB) und die Zurückstellung von Baugesuchen (§ 15 BauGB). Der Aufstellungsbeschluss zu einem Bebauungsplan ist außerdem erforderlich, um Vorhaben während der Planaufstellung zulassen (§ 33 BauGB) zu können.

Ortsübliche Bekanntmachung

3 Wurde ein Aufstellungsbeschluss gefasst, so ist er ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs.1 BauGB - vgl. sinngemäß Kapitel V 2.9/2 ff. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung).

2.2 Planungsauftrag

Planer

1 Die Gemeinde soll bei der Vergabe der Ausarbeitung von Bauleitplänen darauf achten, dass die beauftragten Planer auf dem Gebiet der Ortsplanung und des Städtebaus besondere Kenntnisse und Erfahrungen haben und mit den einschlägigen Rechts- und Verwaltungsvorschriften vertraut sind. Die Auswahl befähigter Planer ist eine wesentliche Voraussetzung für die Qualität der Planung und für einen zügigen Ablauf des Aufstellungsverfahrens. Die Gemeinde hat im Rahmen städtebaulicher Verträge die Möglichkeit, die Übernahme externer Planungskosten durch ihre Vertragspartner zu regeln (vgl. Kapitel IV 3/13).

Besondere Untersuchungen und Planungen

2 Im Zusammenhang mit der Vergabe der Ausarbeitung von Bauleitplänen ist zu klären, inwieweit besondere fachliche Untersuchungen und Planungen (z.B. Gutachten zur Bewertung und Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, zum Artenschutz, zum Boden- und zum Immissionsschutz) erforderlich sind. Dabei sind auch erste Vorüberlegungen über den Umfang von Umweltprüfung und Umweltbericht anzustellen. Es kann ratsam oder notwendig sein, geeignete Fachleute hinzuzuziehen (vgl. Kapitel IV 2/5 Untersuchungsmethoden zur Bestandsaufnahme). Weiterhin sollte geklärt werden, ob insbesondere zur Beschleunigung des Bauleitplanverfahrens die Vorbereitung und Durchführung einzelner Abschnitte des Beteiligungsverfahrens Dritten übertragen werden soll (§ 4b BauGB). Dabei ist darauf zu achten, dass der Dritte nach außen hin klarmacht, dass er im Namen der Gemeinde handelt. Die Gemeinde kann einem Dritten auch die Durchführung einer Mediation oder eines anderen Verfahrens der außergerichtlichen Konfliktbeilegung übertragen.

Landschafts- und Grünordnungspläne

3 In jedem Fall ist das Erfordernis von Landschafts- und Grünordnungsplänen (§ 11 Abs.2 Satz 1 BNatSchG, Art. 4 Abs.2 Satz 2 BayNatSchG) zu prüfen (vgl. Kapitel I 2/5 Landschafts- und Grünordnungsplanung). Hierzu sollten die zuständigen Aufsichtsbehörden zu Rate gezogen werden. Gegebenenfalls sollte die erforderliche planerische und verfahrensmäßige Zusammenarbeit zwischen Bauleitplanung und Landschaftsplanung frühzeitig abgestimmt werden.

Wettbewerbe, Plangutachten

4 Bei bedeutenden städtebaulichen Aufgaben und Planungen vor allem in komplexen Planungssituationen ist die Auslobung von städtebaulichen Wettbewerben oder die Einholung von Plangutachten als Grundlage der Bauleitplanung zu empfehlen. Auf die Richtlinien für Planungswettbewerbe

(RPW 2013) wird hingewiesen (vgl. Anhang - Vorschriften).

5 Das Entgelt für städtebauliche Leistungen ist auf der Grundlage der Verordnung über die Honorare für Leistungen der Architekten und Ingenieure (HOAI 2013) zu ermitteln. Regelungen für die Honorierung der Bauleitplanung finden sich insbesondere in § 17 bis § 21. Die Erstellung des Umweltberichts und der städtebauliche Entwurf sind als besondere Leistung gesondert zu vergüten. Hinsichtlich der Höhe der Honorierung für die besonderen Leistungen (HOAI Anlage 9) gibt es keine Vorgaben durch die HOAI. Bei städtebaulichen Leistungen oberhalb der EU-Schwellenwerte nach § 2 Abs. 1 VgV i.Vm. Artikel 7 der Richtlinie 2004/18/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 31. März 2004 über die Koordinierung der Verfahren zur Vergabe öffentlicher Bauaufträge, Lieferaufträge und Dienstleistungsaufträge (derzeit 207.000 Euro netto) ist die Verdingungsordnung für freiberufliche Leistungen (VOF) 2009 anzuwenden (vgl. Anhang - Vorschriften).

Honorarberechnung, VOF

Hinweise zur Vergabe und Durchführung von Freiberuflichen Leistungen sind im Vergabehandbuch freiberufliche Dienstleistungen Bayern (VHF Bayern) ausführlich enthalten (<http://www.innenministerium.bayern.de/buw/bauthemen/vergabeundvertragswesen/freiberuflichedienstleistungen/index.php>).

2.3 Ausarbeitung des Vorentwurfs

1 Als Vorentwurf bezeichnet man im Allgemeinen diejenigen Arbeiten am Bauleitplan, die zur Lösung der wesentlichen Teile der Aufgabe in Zeichnung und Text führen. Gegebenenfalls sind Alternativen darzustellen. Der Vorentwurf ist in der Regel Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und nach den Umständen des Einzelfalls, für die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 oder Abs. 2 BauGB.

2 Bevor die eigentliche Planungsarbeit beginnen kann, muss das Kartenmaterial aufbereitet werden. Der Bestand und die wesentlichen städtebaulich relevanten Planungen sind zu ermitteln (vgl. Kapitel IV 2/1 ff. Bestandsaufnahme und Bewertung). Hierfür werden Angaben der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange benötigt, so z.B. über Schutzgebiete, die überörtlichen Planungen des Straßenbaus, der Wasserwirtschaft, der Energieversorgung und der ländlichen Entwicklung, den Denkmalschutz und die Ziele der Raumordnung (vgl. Kapitel V 2.7).

Ermittlung der Planungsgrundlagen

3 Vor allem beim Flächennutzungsplan, aber auch bei vielen Bebauungsplänen, sollte sich die Gemeinde über das Ergebnis der Bestandsaufnahme und Bewertung vom Planer informieren lassen. Dadurch kann sie ein zusammenhängendes Bild über die städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten, über den konkretisierten Bedarf an Bauflächen und öffentlichen Einrichtungen sowie über mögliche städtebauliche Mängel und Missstände gewinnen. Wird als Bestandteil der Bauleitplanung ein Landschafts- oder Grünordnungsplan aufgestellt, sollte die Information über die betroffenen Planungen gemeinsam vorgenommen werden.

4 Die Gemeinde sollte sich auf der Grundlage der Bestandsaufnahme mit den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung (vgl. Kapitel IV 4.1) befassen. Zu den vor Beginn der Planungsarbeiten zu klärenden Voraussetzungen gehört insbesondere die Einordnung der Planung in übergeordnete gemeindliche Entwicklungsziele und in die Finanzplanung. Die Formulierung

Aufstellung der Planungsziele

klarer Ziele ist auch im Hinblick auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB - vgl. Kapitel V 2.5) wünschenswert. Das schließt nicht aus, dass die Zielvorgaben im weiteren Verlauf der Planung ergänzt oder, soweit erforderlich, geändert werden.

Planung in Alternativen

5 Unterschiedliche Lösungen, die sich in der städtebaulichen Überlegung (z.B. bei Standortentscheidungen und Gestaltungsfragen) ergeben, sollen grundsätzlich im Bauleitplanverfahren untersucht werden. Sie sind für die Willensbildung der Gemeinde bedeutsam und können auch in die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (vgl. Kapitel V 2.5) eingebracht werden. Auch Planungsvorstellungen, die von anderer Seite an die Gemeinde herangetragen worden sind, sollten geprüft werden. Im Übrigen sind nach Nr. 2d der Anlage 1 im BauGB (zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB) die in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten notwendiger Bestandteil des Umweltberichts. Auch aus den Schutzvorschriften des besonderen Artenschutzes sowie der Gebiete des Netzes „Natura 2000“ kann sich die Pflicht zur Prüfung zumutbarer Alternativen ergeben.

Die Entscheidung zwischen Alternativen ist von der Gemeinde spätestens vor der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs zu treffen (vgl. Kapitel V 2.6 Entwurf des Bauleitplans).

2.4 Frühzeitige Beteiligung der Behörden (Scoping)

Frühzeitige Behördenbeteiligung

1 Nach § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, entsprechend der Regelung über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern.

Ziel ist es, von den in Frage kommenden Trägern öffentlicher Belange unter Bezeichnung von Art, Zweck und Geltungsbereich des Bauleitplans frühzeitig Informationen über deren Planungen oder sonstige Maßnahmen sowie bestehende oder beabsichtigte Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Regelungen (§ 5 Abs. 4 und § 9 Abs. 6 BauGB) einzuholen, die das Planungsgebiet betreffen können.

Zusammenhang mit der Umweltprüfung

2 Die Regelung über die frühzeitige Behördenbeteiligung in § 4 Abs. 1 BauGB steht in engem Zusammenhang mit der Umweltprüfung. Der Zweck der frühzeitigen Behördenbeteiligung liegt insbesondere darin, der Gemeinde die notwendigen Informationen zur Festlegung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrads der Umweltprüfung zu verschaffen. Damit unterstützt dieser Verfahrensschritt die Gemeinde bei der Festlegung, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung erforderlich ist (§ 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB). Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sollen sich jedoch nicht auf die für die Umweltprüfung relevanten Aspekte beschränken, sondern können darüber hinaus auch weitere Hinweise zu der Bauleitplanung beinhalten, sofern sie in die Zuständigkeit der jeweiligen Behörde fallen.

Zeitpunkt der Durchführung

3 § 4 Abs. 1 BauGB verweist auf § 3 Abs. 1 Satz 1, Halbsatz 1 BauGB und damit auf die Regelung über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung. Dies bedeutet, dass die Beteiligung möglichst frühzeitig erfolgen soll; die Gemeinde kann sich dabei auf die Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen und die

voraussichtlichen Auswirkungen der Planung beschränken, soweit dies für die Stellungnahmen der Behörden ausreichend ist. Da der Zweck der frühzeitigen Behördenbeteiligung in erster Linie in der Festlegung des Umfangs der Umweltprüfung besteht, kann diese bereits dann erfolgen, wenn hinsichtlich der Planinhalte, die für die Prognose der Umweltauswirkungen erforderlich sind, Klarheit besteht. Grundlegende Informationen wie etwa der Geltungsbereich des Bebauungsplans, die vorgesehene Art der baulichen Nutzung sowie zumindest grobe Aussagen zum geplanten Maß der baulichen Nutzung müssen den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange dabei allerdings grundsätzlich zur Verfügung stehen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die frühzeitige Behördenbeteiligung können gleichzeitig durchgeführt werden (§ 4a Abs. 2 BauGB). Nicht ausgeschlossen ist aber auch, dass die frühzeitige Behördenbeteiligung bereits vor der förmlichen Einleitung des Bauleitplanverfahrens erfolgt. Auf diese Weise können ggf. schon zu diesem frühen Zeitpunkt Probleme erkannt werden, die Anlass geben, die Planung nicht oder jedenfalls nicht in der vorgesehenen Form durchzuführen.

4 Je nach den Umständen des Einzelfalls empfiehlt sich als Form der frühzeitigen Behördenbeteiligung eine gemeinsame Erörterung des Bauleitplanentwurfs mit den beteiligten Stellen, zu der die Gemeinde einlädt. Da hierbei die verschiedenen Belange sowie unterschiedliche und sich häufig widersprechende Anforderungen unmittelbar im Gespräch abgestimmt und möglicherweise ausgeglichen werden können, tragen Fachstellenbesprechungen in der Regel zur Beschleunigung des Verfahrens bei. Über die Besprechung sollte ein Ergebnisprotokoll erstellt werden, das alle Stellungnahmen enthält und das den beteiligten Fachstellen zur Verfügung gestellt wird.

Fachstellenbesprechung

5 Führen die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung zu einer Änderung oder Ergänzung der Planung, ist grundsätzlich keine erneute frühzeitige Behördenbeteiligung erforderlich; vielmehr schließt sich die „normale“ Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB an (§ 4 Abs. 1 Satz 2 BauGB) (vgl. V 2.10).

Änderung der Planung

6 Ebenso wie für die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gilt für die frühzeitige Beteiligung, dass sich diese auf die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erstreckt, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann. Insoweit gelten keine anderen Maßstäbe als bei der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB (vgl. Kapitel V 2.7 Beteiligung der Behörden).

Zu beteiligende Behörden

7 Aufgabe der beteiligten Stellen im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung ist es, die Gemeinde bei der Festlegung des auf der jeweiligen Planungsebene geeigneten Umfangs und Detaillierungsgrads der Umweltprüfung zu beraten. Dabei ist von Bedeutung, dass die Umweltprüfung auf mehreren Planungsebenen (z.B. Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) erforderlich ist, wobei die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgenden oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden soll (§ 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB); diese Abschichtung beeinflusst den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung auf der jeweiligen Planungsebene. Den Gemeinden sind von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange nur die Untersuchungen vorzuschlagen, die im Hinblick auf die erforderlichen Angaben im Umweltbericht tatsächlich notwendig

Umfang und
Detaillierungsgrad der
Umweltprüfung

sind. Zu berücksichtigen ist, dass sich die Umweltprüfung nur auf das bezieht, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach dem Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann (§ 2 Abs.4 Satz 3 BauGB).

2.5 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

1 Die Öffentlichkeit ist nach § 3 Abs.1 BauGB frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommen (vgl. Kapitel V 2.3/5 Planung in Alternativen), zu unterrichten. Dabei sollen auch die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung aufgezeigt werden. Hierzu gehören vor allem die ökologischen, ökonomischen und sozialen Auswirkungen sowie die voraussichtlich erforderlichen Maßnahmen der Bodenordnung (z.B. Umlegungsverfahren) und Erschließung.

Zeitpunkt der Durchführung

2 Mit der Beteiligung der Öffentlichkeit, zu der gem. § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB auch Kinder und Jugendliche zählen, ist möglichst frühzeitig zu beginnen. Sie sollte eingeleitet werden, wenn Ziele, Zweck und voraussichtliche Auswirkungen der Planung ausreichend konkret sind. In vielen Fällen ist es zweckmäßig, das Planungskonzept mit wichtigen Trägern öffentlicher Belange vorzuklären (vgl. Kapitel V 2.4 Frühzeitige Beteiligung der Behörden). Das Konzept und eventuelle Alternativen sollten in ihrem Detaillierungsgrad diskussionsfähig, aber noch nicht so weit verfestigt sein, dass im Ergebnis ein ausgeformter, auslegungsfähiger Planentwurf vorliegt.

Ein besonderes Vorgehen ergibt sich bei Bebauungsplanungen in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten (§ 142 BauGB), Entwicklungsbereichen (§ 165 BauGB), Stadtumbaugebieten (§ 171b ff. BauGB) und Gebieten der Sozialen Stadt (§ 171e BauGB). Hier können die Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs.1 und § 137 BauGB gleichzeitig durchgeführt werden (§ 4a Abs.2 i.V.m. § 139 Abs.2 und § 169 Abs. 1 Nr. 1, § 171b Abs.3, § 171e Abs.4 BauGB).

3 Die frühzeitige Einbeziehung der Öffentlichkeit gibt der Gemeinde die Möglichkeit, für ihre Ziele und Planungsabsichten zu werben. Dies hat angesichts der zuweilen kritischen Haltung von Bürgern gegenüber Veränderungen in ihrem Lebensumfeld und der Möglichkeiten, gegen Planungen vorzugehen (z.B. durch Bürgerbegehren), besondere Bedeutung. Denkbar ist auch die Beteiligung der Bürger zusätzlich zu den gesetzlich vorgegeben Verfahrensschritten (vgl. Kap. I 4). Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit kann auch wichtige Aufschlüsse über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung geben, u.a. im sozialen und wirtschaftlichen Bereich. Sie bietet die Möglichkeit, die gemeindliche und städtebauliche Entwicklung noch unbeeinflusst von verbindlichen Entscheidungen zu erörtern und zu bewerten. Bei der Öffentlichkeitsbeteiligung können sich neue Gesichtspunkte ergeben, die von der Gemeinde bisher nicht erkannt oder in Betracht gezogen worden sind. Eine frühzeitige Erörterung der Planungsziele kann auch zu der Erkenntnis führen, dass es zweckmäßig ist, einzelne Planungsabsichten oder gar die gesamte Planung nicht weiter zu verfolgen.

4 Bei der Aufstellung von Grünordnungsplänen haben die anerkannten Naturschutzverbände ein Mitwirkungsrecht. Ihnen sollte möglichst frühzeitig Gelegenheit zur Äußerung gegeben werden (Gemeinsame Bekanntmachung der Bayerischen Staatsministerien des Innern, für Wirtschaft, Verkehr und Technologie, für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sowie

für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 14. Juni 1989, AIIIMBI. S. 604 - vgl. Anhang - Vorschriften).

5 In Abwicklung und Gestaltung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit hat die Gemeinde weitgehend freie Hand. Es muss allerdings gewährleistet sein, dass die Bürger ausreichend unterrichtet werden und angemessene Gelegenheit zur Erörterung haben.

Durchführung

6 Als bewährte Verfahren für die Unterrichtung der Öffentlichkeit haben sich herausgebildet:

- Öffentliche Versammlungen, so z.B. als anschaulicher Vortrag mit Bildern. Ort und Zeit der Versammlung sind in geeigneter Weise bekannt zu machen.
- Veröffentlichung der Planung in der Tagespresse oder in eigenen Informationsblättern, die an die Haushalte verteilt werden. Dieses Verfahren verlangt allerdings eine anschauliche, gut lesbare Wiedergabe der Planzeichnungen, der Texte und gegebenenfalls ergänzender Abbildungen.
- Bekanntmachung in der Tagespresse, im Amtsblatt oder durch öffentlichen Aushang, dass an bestimmter Stelle, z.B. in der Gemeindeverwaltung, über die Planung informiert wird.

Die im Einzelfall geeignete Form der Unterrichtung der Öffentlichkeit hängt von den besonderen Verhältnissen in der Gemeinde und von der Bedeutung des Bauleitplans ab. Es kann zweckmäßig sein, verschiedene Formen der Beteiligung (vgl. Kapitel I 4) miteinander zu kombinieren. Falls von der Planung nur Teilbereiche des Gemeindegebietes betroffen sind, sollten bei der Bekanntmachung der Unterrichtung diese Gebiete bezeichnet werden.

