Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr

p 20/21

Planungshilfen für die Bauleitplanung

Hinweise für die Ausarbeitung und Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen

leben
bauen
bewegen

Hinweise zur Fassung 2020/21

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 wurde das am 23. Juni 2021 in Kraft getretene Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz), welches weitreichende Änderungen des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zur Unterstützung der Gemeinden bei der Ausweisung von Bauland sowie zur Förderung des Wohnungsbaus mit sich gebracht hat, berücksichtigt. Ebenso wurden die Änderung der Bayerischen Bauordnung (BayBO), die zum 1. Februar 2021 in Kraft getreten ist sowie das zum 1. November 2020 in Kraft getretene Gebäudeenergiegesetz (GEG), welches das bisherige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare Energien Wärmegesetz (EEWärmeG) zusammenfasst und ersetzt, als auch das Gesetz über ergänzende Vorschriften zu Rechtsbehelfen in Umweltangelegenheiten nach der EG-Richtlinie 2003/35/EG (Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz – UmwRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. August 2017 (BGBl. I S. 3290) berücksichtigt.

I Allgemeines 6

1 Aufgabe der Bauleitplanung 7
2 Bauleitpläne und städtebauliche Satzungen 8
3 Informelle Planungen und Konzepte 15
4 Bürgerbeteiligung 24

II Abstimmung mit anderen Planungen und Fachbereichen 28

1 Vorgaben der Raumordnung 29
2 Landschaftsplanung 31
3 Abstimmung mit anderen Fachplanungen 31
3.1 Grundsätzliches 31
3.2 Fachplanungen 33
4 Abstimmung mit benachbarten Gemeinden 42
4.1 Allgemeine Abstimmung 42
4.2 Gemeinsame Flächennutzungspläne 43
4.3 Planungsverbände 44

III Fachliche Planungsvorgaben 46

1 Umfang und Art der Siedlungstätigkeit 49
2 Siedlung und Umwelt 56
3 Wohnen 65
4 Arbeiten 69
5 Orts- und Stadtzentren 71
6 Zentrale Einrichtungen 73
7 Nutzungen besonderer Art 75
8 Öffentlicher Raum 77
9 Verkehr 78
10 Immissionsschutz 84
11 Wasser 89
11.1 Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung 89
11.2 Hochwasserschutz 90
11.3 Grundwasser 94
11.4 Abwasserbeseitigung 95
12 Energieversorgung, Klimaschutz 96
13 Grüngestaltung 99
14 Baukultur, Orts- und Landschaftsbild, Denkmalschutz 103

IV Ausarbeitung der Bauleitpläne 108

1 Vorbemerkungen 109
2 Berechnungs- und Entwurfsgrundlagen 109
3 Bestandsaufnahme und Bewertung, Umweltprüfung 116
4 Inhalt der Bauleitpläne 126
4.1 Grundsätzliches 126
4.2 Inhalt des Flächennutzungsplans 130
4.3 Inhalt des Bebauungsplans 142
4.4 Inhalt des Umweltberichts 159

5 Form und technische Herstellung der Bauleitpläne 161
5.1 Grundsätzliches 161
5.2 Form des Flächennutzungsplans 162
5.3 Form des Bebauungsplans 164
5.4 Ergänzende Hinweise 167

V Planungsschritte und Aufstellungsverfahren 170

1 Vorbemerkungen 171
2 Regelverfahren 172
2.1 Aufstellungsbeschluss 172
2.2 Planungsauftrag 172
2.3 Ausarbeitung des Vorentwurfs 176
2.4 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Scoping 178
2.5 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit 179
2.6 Entwurf des Bauleitplans 182
2.7 Beteiligung der Behörden 183
2.8 Grenzüberschreitende Beteiligung 187
2.9 Öffentliche Auslegung 187
2.10 Verfahren bei Änderung oder Ergänzung des Bauleitplanentwurfs 191
2.11 Feststellungsbeschluss, Satzungsbeschluss 192
2.12 Genehmigung 192
2.13 Bekanntmachung und Inkrafttreten 196
3 Vereinfachtes Verfahren 198
4 Beschleunigtes Verfahren 199
4.1 Beschleunigtes Verfahren der Innenentwicklung 200
4.2 Beschleunigtes Verfahren am Ortsrand 201
5 Zuständigkeit und Zusammensetzung des Gemeinderats bei Beschlüssen 202
6 Sicherung der Bauleitplanung 204
7 Planerhaltung bei Verletzung von Vorschriften 205
8 Monitoring 208

Anhang 210

A Formblätter 211

- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 BauGB) 214
- Verfahrensvermerk Flächennutzungsplan 216
- Verfahrensvermerk Bebauungsplan 217
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses 218
- Bekanntmachung der Öffentlichen Auslegung 219
- Bekanntmachung der Genehmigung des Flächennutzungsplanes 220
- Bekanntmachung der Genehmigung/des Satzungsbeschlusses 221

B Wichtige Verwaltungsvorschriften zur Bauleitplanung 222
C Arbeitsblätter und Materialien für die Bauleitplanung 226
D Weitere Arbeitshilfen 228

Stichwortregister 236
Abkürzungsverzeichnis 252
Abbildungsverzeichnis 257

I Allgemeines

1	Aufgabe der Bauleitplanung	7
2	Bauleitpläne und städtebauliche Satzungen	8
3	Informelle Planungen und Konzepte	15
4	Bürgerbeteiligung	24

1 Aufgabe der Bauleitplanung

Ortsplanung in kommunaler Planungshoheit

1 Die Ortsplanung ist gemäß Art. 28 Grundgesetz (GG) und Art. 83 Bayerische Verfassung (BV) Selbstverwaltungsaufgabe der Gemeinden. Wesentliche Instrumente der Ortsplanung sind die Bauleitpläne (Flächennutzungs- und Bebauungspläne), die gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, 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 S. 1 BNatSchG in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 5 G zur Änd. des UmweltschadensG, des UmweltinformationsG und weiterer umweltrechtlicher Vorschriften vom 25.2.2021 (BGBl. I S. 306)) und Grünordnungspläne (Art. 4 Abs. 2 S. 2 BayNatSchG in der Fassung vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Art. 9b Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2020 (GVBl. S. 598)) aufzustellen. Die Landschaftspläne sind Bestandteile der Flächennutzungspläne und die Grünordnungspläne sind Bestandteile der Bebauungspläne (Art. 4 Abs. 2 S. 1 BayNatSchG) (s. a. Kapitel I 2/6 Landschaftsplan und Grünordnungsplan und Kapitel II 2 Landschaftsplanung).

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 S. 1 BauGB).

Die Planungshoheit der Gemeinden schließt die Pflicht ein, Bauleitpläne stets dann aufzustellen und fortzuschreiben, wenn ein Bedürfnis dafür vorliegt. Dies ist 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, z. B. zur Anpassung an die demographische Entwicklung oder an die Folgen des Klimawandels. Mit dem Baulandmobilisierungsgesetz wurde ein-

gefügt, dass die Aufstellung „insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen“ kann. 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 städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets führen, hat die Gemeinde darüber zu entscheiden, ob Bauleitpläne (ggf. mit Landschaftsplan oder Grünordnungsplänen) aufzustellen oder zu ändern sind.

6 Das Planungserfordernis für Landschaftspläne ergibt sich aus § 9 BNatSchG in Verbindung mit § 11 BNatSchG. Grundsätzlich besteht ein Planungserfordernis, wenn Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege räumlich zu konkretisieren sind. Dies ist regelmäßig dann der Fall, wenn wesentliche Veränderungen von Natur und Landschaft eingetreten, vorgesehen oder zu erwarten sind. Bei Neuaufstellungen und wesentlichen Fortschreibungen von Bauleitplänen ist in der Regel davon auszugehen, dass ein Landschaftsplan erforderlich ist. Ein Landschaftsplan kann auch unabhängig davon erforderlich sein, wenn ein erheblicher Regelungsbedarf zur Sanierung, Wiederherstellung oder Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft besteht.

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 er gewöhnlich als „Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan“ bezeichnet. Bebauungspläne mit Grünordnungsplänen werden als „Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan“ bezeichnet. Weitere Vorschriften über die Darstellungen und Festsetzungen in den Bauleitplänen enthält die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist; Vorschriften über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie die zeichnerische Darstellung enthält die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Rechtsnatur des Flächennutzungsplans

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.

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 BauGB i. V. m. § 35 Abs. 2 BauGB sein. Daneben hat der Flächennutzungsplan unmittelbar baurechtsgestaltende – und bindende – Wirkung, wenn und soweit er Darstellungen von Konzentrationsflächen gemäß § 35 Abs. 3 S. 3 BauGB enthält. Für Zwecke des § 35 Abs. 3 S. 3 BauGB können sachliche Teilflächennutzungspläne aufgestellt werden (s. a. Kapitel IV 4.2/4 Sachliche Teilflächennutzungspläne (Konzentrationsflächen)).

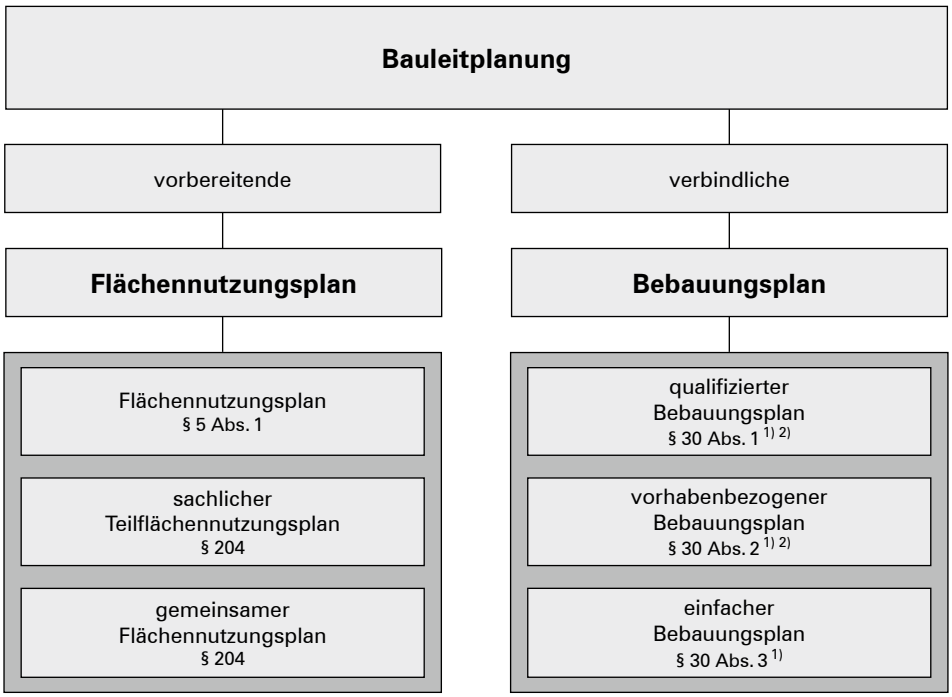


Abb. 1: Einteilung der Bauleitplanung nach BauGB

1) ggf. möglich im Verfahren nach § 13 oder 13a BauGB

2) ggf. möglich im Verfahren nach § 13b BauGB

4 Wenn die städtebauliche Entwicklung wesentlich durch gemeinsame Voraussetzungen und Bedürfnisse benachbarter Gemeinden bestimmt wird, oder ein Flächennutzungsplan einen gerechten Ausgleich der verschiedenen Belange ermöglicht, sollen Gemeinden gemeinsame Flächennutzungspläne nach § 204 BauGB aufstellen (s. a. Kapitel II 4.2 Gemeinsame Flächennutzungspläne).