7 Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit umfasst auch die Erörterung. Nach § 3 Abs. 1 BauGB sind Äußerungen der Bürger entgegenzunehmen. Außerdem sollen die Bürger die Möglichkeit erhalten, die Planung mit einem sachkundigen Vertreter der Gemeinde zu erörtern. Die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung kann z.B. in einer öffentlichen Veranstaltung oder in der Gemeindeverwaltung zu bestimmten Sprechzeiten gegeben werden. Sie kann auch gleichzeitig mit der Unterrichtung angeboten werden.

Äußerung und Erörterung

8 Ein Beschluss über das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist nicht erforderlich. Die Gemeinde sollte jedoch die Äußerungen der Bürger zumindest zusammenfassend behandeln und eventuelle Folgerungen für die Planung ziehen und entsprechend einfließen lassen. Eine erneute Unterrichtung ist nicht notwendig.

Behandlung der Ergebnisse

9 In den in § 3 Abs. 1 Satz 3 Nrn. 1 und 2 BauGB genannten Fällen kann von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung abgesehen werden, wenn

Ausnahmen von der Öffentlichkeitsbeteiligung

- ein Bebauungsplan aufgestellt oder aufgehoben wird und sich dies auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nicht oder nur unwesentlich auswirkt (Nr. 1) oder
- die Unterrichtung und Erörterung bereits zuvor auf anderer Grundlage erfolgt sind (Nr. 2).

Die Regelung nach § 3 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 ist auf die Praxis von Gemeinden abgestellt, in der sich unterschiedliche Formen informeller Planungen im Vorfeld der Aufstellung von Bauleitplänen herausgebildet haben. Das ersatzweise Heranziehen einer derartigen vorangegangenen Unterrichtung

und Erörterung setzt Folgendes voraus:

- Die andere Grundlage muss in ihrem wesentlichen Inhalt dem vorgesehenen Bauleitplan entsprechen. Das kann ein Plan mit städtebaulichen Konzeptionen, wie z.B. ein Rahmenplan, sein. Ein informeller Plan für ausschließlich sachliche Teilbereiche, wie z.B. ein Nutzungs-, Versorgungs-, Grünflächen- oder Gestaltungskonzept, reicht nur aus, wenn auch der Bebauungsplan nur diese Teilkomplexe regeln soll.
- Die vorangegangene Unterrichtung muss nach Inhalt und Methode den Grundsätzen des § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB entsprechen; es muss also eine öffentliche Unterrichtung und Gelegenheit zur Erörterung von allgemeinen Zielen und Zwecken, wesentlichen Alternativen und voraussichtlichen Auswirkungen der Planung gegeben haben.
- Die vorangegangene Unterrichtung und Erörterung muss in einem angemessenen zeitlichen Zusammenhang mit der beabsichtigten Bauleitplanung stehen. Interessierte Bürger müssen die vorangegangene Unterrichtung und Erörterung mit der beabsichtigten Bauleitplanung in Zusammenhang bringen können. Die Ergebnisse müssen für die beabsichtigte Bauleitplanung verwertbar sein.

2.6 Entwurf des Bauleitplans

In der Phase des Entwurfs wird die endgültige Lösung der Planungsaufgabe erarbeitet; das Arbeitsergebnis ist der Entwurf des Bauleitplans und die dazugehörige Begründung einschließlich des Umweltberichts. Es ist sinnvoll, die in der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen, soweit sie für die Planung relevant sind, einzuarbeiten. Dies vermeidet eine Wiederholung der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB. Der Entwurf des Bauleitplans und der Begründung sind Grundlage für die öffentliche Auslegung und - jedenfalls bei gleichzeitiger Durchführung nach § 4a Abs. 2 BauGB - die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.

2.7 Beteiligung der Behörden

Zweistufige Beteiligung

1 Die Vorschriften über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sehen eine zweistufige Beteiligung vor. In einem möglichst frühzeitigen Stadium der Planung findet die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB statt (vgl. Kapitel V 2.4). Im weiteren Verlauf des Planaufstellungsverfahrens holt die Gemeinde die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und der Begründung ein (§ 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Die Beteiligung hat den Zweck, eine möglichst vollständige Ermittlung und zutreffende Bewertung der in die Abwägung einzustellenden öffentlichen Belange zu ermöglichen.

Zeitpunkt der Beteiligung

2 Die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt nach der frühzeitigen Behördenbeteiligung und setzt das Vorliegen eines Planentwurfs und der Begründung voraus, die den Gegenstand der Beteiligung bilden. Nach § 4a Abs. 2 BauGB kann die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Dies ist insbesondere dann sinnvoll, wenn nach den Ergebnissen der frühzeitigen Behördenbeteiligung keine gravierenden Einwände der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mehr

zu erwarten sind und deswegen oder beispielsweise wegen des geringen Umgriffs einer Planung keine erheblichen Änderungen des Planentwurfs aufgrund der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB mehr zu erwarten sind.

3 Welche Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beteiligen sind, hängt von den Umständen des jeweiligen Einzelfalls und insbesondere von Art und Umfang des Bauleitplans ab. Die Frage beantwortet sich danach, ob der Aufgabenbereich der Behörde oder des Trägers öffentlicher Belange durch die Planung berührt werden kann. Dies bedeutet, dass nur solche Stellen zu beteiligen sind, die in das konkrete Bauleitplanverfahren abwägungserhebliche Belange einbringen können. Die Gemeinde muss also nicht alle denkbaren Behörden und Stellen abfragen, ob sie von diesen zu vertretenden öffentlichen Interessen betroffen sind. Vielmehr hat die Gemeinde die Entscheidung, welche Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beteiligen sind, aufgrund eigenverantwortlicher sachgerechter Prüfung der zu erwartenden unterschiedlichen Auswirkungen des Bauleitplans zu treffen.

Zu beteiligende Behörden und Träger öffentlicher Belange

Unter dem Vorbehalt, dass im konkreten Bauleitplanverfahren ihr Aufgabenbereich berührt sein kann, sind im Bauleitplanverfahren in der Regel folgende Behörden und Stellen zu beteiligen:

- die Kreisverwaltungsbehörde, z.B. als untere Bauaufsichtsbehörde, untere Immissionsschutzbehörde, untere Naturschutzbehörde, Gesundheitsamt oder untere Straßenverkehrsbehörde,
- die höhere Landesplanungsbehörde,
- das Wasserwirtschaftsamt,
- das Vermessungsamt,
- das Landesamt für Denkmalpflege,
- das staatliche Bauamt, Bereich Straßenbau,
- die für die Abfallentsorgung, Abwasserentsorgung und Frischwasserversorgung zuständige entsorgungspflichtige Körperschaft,
- der Regionale Planungsverband (Beteiligung bei Bebauungsplänen, die nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sind, und bei der Aufstellung und Änderung von Flächennutzungsplänen von überörtlicher Bedeutung oder wenn Belange des Regionalplans betroffen sind).

Nach den jeweiligen Umständen des Einzelfalls kommt darüber hinaus auch eine Beteiligung folgender Behörden und Träger öffentlicher Belange in Betracht:

- das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten,
- das Amt für Ländliche Entwicklung,
- die höhere Naturschutzbehörde,
- das Bergamt,
- die Autobahndirektion,
- der Landkreis, z.B. als Straßenbaulastträger,
- das Luftamt,
- den Betreiber einer Eisenbahninfrastruktur (DB Netz AG oder nichtbundeseigenes Eisenbahninfrastrukturunternehmen),
- die zuständige Eisenbahnaufsichtsbehörde (vgl. Kapitel III 9/19),

- die Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes,
- die zuständigen Netzbetreiber von leitungsgebundenen Energie- und Telekommunikationsnetzen,
- die für Gemeinbedarfsflächen zuständigen Bedarfsträger,
- die Kirchen und die Religionsgemeinschaften des öffentlichen Rechts,
- die Bayer. Verwaltung der staatlichen Schlösser, Gärten und Seen,
- das Landesamt für Finanzen,
- die Wehrbereichsverwaltung,
- die Industrie- und Handelskammer,
- die Handwerkskammer,
- der Kreisjugendring.

Diese Auflistung ist nicht abschließend, sondern kann durch weitere Träger öffentlicher Belange ergänzt werden, deren Interessen im engen sachlichen Zusammenhang mit den Planungsabsichten der Gemeinde stehen. Z.B. sollte

- bei Bauleitplänen in der Umgebung kerntechnischer Anlagen das Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz als atomrechtliche Fachbehörde oder
- bei Bauleitplänen in der Nähe von Steinbrüchen, bei denen das Material durch Sprengung gewonnen wird, oder in der Nähe eines Lagers für explosionsgefährliche Stoffe das Gewerbeaufsichtsamt und
- bei einer Bauleitplanung in einer Universitätsstadt die Universität, soweit ihre Belange berührt werden, angehört werden.

Andererseits ist z.B. das Amt für ländliche Entwicklung nur zu beteiligen, wenn ein Flurbereinigungsverfahren zu erwarten ist oder durchgeführt wird, die Wehrbereichsverwaltung nur bei Planungen in der Nähe von Anlagen für Verteidigungszwecke. Der Kreisjugendring wird z.B. nur bei Planungen zu hören sein, die Kinder- und Jugendeinrichtungen betreffen.

Bei der Vorbereitung von Landschafts- und Grünordnungsplänen ist nach Art. 42 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BayNatSchG den anerkannten Naturschutzvereinen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Beteiligung und Äußerungsfrist

4 Den von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist der Entwurf des Bauleitplans einschließlich der Begründung zur Stellungnahme zu übersenden. Alternativ dazu kann von der Möglichkeit der Nutzung elektronischer Informationstechnologien nach § 4a Abs. 4 Satz 2 und 3 BauGB Gebrauch gemacht werden. Dies setzt voraus, dass die Gemeinde den Planentwurf mit Begründung in das Internet einstellt. Wenn die zu beteiligende Behörde einen Zugang für elektronische Kommunikation eröffnet hat, kann die Information über das Beteiligungsverfahren per E-Mail erfolgen.

Möchte die zu beteiligende Behörde eine Fertigung der Planentwürfe in Papierform, so ist die Gemeinde zur Übersendung verpflichtet. Die Beteiligung sollte entsprechend dem Formblatt geschehen, das vom Bayerischen Staatsministerium des Innern mit Rundschreiben an die Gemeinden vom 18.04.1996 zur Anwendung empfohlen wurde (vgl. Anhang). Die Träger öffentlicher Belange sollen sich gemäß § 4 Abs. 2 Satz 3 BauGB in den Stellungnahmen auf ihren Aufgabenbereich beschränken. Die

Stellungnahmen sollen aber nach § 4 Abs.2 Satz 3 Halbsatz 2 BauGB, soweit noch nicht erfolgt, auch Aufschluss über beabsichtigte oder eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen geben.

Die Beteiligten haben gemäß § 4 Abs.2 Satz 2 BauGB grundsätzlich innerhalb eines Monats Stellung zu nehmen. Die Gemeinde soll diese Frist bei Vorliegen eines wichtigen Grundes angemessen verlängern. Der Träger muss den wichtigen Grund gegenüber der Gemeinde geltend machen. Allgemeine Personalengpässe reichen dafür nicht aus. Die Frist verlängert sich nicht automatisch, wenn die Beteiligung gemäß § 4a Abs.4 Satz 2 BauGB auf elektronischem Weg erfolgt, die Behörde nach § 4a Abs.4 Satz 3 BauGB jedoch eine Planausfertigung anfordert. Die Verzögerung kann allerdings ein wichtiger Grund für eine Fristverlängerung nach § 4 Abs.2 BauGB sein.

5 Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange unterliegen grundsätzlich der Abwägung nach § 1 Abs.7 BauGB. Etwas anderes gilt jedoch, soweit die Fachstellen auf zwingende rechtliche Anforderungen hinweisen, die nicht unter das Gebot der Abwägung fallen, wie etwa das in § 78 Abs.1 Satz 1 Nr. 1 WHG enthaltene Verbot der Bauleitplanung in festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Äußert sich eine beteiligte Behörde nicht fristgemäß, so muss die Gemeinde die Stellungnahme bei ihrer Abwägungsentscheidung berücksichtigen, wenn die Anforderungen der Gemeinde bekannt hätten sein müssen oder sie für die Abwägung von Bedeutung (§ 4a Abs.6 BauGB) sind. Generell gilt, dass nur Äußerungen außer Acht gelassen werden können, die nicht abwägungsrelevant sind.

6 Gemäß § 2 Abs.2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen (vgl. Kapitel II 4). Das Abstimmungsgebot setzt voraus, dass die Notwendigkeit zur Koordination der Bauleitpläne besteht, weil die beabsichtigte Bauleitplanung Auswirkungen auf Belange benachbarter Gemeinden haben kann. Belange der Nachbargemeinden sind abwägungsrelevant. Verfahrensmäßig wird der Pflicht zur Abstimmung zweckmäßigerweise dadurch nachgekommen, dass die Nachbargemeinden gleichzeitig mit den Trägern öffentlicher Belange förmlich um Stellungnahme gebeten werden. Die Nachbargemeinden können sich auch auf die ihnen durch Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen und auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen (§ 2 Abs.2 Satz 2 BauGB).

Abstimmung mit
benachbarten Gemeinden

7 Zur Berücksichtigung der von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie gegebenenfalls Nachbargemeinden vorgetragenen Äußerungen wird häufig eine Überarbeitung der Planung oder auch eine Ergänzung des Umweltberichts notwendig sein. Es ist zu empfehlen, im Rahmen der planerischen Abwägung durch die Gemeinde (§ 1 Abs.7 BauGB) einen Beschluss über die Art und den Umfang der Berücksichtigung oder Nichtberücksichtigung von Anregungen herbeizuführen.

Einarbeitung der
Stellungnahmen

8 Führt die Beteiligung der Behörden beim Flächennutzungsplan dazu, dass ein bestimmter, für das Gesamtkonzept der Gemeinde nicht wesentlicher Teil nicht abschließend behandelt werden kann, so empfiehlt es sich, von § 5 Abs.1 Satz 2 BauGB Gebrauch zu machen und Darstellungen aus dem Flächennutzungsplan herauszunehmen (vgl. Kapitel IV 4.2/5 Ausnahmen von Flächen und Darstellungen).

2.8 Grenzüberschreitende Beteiligung

Unterrichtung von Nachbarstaaten

1 Bei Bauleitplänen, die erhebliche Auswirkungen auf Nachbarstaaten haben können, sind die Gemeinden und Träger öffentlicher Belange des Nachbarstaates nach den Grundsätzen der Gegenseitigkeit und Gleichwertigkeit zu unterrichten (§ 4a Abs.5 Satz 1 BauGB). Diese Verpflichtung besteht sowohl für Bebauungs- als auch für Flächennutzungsplanverfahren.

Grenzüberschreitende Beteiligung bei UVP-pflichtigen Bebauungsplänen

2 Bei Bauleitplänen, die erhebliche Umweltauswirkungen auf einen Nachbarstaat haben, ist dieser nach dem UVPG zu beteiligen. Für die Stellungnahmen des anderen Staates sind abweichend vom UVPG die Vorschriften des BauGB anzuwenden. Dies gilt auch für die Rechtsfolgen von nicht rechtzeitig abgegebenen Stellungnahmen (vgl. im Einzelnen § 4a Abs.5 Satz 2 BauGB).

2.9 Öffentliche Auslegung

Auslegungsbeschluss

1 Den nach den dargestellten Beteiligungsschritten vorliegenden Planentwurf macht sich das zuständige Gremium (in der Regel der Stadt- oder Gemeinderat) durch einen sogenannten Billigungsbeschluss zu Eigen. An ihn schließt sich die öffentliche Auslegung des Plans zusammen mit dem Entwurf, der Begründung einschließlich des Umweltberichts sowie der nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, die sowohl von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange als auch von der Öffentlichkeit stammen können, gemäß § 3 Abs.2 Satz 1 BauGB an. In der Regel wird die Gemeinde einen Beschluss fassen, der das Einverständnis mit dem Inhalt des Bauleitplans bestätigt und die Verwaltung ermächtigt, das Auslegungsverfahren durchzuführen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung

2 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen mit dem Hinweis darauf, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die Gemeinde richtet sich hierbei nach dem für die amtliche Bekanntmachung der gemeindlichen Satzungen üblichen Verfahren (Art. 27 Abs.2 Satz 1 GO in Verbindung mit Art. 26 Abs.2 GO - vgl. auch Kapitel V 2.13/1 ff. Bekanntmachung und Inkrafttreten), das mit der Bekanntmachungsverordnung vom 19. Januar 1983 (GVBl S. 14) in Einklang stehen muss. Für Gemeinden, die einer Verwaltungsgemeinschaft zugehören, ist § 1 Abs.3 dieser Verordnung zu beachten.

3 Die Wochenfrist für die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung wird analog Art. 31 des Bayerischen Verwaltungsverfahrensgesetzes und § 187 Abs.1 des Bürgerlichen Gesetzbuches berechnet. Dabei wird der Tag der Veröffentlichung nicht mitgezählt. Wird die Bekanntmachung z.B. an einem Montag veröffentlicht, dann kann die öffentliche Auslegung frühestens am Dienstag der darauf folgenden Woche beginnen. Um Fehler bei der Fristberechnung zu vermeiden, empfiehlt es sich, die Frist zwischen Bekanntmachung und Beginn der Auslegung großzügig zu bemessen. Nach § 1 Abs.2 Satz 3 der Bekanntmachungsverordnung sollen Anschläge mindestens 14 Tage angeheftet bleiben.

4 Die Bekanntmachung soll enthalten:

- den Hinweis, dass der Entwurf des Flächennutzungsplans oder des Bebauungsplans mit Begründung öffentlich ausliegt,

- die genaue Bezeichnung des Geltungsbereichs des Bauleitplans bzw. des Gegenstands oder Bereichs der Änderung und Ergänzung des Bauleitplans (Eine detaillierte, auch für Auswärtige verständliche Beschreibung der überplanten Bereiche ist notwendig, um die Anforderungen an die Anstoßwirkung der Bekanntmachung zu erfüllen. Die Abbildung eines Lageplans mit Eintragung des Planungsumgriffs ist hierfür sehr hilfreich.),
- genaue Angaben über den Ort und die Dauer der Auslegung,
- Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (Da lediglich die „Arten“ umweltbezogener Informationen zu benennen sind, ist es nicht erforderlich, sämtliche auszulegenden umweltbezogenen Stellungnahmen aufzulisten; ausreichend ist vielmehr eine Zusammenfassung in thematische Blöcke mit schlagwortartiger Kurzbeschreibung der betreffenden Umweltthemen, wie z.B. der Hinweis, dass Stellungnahmen vorliegen zu Lärmimmissionen oder zu Eingriffen in Natur und Landschaft, die infolge der Planung zu erwarten sind. Diese Aufstellung darf sich nicht lediglich auf diejenigen Punkte beschränken, die die Gemeinde für wesentlich hält, sondern muss sämtliche verfügbaren Arten umweltbezogener Informationen enthalten; denn mit ihr soll die interessierte Öffentlichkeit auch angestoßen werden, etwaige Umweltbelange in das Verfahren einzuführen, die der Gemeinde ausweislich der Bekanntmachung bis dato unbekannt waren (BVerwG, Urt. v. 11.09.2014 – 4 CN 1/14),
- den Hinweis, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können (Nach § 4a Abs.6 BauGB können Stellungnahmen, die im Verfahren der Öffentlichkeitsbeteiligung nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist. Diese Präklusion setzt aber voraus, dass in der Bekanntmachung nach § 3 Abs.2 Satz 2 BauGB auf diese Möglichkeit hingewiesen worden ist),
- den Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können; dieser Hinweis darf nicht mit einschränkenden Zusätzen versehen werden (z.B., dass Anregungen nur von Betroffenen oder nur schriftlich vorgebracht werden können),
- bei der Aufstellung von Bebauungsplänen den Hinweis, dass ein Normenkontrollantrag zum Bayerischen Verwaltungsgerichtshof (§ 47 Verwaltungsgerichtsordnung - VwGO) unzulässig ist, wenn damit nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der öffentlichen Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können,
- bei der Aufstellung von Bebauungsplänen im vereinfachten oder beschleunigten Verfahren den Hinweis, dass ein Normenkontrollantrag beim Bayerischen Verwaltungsgerichtshof nach § 47 VwGO unzulässig ist, wenn damit nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

5 Damit die ordnungsgemäße Bekanntmachung nachweisbar ist, wird ein entsprechender Ausschnitt aus dem Amtsblatt oder der Tageszeitung (mit Datum) bzw. bei Bekanntmachung durch Anschlag der angeschlagene Text mit dem Vermerk, wann er angeschlagen und wann er abgenommen worden ist, zu den Akten genommen.

Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

6 Gleichzeitig mit der Bekanntmachung sollen die beteiligten Träger öffentlicher Belange von der Auslegung benachrichtigt werden (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB - vgl. Kapitel V 2.7/2 Zeitpunkt der Beteiligung). Ebenso sollten die betroffenen Nachbargemeinden benachrichtigt werden. Zur Abgabe einer abschließenden Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist kann es - je nach Grad der Betroffenheit, der Abweichung von der früheren Stellungnahme und dem Prüfungsumfang - zweckmäßig sein, einzelnen Stellen eine Kopie des ausliegenden Bauleitplanentwurfs zu übersenden.

Wenn - wie durch die Regelung in § 4a Abs. 2 BauGB ausdrücklich ermöglicht - die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der Auslegung der Planentwürfe nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt wird, erübrigt sich die Benachrichtigung naturgemäß. In diesem Fall ist es sinnvoll, im Anschreiben an die Behörden und Träger öffentlicher Belange einen Hinweis auf die parallel stattfindende öffentliche Auslegung aufzunehmen.

Ort und Dauer der Auslegung

7 Der Entwurf des Bauleitplans ist mit der Begründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Als Auslegungsort werden in der Regel die Gemeindekanzlei oder das Büro der Bauverwaltung in Betracht kommen.

8 Der Bauleitplanentwurf einschließlich der Begründung muss am Auslegungsort augenfällig bereitliegen. Der Bürger muss Einsicht nehmen können, ohne noch Fragen oder Ersuchen an Dienstkräfte der Gemeinde richten zu müssen. Um den durch die Rechtsprechung bestätigten strengen Anforderungen an eine ordnungsgemäße Auslegung zu entsprechen, müssen die Unterlagen mindestens von Montag bis Freitag während der normalen Dienststunden öffentlich zugänglich sein. Von der Beschränkung auf bestimmte Amtstage oder Amtsstunden ist abzuraten. Es ist vielmehr wünschenswert, dass zu bestimmten, in der Bekanntmachung anzugebenden Zeiten den berufstätigen Bürgern Gelegenheit gegeben wird, auch außerhalb der normalen Dienststunden Einsicht zu nehmen. Ergänzend können bei der Öffentlichkeitsbeteiligung elektronische Informationstechnologien genutzt werden (§ 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB). Der Bauleitplanentwurf kann also auch in das Internet eingestellt werden. Dies kann aber - wie der Wortlaut von § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB mit dem Wort „ergänzend“ klar zum Ausdruck bringt - kein Ersatz für die gesetzlich vorgeschriebene öffentliche Auslegung der Planentwürfe sein.

Auslegungsfrist

9 Die einmonatige Auslegungsfrist bemisst sich analog Art. 31 des Bayerischen Verwaltungsverfahrensgesetzes und §§ 187 Abs. 2, 188 Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB). Bei der Fristberechnung wird demnach der erste Tag der Auslegung mitgezählt. Wird z.B. am 12. eines Monats ausgelegt, so endet die einmonatige Frist am 11. des darauf folgenden Monats um 24.00 Uhr. Würde nach dieser Berechnung die Frist an einem Samstag, Sonntag oder gesetzlichen Feiertag enden, so verlängert sie sich entsprechend § 193 BGB bis zum Ablauf des darauf folgenden Werktags.

10 Die Auslegungsfrist darf nicht unterschritten werden; eine Überschreitung ist hingegen unschädlich und - zur Vermeidung von Fehlern bei der Fristberechnung - auch empfehlenswert. Der Entwurf des Bauleitplans mit der Begründung muss während der gesamten in der Bekanntmachung angegebenen Zeit am Auslegungsort verbleiben.

11 Die während der Auslegungsfrist vorgebrachten Anregungen weisen auf öffentliche und private Belange hin, die gemäß § 1 Abs.5 - 7 und § 1a BauGB in den Bauleitplänen zu berücksichtigen sein können.

Behandlung der
Anregungen

Alle fristgemäß vorgebrachten und alle abwägungsrelevanten Anregungen muss die Gemeinde prüfen; ihre Behandlung (vgl. Kapitel V 7 Planerhaltung bei Verletzung von Vorschriften) stellt einen wesentlichen, in der Regel den abschließenden Schritt im Prozess der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange dar, zu der die Gemeinde gemäß § 1 Abs.7 BauGB verpflichtet ist (vgl. Kapitel III 0/3 ff. Abwägung). Dabei sollen die Anregungen entweder verlesen oder mit ihrem wesentlichen Inhalt in eine Beschlussvorlage aufgenommen werden. Diese Vorlage kann auch zu den einzelnen Anregungen jeweils eine von der Gemeindeverwaltung ausgearbeitete Beschlussempfehlung enthalten. Es ist zweckmäßig, den Planer bei der Vorbereitung der Beschlussvorlage und zum Vortrag in öffentlicher Sitzung hinzuzuziehen. Die Anregungen sind in der Regel einzeln zu behandeln; gleichartige können zusammengefasst werden.

12 Den Personen und Stellen, die fristgemäß Anregungen vorgebracht haben, ist gemäß § 3 Abs.2 Satz 4 BauGB das Ergebnis der Prüfung mitzuteilen. Dies kann z.B. unter Verwendung von Auszügen aus der Sitzungsniederschrift geschehen, welche den Beschluss und seine Begründung, also die Gesichtspunkte und das Ergebnis der Prüfung enthalten. Haben mehr als fünfzig Personen Anregungen mit im Wesentlichen gleichem Inhalt vorgebracht, so kann an die Stelle der Mitteilung das in § 3 Abs. 2 Satz 5 BauGB vorgeschriebene Verfahren der Einsichtnahme treten.

Mitteilung des
Ergebnisses

2.10 Verfahren bei Änderung oder Ergänzung des Bauleitplanentwurfs

1 Die Behandlung von Anregungen hat häufig Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfs zur Folge (vgl. Kapitel IV 5.4/2 Änderung von Bauleitplänen). Für das weitere Verfahren ergeben sich folgende Fälle:

2 Fall A: Der Entwurf des überarbeiteten Bauleitplans einschließlich der fortgeschriebenen Begründung ist im Regelfall erneut öffentlich auszulegen (§ 4a Abs.3 Satz 1 BauGB). Das Verfahren ist dann gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu wiederholen (vgl. Kapitel V 2.9/2 ff. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung).

Erneute öffentliche
Auslegung

Die Gemeinde kann dabei die erneute öffentliche Auslegung angemessen verkürzen (§ 4a Abs.3 Satz 3 BauGB). Sie kann außerdem bei der erneuten öffentlichen Auslegung bestimmen, dass Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden können (§ 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB - vgl. Kapitel V 2.9/2 ff.). Auf diese Beschränkung ist in der ortsüblichen Bekanntmachung über die erneute öffentliche Auslegung hinzuweisen. Die Änderungen und Ergänzungen müssen deutlich hervorgehoben sein. In einer Verletzung dieser Pflicht liegt jedoch nur dann ein beachtlicher Verstoß gegen § 4a Abs.3 BauGB vor, wenn konkrete Anhaltspunkte dafür vorliegen und in der gebotenen Weise geltend gemacht werden, dass ein Bürger durch das Versäumnis gehindert worden ist, sein Beteiligungsrecht auszuüben. Auszulegen ist jedoch der gesamte Planentwurf.

3 Fall B: Die erneute öffentliche Auslegung kann unter den in § 4a Abs.3 Satz 4 BauGB genannten Voraussetzungen auf die von der Änderung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger

Eingeschränktes
Beteiligungsverfahren

öffentlicher Belange beschränkt werden. Diese Regelung kann Anwendung finden, wenn durch die Änderungen und Ergänzungen des Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplans berühren dann die Grundzüge nicht, wenn sich die Planänderung oder -ergänzung nur auf Einzelheiten bezieht und die Grundkonzeption der Planung unangetastet bleibt.

Der Kreis der Betroffenen ist sorgfältig zu ermitteln. Betroffen sind in der Regel auch die Grundstücke, die an den Bereich angrenzen, der von der Änderung oder Ergänzung berührt ist. Bei Planungen, die eine größere Zahl von Bürgern betreffen, sollte vorzugsweise alternativ eine erneute öffentliche Auslegung erfolgen.

Gleichzeitig mit der Beteiligung der betroffenen Bürger sollte den berührten Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben oder die Beteiligung nach § 4 BauGB durchgeführt werden. Über die Stellungnahmen ist wie über die Anregungen zu entscheiden; dies und das weitere Verfahren richten sich nach § 3 Abs. 2 Satz 4 ff. BauGB.

2.11 Feststellungsbeschluss, Satzungsbeschluss

Nach der abschließenden Behandlung der Anregungen stellt die Gemeinde den Flächennutzungsplan zweckmäßig durch Beschluss fest. Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Jedenfalls der Beschluss über den Flächennutzungsplan ist vom gesamten Gemeinderat zu fassen und kann nicht auf einen beschließenden Ausschuss übertragen werden (vgl. Kapitel V 5/1 Zuständigkeit des Gemeinderats).

2.12 Genehmigung

Flächennutzungsplan

1 Der Flächennutzungsplan bedarf der Genehmigung (§ 6 Abs. 1 BauGB).

Bebauungsplan

2 Bebauungspläne, die aus einem Flächennutzungsplan entwickelt werden, sind genehmigungsfrei.

Dagegen bedürfen nach § 10 Abs. 2 BauGB der Genehmigung:

- selbstständige Bebauungspläne (§ 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB),
- Bebauungspläne, soweit sie vor dem FNP bekannt gemacht werden sollen (§ 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB),
- vorzeitige Bebauungspläne (§ 8 Abs. 4 BauGB).

Die Zuständigkeit für die Genehmigung (Regierung oder Landratsamt) ist in §§ 6 Abs. 1, 10 Abs. 2 Satz 1 BauGB sowie in der Zuständigkeitsverordnung im Bauwesen (ZustVBau) geregelt. Aufgrund der Neufassung der Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 wurde die ZustVBau geändert. Nach der geänderten ZustVBau sind die Regierungen nur noch für die Genehmigungen von Flächennutzungsplänen und o.g. genehmigungsbedürftigen Bebauungsplänen kreisfreier Gemeinden sowie der Großen Kreisstädte zuständig. Im Übrigen sind die Landratsämter zuständig.

3 Dem Genehmigungsantrag sollen folgende Unterlagen beigelegt werden:

Unterlagen Antrag

- Flächennutzungsplan, gegebenenfalls mit integriertem Landschaftsplan einschließlich Begründung mit Umweltbericht, bzw. Bebauungsplan, gegebenenfalls mit Grünordnungsplan einschließlich Begründung mit Umweltbericht (Anzahl der vorzulegenden Mehrfertigungen in Absprache mit den Regierungen bzw. Landratsämtern),
- soweit vorhanden und zum Verständnis des Bauleitplans notwendig: Fachpläne (z.B. Generalverkehrsplan), Voruntersuchungen, Gutachten oder Bestandsaufnahmen, städtebauliche Rahmenpläne, Strukturpläne, Unterlagen über eine kommunale Entwicklungsplanung oder andere zur Beurteilung wichtige Planungskonzepte,
- die zur Abstimmung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB eingegangenen Äußerungen der benachbarten Gemeinden,
- die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aus dem Verfahren nach § 3 und § 4 BauGB,
- der Nachweis über Ort, Zeit und Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB; ein ins Einzelne gehender Bericht ist nicht erforderlich,
- der Nachweis über Ort, Zeit und ordnungsgemäße Bekanntmachung (Kopie Bekanntmachung) der öffentlichen Auslegung und Nachweise über die Benachrichtigung der beteiligten Träger öffentlicher Belange von der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
- die Unterlagen über die Behandlung der Anregungen (Abwägung) durch die Gemeinde mit den nichtberücksichtigten Anregungen samt der Stellungnahme der Gemeinde, soweit sie nicht aus den Beschlüssen hervorgeht, gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 Halbsatz 1 BauGB,
- die Nachweise über die Mitteilung des Ergebnisses der Prüfung von Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 Halbsatz 2 BauGB,
- die Nachweise über die Beschlüsse der Gemeinde, insbesondere: Aufstellungsbeschluss, Auslegungsbeschluss und Feststellungs- oder Satzungsbeschluss.

4 Zur besseren Übersichtlichkeit und um Missverständnisse zu vermeiden und eine zügige Bearbeitung zu gewährleisten, sollten die Unterlagen nach den einzelnen Verfahrensschritten gem. BauGB chronologisch geordnet werden. Eine Unterteilung mit beschrifteten Trennblättern erleichtert die Lesbarkeit.

Gliederung Antrag

Empfohlene Gliederung:

1. Aufstellungsbeschluss inkl. Planunterlagen und evtl. Beschlüsse,
2. Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB
(bei umfangreichen Unterlagen unterteilt in Aufforderung zur Abgabe der Stellungnahmen inkl. des Planungsstands, eingegangene Stellungnahmen, Behandlung der Stellungnahmen),
3. Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB
(bei umfangreichen Unterlagen unterteilt in Aufforderung zur Abgabe der Stellungnahmen inkl. Liste der beteiligten Behörden und des Planungsstands, eingegangene Stellungnahmen evtl. unterteilt in Stellungnahmen mit Inhalt und ohne Inhalt, Behandlung der Stellungnahmen),

4. Billigungs- / Auslegungsbeschluss,
5. Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
(bei umfangreichen Unterlagen unterteilt in Bekanntmachung inkl. des Planungsstands, eingegangene Stellungnahmen, Behandlung der Stellungnahmen, Mitteilung des Ergebnisses an die Bürger),
6. Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB
(bei umfangreichen Unterlagen unterteilt in Aufforderung zur Abgabe der Stellungnahmen inkl. Liste der beteiligten Behörden und des Planungsstands, eingegangene Stellungnahmen evtl. unterteilt in Stellungnahmen mit Inhalt und ohne Inhalt, Behandlung der Stellungnahmen, Mitteilung des Ergebnisses an die Behörden),
7. ggf. Unterlagen über die erneute Auslegung gem. § 4a BauGB,
8. Feststellungs- / Satzungsbeschluss,
9. Planfassung, die zur Genehmigung eingereicht wird, inkl. Begründung.

Bei einem genehmigungspflichtigen Bebauungsplan (vgl. Kapitel V 2.12/2 Genehmigung Bebauungsplan) sollten zusätzlich eine Darlegung über die Einordnung des Bebauungsplans in die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets und gegebenenfalls der Flächennutzungsplan-Entwurf mit Begründung vorgelegt werden.

Wirkung und Form der Genehmigung

5 Die Genehmigung ist gegenüber der Gemeinde ein Verwaltungsakt, der mit Nebenbestimmungen verbunden werden kann (Art. 36 BayVwVfG). In Frage kommen insbesondere Auflagen oder aufschiebende Bedingungen. Der Bauleitplan kann immer erst wirksam werden bzw. in Kraft treten, wenn die in die Genehmigung aufgenommene Bedingung eingetreten ist. Diese Nebenbestimmungen werden in der Praxis im Allgemeinen zusammenfassend als Maßgaben bezeichnet. Mit Maßgaben können redaktionelle Mängel des Bauleitplans ausgeräumt und in gewissem Umfang auch inhaltliche Korrekturen vorgenommen werden. Bei letzteren muss die Genehmigungsbehörde allerdings beachten, dass sie nicht anstelle der Gemeinde planerisch tätig wird.

Frist im Genehmigungsverfahren

6 Über die Genehmigung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans ist innerhalb von drei Monaten zu entscheiden; diese Frist kann auf Antrag der Genehmigungsbehörde von der zuständigen übergeordneten Behörde aus wichtigen Gründen verlängert werden, in der Regel jedoch nur bis zu drei Monaten (§ 6 Abs. 4 und § 10 Abs. 2 BauGB).

Die Frist beginnt mit dem Eingang der vollständigen Unterlagen in prüfbarer Form (siehe hierzu V 2.12/3) bei der zuständigen Genehmigungsbehörde zu laufen, im Falle der Vorlage über das Landratsamt also erst mit dem Eingang bei der Regierung. Wichtige Gründe für eine Verlängerung der Genehmigungsfrist können z.B. die Beschaffung von weiteren, für die Beurteilung wichtigen Unterlagen oder ein durch Umfang oder Problematik des Bauleitplans bedingter außerordentlicher Prüfungsaufwand sein. Die Gemeinde ist von der Verlängerung der Genehmigungsfrist vor Fristablauf in Kenntnis zu setzen. Erfordert die Beschaffung fehlender Unterlagen oder eine nachträgliche Behördenbeteiligung voraussichtlich längere Zeit, sollten Gemeinde und Genehmigungsbehörde sich darauf einigen, dass der Antrag schriftlich zurückgezogen wird.