Rechtsnatur des Bebauungsplans

5 Bebauungspläne sind gemeindliche Satzungen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Grundsätzlich sind sie gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Widerspricht der Bebauungsplan dem Flächennutzungsplan, so muss der Flächennutzungsplan geändert werden. Eine Änderung ist ggf. nach § 8 Abs. 3 BauGB im sogenannten Parallelverfahren möglich (s. a. Kapitel IV 4.3/8–9 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/Landschaftsplan). Der Bebauungsplan enthält die für jedermann rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung.

Landschaftsplan und Grünordnungsplan

6 Die Gemeinden haben gemäß § 11 BNatSchG bzw. Art. 4 BayNatSchG Landschaftspläne und Grünordnungspläne aufzustellen, sobald und soweit dies zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist. Üblicherweise werden diese Pläne parallel zur Bauleit-

planung erstellt bzw. geändert und in diese integriert. Die Landschaftsplanung ist damit in die Rechtsvorschriften und das Aufstellungsverfahren der Bauleitplanung eingebunden und nimmt an deren Rechtswirkungen teil (s. a. Kapitel II 2 Landschaftsplanung und Kapitel III 2/4 Landschaftsplanung). Hat die Gemeinde nach diesen Vorschriften einen Landschaftsplan oder Grünordnungsplan aufzustellen, obgleich ein Bauleitplan nicht erforderlich ist, so gelten gemäß Art. 4 Abs. 3 S. 1 BayNatSchG für das Verfahren zur Aufstellung und Genehmigung dieser Pläne die Vorschriften für Bauleitpläne entsprechend. Der Landschaftsplan hat dabei gemäß Art. 4 Abs. 3 S. 2 BayNatSchG die Rechtswirkung eines Flächennutzungsplans, der Grünordnungsplan die Rechtswirkung eines Bebauungsplans (vgl. Anhang D „Kommunale Landschaftsplanung in Bayern – ein Leitfaden für die Praxis").

Qualifizierter Bebauungsplan (§ 30 Abs.1 BauGB)

7 Enthält ein Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB mindestens Festsetzungen über

- die Art der baulichen Nutzung,
- das Maß der baulichen Nutzung,
- die überbaubaren Grundstücksflächen und
- 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 (Art. 2 Abs. 4 BayBO) das Genehmigungsfreistellungsverfahren (Art. 58 BayBO) statt, es sei denn, die Gemeinde hat durch örtliche Bauvorschrift für bestimmte handwerkliche und gewerbliche Vorhaben gemäß Art. 58 Abs. 1 S. 2 BayBO eine andere Regelung getroffen oder verlangt im Einzelfall die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens.

Einfacher Bebauungsplan (§ 30 Abs.3 BauGB)

8 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 4.3/17 Zentrale Versorgungsbereiche und Vergnügungsstätten) 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 (§ 13a BauGB)

9 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 S. 1 BauGB Umweltprüfung, Umweltbericht und zusammenfassende Erklärung. In bestimmten Fällen findet die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung keine Anwendung (s. a. Kapitel V 4.1/4 Nichtanwendung der Eingriffsregelung). Eine Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung ist unter den Voraussetzungen nach § 33 BauGB möglich.

Entspricht der Bebauungsplan nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans, kann er auch vor der Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt werden (vgl. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Der Flächennutzungsplan wird ohne Verfahren im Wege der Berichtigung angepasst.

Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen (§ 13b BauGB)

10 Nach der Regelung des § 13b BauGB gilt bis zum 31. Dezember 2022 das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 S. 2 BauGB von weniger als 10.000 Quadratmeter, durch welche die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen (s. a. Kapitel V 4.2 Beschleunigtes Verfahren am Ortsrand). Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 13b Satz 1 BauGB können Gemeinden nur bis zum 31. Dezember 2022 förmlich einleiten; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 für solche Pläne kann aber noch bis zum 31. Dezember 2024 gefasst werden.

Vorhaben- und Erschließungsplan, vorhabenbezogener Bebauungsplan (§ 30 Abs. 2 BauGB)

11 Für Projekte, die in der Hand eines Vorhabenträgers liegen, kann die Gemeinde als Rechtsgrundlage auch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan wählen. Das Instrument des § 12 BauGB verbindet – vereinfacht ausgedrückt – Elemente eines Bebauungsplans mit einem Erschließungsvertrag und einer vertraglichen Baupflicht. Es handelt sich um ein auf die Realisierung eines bestimmten Vorhabens gerichtetes städtebauliches Sonderinstrument. Der vom Vorhabenträger erarbeitete und mit der Gemeinde abgestimmte Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 12 Abs. 3 S. 1 BauGB). Die Zulässigkeit von Bauvorhaben regelt der vorhabenbezogene Bebauungsplan in seinem Geltungsbereich abschließend (§ 30 Abs. 2 BauGB).

Durch den direkten Vorhabenbezug besteht für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Bindung an den sonst für Bebauungspläne abschließenden Festsetzungskatalog des § 9 BauGB (§ 12 Abs. 3 S. 2 BauGB). Die Gemeinde kann gemäß § 12 Abs. 3a S. 1 BauGB im vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans aber auch ein Baugebiet auf Grund der BauNVO oder eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festsetzen. In diesem Fall ist unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB auch festzusetzen, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Die entsprechende Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB führt dazu, dass die allgemein festgesetzten Nutzungen hinsichtlich ihrer Zulässigkeit als aufschiebend bedingt zu behandeln sind, wobei

Bedingung die entsprechende Verpflichtung im Durchführungsvertrag ist. Die Festsetzung stellt also sicher, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen, d. h. aus dem Katalog der allgemein zulässigen Arten der baulichen Nutzungen, nur solche Vorhaben verwirklicht werden dürfen, die Gegenstand des Durchführungsvertrags sind.

Im Durchführungsvertrag kann die Bebauung detailliert geregelt werden. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist daher in der Regel Gegenstand des Durchführungsvertrags. Die Vorgehensweise gemäß § 12 Abs. 3a S. 1 BauGB hat den Vorteil, dass bei kleinen Änderungen des Vorhabens nur der Vertrag angepasst werden muss und kein Änderungsverfahren für den Bebauungsplan nötig ist.

Weitere materielle Voraussetzung für die Anwendung des § 12 BauGB ist zudem, 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). Der Durchführungsvertrag muss grundsätzlich vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen werden. Es genügt nach Ansicht der Rechtsprechung allerdings, wenn im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses ein vom Vorhabenträger und gegebenenfalls vom personenverschiedenen Eigentümer bzw. Eigentümerin der zu bebauenden Fläche unterschriebener Durchführungsvertrag vorliegt, dessen Zustandekommen nur noch von der Zustimmungsentscheidung der Gemeindevertretung abhängt, mit welcher die Bürgermeisterin bzw. der Bürgermeister zur Annahme des Angebots ermächtigt wird.

Im Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind die Grundsätze der Bauleitplanung im Sinne des § 1 BauGB zu beachten. Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan muss daher insbesondere städtebaulich erforderlich sein und im Einklang mit den Zielen der Raumordnung stehen (vgl. u. a. zur Anbindung Kapitel III 2/7 Anbindegebot).

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 gleichwohl Herrin des Verfahrens. Der Vorhabenträger kann durch seine Mitwirkung in der Regel die Planungsdauer beschleunigen. Die Festsetzungen sind im Gegensatz zu einem herkömmlichen Bebauungsplan nicht auf den Festsetzungskatalog des § 9 beschränkt, können daher enger an das Vorhaben angepasst werden und dadurch ggf. dem Vorhabenträger Kosten ersparen.

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“ (vgl. Anhang B).

Innenbereichssatzungen

12 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,

- 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 Satzungen können gemäß § 34 Abs. 4 S. 2 BauGB miteinander verbunden werden.

Für die Rechtmäßigkeit einer Innenbereichssatzung sind die rechtlichen Voraussetzungen sorgfältig zu prüfen. § 34 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB enthalten die weiteren planungsrechtlichen und verfahrensrechtlichen Vorgaben für den Erlass von Entwicklungs- und Einbeziehungssatzungen.

Bei der Aufstellung einer Entwicklungs- oder Einbeziehungssatzung sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 und Nr. 3 sowie S. 2 BauGB entsprechend anzuwenden. Bei der Aufstellung einer sog. Klarstellungssatzung ist gemäß § 34 Abs. 6 S. 2 BauGB verfahrensrechtlich nur § 10 Abs. 3 BauGB für die Bekanntmachung der Satzung zu berücksichtigen. Bei der Aufstellung einer Entwicklungs- oder Einbeziehungssatzung sind gemäß § 34 Abs. 5 S. 4 BauGB außerdem die Grundsätze des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu berücksichtigen. Die in diesem Fall erforderliche Begründung muss die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Planung enthalten.

Außenbereichssatzung

13 § 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 im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald" 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. Für die Rechtmäßigkeit einer Außenbereichssatzung sind die rechtlichen Grundlagen und Voraussetzungen sorgfältig zu prüfen.

Bebauungsplan als Grundlage weiterer Maßnahmen

14 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 und 3 BNatSchG), kann dieser insbesondere Grundlage sein für

- die Beschreibung und Bewertung des vorhandenen und zu erwartenden Zustands 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 BNatSchG sowie der Biotope, Lebensgemeinschaften und Lebensstätten der Tiere und Pflanzen wildlebender 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.

15 Der Bebauungsplan unterstützt die Umsetzung der städtebaulichen Ziele

Bebauungsplan und Maßnahmen des besonderen Städtebaurechts

- von Bau-, Modernisierungs- und Instandsetzungs-, Pflanz-, Rückbau- und Entsiegelungsgeboten durch die Gemeinde (§§ 175 ff. BauGB),
- städtebauliche Sanierungsmaßnahmen (§§ 136 ff. BauGB), Entwicklungsmaßnahmen (§§ 165 ff. BauGB), Stadtumbaumaßnahmen (§§ 171a ff. BauGB) und städtebauliche Maßnahmen der Sozialen Stadt (§ 171e BauGB).

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 S. 2 BauGB). Der entsprechende Aufstellungsbeschluss kann gemeinsam oder schon vor dem Beschluss über die förmliche Festlegung gefasst werden.

Mit dem Baulandmobilisierungsgesetz wurde in § 176a BauGB die formelle Einführung eines Städtebaulichen Entwicklungskonzepts zur Stärkung der Innenentwicklung vorgenommen. Es soll insbesondere der baulichen Nutzbarmachung auch von im Gemeindegebiet ohne Zusammenhang verteilt liegenden, unbebauten oder nur geringfügig bebauten Grundstücken dienen (§ 176a Abs. 2 BauGB). Es kann insbesondere zur Begründung von Maßnahmen zur Deckung eines Wohnbedarfs in der Gemeinde herangezogen werden.

16 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 sonstigen Verfahren mit den Rechtswirkungen der Planfeststellung (z. B. Plangenehmigungsverfahren), sowie für öffentlich zugängliche Abfallbeseitigungsanlagen (Vorrang der Fachplanung). Auch hier müssen jedoch eine Beteiligung der Gemeinde und die Berücksichtigung städtebaulicher Belange erfolgen (§ 38 BauGB).