Genehmigungsfiktion

7 Gemäß § 6 Abs. 4 Satz 4 und § 10 Abs. 2 Satz 2 BauGB gilt die Genehmigung als erteilt, wenn sie nicht innerhalb der ggf. verlängerten Frist unter Angabe von Gründen abgelehnt oder zurückgenommen wird (Genehmigungsfiktion). Zur Wirksamkeit bzw. zum Inkrafttreten des

Bauleitplans bedarf es auch in diesem Fall der Bekanntmachung nach § 6 Abs.5 oder § 10 Abs.3 BauGB.

8 Wird eine Genehmigung mit Maßgaben erteilt, die über rein redaktionelle Korrekturen hinausgehen, muss sich die Gemeinde durch Beschluss den Plan in der Fassung zu eigen machen, die er durch die Genehmigung erhalten hat (sog. Beitrittsbeschluss). Welche weiteren Verfahrensschritte notwendig sind, hängt von der Reichweite der Maßgaben ab. § 4a Abs.3 BauGB ist entsprechend anzuwenden.

Genehmigungsverfahren
mit Maßgaben

Mängel, die so weit gehende Korrekturen erforderlich machen, dass der Bauleitplan gemäß § 4a Abs.3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt werden müsste, werden allerdings in der Regel zur Versagung der Genehmigung oder gegebenenfalls bei Flächennutzungsplänen zum Ausnehmen räumlicher oder sachlicher Teile von der Genehmigung (§ 6 Abs.3 BauGB) führen.

9 Bei einer erneuten öffentlichen Auslegung - gegebenenfalls mit einer Beschränkung der Einwendungsmöglichkeiten gemäß § 4a Abs.3 Satz 2 BauGB - hat die Gemeinde die fristgemäß vorgebrachten Anregungen zu prüfen und zum Gegenstand eines Beschlusses zu machen.

10 Führt die Prüfung zu keiner weiteren Änderung oder Ergänzung des Bauleitplans, so schließt sich die Bekanntmachung an. Der für die Genehmigung zuständigen Behörde sind Nachweise über die Anregungen und deren Behandlung sowie die gefassten Beschlüsse und die Bekanntmachung vorzulegen.

11 Führt dagegen die Prüfung der Anregungen zu einer weiteren Änderung oder Ergänzung des Bauleitplans, so dass die nunmehr beschlossene Planfassung von der genehmigten Fassung abweicht, ist hinsichtlich dieser Änderung oder Ergänzung ein erneutes Genehmigungsverfahren durchzuführen.

12 Sind aufgrund des Genehmigungsbescheids ausschließlich redaktionelle Änderungen oder Berichtigungen vorzunehmen, so ist der Bauleitplan von der Gemeinde ohne weitere Verfahrensschritte entsprechend zu ändern und mit einem Änderungsvermerk zu versehen. Anschließend erfolgen die Ausfertigung und die Bekanntmachung. Der für das Genehmigungsverfahren zuständigen Behörde sind Nachweise über die Änderung und die Bekanntmachung vorzulegen.

Genehmigungsverfahren
ohne Maßgaben

13 Nach § 6 Abs.3 BauGB besteht die Möglichkeit, räumliche oder sachliche Teile des Flächennutzungsplans von der Genehmigung auszunehmen. Das Ausnehmen ist nur möglich, wenn bestehende Versagungsgründe durch Maßgaben nicht ausgeräumt werden können (vgl. Kapitel V 2.12/5 Wirkung und Form der Genehmigung). Für das Ausnehmen von räumlichen und sachlichen Teilen des Flächennutzungsplans von der Genehmigung bedarf es keines entsprechenden Antrags der Gemeinde; jedoch sollte die Gemeinde als Betroffene vorher gehört werden. Die Gemeinde ist verpflichtet, auch für den von der Genehmigung ausgenommenen Teil eine genehmigungsfähige Planung zu schaffen (§ 5 Abs.1 BauGB - vgl. Kapitel IV 4.2/5 Ausnehmen von Darstellungen). Hinsichtlich dieses Teils ist das Aufstellungsverfahren - beginnend mit der öffentlichen Auslegung - erneut durchzuführen. Dies kann unabhängig von der Weiterführung des Verfahrens für den genehmigten Teil erfolgen.

Genehmigung des
Flächennutzungsplans mit
Ausnehmen von Teilen

14 Nach § 6 Abs.4 Satz 1 Halbsatz 2 und § 10 Abs.2 Satz 2 BauGB können räumliche oder sachliche Teile des Bauleitplans vorweg genehmigt wer-

Vorweggenehmigung von
Teilen des Bauleitplans

den. Die Vorweggenehmigung hat zur Folge, dass die Genehmigung des restlichen Teiles zurückgestellt wird. Die Entscheidung über den zurückgestellten Teil muss innerhalb der - gegebenenfalls verlängerten - Frist herbeigeführt werden. Eine Vorweggenehmigung kommt nur in Betracht, wenn

- nach dem Stand der Prüfung ersichtlich ist, dass die Genehmigung des restlichen Teiles grundsätzlich erfolgen kann oder
- die Ablehnung des restlichen Teiles sich nicht auf den Inhalt des vorweg genehmigten Teiles auswirken kann.

Rechtsmittel

15 Die Entscheidung über die Genehmigung des Bauleitplans ist ein Verwaltungsakt. Soweit eine Genehmigung - etwa durch Nebenbestimmungen - die Gemeinde in Rechten verletzt, besteht die Möglichkeit zur verwaltungsgerichtlichen Klage. Gleiches gilt für den Fall, dass die Genehmigung verweigert wird. Ein Vorverfahren findet nicht statt (§ 68 Abs. 1 Satz 2 VwGO i.V.m. Art. 15 Abs. 1, Abs. 2 Bayer. Gesetz zur Ausführung der Verwaltungsgerichtsordnung BayAGVwGO).

2.13 Bekanntmachung und Inkrafttreten

1 Zum Abschluss des Verfahrens – einschließlich der Schritte, die gegebenenfalls aufgrund von Maßgaben noch notwendig geworden sind (vgl. Kapitel V 2.12/8 ff. Genehmigungsverfahren mit / ohne Maßgaben) – bedürfen die Bauleitpläne der Ausfertigung und der Bekanntmachung. Beim Flächennutzungsplan und bei genehmigungspflichtigen Bebauungsplänen macht die Gemeinde die Erteilung der Genehmigung des Bauleitplans gemäß § 6 Abs.5 bzw. § 10 Abs.3 BauGB ortsüblich bekannt. Dies gilt auch im Fall der Fiktion durch Ablauf der Frist (§ 6 Abs.4 Satz 4 BauGB und § 10 Abs.2 Satz 2 BauGB - vgl. Kapitel V 2.12/7 Genehmigungsfiktion). Bei genehmigungsfreien Bebauungsplänen wird der Satzungsbeschluss bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist gemäß § 215 Abs.2 BauGB auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs.1 BauGB) hinzuweisen (vgl. Kapitel V 7/2 ff., 6). In der Bekanntmachung des Bebauungsplans ist auch gemäß § 44 Abs.5 BauGB auf den Entschädigungsanspruch (§ 44 Abs.3 Satz 1 und 2 BauGB) und dessen Erlöschen (§ 44 Abs.4 BauGB) hinzuweisen. Der Flächennutzungsplan wird mit der Bekanntmachung wirksam (§ 6 Abs.5 Satz 2 BauGB); der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs.3 Satz 4 BauGB).

Das BauGB regelt nicht, wie die Bekanntmachung zu vollziehen bzw. zu welchem Zeitpunkt sie vollzogen ist, um das Inkrafttreten eines Bebauungsplans herbeizuführen. Dies richtet sich nach landesrechtlichen Bestimmungen, in Bayern nach der Verordnung über die amtliche Bekanntmachung gemeindlicher Satzungen und von Rechtsvorschriften der Verwaltungsgemeinschaften (Bekanntmachungsverordnung - BekV). Erfolgt die Bekanntmachung durch Niederlegung und Bekanntgabe der Niederlegung durch Anschlag, ist Tag der amtlichen Bekanntmachung der Tag, an dem die Niederlegung durch Anschlag bekanntgegeben wird (§ 2 S. 2 BekV). Auf die Einhaltung einer Aushangdauer kommt es nach dem Wortlaut dieser Bestimmung nicht an. Demnach ist die Bekanntmachung bereits am (ersten) Tag des Anschlags des Satzungsbeschlusses als bewirkt anzusehen (vgl. auch BayVGH, Beschluss vom 28.04.2009 - 20 N 09.396).

2 Spätestens bei der Bekanntmachung ist den Bauleitplänen gemäß § 6 Abs.5 Satz 3 bzw. § 10 Abs.4 BauGB eine zusammenfassende Erklärung darüber, 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, beizufügen. Ein Gemeinderatsbeschluss über diese Erklärung ist rechtlich nicht vorgeschrieben.

Zusammenfassende
Erklärung

3 Beim Bebauungsplan tritt die Bekanntmachung der Genehmigung bzw. des Satzungsbeschlusses an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung. Für die Ausfertigung und die Bekanntmachung gelten die kommunalrechtlichen Vorschriften über die amtliche Bekanntmachung gemeindlicher Satzungen (Art. 26 Abs.2 Gemeindeordnung in Verbindung mit der Bekanntmachungsverordnung vom 19. Januar 1983 - GVBl S. 14).

4 Nach der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs.3 Satz 2 BauGB mit der Begründung sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs.4 BauGB zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten; über seinen Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben. In der Bekanntmachung des Bebauungsplans ist deshalb anzugeben, bei welcher Stelle der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann. § 10 Abs.3 BauGB verlangt nicht, dass der Bebauungsplan zum Zeitpunkt der Bekanntmachung zur Einsicht bereitliegt. Ein Bebauungsplan ist auch ordnungsgemäß verkündet, wenn zwischen der Bekanntmachung und dem Beginn der Bereithaltung zur Einsichtnahme einige Tage liegen. Für den Flächennutzungsplan trifft § 6 Abs.5 Satz 3 BauGB eine vergleichbare Regelung.

Einsicht und Auskunft
für jeden

5 Bei der Bekanntmachung muss die Genehmigung nicht in ihrem vollen Wortlaut bekannt gemacht werden. Es genügt, dass sich der interessierte Bürger bei einer Einsicht in den Plan über den genauen Inhalt des Plans und damit gegebenenfalls über die Auswirkung der Genehmigung unterrichten kann. Die Bekanntmachung muss auch keine exakte Beschreibung des Plangebiets enthalten; ausreichend ist eine schlagwortartige Kennzeichnung, die eine Identifizierung des Plans ermöglicht.

6 Ein Formulierungsvorschlag für die Bekanntmachung der Genehmigung befindet sich im Anhang der Planungshilfen. Dieser steht Gemeinden und Planern im Internet unter <http://www.innenministerium.bayern.de/buw/baurechtundtechnik/bauplanungsrecht/bauleitplaeneundsatzungen/index.php> unter der Rubrik Formulare zum Download als pdf-Datei zur Verfügung.

7 Die Gemeinde bringt auf den Ausfertigungen des Bauleitplans den Verfahrensvermerk (vgl. Kapitel IV 5.4/1 und Anhang Verfahrensvermerke für Flächennutzungs- und Bebauungsplan) an und leitet je eine Fertigung der Regierung, dem Landratsamt (nicht bei kreisfreien Städten und Großen Kreisstädten) sowie - bei Bebauungsplänen - dem Finanzamt (zur Festsetzung der Steuermessbeträge) und dem Vermessungsamt zu.

3 Vereinfachtes Verfahren

1 Das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB ist durch bestimmte Erleichterungen im Verfahren zur Aufstellung bzw. Änderung des Bauleitplans gekennzeichnet; insbesondere ist im vereinfachten Verfahren keine Umweltprüfung durchzuführen.

Anwendungsbereich vereinfachtes Verfahren

- 2 Das vereinfachte Verfahren kann angewandt werden, wenn
- durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden oder
 - durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 BauGB der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird oder
 - der Bebauungsplan lediglich Festsetzungen zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche nach § 9 Abs.2a BauGB oder zur Steuerung von Vergnügungsstätten gem. § 9 Abs.2b BauGB enthält (vgl. Kapitel IV 4.3/15)

und wenn weder die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben begründet oder vorbereitet wird, noch Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Gebieten des Netzes „Natura 2000“ bestehen.

Außerdem ist das vereinfachte Verfahren anwendbar, wenn ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 Abs.6 BauGB aufgehoben wird. Schließlich verweisen die Bestimmungen über die Aufstellung von Innenbereichssatzungen nach § 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB und der Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB für das Aufstellungsverfahren auf die Regelungen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB.

Erleichterungen

- 3 Das vereinfachte Verfahren ist durch Erleichterungen im Aufstellungsverfahren gekennzeichnet, welche die Gemeinde zur Anwendung bringen kann; eine Pflicht hierzu besteht nicht. Im Einzelnen kann die Gemeinde
- von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs.1 BauGB absehen (§ 13 Abs.2 Nr. 1 BauGB);
 - an Stelle der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.2 BauGB den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist geben (§ 13 Abs.2 Nr. 3 BauGB);
 - an Stelle der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist geben (§ 13 Abs.2 Nr. 2 BauGB). Wenn die Betroffenen nicht zweifelsfrei feststellbar sind, sollte jedoch eine öffentliche Auslegung vorgenommen werden.

Keine Umweltprüfung

- 4 Im vereinfachten Verfahren findet keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB statt (§ 13 Abs.3 Satz 1 BauGB). Dementsprechend ist auch weder ein Umweltbericht nach § 2a BauGB noch die Angabe gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, erforderlich. Auch die Vorschriften über die Überwachung (§ 4c BauGB) sind nicht anzuwenden. Zu beachten ist, dass diese rein verfahrensmäßige Erleichterung nicht dazu führt, dass - soweit solche Belange im Raum stehen - eine Abwägung der Umweltbelange entbehrlich wird.

Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13 Abs.2 Nr. 2 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird. Dieser Hinweis sollte, wenn eine öffentliche Auslegung des Planentwurfs durchgeführt wird, in der ortsüblichen Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs.2 Satz 2 BauGB enthalten sein; wird der betroffenen

Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben, sollte der Hinweis in dem entsprechenden Anschreiben enthalten sein.

5 Leitet die Gemeinde das Verfahren mit einem Beschluss über die vereinfachte Änderung ein, so ist dieser ortsüblich bekannt zu machen (vgl. sinngemäß Kapitel V 2.9/2 Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung). Die Stellungnahmen der Beteiligten sind als Anregungen gemäß § 3 Abs.2 Satz 4 und 6 BauGB zu behandeln (vgl. Kapitel V 2.9/11 und 12 Behandlung der Anregungen / Mitteilung des Ergebnisses). Der geänderte Bebauungsplan wird von der Gemeinde als Satzung beschlossen. Der geänderte Flächennutzungsplan wird durch Beschluss festgestellt.

6 Für die Genehmigung von Bauleitplänen, die im vereinfachten Verfahren geändert oder ergänzt wurden, gelten die allgemeinen Regeln für die Genehmigung der §§ 6 und 10 BauGB. Die Änderung oder Ergänzung des Flächennutzungsplans bedarf der Genehmigung, die des Bebauungsplans nur dann, wenn es sich um einen Bebauungsplan nach § 10 Abs.2 BauGB handelt.

Für die Bekanntmachung und das Wirksamwerden des geänderten oder ergänzten Flächennutzungsplans gilt § 6 Abs.5 BauGB mit der Einschränkung, dass die Regelungen über die zusammenfassende Erklärung nicht anzuwenden sind. Für die Bekanntmachung und das Inkrafttreten des geänderten oder ergänzten Bebauungsplans gilt § 10 Abs.3 BauGB ebenfalls mit der Einschränkung hinsichtlich der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs.4 BauGB. Der geänderte oder ergänzte Plan sollte den Stellen zugeleitet werden, denen auch die ursprüngliche Planung übermittelt wurde (vgl. Kapitel V 2.13/7).

4 Beschleunigtes Verfahren

1 Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB ist im Wesentlichen dem vereinfachten Verfahren nachgebildet. Hauptunterschied ist, dass in bestimmten Fällen die Eingriffsregelung nicht anwendbar ist.

2 Grundvoraussetzung für die Anwendung der Regelungen über das beschleunigte Verfahren ist, dass es sich um die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung handelt (§ 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB). Betroffen sind Bebauungspläne, die die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung zum Ziel haben. Eine Überplanung von Flächen, die im Außenbereich liegen, ist in der Regel im beschleunigten Verfahren nicht möglich. Je größer eine von Bebauungszusammenhang umgebene Fläche ist, desto sorgfältiger wird zu prüfen sein, ob noch ein Fall für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens vorliegt. Ausgeschlossen ist das beschleunigte Verfahren in Fällen, in denen die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben begründet werden soll (siehe hierzu auch § 214 Abs.2a BauGB und Kapitel V 7/4).

Anwendungsbereich
beschleunigtes Verfahren

Bei den weiteren Voraussetzungen differenziert das Gesetz nach der im Bebauungsplan festgesetzten Grundfläche. Die Grundfläche wird nach § 19 Abs.2 BauNVO berechnet. Bei der Flächenberechnung sind Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, einheitlich zu betrachten, d.h. die festgesetzte Grundfläche ist zusammen zu rechnen (§ 13a Abs.1 Satz 2 Nr. 1 BauGB). Anstelle der Grundfläche tritt, wenn der Bebauungsplan keine entsprechende Festsetzungen enthält, die Fläche, die bei seiner

Durchführung voraussichtlich versiegelt wird (§ 13a Abs. 1 Satz 3 BauGB).

Bebauungspläne, durch die eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, können ohne Weiteres im beschleunigten Verfahren geführt werden. Bebauungspläne, die eine Grundfläche von mehr als 20.000 bis 70.000 m² festsetzen, können dann im beschleunigten Verfahren geführt werden, wenn eine sogenannte Vorprüfung des Einzelfalls ergibt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben wird.

Die Vorprüfung des Einzelfalls muss die in Anlage 2 zum BauGB genannten Kriterien berücksichtigen. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die beabsichtigte Bauleitplanung berührt werden können, sind an dieser Vorprüfung zu beteiligen.

Hinweispflicht

3 Hat sich die Gemeinde zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens entschieden, muss sie zusätzlich zu den in jedem Bauleitplanverfahren üblichen Hinweispflichten (vgl. Kapitel V 2.9 Öffentliche Auslegung) weitere Hinweise geben und ortsüblich bekannt machen.