Bindungswirkung des Bebauungsplans

3 Informelle Planungen und Konzepte

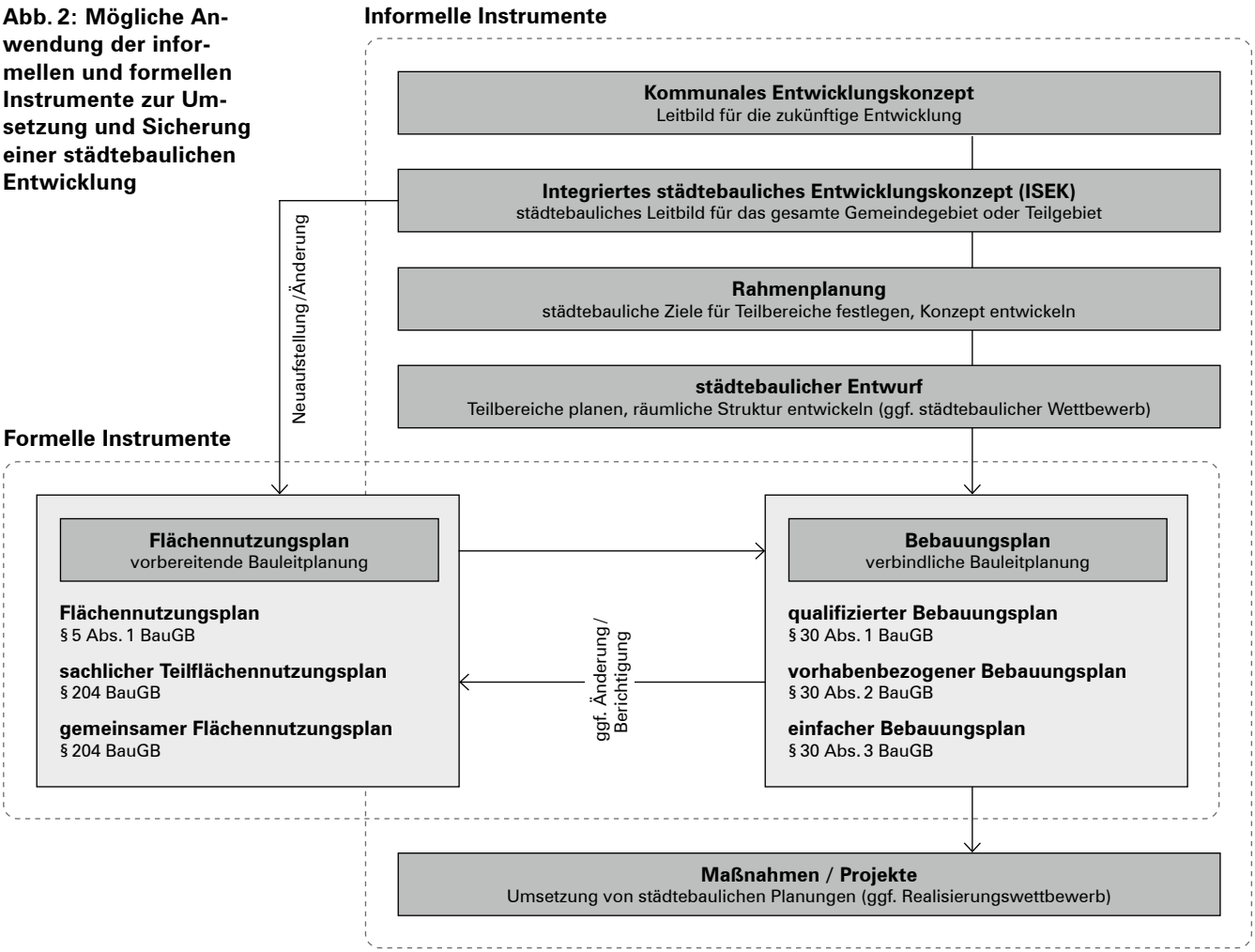
1 Es ist oft zweckmäßig, die Planungsvorstellungen in informellen Plänen vorzubereiten und, je nach Bedarf, durch Bauleitplanung zu konkretisieren. Zu diesen informellen Plänen gehören z. B. städtebauliche Rahmenpläne oder auch sektorale Konzepte wie z. B. Verkehrskonzepte, Klimaanpassungskonzepte, Energienutzungspläne, Biotopverbund- oder Gewässerentwicklungskonzepte (s. a. Kapitel III 12 Energieversorgung, Klimaschutz). 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 von Bauleitplänen zu berücksichtigen (s. a. Kapitel II 1 Abb. 3 Vorgaben der Bauleitplanung). Die informellen Planungen erleichtern es der

Informelle Pläne

Gemeinde, ohne langwierige Prozesse und ohne die Gefahr von Schadensersatzansprüchen, städtebauliche Konzepte zu entwickeln und Ziele zu formulieren. Da diese Planungsinstrumente an keine formellen Vorgaben gebunden sind, sind sie geeignet, komplexe Sachverhalte darzustellen und Lösungen herauszuarbeiten. Außerdem ist es möglich, die Bürgerschaft umfassend in den Planungsprozess einzubinden.

Die vom Staatsministerium für Wohnen, Bauen und Verkehr herausgegebene Publikation „Zukunftsweisender Städtebau – Integriert, flexibel, bürgernah" enthält weiterführende fachliche Hinweise und Beispiele zur Anwendung von informellen und formellen Instrumenten im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung (vgl. Anhang D „Zukunftsweisender Städtebau – Integriert, flexibel, bürgernah").

Abb. 2: Mögliche Anwendung der informellen und formellen Instrumente zur Umsetzung und Sicherung einer städtebaulichen Entwicklung



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.

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

3 Bei komplexen Fragestellungen, die alle Bereiche des kommunalen Gemeinwesens betreffen, bieten sich sog. „integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte" (ISEK) 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, Denkmalpflege, Kriminalprävention, u. a.) in die Bearbeitung des Konzepts einbezogen. Ein wesentlicher Aspekt dabei ist die Einbindung und Aktivierung der Bürgerschaft sowie lokaler Akteure (vgl. Anhang D „Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzepte in der Städtebauförderung").

Überörtliche Planung – Interkommunales Entwicklungskonzept

4 Durch Kooperationen können insbesondere kleinere Städte, Märkte und Gemeinden im ländlichen Raum Ressourcen bündeln und vor allem in Verdichtungsräumen Siedlungs- und Verkehrsentwicklungen effektiver koordiniert werden. Überörtlich abgestimmte Entwicklungskonzepte sollten dabei gemeinsame räumliche und städtebauliche Ziele festlegen. Ein räumliches Leitbild, das den einzelnen Ortsteilen und Gemeinden arbeitsteilig Entwicklungsmöglichkeiten zuweist, kann in der späteren Umsetzung eine wichtige Planungsgrundlage werden.

Integrierte überörtliche Entwicklungskonzepte bieten die Möglichkeit, gemeinsam räumliche Leitbilder zu entwickeln, ganzheitlich Handlungsräume aufzuzeigen und unter dem Aspekt der Bildung von Synergieeffekten durch eine interkommunale Zusammenarbeit zu profitieren.

Integriertes ländliches Entwicklungskonzept

5 Die planerische Grundlage für die Entwicklung des ländlichen Raumes, zur Vorbereitung von Vorhaben der Dorferneuerung oder zur Verbesserung der ländlichen Infrastruktur, kann ein sog. „integriertes ländliches Entwicklungskonzept" (ILEK) bilden. Es enthält Ziele und Maßnahmen zur gemeindeübergreifenden Entwicklung der Wirtschafts-, Siedlungs-, Freiraum- und Infrastruktur sowie eine Strategie zu deren Umsetzung. Im Rahmen eines ILEK sind die interkommunalen Entwicklungsansätze für das Planungsgebiet mit den 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.

Kommunales Flächenmanagement

6 Ein kommunales Flächenmanagement dient dem Ziel, mit den verfügbaren Flächen so nachhaltig wie möglich umzugehen und eine wirtschaftlich, ökologisch und sozial tragfähige Stadt- und Ortsentwicklung aktiv anzugehen.

Der Innenentwicklung kommt dabei eine Schlüsselrolle zu. Die wichtigsten Handlungsfelder sind Erfassung und Aktivierung von Flächenpotenzialen wie Baulücken oder Brachflächen, die Beseitigung von Leerstand, die Sanierung und Umnutzung alter Bausubstanz, die Nachverdichtung, das Flächenrecycling und das flächensparende Bauen. Durch eine bessere Ausnutzung von Innenentwicklungspotenzialen können die Flächenneuinanspruchnahme im Außenbereich reduziert und die Folgekosten gesenkt werden. Die Gemeinden sollten deshalb die Neuaufstellung oder Änderung von Flächennutzungsplänen zum Anlass nehmen, ein kommunales Flächenmanagement aufzubauen, in dem diese Entwicklungspotenziale vollständig erfasst, laufend in Planungsverfahren eingespeist und kontinuierlich fortgeschrieben werden. Betreiben die

Kommunen aktiv Flächenmanagement, dann können sie im besten Fall Bauinteressenten auch geeignete Flächen ohne Neuausweisungen anbieten (s. a. Kapitel III 1/5 ff. Flächenmanagement, Innenentwicklung). Die Digitalisierung von Flächennutzungs- und Bauleitplänen und die Verarbeitung und Dokumentation von Flächenpotenzialen in Geoinformationssystemen sind wichtige Grundlagen für ein zeitgemäßes und verwaltungsfreundliches kommunales Flächenmanagement. Durch die Bündelung der Maßnahmen und eine größere Verfügbarkeit von Ausgleichsflächen im Rahmen eines interkommunalen Kompensationsmanagements können Verfahren beschleunigt werden.

Städtebauliche Rahmenplanung

7 Städtebauliche Rahmenpläne betrachten sachliche Teilbereiche (z. B. Nutzungs-, Verkehrs-, Freiflächen-, Ortsbildgestaltungspläne, kommunale Denkmalpflegepläne) oder Teilräume detaillierter. Auch die Belange der Wasserwirtschaft, der Klimaanpassung sowie der Kriminalprävention sollten Eingang in die Rahmenplanung finden.

Städtebauliche Rahmenpläne 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.

8 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).

9 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, welche 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.

Wohnraumkonzept

10 Über ein Wohnraumkonzept können Bedarfe und Anforderungen zur Baulandentwicklung konkretisiert sowie Strategien zu deren Umsetzung formuliert werden. Mit Blick auf den regionalen Wohnungsmarkt wird die gemeindespezifische Wohnraumsituation hinsichtlich der sozialen und baulichen Strukturen analysiert und mit den kommunalen Zielvorstellungen abgeglichen. Es können Handlungsempfehlungen zur Schaffung eines ausdifferenzierten Wohnraumangebotes sowie Aussagen zur Flächeninanspruchnahme und den Folgebedarfen für soziale und weitere Infrastruktur erarbeitet werden.

Klima- bzw. Klimaanpassungsstrategie

11 Ziel einer Klima- bzw. Klimaanpassungsstrategie ist es, einen Handlungsrahmen inkl. Maßnahmen zu entwickeln, um die Folgen und Risiken des Klimawandels für Mensch, Natur und Wirtschaft vorzubeugen. Dies erfolgt auf Basis einer systematischen Erfassung des Zustands der natürlichen Schutzgüter (Arten und Lebensräume, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft sowie das Landschaftsbild), der klimabedingten Risikogebiete und der Auswirkungen der baulichen Strukturen auf das Kleinklima (z. B. Hitzeinseln).

Klima- und Grünordnungskonzept

12 Auf der Grundlage von Klima- bzw. Klimaanpassungsstrategien können Städte und Gemeinden Klima- und Grünordnungskonzepte zum Aufbau einer multifunktionalen grünen Infrastruktur entwickeln. Diese ermöglichen eine bessere Anpassung an die negativen Folgen des Klimawandels, eine Verbesserung der Umweltsituation und die Steigerung der Lebensqualität der Bürgerinnen und Bürger. Dabei kommt dem Aspekt einer städtebaulichen Verdichtung sowie der räumlichen wie funktionalen Vernetzung und Optimierung von Grün-, Frei- und Wasserflächen eine besondere Bedeutung zu.

Digitalisierungsstrategie

13 Eine Digitalisierungsstrategie untersucht unter Einbeziehung der Öffentlichkeit im Sinne der Leitlinien und Empfehlungen der Smart City Charta die Chancen und Risiken einer digitalen Transformation. Die Strategie verfolgt dabei einen ganzheitlichen Ansatz und identifiziert die Potenziale, die eine Gemeinde dabei unterstützen, auf aktuelle und zukünftige Herausforderungen reagieren zu können. Sie bündelt bestehende Fachstrategien und kann einzelne Handlungsschwerpunkte, wie beispielsweise Siedlungsentwicklung und Mobilität, Partizipation, Klimawandel, Verwaltung oder die regionale Innovations- und Wirtschaftsförderung, definieren. Dabei sollten insbesondere auch die möglichen räumlichen Auswirkungen der Digitalisierung, wie z. B. sich ändernde Flächenbedarfe, berücksichtigt und Handlungsfelder hinsichtlich ihrer Wirkung auf eine nachhaltige Ortsentwicklung überprüft werden. Auf der Grundlage einer Digitalisierungsstrategie können effiziente Organisationsstrukturen und Umsetzungsprozesse entwickelt werden.

Kommunales Denkmalkonzept

14 Für Kommunen, die die Bewahrung ihrer Identität als wichtige Aufgabe erkannt haben, bietet das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege die gemeinsame Erstellung eines Kommunalen Denkmalkonzeptes (KDK) an. Es will den Gemeinden ermöglichen, Denkmalschutz und Denkmalpflege systematisch, möglichst selbstständig und zielorientiert anzugehen. Das KDK umfasst eine denkmalfachliche Bestandsaufnahme der ausgewiesenen Denkmäler und Ensembles sowie die Definition des Handlungsbedarfs in Bezug auf die dargestellten Denkmalwerte, ein Ziel- und Maßnahmenkonzept zum

Umgang mit denkmalgeschützter Bausubstanz. Diese Aufgaben sind nur unter der Mitwirkung von Verwaltung, Lokalpolitik und Bürgerschaft zu bewältigen, weshalb hier sinnvolle Formen der dialogischen Planung eingesetzt werden müssen. Als finaler Schritt können beispielhaft konkrete Lösungsmöglichkeiten aufgezeigt werden. Basis eines KDK wird immer die kommunale Planungshoheit sein. Auftraggeber eines KDK ist die Kommune. Das Landesamt für Denkmalpflege wird sich an den Kosten beteiligen und eine intensive fachliche Begleitung zusichern.

Einzelhandelskonzept

15 Kommunale wie regionale Einzelhandelskonzepte sind wichtige Bausteine der Stadtentwicklung. Als informelles Instrument können sie i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB den räumlichen Geltungsbereich zentraler Versorgungsbereiche i. S. v. § 9 Abs. 2a BauGB festlegen, die Zulässigkeit von zentrenrelevanten Sortimenten bestimmen sowie Standorte für großflächigen Einzelhandel festlegen. Damit nehmen sie maßgeblich Einfluss auf den Städtebau und die Bauleitplanung, stärken Innenstädte und Ortskerne in ihrer Funktionsfähigkeit bzw. sichern die örtliche Nahversorgung (s. a. Kapitel III 6 Zentrale Einrichtungen).

Mobilitätskonzept

16 Durch die Aufstellung von Mobilitätskonzepten können frühzeitig Rahmenbedingungen für ein zukunftsorientiertes Mobilitätsangebot und eine nachhaltige Verkehrsabwicklung gesetzt werden. Dabei gilt es, sowohl die aktuelle als auch künftige Siedlungsstruktur mit der verkehrsmittelübergreifenden Mobilitätsplanung zu verzahnen und integrierte Lösungen zu finden. Konzepte und Maßnahmen für eine nachhaltige Mobilität beziehen dabei alle Aspekte einer umfassenden Planung ein. Dazu gehören z. B. ein bedarfsgerechter Ausbau der Infrastruktur der verschiedenen Verkehrsmittel, eine Verknüpfung der Verkehrsmittel untereinander, ein guter Zugang zum ÖPNV bzw. ein attraktives Fahrplanangebot, Barrierefreiheit, Parkraumkonzepte, Car- und Bike-Sharing und Radverkehrskonzepte. Auch das Mobilitätsmanagement und die Möglichkeiten der Digitalisierung und technischen Vernetzung der Verkehrsmittel und Mobilitätsangebote sind zu berücksichtigen (s. a. Kapitel III 9 Verkehr).

Energiekonzept

17 Energiekonzepte (s. a. Kapitel III 12 Energieversorgung, Klimaschutz) 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 aneinandergrenzen bzw. sich überlappen.

Die Erarbeitung von Energiekonzepten erfordert Fachkenntnisse in den Bereichen Energie, Umwelt, Städtebau, Bauleitplanung, Architektur, Bauphysik und Versorgungstechnik.

Energienutzungsplan

18 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.

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 sowie Bürgerinnen 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 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 Bürgerinnen und Bürger frühzeitig einzubeziehen. Hinweise zur Erstellung bietet der „Leitfaden Energienutzungsplan“ (vgl. Anhang D).

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

Gewerbeflächenentwicklungskonzept

19 Ein Gewerbeflächenentwicklungskonzept ermöglicht die fundierte Analyse aktueller sowie zu erwartender Bedarfe und identifiziert kurz-, mittel- und langfristige Strategien zur Bereitstellung von Flächen. Dabei ist vorrangig zu prüfen, ob vorhandene Flächenpotenziale genutzt werden können. Die Revitalisierung und Aktivierung einzelner Baustrukturen im Innenbereich für gewerbliche Nutzungen ermöglicht es, auf bestehende Infrastrukturen aufzubauen und Folgekosten zu minimieren. Neue Geschäftsmodelle sowie der Aufbau von Coworking Spaces bieten neue Ansätze zur Umnutzung leerstehender Gebäude und können sich positiv auf städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen im direkten Umfeld auswirken.

Auch können mit einer Sanierung und ggf. Nachverdichtung von bestehenden Gewerbegebieten städtebauliche Defizite behoben werden, Gewerbe im Bestand weiterentwickelt und energetisch wie ökonomisch effiziente Struk-

turen wiederhergestellt werden. Die Neugestaltung des öffentlichen Raumes schafft dabei ein attraktives Arbeitsumfeld, eine nachhaltige Erschließung sowie eine ökonomische Aufwertung.

Bei der Neuausweisung von Gewerbegebieten sind neben den spezifischen Anforderungen des Umwelt- sowie Immissionsschutzes, besonders die gestalterischen Aspekte, die Erschließung und die Einbindung in das Umfeld zu berücksichtigen. Bei der Standortwahl können räumliche Verknüpfungen mit Wissenschaftsstandorten oder weiteren gewerblichen Strukturen zu betrieblichen Synergieeffekte führen.

Spielleitplanung

20 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. Durch die Entwicklung einer Spielleitplanung können Jugendliche und Kinder partizipativ in die Ortsentwicklung mit eingebunden werden.

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, i. S. v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB auf der Grundlage dieser informellen Planung sowie für die spätere Umsetzung einzelner Maßnahmen auferlegt.

Gemeindlicher Aktionsplan zur Schaffung von Barrierefreiheit

21 Um selbständige Zugänglichkeit und Nutzbarkeit des öffentlichen Raums für alle Menschen, auch mit Einschränkungen oder Behinderungen sicherzustellen, bedarf es gesamtörtlicher Konzepte, sog. „gemeindlicher Aktionspläne" zur Schaffung von Barrierefreiheit. So kann sichergestellt werden, dass durchgängige, barrierefreie Wegeverbindungen (Wegeketten) anstelle isolierter, punktueller Lösungen entstehen. Unter Einbeziehung von Bürgerinnen und Bürgern, lokalen Verbänden und Experten werden innerhalb eines solchen Prozesses alle Aspekte der Barrierefreiheit in Bezug auf die kommunale Entwicklung (öffentlicher Raum, öffentliche Gebäude, Mobilität, Versorgung, etc.) analysiert und in übergeordnete Ziele sowie konkrete Maßnahmen in Verbindung mit geeigneten Umsetzungsstrategien übersetzt. Eine intensive Einbeziehung aller Akteure erlaubt es, Konflikte frühzeitig zu erkennen und gemeinsam Lösungsansätze zu entwickeln. Im Ergebnis stellt der Plan einen roten Faden beim schrittweisen Abbau von Barrieren dar und stellt sicher, dass alle umgesetzten Einzelprojekte für eine durchgängige Barrierefreiheit im öffentlichen Raum ineinandergreifen.

Die Erarbeitung des Aktionsplans kann auch im Rahmen eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) erfolgen (s. a. Kapitel I 3/26

Finanzhilfen der Städtebauförderung). Die Ergebnisse des Aktionsplans sollten in allen weiteren formellen und informellen Planungen der Gemeinde Berücksichtigung finden (s. a. Kapitel III 1/14 Seniorenpolitisches Gesamtkonzept). Für weitere Erläuterungen sowie Beispiele siehe auch Leitfaden und Werkbericht „Die barrierefreie Gemeinde" (vgl. Anhang D).

Städtebaulicher Wettbewerb

22 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 als Ideenwettbewerb sowohl die Aufgabenstellung grundsätzlich klären und so zu einer Rahmenplanung führen oder auch als Realisierungswettbewerb die Grundlage für die nachfolgende, konkrete Bauleitplanung bilden. Mit der Durchführung eines Wettbewerbes nach § 103 Abs. 6 GWB i. V. m. Abschnitt 5 und Abschnitt 6 (Unterabschnitt 2) VgV und RPW 2013 mit der Bekanntmachung der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern vom 01.10.2013 (Az.: IIZ5-4634-001/13) ist die Verfahrenssicherheit und die rechtssichere Vergabe, insbesondere oberhalb des Schwellenwertes, gewährleistet.

Plangutachten

23 Das Plangutachten ist ein Verfahren mit Wettbewerbscharakter bei dem ca. drei bis fünf Planungsbüros im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung Lösungsvorschläge für ein spezifisches städtebauliches Problem erarbeiten. Dem Verfahren liegt kein spezifisches Regelwerk zu Grunde, weshalb es sich besonders für die unverbindliche Annährung an eine konkrete Planung eignet. Der Auslober oder auch beteiligte Bürgerinnen und Bürger können in den Ablauf mit eingebunden werden und bei Zwischenkolloquien bestimmte Schwerpunkte setzen.

Planungswerkstatt

24 Das Instrument der Planungswerkstatt zeichnet sich durch seinen vorbereitenden und zwanglosen Charakter aus. Mit dem Ziel, skizzenhafte Lösungsansätze zu erarbeiten, werden Planerinnen und Planer in einer kommunikativen, werkstattähnlichen Atmosphäre zusammengebracht. Das Verfahren dauert in der Regel ein bis drei Tage und eignet sich besonders, um im Vorfeld einer Planungsaufgabe Ideen, Rahmenbedingungen und Machbarkeiten zu überprüfen. Die Einbindung partizipativer Elemente ist möglich.