Folgende zusätzliche Hinweise sind zu geben und bekannt zu machen:

- Die Tatsache, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird und keine Umweltprüfung erfolgt (§ 13a Abs.3 Nr. 1 BauGB).
- Wenn ein Bebauungsplan vorliegt, der eine Grundfläche von mehr als 20.000 bis 70.000 m² festsetzt, muss die Gemeinde auch die wesentlichen Gründe - d.h. das Ergebnis der Vorprüfung - bekannt machen (§ 13a Abs.3 Nr. 1 BauGB).
- Schließlich muss darauf hingewiesen werden, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann (§ 13 a Abs.3 Nr. 2 BauGB).
- Hinzuweisen ist ferner darauf, dass sich die Öffentlichkeit innerhalb bestimmter Frist zur Planung äußern kann, wenn keine frühzeitige Unterrichtung oder Erörterung im Sinn von § 3 Abs.1 BauGB stattfindet (vgl. Kapitel V 2.5 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit).

Erleichterungen

4 Das beschleunigte Verfahren entspricht im Wesentlichen dem vereinfachten Verfahren (vgl. Kapitel V 3) § 13a Abs.2 Nr. 1 BauGB.

Nichtanwendung der Eingriffsregelung

5 Zentraler Unterschied ist die Nichtanwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§ 13a Abs.2 Nr. 4 BauGB) in den Fällen der Bebauungspläne mit einer festgesetzten Grundfläche von weniger als 20.000 m² (§ 13a Abs.1 Satz 2 Nr. 1 BauGB). In diesen Fällen gelten die voraussichtlichen Eingriffe in Natur und Landschaft als vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4), d.h., die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist nicht anwendbar. Diese Erleichterung gilt nicht für Bebauungspläne mit einer festgesetzten Grundfläche von mehr als 20.000 bis 70.000 m². Deshalb wird das beschleunigte Verfahren, insbesondere wenn man die erforderliche Vorprüfung des Einzelfalls und den damit verbundenen Aufwand berücksichtigt, hier kaum nennenswerte Vorteile gegenüber dem herkömmlichen Verfahren bringen.

Im beschleunigten Verfahren ist die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans möglich, der nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist. Der Flächennutzungsplan wird lediglich nach Inkrafttreten des Bebauungsplans redaktionell angepasst (§ 13a Abs.2 Nr. 2 BauGB). Allerdings

empfiehlt es sich, den redaktionell überarbeiteten Flächennutzungsplan ortsüblich bekannt zu machen, damit auch für die Öffentlichkeit klar ist, welche aktuelle Fassung des Flächennutzungsplans gilt.

5 Zuständigkeit und Zusammensetzung des Gemeinderats bei Beschlüssen

1 Aufgrund von Art. 32 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 GO ist der Feststellungsbeschluss über den Flächennutzungsplan dem gesamten Gemeinderat vorbehalten. Beschlüsse über den Bebauungsplan können nach Art. 32 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 GO auf einen beschließenden Ausschuss übertragen werden.

Zuständigkeit des Gemeinderats

2 Nach Art. 49 Abs. 1 GO kann ein Gemeinderatsmitglied an der Beratung und Abstimmung nicht teilnehmen, wenn der Beschluss ihm selbst, seinem Ehegatten, seinem Lebenspartner, einem Verwandten oder Verschwägerten bis zum dritten Grad oder einer von ihm kraft Gesetzes oder Vollmacht vertretenen natürlichen oder juristischen Person einen unmittelbaren Vorteil oder Nachteil bringen kann. Dies gilt auch für ein Mitglied, das in anderer als öffentlicher Eigenschaft ein Gutachten abgegeben hat.

Ausschluss wegen persönlicher Beteiligung

3 Die Aufstellung eines Flächennutzungsplans für das gesamte Gemeindegebiet hat keine unmittelbaren Rechtswirkungen für die Eigentümer der im Planungsbereich liegenden Grundstücke. Gemeinderatsmitglieder oder deren in Art. 49 Abs. 1 GO genannte Angehörige, die Eigentümer von Grundstücken im Planungsbereich sind, können im Gemeinderat über den Flächennutzungsplan beraten und abstimmen.

Handelt es sich hingegen um die Änderung eines bereits aufgestellten Flächennutzungsplans für einen klar abgegrenzten Teilbereich des Gemeindegebiets, so sind die von der Planänderung betroffenen Gemeinderatsmitglieder in der Regel von der Beratung und Abstimmung im Gemeinderat ausgeschlossen. Ein unmittelbarer Vor- oder Nachteil kann nicht nur vorliegen, wenn Gemeinderats- oder Ausschussmitglieder innerhalb dieses Änderungsbereichs selbst Grundeigentum besitzen, sondern auch, wenn Grundstücke an den Änderungsbereich angrenzen und von der beabsichtigten Planänderung berührt werden können.

4 Bebauungspläne regeln die Bebaubarkeit und sonstige Nutzbarkeit der Grundstücke, haben erheblichen Einfluss auf den Grundstückswert und bringen den Eigentümern von Grundstücken im Planungsbereich einen unmittelbaren Vor- oder Nachteil. Mitglieder des Gemeinderats sind daher von der Beratung und Beschlussfassung über einen Bebauungsplan ausgeschlossen, wenn sie oder eine Person, zu der das Gemeinderatsmitglied in einer von Art. 49 Abs. 1 GO erfassten Beziehung steht, Eigentümer von Grundstücken im Bereich des Bebauungsplans sind. Dies gilt auch für sonstige Nutzungsberechtigte (z.B. Gewerbetreibende), deren abwägungserhebliche Belange betroffen sein können. Es kommt für den Ausschluss nicht darauf an, ob ein Mitglied des Gemeinderats selbst Anträge gestellt oder Einwendungen erhoben hat, die seinen Interessen dienen. Ein Ausschlussgrund kann auch dann vorliegen, wenn Gemeinderatsmitglieder oder deren in Art. 49 Abs. 1 GO genannte Angehörige bzw. eine vom Gemeinderatsmitglied kraft Gesetzes oder Vollmacht vertretene natürliche oder juristische Person Eigentümer von Grundstücken sind, die zwar nicht im Bereich des Bebauungsplans liegen, hieran aber unmittelbar angrenzen und von der beabsichtigten Planung berührt werden können.

5 Der Ausschluss betrifft nicht nur den Satzungsbeschluss (§ 10 Abs.1 BauGB), sondern auch die vorbereitenden Beschlüsse, die den Plan inhaltlich beeinflussen können. Daher unterliegen insbesondere der Aufstellungsbeschluss (vgl. Kapitel V 2.1), der Billigungs- und Auslegungsbeschluss (vgl. Kapitel V 2.9/1) und die Beschlussfassung über Anregungen (vgl. Kapitel V 2.9/11 Behandlung der Anregungen), aber auch generell die Beratung des Bebauungsplans dem Mitwirkungsverbot des Art. 49 GO.

6 Soll ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan geändert werden, so sind Mitglieder des Gemeinderats, die selbst Eigentümer oder sonstige Nutzungsberechtigte von Grundstücken im Geltungsbereich dieses Plans sind oder zu einer Person, die Eigentümer oder sonstiger Nutzungsberechtigter von Grundstücken im Geltungsbereich des Planes ist, in einer in Art. 49 Abs.1 GO geregelten Beziehung steht, nur insoweit von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen, als diese Grundstücke betroffen sind.

Folgen der Mitwirkung eines ausgeschlossenen Mitglieds

7 Hat ein nach Art. 49 Abs.1 GO ausgeschlossenes Mitglied des Gemeinderats an der Beratung oder Beschlussfassung über einen Bebauungsplan mitgewirkt, so ist der Plan nach Art. 49 Abs.4 GO nur dann ungültig, wenn die Mitwirkung dieses Mitglieds für das Abstimmungsergebnis entscheidend war. Umgekehrt führt ein zu Unrecht erfolgter Ausschluss eines Gemeinderatsmitglieds von Beratung und Abstimmung zur Unwirksamkeit des betreffenden Beschlusses.

8 Besonders in kleineren Gemeinden können so viele Mitglieder des Gemeinderats von der Beschlussfassung über einen Bebauungsplan nach Art. 49 Abs.1 GO ausgeschlossen sein, dass der Gemeinderat nach Art. 47 Abs.2 GO nicht mehr beschlussfähig ist. In solchen Fällen kann möglicherweise eine Teilung des Bebauungsplans in zwei oder mehrere Pläne über die Beschlussunfähigkeit hinweghelfen. Ist der Bebauungsplan nicht teilbar (z.B. bei einheitlichen größeren Siedlungsprojekten oder bei wechselseitiger Abhängigkeit verschiedener Gebiete), so kommen die Möglichkeiten des Art. 114 GO für die Bestellung eines Beauftragten in Betracht.

Öffentlichkeit der Beschlussfassung

9 Sämtliche Beratungen und Beschlussfassungen, die zur Aufstellung von Bauleitplänen notwendig werden, sind grundsätzlich in öffentlicher Sitzung vorzunehmen (Art. 52 Abs.2 GO).

6 Sicherung der Bauleitplanung

1 Gerade bei einer längeren Dauer des Planaufstellungsverfahrens kann das Bedürfnis bestehen, die Planung gegen Veränderungen abzusichern. Die wichtigsten Sicherungsmitteln sind die Veränderungssperre nach § 14 BauGB sowie die Zurückstellung von Baugesuchen bzw. die vorläufige Untersagung von Bauvorhaben nach § 15 BauGB. Voraussetzung ist stets, dass die Gemeinde einen wirksamen Aufstellungsbeschluss gefasst hat bzw. einen solchen - insbesondere anlässlich eines konkreten Vorhabens - fasst.

Veränderungssperre

2 Mit einer Veränderungssperre kann die Gemeinde einen in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan gegen Veränderungen sichern, die ihrer Planung widersprechen. Voraussetzung ist neben dem Aufstellungsbeschluss, dass die Veränderungssperre zur Sicherung der Planung erforderlich ist. Dafür muss die Planung so konkret sein, dass zumindest in groben Zügen erkennbar ist, was festgesetzt werden soll.

Die Veränderungssperre wird von der Gemeinde als Satzung beschlossen (§ 16 BauGB) und tritt spätestens nach zwei Jahren außer Kraft, wobei diese Frist ggf. verlängert werden kann (§ 17 BauGB). Die Bauaufsichtsbehörde kann unter bestimmten Umständen im Einvernehmen mit der Gemeinde Ausnahmen von einer Veränderungssperre zulassen. Für Flächennutzungspläne gilt die Veränderungssperre nicht.

3 Ist eine Veränderungssperre nicht bzw. noch nicht beschlossen, obwohl ihre Voraussetzungen gegeben sind, kann die Gemeinde bei der Bauaufsichtsbehörde beantragen, dass die Entscheidung über die Zulässigkeit eines Vorhabens im Einzelfall ausgesetzt wird. Voraussetzung ist, dass die Durchführung der Planung sonst unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde. Die Aussetzung ist ein Verwaltungsakt und kann für maximal zwölf Monate erfolgen.

Zurückstellung von
Baugesuchen, vorläufige
Untersagung

Eine Zurückstellung kann unter bestimmten Umständen auch für Flächennutzungspläne gemäß § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB (vgl. Kap. IV.4.2/32) erlassen werden.

Sofern es um Vorhaben geht, für die keine Baugenehmigung erforderlich ist (vgl. Art. 57, 58 BayBO), kann die Gemeinde eine vorläufige Untersagung beantragen, § 15 Abs. 1 Satz 2 BauGB.

7 Planerhaltung bei Verletzung von Vorschriften

1 Im Genehmigungsverfahren wird ohne Einschränkung überprüft, ob die Gemeinde bei der Aufstellung des Bauleitplans die Verfahrens- und Formvorschriften und die materiellrechtlichen Anforderungen einschließlich einer umfassenden und gerechten Abwägung beachtet hat (§ 216 BauGB). Nach §§ 214 und 215 BauGB, die für Flächennutzungspläne, Bebauungspläne und die übrigen städtebaulichen Satzungen gelten, haben bestimmte Rechtsverstöße aber keine Folgen für die Wirksamkeit des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans.

2 Die bundesrechtlichen Verfahrens- und Formvorschriften, deren Verletzung grundsätzlich zur Unwirksamkeit des Flächennutzungsplans oder des Bebauungsplans bzw. einer sonstigen Satzung nach dem BauGB führt, sind in § 214 Abs. 1 Nrn. 1 bis 4 BauGB abschließend aufgezählt. Dabei liegt § 214 Abs. 1 BauGB die Systematik zugrunde, dass zum einen die beachtlichen Verfahrensfehler abschließend aufgelistet sind und zum anderen in so genannten internen Unbeachtlichkeitsklauseln Ausnahmen hiervon bestimmt sind. Eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften nach dem BauGB ist demnach nur beachtlich, wenn

Verletzungen von
Verfahrens- und
Formvorschriften

- entgegen § 2 Abs. 3 BauGB die von der Planung berührten Belange, die der Gemeinde bekannt waren oder hätten bekannt sein müssen, in wesentlichen Punkten nicht zutreffend ermittelt oder bewertet worden sind und wenn der Mangel offensichtlich und auf das Ergebnis des Verfahrens von Einfluss gewesen ist (Nr. 1),
- die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2, §§ 4a und 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3, § 22 Abs. 9 Satz 2, § 34 Abs. 6 Satz 1 sowie § 35 Abs. 6 Satz 5 BauGB verletzt worden sind; dabei ist allerdings unbeachtlich, wenn bei Anwendung dieser Vorschriften einzelne Personen, Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange nicht beteiligt worden sind, die entsprechenden Belange jedoch unerheblich waren oder in der Entscheidung berücksichtigt worden sind, oder einzelne Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener

Informationen verfügbar sind (vgl. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB), gefehlt haben, oder bei Anwendung des § 13 Abs. 3 Satz 2 BauGB die Angabe darüber, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird, unterlassen wurde oder die Voraussetzungen für eine eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 und § 13 BauGB verkannt worden sind (Nr. 2),

- die Vorschriften über die Begründung der Bauleitpläne und Satzungen verletzt worden sind; dabei ist unbeachtlich, wenn die Begründung oder ihr Entwurf unvollständig ist; dies gilt für eine Verletzung der Vorschriften in Bezug auf den Umweltbericht allerdings nur, wenn die Begründung hierzu nur in unwesentlichen Punkten unvollständig ist (Nr. 3),
- ein Beschluss der Gemeinde über den Flächennutzungsplan oder die Satzung nicht gefasst, eine Genehmigung nicht erteilt oder der mit der Bekanntmachung des Flächennutzungsplans oder des Bebauungsplans / der Satzung verfolgte Hinweiszweck nicht erreicht worden ist (Nr. 4).

Keine Auswirkung auf die Rechtswirksamkeit des Flächennutzungsplans oder eines Bebauungsplans / einer Satzung haben Verstöße gegen Verfahrens- und Formvorschriften, die in § 214 Abs. 1 BauGB nicht genannt sind. Dies gilt z.B. für die Regelungen über die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB.

Fehler das Verhältnis
Flächennutzungsplan -
Bebauungsplan betreffend

3 § 214 Abs. 2 Nr. 1 bis 4 BauGB zählt die Fehler, die das Verhältnis des Bebauungsplans zum Flächennutzungsplan betreffen, abschließend auf. Im Einzelnen ist es unbeachtlich, wenn

- die Anforderungen an die Aufstellung eines selbstständigen oder eines vorzeitigen Bebauungsplans nicht richtig beurteilt worden sind (Nr. 1),
- ein Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde, ohne dass die sich aus dem Flächennutzungsplan ergebende geordnete städtebauliche Entwicklung beeinträchtigt worden ist (Nr. 2),
- der Bebauungsplan aus einem Flächennutzungsplan entwickelt worden ist, dessen Unwirksamkeit wegen Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften einschließlich des § 6 BauGB sich nach der Bekanntmachung des Bebauungsplans herausstellt (Nr. 3),
- im Parallelverfahren gegen § 8 Abs. 3 BauGB verstoßen wurde ist, ohne dass die geordnete städtebauliche Entwicklung beeinträchtigt worden ist (Nr. 4).

Verstöße gegen das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB, die im Katalog des § 214 Abs. 2 BauGB nicht genannt sind, sind beachtlich.

4 Für das beschleunigte Verfahren (vgl. Kapitel V 4) werden die Regelungen durch § 214 Abs. 2a BauGB ergänzt. Allerdings wurde § 214 Abs. 2a Nr. 1 BauGB zwischenzeitlich aufgehoben, nachdem der EuGH darin wegen des nicht gerechtfertigten Wegfalls der Umweltprüfung einen Verstoß gegen EU-Recht gesehen hat. D.h. ein bloßer Irrtum über die Anwendbarkeit des § 13a BauGB kann nicht als hinreichender Rechtfertigungsgrund für den Wegfall der eigentlich notwendigen Umweltprüfung angesehen werden. Ein solcher Bebauungsplan ist daher mangels Einhaltung des ordnungsgemäßen Verfahrens nichtig.

Mängel im
Abwägungsvorgang

5 Die Beachtlichkeit von Fehlern beim Abwägungsvorgang ist in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB sowie in § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB geregelt. Nach § 2 Abs. 3 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten. Einen beachtlichen Verfahrensfehler stellt es dar, wenn entgegen § 2 Abs. 3 BauGB die von der Planung berührten Belange, die der

Gemeinde bekannt waren oder hätten bekannt sein müssen, in wesentlichen Punkten nicht zutreffend ermittelt oder bewertet worden sind und wenn der Mangel offensichtlich und auf das Ergebnis des Verfahrens von Einfluss gewesen ist (§ 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB). Mängel, die Gegenstand der Regelung in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB sind, können nicht als Mängel der Abwägung geltend gemacht werden (§ 214 Abs. 3 Satz 2, 1. Halbsatz BauGB), womit das Gesetz die Konsequenz aus der Einordnung des Ermitteln und Bewertens der Belange und damit des Abwägungsvorgangs in den Bereich der Verfahrensvorschriften zieht. Im Übrigen bestimmt § 214 Abs. 3 Satz 2, 2. Halbsatz BauGB, dass Mängel im Abwägungsvorgang nur erheblich sind, wenn sie offensichtlich und auf das Abwägungsergebnis von Einfluss gewesen sind. Diese Regelung soll sicherstellen, dass die durch § 214 Abs. 2 Satz 2 BauGB in der Fassung vor Inkrafttreten des EAG Bau erreichte Bestandskraft von Flächennutzungsplänen und Satzungen erhalten bleibt. Dies kann Bedeutung etwa in dem Fall erlangen, dass bei einengender Auslegung die Begriffe der Ermittlung und Bewertung nicht alle Anforderungen an das Abwägungsgebot erfassen. Offensichtliche Mängel des Abwägungsvorgangs sind etwa Fehler bei der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials oder Fehler, die sich aus Akten, Protokollen oder der Planbegründung ergeben. Auch offensichtliche Mängel sind aber nur beachtlich, wenn sie auf das Abwägungsergebnis von Einfluss gewesen sind. Eine Einflussnahme ist immer dann zu bejahen, wenn nach den Umständen des Falles die konkrete Möglichkeit besteht, dass ohne den Mangel die Planung anders ausgefallen wäre. Hat sich beispielsweise die Gemeinde von einem unzutreffend angenommenen Belang leiten lassen und sind andere Belange, die das Abwägungsergebnis rechtfertigen könnten, im Verfahren nicht angesprochen worden, so ist die unzutreffende Erwägung auf das Abwägungsergebnis von Einfluss gewesen.

6 Für die Geltendmachung der meisten nach § 214 beachtlichen Fehler (vgl. Kapitel V 6/2 Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften) gilt die zeitliche Beschränkung des § 215 Abs. 1 BauGB. Diese Verstöße werden unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplans oder des Bebauungsplans / der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht werden.

Frist für die
Geltendmachung
von Fehlern

Die Jahresfrist gilt im Einzelnen für

- eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der in diesen Vorschriften bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- eine nach § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
- nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs.

Die Jahresfrist läuft allerdings nur, wenn die Gemeinde auf diese Rechtsfolge bei der Inkraftsetzung des Flächennutzungsplans oder des Bebauungsplans / der Satzung gemäß § 215 Abs. 2 BauGB hingewiesen hat (vgl. Kapitel V 2.13/1 Bekanntmachung und Inkrafttreten).

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass auch für Anträge über die Gültigkeit von Satzungen nach dem BauGB im Zuge von Normenkontrollverfahren nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) eine Jahresfrist gilt (§ 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO).

7 Nach § 214 Abs. 4 BauGB kann der Flächennutzungsplan oder der Bebauungsplan / die Satzung durch ein ergänzendes Verfahren zur Behebung

Ergänzendes Verfahren
zur Behebung von Fehlern

von Fehlern auch rückwirkend in Kraft gesetzt werden. Auch materiell-rechtliche Mängel des Flächennutzungsplans oder des Bebauungsplans / der Satzung können rückwirkend behoben werden. Die Rückwirkung darf allerdings nur bis zu dem Zeitpunkt zurückreichen, in dem der Plan - hätte er nicht an Fehlern gelitten - frühestens hätte in Kraft treten können. Ist zwischen früherer Beschlussfassung und dem erneuten Inkrafttreten eine grundlegende Änderung der Sach- und/oder Rechtslage entstanden, ist eine neue Abwägung erforderlich. Die rückwirkende Inkraftsetzung ist ausgeschlossen, wenn das Abwägungsergebnis wegen nachträglicher Ereignisse nicht mehr haltbar ist.

8 Monitoring

1 Das Monitoring (§ 4c BauGB) soll die Überwachung der erheblichen und insbesondere unvorhergesehenen Auswirkungen der Pläne auf die Umwelt in der Durchführungsphase sicherstellen. Unvorhergesehene negative Auswirkungen sollen dadurch frühzeitig ermittelt werden können, um der Gemeinde die Möglichkeit zu verschaffen, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen.

Zuständigkeit/Durchführung

2 Die Zuständigkeit für das Monitoring liegt bei den Gemeinden (§ 4c Satz 1 BauGB). Überwachung und Planungshoheit - und somit auch eine ggf. erforderliche Änderung eines Bauleitplans - liegen dadurch in einer Hand. Den Gemeinden bleibt es so im jeweiligen Einzelfall überlassen, über Zeitpunkt, Fragestellung, Inhalt und Verfahren der Überwachung zu entscheiden.

Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit

3 Im Umweltbericht wird die Ausgestaltung des Monitorings festgelegt. Da der Umweltbericht als Bestandteil der Begründung am Aufstellungsverfahren teilnimmt, können sich die Behörden und die Öffentlichkeit über die Maßnahmen, die zur Überwachung vorgesehen sind, informieren. Die Gemeinde ist jedoch nicht verpflichtet, die Ergebnisse der Überwachung zu veröffentlichen.

Gemäß § 4 Abs.3 BauGB sind die beteiligten Behörden nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens verpflichtet, die Gemeinden zu unterrichten, wenn die Durchführung eines Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Berücksichtigung des Ergebnisses

4 Die Erkenntnisse über erhebliche unvorhergesehene Umweltauswirkungen können gegebenenfalls bei späteren Genehmigungs- / Zulassungsverfahren Berücksichtigung finden. Sie können je nach den Umständen des Einzelfalls auch zu einer Änderung des Bauleitplans oder zu anderen Maßnahmen der Gemeinde führen.

Auf den nachfolgenden Seiten befinden sich als Hilfestellung für Planer und Gemeinden Formblätter für die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, der Verfahrensvermerke von Bauleitplänen und der Bekanntmachung der Genehmigung. Die Formblätter sind als Vorschlag und Hilfestellung zu verstehen und sind nicht zwingend zu verwenden. Die Formulierungsvorschläge stehen auch im Internet unter <http://www.innenministerium.bayern.de/buw/baurechtundtechnik/bauplanungsrecht/bauleitplaeneundsatzungen/index.php> unter der Rubrik Formular zum Download als pdf-Datei zur Verfügung.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Baugesetzbuch)

Wichtiger Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für eine den gesetzlichen Anforderungen (§ 1 Abs.7 BauGB) entsprechende Abwägung und damit für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

1.	Gemeinde
	<input type="checkbox"/> Flächennutzungsplan <input type="checkbox"/> mit Landschaftsplan
	<input type="checkbox"/> Bebauungsplan für das Gebiet
	<input type="checkbox"/> mit Grünordnungsplan
	<input type="checkbox"/> Satzung über vorhabenbezogenen Bebauungsplan
	<input type="checkbox"/> Sonstige Satzung
	<input type="checkbox"/> Frist für die Stellungnahme (§ 4 BauGB)

2.	Träger öffentlicher Belange
	Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift, E-Mail-Adresse und Tel.-Nr.)
2.1	<input type="checkbox"/> Keine Äußerung
2.2	<input type="checkbox"/> Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs.4 BauGB auslösen
2.3	<input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands

2.4

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)

Einwendungen

Rechtsgrundlagen

Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

2.5

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

.....
Ort, Datum

.....
Unterschrift, Dienstbezeichnung

Verfahrensvermerk Flächennutzungsplan

1. Der Stadtrat / Gemeinderat (evtl. beschließender Ausschuss) hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
5. Der Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt / Gemeinde hat mit Beschluss des Stadtrats / Gemeinderats vom den Flächennutzungsplan in der Fassung vom festgestellt.

....., den

(Stadt / Gemeinde)

(Siegel)

.....

(Ober-) Bürgermeister(in)

7. Die Regierung / Das Landratsamt hat den Flächennutzungsplan mit Bescheid vom AZ gemäß § 6 BauGB genehmigt.

(Siegel Genehmigungsbehörde)

8. Ausgefertigt

....., den

(Stadt / Gemeinde)

(Siegel)

.....

(Ober-) Bürgermeister(in)

9. Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplans wurde am gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan ist damit wirksam

....., den

(Stadt / Gemeinde)

(Siegel)

.....

(Ober-) Bürgermeister(in)

Anmerkungen:

Es kann auch jeder einzelne Verfahrensabschnitt durch Siegel und Unterschrift gesondert bestätigt werden. Die Vermerke 1–3 sind nur erforderlich, wenn der entsprechende Beschluss gefasst wurde.

Hinweise: Die Verfahrensvermerke sind auf den Ausfertigungen der Bauleitpläne anzubringen.

Verfahrensvermerk Bebauungsplan

1. Der Stadtrat / Gemeinderat (evtl. beschließender Ausschuss) hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt / Gemeinde hat mit Beschluss des Stadtrats / Gemeinderats vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

....., den

(Stadt / Gemeinde)

(Siegel)

.....

(Ober-) Bürgermeister(in)

7. Die Regierung / Das Landratsamt hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom AZ gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

8. Ausgefertigt

(Siegel Genehmigungsbehörde)

....., den

(Stadt / Gemeinde)

(Siegel)

.....

(Ober-) Bürgermeister(in)

9. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB / Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

....., den

(Stadt / Gemeinde)

(Siegel)

.....

(Ober-) Bürgermeister(in)

Anmerkungen:

Es kann auch jeder einzelne Verfahrensabschnitt durch Siegel und Unterschrift gesondert bestätigt werden. Die Vermerke 1–3 sind nur erforderlich, wenn der entsprechende Beschluss gefasst wurde. Vermerk 7 entfällt, wenn der Bebauungsplan keiner Genehmigung bedarf. Hinweise: Die Verfahrensvermerke sind auf den Ausfertigungen der Bauleitpläne anzubringen

Bekanntmachung der Genehmigung bzw. des Satzungsbeschlusses

a) Bekanntmachung der Genehmigung (der Änderung, Ergänzung) des Flächennutzungsplans der Gemeinde (für das Gebiet)

Mit Bescheid vom Nr. hat die Regierung / das Landratsamt den Flächennutzungsplan (die Änderung, Ergänzung des Flächennutzungsplans) der Gemeinde (für das Gebiet) genehmigt. Die Erteilung der Genehmigung wird hiermit gemäß § 6 Abs.5 des Baugesetzbuchs (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wird der Flächennutzungsplan (die Änderung, Ergänzung) wirksam. Jedermann kann den Flächennutzungsplan und die Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, bei der Gemeinde (Bauamt, Straße, Öffnungszeiten) einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie der Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
2. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

..... (Siegel)
Ort, Datum (Ober-) Bürgermeister(in)

b) Bekanntmachung der Genehmigung / des Satzungsbeschlusses für den Bebauungsplan (die Änderung, Ergänzung des Bebauungsplans) der Gemeinde (für das Gebiet)

Mit Bescheid vom Nr. hat die Regierung / das Landratsamt den Bebauungsplan für das Gebiet genehmigt / Die Gemeinde hat mit Beschluss vom den Bebauungsplan (die Änderung, Ergänzung des Bebauungsplans) für das Gebiet als Satzung beschlossen. Diese Genehmigung / dieser Beschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs.3 des Baugesetzbuchs (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan (die Änderung, Ergänzung des Bebauungsplans) in Kraft. Jedermann kann den Bebauungsplan mit der Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, bei der Gemeinde (Bauamt, Straße, Öffnungszeiten) einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans,
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs und
4. nach § 214 Abs. 2a im beschleunigten Verfahren beachtliche Fehler,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs.3 Satz 1 und 2 sowie Abs.4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

..... (Siegel)
Ort, Datum (Ober-) Bürgermeister(in)

Wichtige Verwaltungsvorschriften zur Bauleitplanung

Ziele der Raumordnung und Landesplanung im Bauplanungsrecht

Gemeinsame Bekanntmachung der Bayerischen Staatsministerien für Landesentwicklung und Umweltfragen und des Innern vom 6. August 1990 (AllIMBI 1990 S. 856)

Auslegungshilfe des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie

vom 18.09.2012 zur Bestimmung des Anwendungsbereichs von Raumordnungsverfahren (ROV) im Sinne des Art. 24 Abs. 1 des Bayerischen Landesplanungsgesetzes (BayLpIG)
(www.landesentwicklung-bayern.de/rechtsgrundlagen/)

Durchführung von Raumordnungsverfahren und landesplanerische Abstimmung auf andere Weise

Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 27. März 1984 (LUMBI S. 29, LMBL 1986 S. 238) gilt nach Maßgabe der zwischenzeitlichen gesetzlichen Änderungen

Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06)

Eingeführt mit Schreiben des Bayerischen Staatsministerium des Innern vom 11.02.2009; Bezug über den FGSV-Verlag (www.fgsv-verlag.de)

Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL)

Ausgabe 2012, eingeführt mit Ministerialschreiben vom 29.10.2013 (Nr. IID9-43411-001/95); Bezug über FGSV-Verlag (www.fgsv-verlag.de)

Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme (RPS 09)

Ausgabe 2009 eingeführt mit der Ministerialschreiben vom 19.12.2012 (Nr. IID9-43342-009/01); Bezug über den FGSV-Verlag (www.fgsv-verlag.de)

Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90)

Ausgabe 1990/1992; Allgemeines Rundschreiben Straßenbau Nr. 8/1990 - StB 11/14.86.22-01/25 Va 90 - des Bundesministers für Verkehr vom 10. April 1990 im Einvernehmen mit den obersten Straßenbaubehörden der Länder; (zuletzt ergänzt durch ARS Nr. 22/2010 vom 04.09.2010); Bezug über den FGSV-Verlag (www.fgsv-verlag.de)

Richtlinien zur Förderung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen (Städtebauförderungsrichtlinien - StBauFR 2007)

Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 08. Dezember 2006 (AllIMBI 2006 S. 687) geändert durch Bek. vom 22. Oktober 2010 (AllIMBI 2010 S. 290)

Dorferneuerungsrichtlinien (DorfR)

zum Vollzug des Bayerischen Dorfentwicklungsprogramms;
Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 19. Dezember 2011 (AllIMBI 2012 S. 40)

Flurbereinigung und Bauleitplanung sowie sonstige städtebauliche Maßnahmen

Gemeinsame Bekanntmachung der Bayerischen Staatsministerien des Innern und für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 1. Oktober 1984 (MABI 1984 S. 586, LMBL S. 107)

Nachrichtengewinnung aus offenen Quellen

Darstellung schutzwürdiger Anlagen und Einrichtungen in Karten und Plänen sowie Weitergabe entsprechender Daten an Dritte; Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 31. Mai 1994 (AIIIMBI 1994 S. 496)

Bauen im Rahmen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe

Gemeinsame Bekanntmachung der Bayerischen Staatsministerien des Innern, für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sowie für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 10. Juni 1998 (AIIIMBI 1998 S. 437)

Verwaltungsvorschrift zum Vollzug des Wasserrechts - VVWas

Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz vom 27. Januar 2014 (AIIIMBI S. 57)

Landschaftsplanung und Bauleitplanung

Gemeinsame Bekanntmachung der Bayerischen Staatsministerien für Landesentwicklung und Umweltfragen und des Innern vom 18. Dezember 1985 (MABI 1986 S. 49, ber. S. 197, LUMBL S.1)

Mitwirkung der nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes anerkannten Verbände in Rechtssetzungs- und Verwaltungsverfahren

Gemeinsame Bekanntmachung der Bayerischen Staatsministerien des Innern, für Wirtschaft und Verkehr, für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sowie für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 14. Juni 1989 (AIIIMBI 1989 S. 604)

Verwaltungsvorschrift zum Vollzug des Bodenschutz- und Altlastenrecht in Bayern - BayBodSchVwV

Gemeinsame Bekanntmachung der Bayerischen Staatsministerien für Landesentwicklung und Umweltfragen, des Innern, für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und für Arbeit und Sozialordnung, Familie, Frauen und Gesundheit vom 11. Juli 2000 (AIIIMBI 2000 S. 473, ber. S. 534)

Schutz des Europäischen Netzes „Natura 2000“

Gemeinsame Bekanntmachung der Bayerischen Staatsministerien des Innern, für Wirtschaft, Verkehr und Technologie, für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, für Arbeit und Sozialordnung, Familie, Frauen und Gesundheit sowie für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 4. August 2000 (AIIIMBI 2000 S. 544)

Einführung der Vergabe- und Vertragsordnung für Leistungen – Teil A

(VOL/A) Ausgabe 2009 und der Vergabeordnung für freiberufliche Leistungen (VOF) Ausgabe 2009, eingeführt mit Bekanntmachung der Bayerischen Staatsregierung vom 16. Juni 2010 (AIIIMBI 2010 S. 194)

Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW 2008)

Bekanntmachung der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern vom 01. April 2009 (AIIIMBI 2009 S. 139)

Hinweise zur Planung und Genehmigung von Windkraftanlagen (WKA)

Gemeinsame Bekanntmachung der Bayerischen Staatsministerien des Innern, für Wissenschaft, Forschung und Kunst, der Finanzen, für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie, für Umwelt und Gesundheit sowie für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 20. Dezember 2011

Von der Obersten Baubehörde im Bayerischen
Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr
herausgegebene Arbeitsblätter und Materialien für
die Bauleitplanung

Die Arbeitsblätter 9 - 17 und die Materialien 5, 8 und 9 sind unter folgender
Internetadresse abrufbar:

www.stmi.bayern.de/buw/staedtebau/index.php

- Arbeitsblatt 1 Räumliche Planung und Fachplanungen (1982)
- vergriffen -
- Arbeitsblatt 2 Hinweise für die Bestandsaufnahme (1982)
- vergriffen -
- Arbeitsblatt 3 Kleinräumige Gliederung der Gemeinde (1982)
- vergriffen -
- Arbeitsblatt 3A Kleinräumige Gliederung der Gemeinde (1986)
- vergriffen -
- Arbeitsblatt 4 Planen und Bauen im ländlichen Raum (3. Auflage 1985)
- vergriffen -
- Arbeitsblatt 5 Verkehrsberuhigung (2. Auflage 1984)
- vergriffen -
- Arbeitsblatt 6 Flächenhafte Verkehrsberuhigung (1985)
- vergriffen -
- Arbeitsblatt 7 Energie und Ortsplanung (1986)
- vergriffen - aktualisierte Neuauflage 2010 erschienen -
- Arbeitsblatt 8 Planungsschritte im ländlichen Raum (1987)
- vergriffen -
- Arbeitsblatt 9 Verkehrslärmschutz
Hinweise und Beispiele zum Schutz gegen den Straßen-
und Schienenverkehrslärm in der Ortsplanung
(2. Auflage 1996)
- im Internet verfügbar -
- Arbeitsblatt 10 Wohnumfeld
Gestalt und Nutzung wohnungsnaher Freiräume
(2. Auflage 1996)
- im Internet verfügbar -
- Arbeitsblatt 11 Parkplätze (1990)
- im Internet verfügbar -
- Arbeitsblatt 12 Ortsränder (2. Auflage 1997)
- im Internet verfügbar -
- Arbeitsblatt 13 Flächensparende Wohngebiete (2. Auflage 2001)
- im Internet verfügbar -