Planungszuschüsse des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr

25 Informelle städtebauliche Planungen und Untersuchungen zu aktuellen ortsplanerischen Fragestellungen bzw. städtebauliche Wettbewerbe, soweit sie modellhaft sind und über die Pflichtaufgaben der Gemeinden hinausgehen, können vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, 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

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

- die Erarbeitung der vorbereitenden Untersuchungen,
- 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 Rahmenplanungen, vertiefende Untersuchungen (Feinuntersuchungen), Wettbewerbe, Bauleitplanungen,
- sonstige städtebauliche, erneuerungsbedingte Gutachten.

4 Bürgerbeteiligung

Formelle Bürgerbeteiligung – Rechtliche Grundlagen

1 Die Beteiligung der Öffentlichkeit ist bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bauleitplänen in § 3 BauGB 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 beabsichtigten Bauleitplanung informiert werden. Zum anderen soll die planende Gemeinde frühzeitig die Konsequenzen der Planung aus Sicht der Bürgerinnen und Bürger kennen lernen. Die Regelungen zur Öffentlichkeitsbeteiligung legen dabei nur einen Mindeststandard fest. Bei bestimmten Vorhaben kann es sinnvoll sein, durch eine ergänzende informelle Bürgerbeteiligung ein qualitatives und quantitatives Mehr an Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen, um eine angemessene Partizipation der Öffentlichkeit zu gewährleisten und die relevanten Belange nach § 2 Abs. 3 BauGB zu ermitteln (siehe im Folgenden Rn. 2 und 3 „Informelle Formen der Bürgerbeteiligung"). Informelle Formen der Bürgerbeteiligung können die gesetzlich vorgeschriebenen jedoch nur ergänzen und nicht ersetzen.

Die formelle Bürgerbeteiligung, die gesetzlich als Mindeststandard vorgeschrieben ist, 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 (dazu zählen auch Kinder und Jugendliche als Teil der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 S. 2 BauGB sowie Vereinigungen, die nach dem Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz oder anderen gesetzlichen Vorschriften befugt sind, Rechtsbehelfe nach der Verwaltungsgerichtsordnung einzulegen) 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 (s. a. Kapitel V 2.1 Abb. 6 Mögliches Ablaufschema zum Bauleitplanverfahren nach BauGB). Nähere Informationen zur Auslegung, zu entsprechenden Fristen und zur datenschutzrechtlichen Informationspflicht im Bauleitplanverfahren sind in

Kapitel V 2.5 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und 2.9 Öffentliche Auslegung aufgeführt.

Abweichungs- und Alternativmöglichkeiten bestehen bei besonderen Verfahrensarten (vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB, beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB und befristet bis zum 31. Dezember 2022 gemäß § 13b BauGB).

Informelle Formen der Bürgerbeteiligung

2 Über die gesetzlichen Regelungen hinaus gibt es eine Vielzahl weiterer, sogenannter „informeller" Möglichkeiten, die Bürgerinnen und Bürger an Planungen zu beteiligen. Die Kommune ist bei diesen in der Wahl der Form, des Ablaufs, des Inhalts und der Zielsetzungen frei. Qualitativ und quantitativ mehr Öffentlichkeitsbeteiligung anzubieten, ist grundsätzlich zu empfehlen, wobei sich deren Umfang an der Bedeutung und Komplexität der jeweiligen Planungsaufgabe orientieren sollte. Kooperatives Handeln und Transparenz sind in einer aktiven Bürgergesellschaft wichtige Bestandteile bei der Planung und Umsetzung städtebaulicher Projekte. Diese intensiveren Formen der Öffentlichkeitsbeteiligung können erhebliche Vorteile mit sich bringen. Eine möglichst frühzeitige Einbindung der betroffenen Menschen kann aufschluss- und hilfreiches Wissen der Bürgerschaft vor Ort generieren, die Akzeptanz für das jeweilige Projekt stärken, Konflikte im Vorfeld bereinigen und eine kooperative Atmosphäre schaffen.

Strategien in der Siedlungsentwicklung sollen langfristig und dauerhaft die Lebensqualität und das Umfeld der Bürgerinnen und Bürger sichern und verbessern. Städtebauliche Planungen müssen von der Öffentlichkeit 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 jeweiligen Zielsetzung und den zu beteiligenden Gruppen sind geeignete Beteiligungsmethoden zu wählen und miteinander zu kombinieren. Ergänzend birgt die verstärkte Nutzung digitaler Instrumente wie eine Informations- oder Kommunikationsplattform vielfältige Möglichkeiten, die Akteure vor Ort besser zu informieren und enger in Verfahren einzubinden.

Bürgerbeteiligung ist nie nur ein Selbstzweck. Schon in der Vorbereitung muss feststehen, was mit den zu erwartenden Ergebnissen im weiteren Planungsprozess geschehen soll. So ist es beispielsweise empfehlenswert, im Vorfeld eines Wettbewerbs die Bürgerinnen und Bürger einzubeziehen und die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung im Auslobungstext zu berücksichtigen. 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 Ergänzende informelle Formen der Bürgerbeteiligung eignen sich sowohl für großräumige, strategische Planungen, wie beispielsweise in der Stadtentwicklung, als auch für konkrete Vorhaben in der Stadtplanung.

Unabhängig von der Größe der Planungsaufgabe basiert erfolgreiche Bürgerbeteiligung immer auf einem maßgeschneiderten Beteiligungskonzept, das die Besonderheiten der jeweiligen Gemeinde (wie z. B. Größe, Lage, individuelle Herausforderungen und Chancen) sowie die konkreten Ziele und

Anforderung der Planungsaufgabe berücksichtigt. Zielführend ist es, den Beteiligungsprozess am Ablauf der städtebaulichen Planung zu orientieren und so einen Fahrplan für die Beteiligung und die begleitende Information- und Kommunikation zu entwickeln. Die gezielte Wahl der Zeitpunkte für die einzelnen Beteiligungsangebote, des Kreises der Angesprochenen und für sie geeigneten Methoden in Verbindung mit einer fortlaufenden und konsequenten Informationsstrategie 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, Vertreterinnen und Vertreter der Stadtpolitik, der Behinderten, der Seniorenbeiräte sowie Vereine und Initiativen in den Beteiligungsprozess integriert werden. Bei Planungen, die private Grundstücke und Gebäude betreffen, ist die frühzeitige Einbindung der Eigentümerinnen und Eigentümer ratsam. Durch frühzeitige Information und Beteiligung am Planungsprozess haben Projekte eine bessere Chance, später umgesetzt zu werden.

Leitfaden Bürgerbeteiligung

4 Das Arbeitsblatt „Bürgerbeteiligung im Städtebau – Ein Leitfaden", das 2019 vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr veröffentlicht wurde, unterstützt bei der schrittweisen Erarbeitung eines individuellen Beteiligungskonzepts für eine konkrete städtebauliche Planung. Es zeigt unterschiedliche Möglichkeiten von Beteiligungsformen und –konzepten auf und wie diese bei typischen städtebaulichen Instrumenten und Verfahren verwendet werden können. Mit diesem Nachschlagewerk werden Städte, Gemeinden sowie Planerinnen und Planer dabei unterstützt, den bestmöglichen Weg zum Austausch mit den Bürgerinnen und Bürgern bei Projekten der Ortsentwicklung zu finden (s. a. Anhang C). Eine Kurzinformation steht auch unter www.buergerbeteiligung-staedtebau.bayern.de zur Verfügung.

II Abstimmung mit anderen Planungen und Fachbereichen

1	**Vorgaben der Raumordnung**	**29**
2	**Landschaftsplanung**	**31**
3	**Abstimmung mit anderen Fachplanungen**	**31**
3.1	Grundsätzliches	31
3.2	Fachplanungen	33
4	**Abstimmung mit benachbarten Gemeinden**	**42**
4.1	Allgemeine Abstimmung	42
4.2	Gemeinsame Flächennutzungspläne	43
4.3	Planungsverbände	44

Als umfassendes Instrument zur vorbereitenden und verbindlichen Regelung der Bodennutzung dient die Bauleitplanung nicht nur gemeindlichen Zielen, sondern auch der Abstimmung mit überörtlichen und übergeordneten sowie fachlichen Planungen. Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Sie müssen insbesondere die Grundsätze des § 1 Abs. 5, 6 und 7 und § 1a BauGB sowie sonstige Rechtsvorschriften berücksichtigen. Zudem sind die Bauleitpläne 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 und die Landes- bzw. Regionalplanung auf der Ebene der einzelnen Länder und der Regionen als jeweils überörtliche Planung. Gesetzlich präzisiert werden die Raumordnung durch das Raumordnungsgesetz (ROG) und die Landes- bzw. Regionalplanung durch das Bayerische Landesplanungsgesetz (BayLplG). Auf der Ebene der örtlichen Planung der Gemeinde ist es die Bauleitplanung mit den beiden Stufen der vorbereitenden und der verbindlichen Bauleitplanung (s. a. Abb. 3).

Ziele der Raumordnung

2 Ziele der Raumordnung sind verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums (Art. 2 Nr. 2 BayLplG). Sie sind von den öffentlichen Stellen zu beachten (Art. 3 Abs. 1 S. 1 BayLplG). Im Landesentwicklungsprogramm (LEP) nach Art. 19 BayLplG und in den Regionalplänen nach Art. 21 BayLplG sind die Ziele festgelegt. Sie sind verbindliche Vorgaben und keiner Abwägung im Bauleitplanverfahren zugänglich. Art und Umfang der Anpassungspflicht im Zuge der gemeindlichen Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB 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 offenlassen, 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.

Grundsätze der Raumordnung

3 Die Grundsätze der Raumordnung werden in Art. 2 Nr. 3 BayLplG als Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums definiert, die bei nachfolgenden Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen sind. 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 S. 1 Nr. 2 BayLplG).

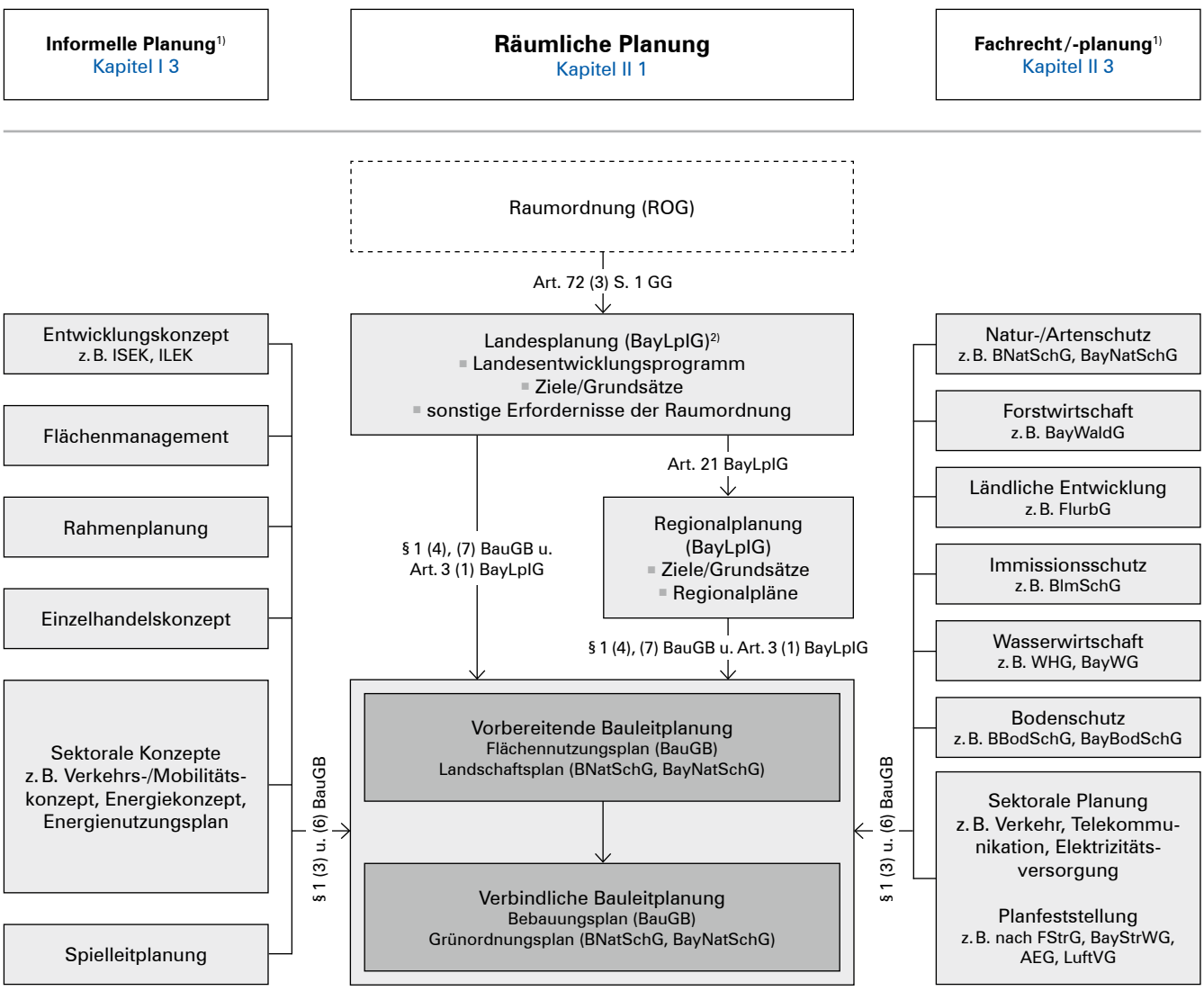
Sonstige Erfordernisse der Raumordnung

4 Zu den sonstigen Erfordernissen der Raumordnung zählen gemäß Art. 2 Nr. 4 BayLplG 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 S. 1 BayLplG), sobald nach dem Verfahrensstand eine Prognose möglich ist, dass sie auch Bestandteil der endgültigen Fassung werden (sog. Verlautbarungsreife) und nicht im Widerspruch zu rechtskräftigen Zielen der Raumordnung stehen.

Raumordnungsverfahren

5 Im Raumordnungsverfahren werden gemäß Art. 24 Abs. 1 und 2 S. 1 und 2 BayLplG 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.

Abb. 3: Vorgaben der Bauleitplanung



[1] Aufzählungen nicht abschließend

[2] Das BayLplG löst das Raumordnungsgesetz (ROG) vollständig ab

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 BayLplG).

2 Landschaftsplanung

1 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 Art. 4 Abs. 1 BayNatSchG enthält das Landschaftsprogramm als Teil des Landesentwicklungsprogramms (LEP) und die Landschaftsrahmenpläne als Teile der Regionalpläne die überörtlichen raumbedeutsamen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

2 Auf örtlicher Ebene werden die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 11 BNatSchG i. V. m. Art. 4 Abs. 2 S. 1 BayNatSchG in Landschaftsplänen als Bestandteile der Flächennutzungspläne dargestellt und in Grünordnungsplänen als Bestandteile der Bebauungspläne festgesetzt (vgl. Anhang D „Kommunale Landschaftsplanung in Bayern“). Die Berücksichtigung von Naturschutz und Landschaftspflege in der Bauleitplanung und in örtlichen Bauvorschriften obliegt dabei den Gemeinden selbst.

Landschaftspläne sind aufzustellen, sobald und soweit dies im Hinblick auf die Erfordernisse und Maßnahmen im Sinne des § 9 Abs. 3 S. 1 Nr. 4 BNatSchG erforderlich ist (§ 11 Abs. 2 BNatSchG). 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; sie können dabei auf Teile des Bebauungsplans beschränkt werden.

Nähere Ausführungen zur Landschafts- und Grünordnungsplanung enthalten Kapitel I 2/6 Landschaftsplan und Grünordnungsplan und Kapitel III 2 Siedlung und Umwelt; nähere Ausführungen zur Grüngestaltung enthält Kapitel III 13 Grüngestaltung (vgl. auch Anhang/Weitere Arbeitshilfen – Umwelt).

3 Abstimmung mit anderen Fachplanungen

3.1 Grundsätzliches

1 Der Planungsspielraum für die Bauleitplanung ist im Einzelnen von der Rechtsgrundlage und dem Konkretisierungsgrad der Fachplanung abhängig. Es können grundsätzlich die nachfolgend aufgeführten Möglichkeiten unterschieden werden.

Fachplanerische Festlegungen in Raumordnungsplänen

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

Fachplanungen, festgesetzt

3 Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach gesetzlichen Vorschriften rechtswirksam festgesetzt sind, sollen gemäß § 5 Abs. 4 S. 1 und Abs. 4a S. 1 BauGB in den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen werden. Das gilt gemäß § 9 Abs. 6 und 6a 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.

- Planfeststellungen nach dem Straßen-, Abfall- oder Wasserrecht,
- Planfeststellungen nach dem Allgemeinen Eisenbahn-, Personenbeförderungs- oder 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 nach den Naturschutzgesetzen sowie Gebiete des Netzes „Natura 2000“ nach BayNat2000V vom 12. Juli 2006 (GVBl. S. 524, BayRS 791-8-1-U), die zuletzt durch § 1 Abs. 344 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. 98) geändert worden ist (ehemalige Vogelschutzverordnung),
- Bannwald-, Schutzwald- und Erholungswaldverordnungen nach dem Waldgesetz für Bayern,
- ausgewiesene Wasserschutzgebiete sowie festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Abs. 2 WHG.

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 das Letztere der Zweckbestimmung der Fachplanung nicht widerspricht bzw. ihr nicht ausräumbare 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.

Fachplanungen, in Aussicht genommen

5 Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, deren Festsetzung nach gesetzlichen Vorschriften in Aussicht gestellt 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 S. 2 und Abs. 4a S. 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).

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.

Im Folgenden wird auf die wichtigsten fachplanerischen Aufgabenbereiche und auf die Bindungen hingewiesen, die sich für die Bauleitplanung aus diesen ergeben können (s. a. Kapitel II 1 Abb. 3).

3.2 Fachplanungen

Biodiversität, Naturschutz, Landschaftspflege

1 Ziele und Maßnahmen zur Sicherung und Weiterentwicklung der Biodiversität, der natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Fläche, Wasser, Klima, Luft, Landschaft, des Naturschutzes und der Landschaftspflege können in Form von Landschaftsplänen oder Grünordnungsplänen, die in der Regel Bestandteil der Bauleitpläne sind, von der Gemeinde erstellt werden. In diesen Formen sind sie als fachplanerischer Belang im Verfahren der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

2 Die Erhaltung der Biodiversität im besiedelten und unbesiedelten Bereich ist ein wesentliches Ziel des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG), dem Staat und Gesellschaft verpflichtet sind (vgl. Art. 1 S. 1 BayNatSchG). In der Bauleitplanung ist die biologische Vielfalt als Belang des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Im Rahmen der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 S. 1 BauGB wird dem Erhalt der biologischen Vielfalt, sowohl hinsichtlich der Vermeidung als auch des Ausgleichs voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen, Rechnung getragen.

3 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 (s. a. Kapitel III 2/3 Abwägung umweltbezogener Fachplanungen, Kapitel III 2/20 Natura 2000-Gebiete: Fauna-Flora-Habitat (FFH) und Vogelschutzrichtlinie). Daneben enthält das Naturschutzrecht eine Vielzahl gesetzlicher Verbote (z. B. § 30 BNatSchG, Art. 23 BayNatSchG zum Schutz gesetzlich geschützter Biotope; Art. 16 BayNatSchG zum Schutz bestimmter Landschaftsbestandteile; § 44 BNatSchG zum Schutz besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten, vgl. zur Anwendung des § 44 BNatSchG nachfolgend), die sich unmittelbar auf die Untersagung bestimmter Handlungen beziehen. Nach der ständigen Rechtsprechung des BVerwG betreffen derartige Handlungsverbote erst die konkrete Vorhabenrealisierung im Vollzug eines Bauleitplans unmittelbar. Allerdings muss bereits im Rahmen der Bauleitplanung geprüft werden, ob sie dem späteren Planvollzug als unüberwindbare naturschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen. Bauleitpläne, die nicht vollzogen werden können, sind nicht „städtebaulich erforderlich" gemäß § 1 Abs. 3 BauGB und damit unwirksam. Für die Beurteilung der städtebaulichen Erforderlichkeit ist daher u. a. eine Prognose nötig, ob die vorgesehenen Darstellungen oder

Festsetzungen auf unüberwindbare naturschutzrechtliche Hindernisse treffen würden. Solche Hindernisse sind aber schon dann nicht anzunehmen, wenn eine sog. Ausnahme- oder Befreiungslage vorliegt bzw. ein Rahmen für die Vorhabenverwirklichung geschaffen werden kann (sog. Hineinplanen in eine Ausnahme- oder Befreiungslage).

Anders verhält es sich bei planfeststellungsersetzenden Bebauungsplänen (vgl. hierzu BayVGH, Urt. v. 30.03.2010 – 8 N 09.1861 u. a.) und bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen (VGH München, Beschluss vom 27.03.2020, 15 N 19.1377 Rn. 23). Bei diesen Plänen sind wegen des regelmäßig hohen Konkretisierungsgrads der Vorhabenplanung eine vollständige Problembewältigung und damit auch die Klärung hinsichtlich der Handlungsverbote bereits auf Planungsebene erforderlich. Von erheblicher Bedeutung für die Prüfung der naturschutzrechtlichen Sachverhalte ist die Stellungnahme der zuständigen Naturschutzbehörde. Diese sind bereits bei der Vorbereitung öffentlicher Planungen, die die Belange des Naturschutzes berühren können, hierüber zu unterrichten und ihnen ist Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben, soweit nicht eine weitere Form der Beteiligung vorgesehen ist (vgl. § 3 Abs. 5 S. 1 BNatSchG).

4 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 Biotope führen können. Nach Art. 23 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 BayNatSchG gelten die Verbote nach § 30 Abs. 2 BNatSchG nicht bei gesetzlich geschützten Biotopen, die nach Inkrafttreten eines Bebauungsplans entstanden sind, wenn eine nach diesem Plan zulässige Nutzung in seinem Geltungsbereich verwirklicht wird. Daher sind im Bebauungsplan insoweit keine Regelungen für derartige nachträgliche Konflikte zu treffen.

5 Im Bereich des Artenschutzes gilt Folgendes: Für besonders geschützte Arten, die nicht von § 44 Abs. 5 S. 2 BNatSchG erfasst werden (also v. a. Arten, die nicht europarechtlich geschützt sind), liegt unter anderem bei Handlungen zur Durchführung von Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen kein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor (§ 44 Abs. 5 S. 5 BNatSchG). Die Berücksichtigung des Artenschutzes erfolgt bei diesen Arten ausschließlich im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Eingriffsregelung (vgl. § 18 Abs. 2 S. 1 BNatSchG, § 1a Abs. 3 BauGB) und damit letztlich in der baurechtlichen Abwägung. Anders verhält es sich dagegen für europarechtlich geschützte Arten, deren Betroffenheit nicht der Abwägung zugänglich ist (vgl. auch nachfolgende Rn. 7 und 8 „Besonderer Artenschutz“).