- Arbeitsblatt 14 Gewerbegebiete (1996)
- im Internet verfügbar -
- Arbeitsblatt 15 Naturnaher Umgang mit Regenwasser (1998)
- im Internet verfügbar -
- Arbeitsblatt 16 Kosten- und flächensparende Wohngebiete (2001)
- im Internet verfügbar -
- Arbeitsblatt 17 Energie und Ortsplanung (2010)
- im Internet verfügbar -
- Materialien 1 Weiterentwicklung von Siedlungsgebieten (1994)
- vergriffen -
- Materialien 2 Rahmenplanung für das Gewerbegebiet
Landshut-Münchnerau (1994)
- vergriffen -
- Materialien 3 Plattensiedlungen
Neue Anforderungen, Rahmenplanungen (1994)
- vergriffen -
- Materialien 4 Rahmenplan Stadtentwicklung Altötting (1997)
- vergriffen -
- Materialien 5 „Schlanke“ Bebauungspläne für Wohngebiete (1996)
- im Internet verfügbar -
- Materialien 6 Forschungsbericht – Innerstädtische Einkaufszentren (2003)
- im Internet verfügbar -
- Materialien 7 Modellvorhaben im Städtebau (2003)
- im Internet verfügbar -
- Materialien 8 Siedlungsentwicklung und Mobilität (2011)
- im Internet verfügbar -
- Materialien 9 Modellvorhaben im Städtebau (2012)
- im Internet verfügbar -

Weitere Arbeitshilfen

Flächenmanagement-Datenbank Version 3.1 (2014)

herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz und dem Bayerischen Landesamt für Umwelt
www.bestellen.bayern.de

Kommunales Flächenmanagement (2010)

herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit, und der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern
www.stmi.bayern.de/buw/staedtebau/flaechensparen/flaechenmanagement/index.php

Kleine Lücken - Große Wirkung. Baulücken, das unterschätzte Potenzial der Innenentwicklung (2008)

Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit und Umweltministerium Baden-Württemberg
www.bestellen.bayern.de

Folgekosten von Wohnbaugebieten, Planungshilfe (2014)

herausgegeben von der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr und dem Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz
www.stmi.bayern.de/buw/staedtebau/flaechensparen/folgekostenschaetzer/index.php

Das Schutzgut Boden in der Planung – Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren (2003)

herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz
www.lfu.bayern.de/natur/landschaftsplanung/ablauf_inhalte_verfahren/doc/schutzgut_boden_in_der_planung.pdf

Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2003)

herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz;
www.stmi.bayern.de/buw/staedtebau/oekologie/leitfadeneingriffsregelung/index.php

Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung „Der Umweltbericht in der Praxis“ (ergänzte Fassung 2007)

herausgegeben von der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern zusammen mit dem Bayerischen Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz
www.stmi.bayern.de/buw/staedtebau/oekologie/leitfadenumweltpruefung/index.php

Kommunale Landschaftsplanung in Bayern – ein Leitfaden für die Praxis

herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit
www.lfu.bayern.de/natur/landschaftsplanung/doc/leitfaden_landschaftsplanung.pdf

Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes in der straßenrechtlichen Planfeststellung; MS vom 08.01.2008 (Stand 01/2013)

www.verwaltungsservice.bayern.de/dokumente/leistung/420643422501

Leitfaden FFH-Verträglichkeitsprüfung im Bundesfernstraßenbau

BMVBW 2004; Verlags-Kartographie-GmbH, Virchowstr. 7, 36304 Alsfeld

Fundstellen Natura-2000-Gebiete:

- www.lfu.bayern.de/natur/index.htm
- Liste von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung in der kontinentalen biogeographischen Region vom 12.12.2008 (Amtsblatt EU L 43:63-24)
- Liste von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung in der alpinen biogeographischen Region vom 25.01.2008 (Amtsblatt EU L 12:1-11)
- Verordnung über die Festlegung von europäischen Vogelschutzgebieten (Vogelschutzverordnung – VoGEV) vom 24.08.2006 (BayGVBI 17/2006 S. 523)

Handlungsempfehlungen für ein Ökokonto (April 2000)

herausgegeben vom Bayerischen Gemeindetag und Bayerischen Städtetag
www.regierung.oberfranken.bayern.de/imperia/md/content/regofr/umwelt/natur/planung/oekokonto.pdf

Leitfaden Energienutzungsplan (Februar 2011)

herausgegeben von der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, dem Bayerischen Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie und dem Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit
www.stmi.bayern.de/buw/energieundklimaschutz/energieleitfaden/

Vollzug des Baugesetzbuches und des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau - Einführung der DIN 18 005 - Teil 1

Städtebauförderung in Bayern, Militärkonversion (2014)

Themenheft 21

herausgegeben von der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr

www.stmi.bayern.de/assets/stmi/buw/staedtebaufoerderung/arbeitshilfe_militaerkonversion.pdf

Leitfaden für kommunale GIS-Einsteiger (2003)

Bayerisches Staatsministerium der Finanzen
www.vermessung.bayern.de/file/pdf/6925/GIS-Leitfaden.pdf

Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs - EAR 05

Bezug über den FGSV-Verlag
www.fgsv-verlag.de

Empfehlungen für Radverkehrsanlagen - ERA 2010

Bezug über FGSV-Verlag
www.fgsv-verlag.de

Hinweis zum Fahrradparken (Ausgabe 2012)

Bezug über FGSV-Verlag
www.fgsv-verlag.de

**Radverkehrshandbuch Radlland Bayern (2011) und
Merkblatt zur wegweisenden Beschilderung von Radwegen in Bayern
(2013)**

herausgegeben von der Obersten Baubehörde im
Bayerischen Staatsministerium des Innern
www.bestellen.bayern.de

**Hinweise zur Nahmobilität – Strategien zur Stärkung des
nichtmotorisierten Verkehrs auf Quartiers- und Ortsteilebene**

Bezug über den FGSV-Verlag
www.fgsv-verlag.de

Empfehlungen für Fußgängerverkehrsanlagen – EFA Ausgabe 2002

Bezug über FGSV-Verlag
www.fgsv-verlag.de

Empfehlungen für Anlagen des öffentlichen Personennahverkehrs - EAÖ

Ausgabe 2013
Bezug über FGSV-Verlag
www.fgsv-verlag.de

Leitfaden zur Durchführung von Bahnübergangsschauen (2002)

herausgegebenen vom Bund-Länder-Fachausschuss
Straßenverkehrsordnung (BLFA StVO)
[www.eba.bund.de/DE/HauptNavi/Infrastruktur/IOH-Anlagen/Bahnuebergang/
bahnuebergang_node.html](http://www.eba.bund.de/DE/HauptNavi/Infrastruktur/IOH-Anlagen/Bahnuebergang/bahnuebergang_node.html)

Hinweise zur Straßenbepflanzung in bebauten Gebieten (Ausgabe 2006)

Bezug über den FGSV-Verlag
www.fgsv-verlag.de

**Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und
Entsorgungsanlagen (Ausgabe 1989)**

Bezug über den FGSV-Verlag
www.fgsv-verlag.de

**LfU-Arbeitshilfe „Alte Lasten - Neue Chancen“ Rückblick, Einblick und
Ausblick (2011)**

herausgegeben vom Bayerischen Landesamt für Umwelt
www.bestellen.bayern.de

**Chance Flächenrecycling - Zukunft ohne Altlasten; Ratgeber für
Kommunen und Investoren (2008)**

herausgegeben vom Bayerischen Landesamt für Umwelt
www.bestellen.bayern.de

**Arbeitshilfe Kontrollierter Rückbau: Kontaminierte Bausubstanz -
Erkundung, Bewertung, Entsorgung (2003)**

herausgegeben vom Bayerischen Landesamt für Umweltschutz
www.bestellen.bayern.de

**Planungsleitfaden Effiziente Energienutzung in Bürogebäuden
(2. Auflage 2010)**

herausgegeben vom Bayerischen Landesamt für Umwelt
www.bestellen.bayern.de

Bezugsquellen, sofern nicht direkt benannt

Aktuelle **Gesetzes- und Verordnungstexte** auf der Internetseite der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr

„**Planungshilfen für die Bauleitplanung**“ sowie weitere **Veröffentlichungen** (wie z.B. Arbeitsblätter und Materialien für die Bauleitplanung) auf der Internetseite der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr unter www.stmi.bayern.de/buw/staedtebau/index.php

Weitere Informationen zu **Städtebauförderung** unter www.stmi.bayern.de/buw/staedtebaufoerderung/index.php

Weitere Informationen zu **energieeffizientem Bauen** unter www.stmi.bayern.de/buw/bauthemen/gebaeudeundenergie/index.php

Amtliche Statistiken im **Kapitel IV 2 (9)** zu beziehen beim Bayerischen Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung unter www.statistik.bayern.de

Weitere Broschüren unter www.bestellen.bayern.de

Stichwort	Seite
A	
Abfall	25
Abfallbeseitigungsanlagen	25
Abfallentsorgung	88
Abfallentsorgungsanlagen	25
Abfallwirtschaftsplan	25
Abgrabungen	101
Abstandsflächen	98
Abstandsflächensatzungen	94
Abstimmung mit benachbarten Gemeinden	26, 127
Abwägung	29, 94, 127, 131
- Beachtlichkeit von Fehlern	144
Abwärme	65
Abwasserentsorgung	88
Agenda	21 35
Agglomerationen	48
Alternativen (Vorentwurf)	120
Altlasten	41
Anbaubeschränkung	22
Anbauverbot	22
Anbindung	33, 37, 42
Änderungsvermerk	131
Anpassungspflicht	17, 18, 29
Arbeiten	44
Arbeitsstätten	44
Art der Nutzung	97
Artenschutz	41
Asylbegehrende	50
Aufhebung von Bauleitplänen	116
Aufschüttungen	101
Aufstellungsbeschluss	116
- ortsübliche Bekanntmachung	118
Aufstellungsverfahren	116
Ausfertigungen	112, 137
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	38, 40, 73, 89, 102
Ausgleichsbebauungsplan	39, 102
Auslastung	47
Auslegung	128
Auslegungsbeschluss	128
Auslegungsfrist	130
Auslegungsort	130
Ausnahme- oder Befreiungslage	20
Außenbereich	37, 48
Außenbereichssatzung	10, 84
Aussiedlung	47
B	
Bahnübergänge	55
Bannwald	19
Bauabschnitte	95
Baudenkmäler	69
Bauflächen	78, 83, 85, 95
Bauflächenpotenzial	33, 78
Baugebiete	85
Baugebot	11
Baugestaltung	68
Baukultur	35, 67
Bauleitpläne	6, 7, 82
- Änderung	113
- Aufhebung von Bauleitplänen	116
- digitale Fassung	108, 113
- formale Anforderungen	108
Bauleitplanverfahren	116
- Ablaufschema	117
Baulückenkataster	73
Baunutzungsverordnung	7
Baurechtsänderung	82
Bauschutzbereich	22
Bauverbot	23
Barrierefreiheit	35, 51
beachtliche Fehler	145
Bebauungskonzept	98
Bebauungsplan	7
- Abgrabungen	101
- Aufschüttungen	101
- Ausgleichsmaßnahmen	102
- Bauabschnitte	95
- bedingte Festsetzung	104
- befristete Festsetzung	104
- Begründung	105
- Bepflanzung	102
- beschleunigtes Verfahren	95
- beschränkte Nutzungen	94
- Beschriftung	111
- besonderer Nutzungszweck	100
- besonderer Wohnbedarf	100
- Bindungswirkung	11
- Einsicht und Auskunft	137
- erneuerbare Energien	103
- Flurstücke	111
- freizuhaltende Flächen	100
- Garagen	99
- Gemeinderat	141
- Genehmigung	132
- geschossweise Festsetzung	104
- Gliederung der Baugebiete	96
- Grünflächen	101
- Hinweise	94
- Höhen	111
- Inhalt	93
- Inkrafttreten	136
- integrierte Satzungen	94
- Kartengrundlagen	108
- luftverunreinigende Stoffe	102
- Maß der Nutzung	98
- Maßgenauigkeit	111
- Maßstab	109
- örtliche Bauvorschriften	104
- Rechtsnatur	7
- schädliche Umwelteinwirkungen	103
- sonstige Angaben	112
- Sozialer Wohnungsbau	100
- Spielanlagen	101

- Sportanlagen 101
 - Stellplätze 99
 - Textteil 111
 - vereinfachtes Verfahren 138
 - Verkehrsflächen 101
 - Versorgungsanlagen 101
 - Wohnungen 100
 - zusammenfassende Erklärung 106
 - Bebauungspläne der
 - Innenentwicklung 8, 32, 35, 73, 95, 139
 - festgesetzte Grundfläche 139
 - UVP-Pflicht 139
 - Bedarfsermittlung 30, 78, 79, 80
 - allgemein 78
 - Bauflächen 79
 - Bevölkerungsprognose 79
 - Erschließungsstraßen 80
 - Gewerbeflächen 79
 - Parkplätze 80
 - Wohnbauflächen 79
 - zentrale Einrichtungen 80
 - bedingte Festsetzung 104
 - Begründung 29, 92, 105, 124, 143
 - Inhalt 105
 - behebbarer Fehler 116
 - Beipläne 109, 110
 - Bekanntmachung 118, 128, 136,
 - Formblatt 152
 - Formulierungsvorschlag 137
 - Inhalt 128, 136
 - zusammenfassende Erklärung 137
 - Benachbarte Gemeinden 26
 - Benachrichtigung der Behörden 130
 - Bepflanzung 102
 - Beratung 142
 - öffentlich 142
 - Berechnungsgrundlagen 78
 - beschleunigtes Verfahren 8, 15, 95, 106, 139
 - Anpassung des Flächennutzungsplans 140
 - Eingriffsregelung 140
 - Hinweispflicht 140
 - ortsübliche Bekanntmachung 140
 - UVP-Pflicht 139
 - Voraussetzung 139
 - beschließender Ausschuss 141
 - Beschlüsse 141
 - Folgen der Mitwirkung eines ausgeschlossenen Mitglieds 142
 - öffentlich 142
 - Zuständigkeit des Gemeinderats 141
 - Beschlussfähigkeit 142
 - besondere Wohngebiete 85
 - besonderer Wohnbedarf 44
 - besonderes Städtebaurecht 11, 12
 - Bestandsaufnahme 71, 72, 76
 - Bebauungsplan 72
 - Bewertung 76
 - Flächennutzungsplan 72
 - Untersuchungsmethoden 72
 - Zusammenfassung 76
 - Bestandskraft 145
 - Beteiligung der Behörden 120
 - Abwägung 126
 - Änderung der Planung 124
 - Äußerungsfrist 126
 - elektronisch 113
 - Fristverlängerung 127
 - Verfahren 123
 - Zeitpunkt 122, 124
 - zu beteiligende Behörden 121, 125
 - zweistufig 124
 - Beteiligung der Öffentlichkeit 15, 116, 122
 - Bevölkerungsentwicklung 31
 - Bevölkerungsstruktur 44
 - Bewertung 71
 - Bildende Kunst 68
 - Billigungsbeschluss 128
 - Biomasse 64
 - Biosphärenreservat 21
 - Biotop 20, 102
 - Blickbeziehung 45, 100
 - Bodengutachten 73
 - Bodenschutz 41, 67
 - Bodenversiegelung 67
 - Brandschutz 25, 99
 - Bundesfernstraßen 22
 - Bundesstraßen 52, 87
 - Bundeswasserstraßen 25, 91
 - Bündnis zum Flächensparen 31
 - Bürgerbeteiligung 15
 - Formen der Bürgerbeteiligung 15
 - informell 15
 - rechtliche Grundlagen 15
- D**
- Dachausbau 98
 - Daseinsvorsorge 31
 - Datengrundlage 74, 108
 - Fachstellen 74
 - Luftbilder 75
 - Ortsbegehung 74
 - Demographie-Leitfaden 31
 - Demographie-Spiegel 30
 - Demographische Entwicklung 30
 - Denkmalschutz 67, 69
 - Deponien 25
 - Detailierungsgrad 77, 83, 120
 - Dichte 32
 - digitale Fassung 113, 114
 - Digitalisierung 115
 - Dorferneuerung 21
 - Dorfgebiete 86
 - Dorfkerne 46
 - Dörfliche Kernbereiche 46
 - Durchführungsvertrag 9, 81
 - Durchgangsverkehr 52

- E** Einbeziehungssatzung 10
 einfacher Bebauungsplan 8, 94
 Einfügen 45
 Eingriffsbebauungsplan 39, 102
 Eingriffsregelung 8, 20, 38, 40, 73, 95, 107, 139, 140
 - Leitfaden 73
 Einkaufszentren 48, 86
 Einzelhandelsentwicklungskonzept 49
 Einzelhandelsgroßprojekte 48, 87
 Einzelhandelsgutachten 72
 Elektrizitätsversorgung 23
 Emissionsgrenzwerte 58
 Emissionshöchstmengen 60
 Energieeffiziente Bauweise 44
 Energieeffizienz 64
 Energieeinsparverordnung 63
 Energiegerechte Verkehrsplanung 65
 Energiekonzept 13
 Energienutzungsplan 13, 73
 - Leitfaden 13
 Energieversorgung 63
 Energieversorgungsunternehmen 24
 Ensembles 69, 92
 Enteignung 10, 24
 Entschädigung 82
 - Bebauungsplan 82
 - Flächennutzungsplan 82
 Entsiegelungsgebot 11
 Entwicklungsbereich 122
 Entwicklungsgebot 87, 144
 Entwicklungskonzept 12
 Entwicklungssatzung 9
 Entwurf des Bauleitplans 124
 Entwurfsgrundlagen 78
 Ergänzendes Verfahren 145
 Erhaltungssatzung 94, 100
 Erholungswald 21
 erneuerbare Energien 13, 103
 Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz 63
 Erneuerungskonzept 14
 erneute öffentliche Auslegung 131
 Erörterung 123
 Erschließung 10
 Erschließungskosten 9, 81
 Erschließungsvertrag 9, 81
 Europäische Vogelschutzgebiete 20, 40
- F** Fachinformationssystem 75
 - Denkmal 75
 - Energie-Atlas Bayern 76
 - Gefahrenhinweiskarten 75
 - Naturschutz 75
 Fachplanungen 18
 Fachplanungen, festgesetzt 19
 Fachplanungen, in Aussicht genommen 19
 Fachstellenbesprechung 121
 Fahrradverkehr 55
 faktische Überschwemmungsgebiete 62
- Farbdarstellung 113
 Fauna-Flora-Habitat- und
 Vogelschutzrichtlinie 40, 73
 Fehler des Verhältnis Flächennutzungsplan -
 Bebauungsplan betreffend 144
 Ferienhäuser 50
 Ferienwohnungen 50
 Fernmeldelinien 23
 festgesetzte
 Überschwemmungsgebiete 19, 25
 Festplätze 89
 Festsetzungsmöglichkeiten 93
 Feststellungsbeschluss 132
 FFH-Gebiete 20, 40
 FFH-Richtlinie 39, 74
 FFH-Verträglichkeitsprüfung 40, 77
 Finanzplanung 119
 Flächenbezogener Schallleistungspegel 58, 103
 Flächenmanagement 31, 76, 78
 Flächenmanagement-Datenbank 32
 Flächennutzungsplan 7, 27, 83
 - Abfallentsorgung 88
 - Abwasserentsorgung 88
 - Ausgleichsmaßnahmen 89
 - Ausnahmen von Darstellungen 84
 - Ausnahmen von Flächen 84
 - Begründung 92
 - beschleunigtes Verfahren 140
 - besondere Wohngebiete 85
 - bestehende Nutzungen 83
 - Darstellung 83
 - Darstellung Außenbereich 85
 - Darstellung Bauflächen 85
 - Darstellung Baugebiete 85
 - Dorfgebiete 86
 - Einsicht und Auskunft 137
 - Festplätze 89
 - gemeinsame Flächennutzungspläne 27, 28
 - Genehmigung 132
 - Großflächiger Einzelhandel 86
 - Grundlage 109
 - Grünflächen 88
 - Immissionsschutz 89
 - Kerngebiete 86
 - Maß der Nutzung 87
 - Maßstab 109
 - Militärische Anlagen 87
 - Mischgebiete 86
 - Nutzungsbeschränkungen 89
 - öffentlicher Belang im Außenbereich 84
 - Planungshorizont 83
 - sonstige Angaben 110
 - Spielanlagen 89
 - Sportanlagen 89
 - Verkehrsflächen 87
 - Vermerke 92
 - Versorgungseinrichtungen 87
 - Wasserversorgung 88