6 Aufgrund der Naturschutzgesetze (§§ 20 ff. BNatSchG, Art. 12 ff. BayNatSchG) können Schutzverordnungen über Nationalparke, nationale Naturmonumente, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler oder geschützte Landschaftsbestandteile erlassen sowie Gebiete zu Biosphärenreservaten oder Naturparken erklärt werden. Diese Verordnungen bzw. Erklärungen sind in der Bauleitplanung zu beachten und gemäß § 5 Abs. 4 S. 1 bzw. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich zu übernehmen.

Die in diesem Abschnitt genannten gesetzlichen Verbote unterliegen nicht der bauplanungsrechtlichen Abwägung durch die Gemeinde im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB.

Besonderer Artenschutz

7 Die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote i. S. v. § 44 Abs. 1 BNatSchG sind zwingend zu beachten und können nicht abgewogen werden. Um festzustellen, ob die Verbote der späteren Verwirklichung des Bauleitplans entgegenstehen oder ob Ausnahmen bzw. Befreiungen möglich sind, muss im Bauleitplanverfahren eine Ermittlung und Bestandsaufnahme der im Planbereich vorhandenen Tier- und Pflanzenarten vorgenommen werden, die eine prognostische Bewertung ermöglicht. Auf der Grundlage der Ermittlungsergebnisse sind die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände, die bei einer Planverwirklichung erfüllt werden können, gemäß den nachstehenden Maßgaben zu prüfen.

8 § 44 Abs. 5 BNatSchG sieht Beschränkungen der artenschutzrechtlichen Verbote für Vorhaben im Sinne von § 18 Abs. 2 S. 1 BNatSchG vor. Dazu gehören vor allem solche Vorhaben, für die im Rahmen der Bauleitplanung ein behördliches, umweltbezogenes Prüfverfahren durchgeführt worden ist, das grundsätzlich die Möglichkeit bietet, naturschutzbezogene Konflikte zu bewältigen (bauplanerische Eingriffsregelung).

Die in § 44 Abs. 1 und 2 BNatSchG geregelten Verbote gelten unter den Voraussetzungen des § 44 Abs. 5 S. 1 BNatSchG für nicht europarechtlich geschützte Arten nicht (vgl. oben Kapitel II 3.2/5).

Für die europarechtlich besonders geschützten Arten des Anhangs IV Buchstabe a und b der FFH-Richtlinie sowie für die europäischen Vogelarten gelten die artenschutzrechtlichen Verbote für Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 BauGB, während der Planaufstellung nach § 33 BauGB und im Innenbereich nach § 34 BauGB modifiziert (§ 44 Abs. 5 S. 1, 2 bis 5 BNatSchG). Es liegt gemäß § 44 Abs. 5 S. 2 BNatSchG ein Verstoß gegen:

a) das Tötungs- und Verletzungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,

b) das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind,

c) das Verbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

9 Soweit erforderlich, können bereits auf der Ebene der Bauleitplanung vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen nach Naturschutzrecht (§ 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG) festgelegt werden, welche die Aufrechterhaltung der dauerhaften ökologischen Funktion gewährleisten (sog. CEF-Maßnahmen). Solche Maßnahmen können u. U. mit anderen Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen kombiniert werden (Multifunktionalität).

10 Für die konkrete Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbote wird auf die Hinweise zur Aufstellung naturschutzfachlicher Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung in der Straßenplanung (saP) des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (Stand 08/2018) sowie die Abhandlung „Artenschutz in der Bauleitplanung" hingewiesen (vgl. Anhang D). Erstere wurden im August 2018 vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr an die Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 15. September 2017 in § 44 Abs. 5 BNatSchG angepasst. Diese für straßenbaurechtliche Eingriffsvorhaben konzipierten Hinweise können als Orientierung auch im Rahmen der prognostischen Bewertung bei der Bauleitplanung herangezogen werden.

Forstwirtschaft, Wald

11 Als forstliche Fachpläne nach Art. 5 Abs. 1 BayWaldG werden Waldfunktionspläne (Art. 6 BayWaldG) aufgestellt, die von den Gemeinden in den Bauleitplänen zu berücksichtigen sind. Durch Rechtsverordnungen der Kreisverwaltungsbehörden (Art. 37 Abs. 1 BayWaldG) können Waldflächen zu Bannwäldern gemäß Art. 11 BayWaldG und Erholungswäldern gemäß Art. 12 BayWaldG erklärt werden. Außerdem ist Schutzwald nach Art. 10 BayWaldG zu berücksichtigen. Die Schutzwaldeigenschaft ist aufgrund des Art. 10 BayWaldG gesetzlich definiert und kann von den unteren Forstbehörden festgestellt werden.

12 Gemäß Art. 9 Abs. 2 S. 1 BayWaldG bedarf die Beseitigung von Wald zugunsten einer anderen Bodennutzungsart (Rodung) der Erlaubnis. Die Erlaubnis zur Rodung ist entbehrlich, soweit in Satzungen – wie etwa einem Bebauungsplan (§ 10 Abs. 1 BauGB) – die Änderung der Nutzung festgesetzt ist (Art. 9 Abs. 8 S. 1 BayWaldG). Gemäß Art. 9 Abs. 8 S. 2 BayWaldG sind im Bauleitplanverfahren die Anforderungen des Art. 9 Abs. 4 bis 7 BayWaldG sinngemäß zu beachten. Diese regeln, unter welchen Voraussetzungen eine Rodungserlaubnis zu erteilen ist bzw. erteilt werden kann oder zu versagen ist bzw. versagt werden soll. Dies bedeutet also, dass die planende Gemeinde die aus der Festlegung resultierenden waldrechtlichen Anforderungen im Bauleitplanverfahren abarbeiten muss. Hierbei empfiehlt sich die Beteiligung der zuständigen unteren Forstbehörde bereits in der Planungsphase.

Ländliche Entwicklung

13 Für das Zusammenwirken von Ländlicher Entwicklung und Bauleitplanung sowie sonstiger städtebaulicher Maßnahmen der Gemeinde enthält die gemeinsame Bekanntmachung „Flurbereinigung und Bauleitplanung sowie sonstige städtebauliche Maßnahmen" vom 1. Oktober 1984 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. Die Abteilungen Land- und Dorfentwicklung an den Ämtern für Ländliche Entwicklung (ÄLE) und die Sachgebiete „Städtebau" und „Raumordnung, Lan-

des- und Regionalplanung" der Regierungen informieren sich regelmäßig mindestens einmal jährlich und zusätzlich bei aktuellem Anlass über den Stand und die fachlichen Inhalte der von den ÄLE betreuten oder von den Gemeinden zur Förderung beantragten ILEK bzw. der anstehenden städtebaulichen Entwicklungsplanungen. Zusammen mit den turnusmäßigen jährlichen Arbeitsbesprechungen zur Abstimmung der Arbeitsprogramme der ÄLE mit den Regierungen wird so eine frühzeitige Abstimmung der Planungen und Maßnahmen der Ländlichen Entwicklung mit den anderen Fachbereichen und insbesondere mit den gemeindlichen Planungen ermöglicht.

Denkmalpflege

14 Denkmäler nach Art. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) sind nach § 5 Abs. 4 und § 9 Abs. 6 BauGB vollständig und nachrichtlich in die Bauleitplanung zu übernehmen und zu beachten. Für informelle Planungen sind Denkmalpflegerische Erhebungsbögen und Kommunale Denkmalkonzepte zu beachten (s. a. Kapitel I 3/14 Kommunales Denkmalkonzept).

Überörtliche Straßenplanung

15 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 (s. a. Kapitel II 3.1/3 ff. Fachplanungen, festgesetzt), in Aussicht genommene Planungen sind gemäß Kapitel II 3.1/5 ff. zu berücksichtigen. Nach § 17b Abs. 1 FStrG und Art. 38 BayStrWG ist jeweils in Verbindung mit Art. 74 Abs. 6 S. 1 BayVwVfG in bestimmten Fällen eine Plangenehmigung anstelle der Planfeststellung möglich, in Fällen von unwesentlicher Bedeutung entfallen Planfeststellung und Plangenehmigung (§ 74 Abs. 7 VwVfG Bund bzw. Art. 74 Abs. 7 BayVwVfG).

16 Die Errichtung baulicher Anlagen an Bundesfernstraßen, Staats- und Kreisstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke 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 materiell-rechtlichen Kriterien – möglich (§ 9 Abs. 7 FStrG, Art. 23 Abs. 3, Art. 24 Abs. 4 BayStrWG).

Schienenverkehr

17 Nach § 18 Abs. 1 S. 1 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) werden Planungen für Betriebsanlagen grundsätzlich festgestellt (§§ 72 – 78 VwVfG Bund). Nach § 74 Abs. 6 S. 1 VwVfG Bund kann in Sonderfällen statt einer Planfeststellung eine Plangenehmigung erteilt werden. Bei Fällen von unwesentlicher Bedeutung (§ 74 Abs. 7 VwVfG) sowie bei den in § 18 Abs. 1a AEG genannten Einzelmaßnahmen können 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 3.1/3 Fachplanungen, festgesetzt und II 3.1/5 Fachplanungen, in Aussicht genommen entsprechend.

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

Luftverkehr

18 Anlage und Betrieb von Flugplätzen bedürfen einer Genehmigung nach § 6 Abs. 1 S. 1 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 neben der luftrechtlichen Genehmigung einer Planfeststellung nach § 8 Abs. 1 S. 1 LuftVG. Hinsichtlich der Wirkungen der Planfeststellung für die Bauleitpläne gelten die Hinweise in Kapitel II 3.1/3 Fachplanungen, festgesetzt und II 3.1/5 Fachplanungen, in Aussicht genommen.

Luftreinhalteplanung und Lärmminderungsplanung

19 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 S. 2 BImSchG).

Fluglärm

20 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 und 4 FluLärmG aufgeführten Fälle.

Lärmschutzbereiche

21 Darüber hinaus sind, soweit in den Regionalplänen Lärmschutzbereiche zur Lenkung der Bauleitplanung festgelegt sind, diese gemäß § 1 Abs. 4 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu beachten. Bestehende Bauleitpläne sind anzupassen (vgl. zu den Lärmschutzbereichen auch § 3 i. V. m. § 4 LEP Übergangsregelung für die Flughäfen München, Salzburg und Lechfeld).

Telekommunikation

22 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchst. d BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Belange des Post- und Telekommunikationswesens, und seit der Änderung durch das Baulandmobilisierungsgesetz auch insbesondere des Mobilfunkausbaus, 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.

23 Die Flächennutzung muss nach Art. 13 der Richtlinie 2012/18/EU (Seveso-III-Richtlinie) bzw. § 50 BImSchG das Ziel verfolgen, durch Wahrung eines angemessenen Sicherheitsabstandes zwischen den unter die Richtlinie fallenden Betrieben einerseits und den darin genannten Schutzobjekten andererseits, schwere Unfälle zu verhindern und ihre Folgen für die menschliche Gesundheit und Umwelt zu begrenzen (s. a. Kapitel III 10 Immissionsschutz und III 13 Grüngestaltung).

Elektrizitätsversorgung, Gasversorgung

24 Nach dem Gesetz über die Elektrizitäts- und Gasversorgung (EnWG) unterliegen Hochspannungsfreileitungen ab 110 kV sowie Gasversorgungsleitungen mit einem Durchmesser von mehr als 300 Millimeter 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. NABEG). 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 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 (s. a. Kapitel II 3.1/3 ff. 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.