- wirksam werden 136
 - Wohngebiete 85
 - Zeltplätze 89
 - Flächenpotenziale 76
 - Flächenschalleleistungspegel 103
 - Flächenverbrauch 32
 - Flugplätze 22
 - Flurbereinigung 21
 - Flurkarten 108
 - Flurneuordnung 21
 - Flurstücke 111
 - Fluglärm 23
 - Flüchtlinge 50
 - Folgekosten 33, 73, 81
 - Folgekostenschätzer 33, 81
 - Folgekostenvertrag 81
 - Formfehler 143
 - Forstwirtschaft 21
 - Freiflächen 12, 43, 49, 51, 66
 - Freileitungen 24
 - Fremdenverkehrsfunktionen 94, 100
 - frühzeitige Behördenbeteiligung 120
 - Zeitpunkt 120
 - zu beteiligende Behörden 121
 - frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit 15, 122
 - Ausnahmen 123
 - Behandlung Ergebnisse 123
 - Detaillierungsgrad 120
 - Erörterung 123
 - Fachstellenbesprechung 121
 - Verfahren 123
 - Zeitpunkt 122
 - Fußgängerzonen 54
- G**
- Garagen 53, 55, 80, 99
 - Gartenhäuser 50
 - Gasversorgung 23
 - Gefahrenkarten 24, 61
 - Geltendmachung von Fehlern 145
 - Frist 145
 - Gemeinbedarfseinrichtungen 49
 - Gemeinderat 141
 - Ausschluss wegen persönlicher Beteiligung 141
 - Zuständigkeit 141
 - gemeinsamer Landschaftsplan 28
 - gemeinsamer Flächennutzungsplan 27
 - gemeinsamer kommunaler Entwicklungsplan 27
 - Gender Mainstreaming 34
 - Genehmigung 132
 - Ausnahmen von Teilen 135
 - Frist 134
 - Fristverlängerung 134
 - Genehmigungsantrag 133
 - Genehmigungsbehörde 132
 - Genehmigungsbescheid 135
 - Genehmigungsfiktion 134
 - Genehmigungsfrist 134
 - Genehmigungsverfahren 135
 - Gliederung Antrag 133
 - Maßgaben 135
 - Rechtsmittel 136
 - Unterlagen Antrag 133
 - Verwaltungsakt 134
 - Vorweggenehmigung von Teilen 135
 - Zuständigkeit 132
 - Geobasisdaten 108
 - Geologisches Gutachten 72
 - Geothermie 65
 - geschossweise Festsetzung 104
 - Geschwindigkeitsbeschränkung 52, 54
 - Gestaltungskonzept 69
 - Gewässer 24, 37, 61, 63, 67
 - Gewerbeflächenpool 45
 - Gliederung der Baugebiete 57, 58, 96
 - grenzüberschreitende Beteiligung 128
 - großflächiger Einzelhandel 86
 - Großprojekte 48
 - Grundlagenermittlung 119
 - Grundversorgung 30, 47
 - Grünflächen 66, 88, 101
 - Grüngestaltung 66
 - Grünordnungsplan 7, 18, 118, 122, 126
 - Grünzüge 66
- H**
- Hanglage 41
 - Hausformen 43
 - Heilquellenschutzgebiet 25, 60
 - Hinweise 94
 - Hinweispflicht 140
 - Historische Ortszentren 46
 - Hochspannungsfreileitung 23
 - Hochwasserrisikomanagementrichtlinie 24
 - Hochwasserschutz 24, 61
 - Höhen 111
 - Honorarberechnung (HOAI) 119
- I**
- Immission 56, 57
 - Immissionsgrenzwerte 60
 - Immissionskontingent 58
 - Immissionsschutz 56, 89
 - Immissionsschutzgutachten 72
 - Immissionswirksamer flächenbezogener Schalleleistungspegel 58
 - informelle Planungen 11
 - Infrastruktureinrichtungen 32, 73
 - Folgekosten 73
 - Inkrafttreten 136
 - Innenbereichssatzung 9
 - Innenentwicklung 8, 31, 42, 95
 - Instandsetzungsgebot 11
 - Integriertes Entwicklungskonzept 31
 - integriertes Handlungskonzept 14
 - integriertes ländliches Entwicklungskonzept 21
 - Interkommunales Gewerbegebiet 45
 - Internet 113

- K** Kartengrundlagen 108, 111, 114
 Katastrophenschutz 73
 Kennzeichnungen 91, 104, 111
 Kernbereiche 46
 Kernbereichsfunktion 46
 Kerngebiete 86
 Kinderlärm 43
 Klarstellungssatzung 9
 Kleingartenanlagen 50
 Klima im Siedlungsbereich 41
 Klimaanpassung 35, 63
 Klimaschutz 35, 63
 Kommunale Arbeitsgemeinschaften 28
 Kommunales Entwicklungskonzept 12
 Konzentrationsflächen 7, 83, 89
 - Energiekonzept 13
 Kraft-Wärme-Kopplung 64, 93, 101, 103
 Kreisstraßen 22
 Kurzonen 55
- L** Landesentwicklungsprogramm 17, 29, 30, 74, 80
 Landesplanung 74
 Ländliche Entwicklung 21
 Landschafts- und Grünordnungsplanung 7, 18, 36, 118
 Landschaftsbild 37, 45, 67, 68
 Landschaftspflege 20
 Landschaftsplan 7, 18, 28, 36, 71, 118
 Landschaftsschutzgebiet 21
 Landwirtschaft 36, 59
 Lärmaktionspläne 23, 60
 Lärmkontingent 58
 Lärminderungsplanung 23
 Lärmschutz 59, 81
 Lärmschutzanlagen 59
 Lärmschutzbereich 23
 Legende 110
 Löschwasserversorgung 25, 26
 Luftbilder 75, 108
 Luftqualitätsstandards 60
 Luftreinhaltepläne 23, 60
 Luftverkehr 22
 luftverunreinigende Stoffe 102
- M** Maß der Nutzung 87, 98
 Maßstab 109, 110
 materiellrechtliche Anforderungen 143
 Mehrfachnutzung 48
 Mehrzwecknutzung 48
 militärische Anlagen 87
 Mischgebiete 86
 Mischung der Wohnformen 44
 Modernisierungsgebot 11
 Monitoring 146
 - Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit 146
 - Zuständigkeit 146
- N** Nachbargemeinden 127, 130
 Nachhaltigkeit 35
 nachrichtliche Übernahmen 19, 62, 91, 104, 112
 Nahmobilität 53
 nationale Naturmonumente 21
 Nationalpark 21
 Natura 2000 40, 91, 120, 138
 natürliche Lebensgrundlagen 35
 Naturschutz 20
 Naturschutzgebiet 21
 naturschutzrechtliche Eingriffsregelung 8, 73, 95, 140
 Negativplanung 101
 Niederschlagswasser 67
 Normenkontrolle 29, 90
 Nutzungsbeschränkung 89
 Nutzungsmischung 46
 Nutzungspotenzial 78
- O** öffentliche Auslegung 15, 124, 128
 - Auslegungsfrist 130
 - Behandlung der Anregungen 131
 - Bekanntmachung 128
 - Benachrichtigung der Behörden 130
 - Benachrichtigung der Nachbargemeinde 130
 - Dauer 130
 - eingeschränktes Beteiligungsverfahren 131
 - Fristen 128, 130
 - Inhalt 128
 - Mitteilung des Ergebnisses 131
 - Ort 130
 - Verwaltungsgemeinschaft 128
 - Wiederholung 128, 131
 Öffentliche Verkehrsmittel 42
 Öffentlicher Raum 50
 Öffentlichkeitsbeteiligung 15, 122
 - elektronisch 113
 Ökoflächenkataster 40
 Ökokonto 39
 Orientierung von Gebäuden 44
 örtliche Bauvorschriften 46, 67, 69, 94, 104
 Orts- und Landschaftsbild 45, 68
 Ortsansicht 68
 Ortsdurchfahrt 22, 52
 Ortseinfahrt 38, 45
 Ortsrand 37, 45, 68
 Ortsumgebung 52
 Ortszentren 46
- P** Parkbauten 55
 Parkplätze 67, 80, 99, 101
 Pflanzgebot 11
 Photovoltaik 65
 Pläne für kurzfristig zu ergreifende Maßnahmen 60
 Planer 118
 Planerhaltung 143
 Planfassungen 113

- Planfeststellung 19, 91
 - Plangrundlagen 109
 - Plangutachten 118
 - Planungsauftrag 118
 - Planungserfordernis 6, 82
 - Planungsgrundsätze 29
 - Planungsstand 113
 - Planungsverbände 28
 - Planungsziele 119
 - Planungszuschüsse 14, 16
 - Planzeichen 110
 - Planzeichenverordnung 7, 108
 - Popularklage 30
 - prioritäre Arten 40
 - prioritäre Lebensraumtypen 40
 - Puffernutzung 57
- Q** Qualifizierter Bebauungsplan 8, 94
- R** Radwege 55
- Rahmenplan 12, 14
 - Rauminformationssystem 75
 - räumlich-funktionaler Zusammenhang 48
 - Raumordnung 17
 - Anpassungspflicht 17, 29
 - Grundsätze der Raumordnung 17
 - Raumordnungsverfahren 18, 48
 - sonstige Erfordernisse der Raumordnung 18
 - Vorgaben der Raumordnung 17
 - Ziele der Raumordnung 17, 29
 - Raumordnungsverfahren 18, 48
 - redaktionelle Mängel 134
 - Regelungsdichte Bauleitpläne 82, 87
 - Regelverfahren 116
 - regenerative Energiequellen 63
 - regionalisierte
 - Bevölkerungsvorausberechnung 30
 - Regionalpläne 17, 18, 29, 30, 74
 - Regionalplanung 17, 74
 - Richtfunkstrecken 23
 - Risikogebiet 24, 61
 - Risikokarten 24, 61
 - Rodungserlaubnis 21
 - Rückbaugesuch 11
 - Rückhaltung 55, 61
 - ruhender Verkehr 55
- S** Sanierungsgebiet 11, 48, 122
- saP 77
 - Satzungen
 - Fremdenverkehrsfunktionen 94, 100
 - Satzungsbeschluss 132
 - Schadensersatzansprüche 11
 - schädliche Umwelteinwirkungen 56, 59, 97
 - Schallschutz 23, 57, 81
 - Schienenverkehr 22
 - Schutzabstände 57
 - Schützenswerte Landschaftsteile 37
- Schutzwald 21
 - Schutzzonen 23
 - Scoping 70, 120
 - selbstständiger Bebauungsplan 132
 - Selbstverwaltungsaufgabe 6
 - Seniorenpolitisches Gesamtkonzept 34
 - Sicherung der Bauleitplanung 142
 - Sichtdreieck 56, 66, 101
 - Siedlungsformen 68
 - Siedlungstätigkeit 30
 - Solarenergieanlagen 65
 - Solarthermie 65
 - Sonnenkollektoren 65
 - sonstige Gefahren 59
 - Soziale Stadt 11, 14, 122
 - spezielle artenschutzrechtliche Prüfung 77
 - Spielanlagen 89, 101
 - Spielleitplanung 13
 - Spielplätze 43
 - Splittersiedlungen 37
 - Sportanlagen 89, 101
 - Staatsstraßen 22, 52, 87
 - Städtebauförderung 14
 - städtebauliche Erforderlichkeit 20, 82
 - städtebauliche Integration 48
 - städtebauliche Randlage 48
 - städtebauliche Satzung 7
 - städtebaulicher Vertrag 81, 118
 - städtebaulicher Wettbewerb 14, 118
 - Stadtteilzentren 46
 - Stadtumbau 11, 14, 122
 - Stadtumland 27
 - Stadtzentren 46
 - Standortwahl 44
 - Statistik 74
 - Stellplätze 55, 67, 80, 99
 - Stellung von Gebäuden 43
 - Straßenbegleitgrün 66
 - System der räumlichen Planung 17
- T** Technische Infrastruktur 32
- Teilflächennutzungsplan (Konzentrationsflächen) 83
 - Telekommunikation 23
 - Tempo-30-Zone 54
 - Textteil 111
 - Topographie 41
 - Träger öffentlicher Belange 74, 119, 120, 124, 125, 130, 148
- U** Überörtliche Straßen 22
- Überschwemmungsgebiet 25, 61, 62
 - überschwemmungsgefährdetes Gebiet 61
 - Umlegung 10
 - Umwelt 35
 - schädliche Umweltauswirkungen 57
 - Umweltauswirkungen 35, 107, 146
 - Umweltbelange 35, 76, 106

- umweltbezogene Fachplanungen 36
 - umweltbezogenen Stellungnahmen 128
 - Umweltschutz 35
 - Umweltbericht 35, 76, 77, 106, 138, 146
 - Inhalt 106
 - Umweltprüfung 35, 38, 56, 70, 71, 76, 77, 120, 121, 138
 - Abschichtung 77
 - beschleunigtes Verfahren 139
 - Detaillierungsgrad 121
 - Leitfaden 36, 73
 - vereinfachtes Verfahren 76, 138
 - unbeachtliche Mängel 116
 - Unbeachtlichkeitsklauseln 143
 - Untergeschossausbau 98
 - Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylbegehrende 50
 - Unwirksamkeit 142, 143
- V** Ver- und Entsorgung 44, 88
- verbrauchernahe Versorgung 48
 - Veränderungssperre 63, 118, 142
 - vereinfachte Umlegung 10
 - vereinfachtes Verfahren 137
 - Anwendungsbereich 138
 - Erleichterungen 138
 - Genehmigung 139
 - Umweltprüfung 138
 - Verfahren 138
 - zusammenfassende Erklärung 139
 - Verfahren 123, 131
 - Änderung des Bauleitplanentwurfs 131
 - Ergänzung des Bauleitplanentwurfs 131
 - Verfahrensfehler 143, 144
 - Verfahrensvermerk 112, 137, 150, 151
 - Verfahrensvorschriften 116
 - Vergaberecht 9
 - Verkauf von Grundstücken 9
 - Vergnügungsstätten 97
 - Verkehr 52
 - Verkehrsberuhigter Bereich 54
 - Verkehrsberuhigter Geschäftsbereich 54
 - Verkehrsberuhigung 53
 - Verkehrsflächen 87, 101
 - Verkehrsgutachten 72
 - Verkehrskonzept 53
 - Verkehrsplanung 52, 65, 88
 - Verlautbarungsreife 18
 - Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften 143
 - Versickerung von Regenwasser 67
 - Versorgungsanlagen 101
 - Versorgungseinrichtungen 87
 - Vertrauensschaden 82
 - Vervielfältigung 113
 - Verwaltungsgemeinschaft 28, 128
 - VOF 119
 - Vorentwurf 119
- Vorhaben- und Erschließungsplan 8
 - vorhabenbezogener Bebauungsplan 8, 95
 - Festsetzung 9
 - vorhandene Bausubstanz 47, 48
 - Vorkaufsrecht 10
 - vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet 61
 - Vorranggebiet 17
 - Vorweggenehmigung 135
 - vorzeitiger Bebauungsplan 96, 132
- W** Wald 21
- Waldfunktionsplan 21
 - Wärmebedarf 64
 - Wasserrahmenrichtlinie 24
 - Wasserschutzgebiet 25
 - Wasserversorgung 88
 - Wasserwirtschaft 24
 - Wettbewerb 118
 - Wildbachgefährdungsbereich 61
 - Windkraft 56, 81, 90
 - Gebietskulisse Windkraft 81
 - Konzentrationsflächen 83
 - Potenzialflächen ermitteln 81
 - Windkrafterlass 56
 - Wochenendhäuser 49
 - Wochenendhausgebiete 49
 - Wochenfrist 128
 - Wohnbedarf 72, 79
 - Wohnen 42
 - Wohnflächenbedarf 42
 - Wohngebiete 43, 85
 - Wohnumfeld 43
- Z** Zeltplätze 89
- zentrale Doppel- und Mehrfachorte 26
 - zentrale Einrichtungen 47
 - zentrale Ortsbereiche 46
 - zentrale Versorgungsbereiche 27, 49, 87, 97
 - Zersiedelung 36
 - Ziel- und Quellverkehr 53
 - Ziele der Raumordnung 17
 - zusammenfassende Erklärung 93, 106, 137, 139
 - Zuständigkeitsverordnung 132
 - Zurückstellen von Baugesuchen 143

Herausgeber	Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr Franz-Josef-Strauß-Ring 4 80539 München
Bearbeitung	Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr Stephan Lintner Johanna Löhlein Antje Neitsch
Gestaltung und Satz	HUND B. communication, München
Umschlaggestaltung	Atelier Bernd Kuchenbeiser, München
Herstellung	Gotteswinter und Aumaier GmbH, München
Papier	Die Broschüre ist auf FSC-zertifiziertes Papier gedruckt.

Die Planungshilfen für die Bauleitplanung können über folgende Portale bestellt bzw. heruntergeladen werden:

www.stmi.bayern.de/buw/staedtebau/index.php

www.bestellen.bayern.de



Wollen Sie mehr über die Arbeit der Bayerischen Staatsregierung erfahren?
BAYERN | DIREKT ist Ihr direkter Draht zur Bayerischen Staatsregierung. Unter Telefon 089 12 22 20 oder per E-Mail an direkt@bayern.de erhalten Sie Informationsmaterial und Broschüren, Auskunft zu aktuellen Themen und Internetquellen sowie Hinweise zu Behörden, zuständigen Stellen und Ansprechpartnern bei der Bayerischen Staatsregierung. www.innenministerium.bayern.de

Bayern.
Die Zukunft.