25 Im Bereich von Freileitungen sind die Grenzwerte der 26. BImSchV einzuhalten und bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte Abstände nach den einschlägigen VDE-Bestimmungen (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. Das LEP enthält eine Regelung zu Abständen von Höchstspannungsfreileitungen zu Siedlungsgebieten in Kapitel 6.1.2.

Wasserwirtschaft

26 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. 7 Buchst. g BauGB). Dies gilt insbesondere für die:

- Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)
  Ende 2009 wurden erstmals die Bewirtschaftungspläne und Maßnahmenprogramme gemäß WRRL für die Erhaltung und Verbesserung der bayerischen Gewässer und das Grundwasser aufgestellt; diese wurden Ende 2015 überprüft und aktualisiert und werden bis Ende 2021 erneut fortgeschrieben. Die Bewirtschaftungspläne und Maßnahmenprogramme sind auch künftig alle sechs Jahre zu überprüfen und soweit erforderlich zu aktualisieren (§ 84 Abs. 1 WHG). Die Umsetzung der Maßnahmenprogramme erfolgt innerhalb von 3 Jahren nach ihrer Veröffentlichung (§ 84 Abs. 2 WHG).

- Umsetzung der Hochwasserrisikomanagementrichtlinie
  Um nachteilige Hochwasserfolgen zu verringern, wurden gemäß § 75 WHG Ende 2015 Risikomanagementpläne aufgestellt; die Pläne werden alle sechs Jahre überprüft und erforderlichenfalls aktualisiert (§ 75 Abs. 6 WHG). Vor Aufstellung der Risikomanagementpläne erfolgte eine Bewertung der Hochwasserrisiken und die Bestimmung von Risikogebieten sowie die Erstellung von Risiko- und Gefahrenkarten (§§ 73 f. WHG).

Für die Erstellung der Pläne ist das Bayerische Staatsministerium für Umwelt- und Verbraucherschutz zuständig (Art. 63 Abs. 2 BayWG bzw. Art. 45 S. 2 BayWG). Zur Sicherung der Planung für Vorhaben nach Maßnahmenprogramm (§ 86 Abs. 1 Nr. 2 WHG) und für Vorhaben des Hochwasserschutzes (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 WHG) können gemäß § 86 WHG Veränderungssperren erlassen werden (s. a. Kapitel III 11.2 Hochwasserschutz).

27 Die Herstellung, Beseitigung oder wesentliche Umgestaltung eines Gewässers oder seiner Ufer (Gewässerausbau) bedürfen der Planfeststellung (§§ 67 Abs. 2, 68 Abs. 1 WHG) oder der Plangenehmigung (§ 68 Abs. 2 WHG). Planfeststellungspflichtig sind auch Ausbau, Neubau und Beseitigung von Bundeswasserstraßen (§ 14 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 3.1/3 Fachplanungen, festgesetzt und II 3.1/5 Fachplanungen, in Aussicht genommen.

28 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 (s. a. Kapitel II 1 Vorgaben der Raumordnung).

29 Festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Abs. 2 WHG und Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG sollen nachrichtlich in den Flächennutzungsplan und Bebauungsplan übernommen werden. Noch nicht festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Abs. 3 WHG sowie als Risikogebiete im Sinne des § 73 Abs. 1 Satz 1 WHG bestimmte Gebiete sollen im Flächennutzungsplan und Bebauungsplan vermerkt werden (§ 5 Abs. 4a BauGB, § 9 Abs. 6a BauGB).

30 Die Verpflichtung der Gemeinden zur Abwasserbeseitigung kann unter bestimmten Voraussetzungen abgelehnt und damit den Grundeigentümerinnen und -eigentümern übertragen werden. Hierzu haben die Gemeinden gemäß Art. 34 Abs. 2 S. 2 BayWG Abwasserbeseitigungskonzepte aufzustellen und fortzuschreiben. Zum Abwasser gehört gemäß § 54 WHG auch das von Niederschlägen aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen gesammelt abfließende Wasser (Niederschlagswasser).

31 Die frühzeitige Erarbeitung eines wasserwirtschaftlichen Begleitplans wird empfohlen. Dieser soll die Planung von Maßnahmen zur Vermeidung von Gefahren und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen, die durch die Umsetzung des Bebauungsplans hervorgerufen werden, sowie alle wasserwirtschaftlich relevanten Informationen enthalten (u. a. Überschwemmungs- und Risikogebiete, Wildbachgefährdungsbereiche, Gebiete mit hohen Grundwasserständen und Starkregengefahr, Notabflusswege, Regenwasserrückhalte- und Versickerungsflächen, multifunktional zu nutzende Flächen).

Bodenschutz

32 Das geltende Recht fordert einen nachhaltigen und vorsorgenden Bodenschutz. Die wichtigsten Rechtsgrundlagen hierfür sind das Bundes-

Bodenschutzgesetz (vgl. § 1 Satz 1 und 2, § 4 Abs. 1 und § 7 BBodSchG) und das Baugesetzbuch (vgl. § 1a Abs. 2 Satz 1 und § 202 BauGB). Durch Art. 12 BayBodSchG sind Staat, Gemeinden, Landkreise, Bezirke und sonstige juristische Personen des öffentlichen Rechts gesetzlich verpflichtet, vorbildhaft dazu beizutragen, dass die Zielsetzungen und Grundsätze des § 1 BBodSchG erreicht werden.

Für einen nachhaltigen Bodenschutz wird empfohlen, bei größeren Baumaßnahmen (Eingriffsfläche > 5.000 m²) ein Bodenmanagementkonzept, das möglichst frühzeitig in der Planungsphase einsetzt, zusammen mit einer bodenkundlichen Baubegleitung während der Bauausführung in Anlehnung an die DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben" vorzusehen.

Abfall

33 Aufgrund von § 30 KrWG und Art. 11 Abs. 1 BayAbfG wird für das Staatsgebiet ein Abfallwirtschaftsplan nach überörtlichen Gesichtspunkten als Rechtsverordnung aufgestellt. In diesem Plan sind 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 S. 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 S. 2 Nr. 4 KrWG geeignet sind. Der Abfallwirtschaftsplan Bayern ist mit Verordnung vom 17. Dezember 2014 (GVBl.578) fortgeschrieben worden.

34 Die Errichtung und der Betrieb von ortsfesten Abfallbeseitigungsanlagen, in denen eine Entsorgung von Abfällen durchgeführt wird, sowie deren wesentliche Änderung bedürfen gemäß § 35 Abs. 1 KrWG einer Genehmigung nach den Vorschriften des BImSchG. Die Errichtung und der Betrieb von Deponien sowie deren wesentliche Änderung bedürfen nach § 35 Abs. 2 KrWG grundsätzlich einer Planfeststellung nach den Vorschriften des KrWG. Genehmigte bzw. planfestgestellte Anlagen zur Lagerung, Behandlung oder Deponierung von Beseitigungsabfällen werden in die Bauleitpläne nachrichtlich übernommen (§§ 5 Abs. 4 S. 1, 9 Abs. 6 BauGB).

Brandschutz

35 Nach Art. 1 Abs. 1 und 2 BayFwG sind der abwehrende Brandschutz und die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen gemeindliche Pflichtaufgaben. In die bauleitplanerischen Überlegungen ist bezüglich des Brandschutzes insbesondere Folgendes einzubeziehen:

- Ausstattung und Handlungsmöglichkeiten der gemeindlichen Feuerwehr,
- Beachtung der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" in Verbindung mit Anlage A 2.2.1.1/1 der Bayerischen Technischen Baubestimmungen (BayTB), wenn der zweite Rettungsweg von Gebäuden (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 hergestellt werden soll (vgl. Art. 31 Abs. 3 S. 1 BayBO),
- Beachtung der Hilfsfrist nach Nr. 1.1 der Bekanntmachung über den Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollzBekBayFwG),
- ausreichende Löschwasserversorgung,

- 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 Hydranten-Netz 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 S. 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 S. 1 BauGB können unter Umständen nicht nur die unmittelbar angrenzenden, sondern auch weitere Gemeinden im näheren Umkreis anzusehen sein, die durch die Bauleit-

planung 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), (s. a. Kapitel V 2.7/6 Abstimmung mit benachbarten Gemeinden und V 2.8 Grenzüberschreitende Beteiligung).

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

4.2 Gemeinsame Flächennutzungspläne

1 Benachbarte Gemeinden haben die Möglichkeit einer gemeinsamen Flächennutzungsplanung. Gemäß § 204 Abs. 1 S. 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. In bestimmten Fällen (z. B. Windkraftanlagen) haben Gemeinden auch die Möglichkeit, gemeinsame Teilflächennutzungspläne aufzustellen (s. a. Kapitel IV 4.2/4 Sachliche Teilflächennutzungspläne (Konzentrationsflächen)).

2 Ein gemeinsamer Flächennutzungsplan soll gemäß § 204 Abs. 1 S. 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.

Verfahren gemeinsamer Flächennutzungsplan

3 Der gemeinsame Flächennutzungsplan wird zweckmäßigerweise als einheitlicher Planentwurf von einem gemeinsam beauftragten Planungsbüro 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 wer-

den. Der gemeinsame Flächennutzungsplan wird wirksam, wenn er in allen beteiligten Gemeinden gemäß § 6 Abs. 5 S. 1 BauGB bekannt gemacht ist.

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 S. 3 BauGB).

Gemeinsamer Landschaftsplan

5 Wenn die Entwicklung durch gemeinsame landschaftliche Voraussetzungen, gemeindeübergreifende Nutzungsänderungen, gemeindeübergreifende Lösungserfordernisse oder andere 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 aufzustellen (s. a. Kapitel I 3/2 Kommunales Entwicklungskonzept, I 3/4 Überörtliche Planung – interkommunales Entwicklungskonzept).

Kommunale Arbeitsgemeinschaften, Verwaltungsgemeinschaften

6 Zur Aufstellung des gemeinsamen Flächennutzungsplans und weiterer Planungen wird den Gemeinden die Bildung einer Arbeitsgemeinschaft nach Art. 4 bis 6 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 S. 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 der 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	**Umfang und Art der Siedlungstätigkeit**	**49**
2	**Siedlung und Umwelt**	**56**
3	**Wohnen**	**65**
4	**Arbeiten**	**69**
5	**Orts- und Stadtzentren**	**71**
6	**Zentrale Einrichtungen**	**73**
7	**Nutzungen besonderer Art**	**75**
8	**Öffentlicher Raum**	**77**
9	**Verkehr**	**78**
10	**Immissionsschutz**	**84**
11	**Wasser**	**90**
11.1	Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung	90
11.2	Hochwasserschutz	91
11.3	Grundwasser	94
11.4	Abwasserbeseitigung	95
12	**Energieversorgung, Klimaschutz**	**96**
13	**Grüngestaltung**	**99**
14	**Baukultur, Orts- und Landschaftsbild, Denkmalschutz**	**103**

1 Planungsgrundsätze, die in der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind, werden 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 BImSchG zu nennen.

2 Die städtebauliche Planung umfasst die strukturelle Verbesserung, Funktionserhaltung oder Nutzungsänderung bebauter Gebiete sowie die Erschließung und Nutzung neuer Siedlungsflächen. Sie beinhaltet zudem die laufende Überprüfung noch nicht verwirklichter Planungen mit den städtebaulichen Grundsätzen gemäß BauGB und den Entwicklungszielen der Gemeinde. Sie berücksichtigt dabei den sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Innerhalb des rechtlichen Rahmens des BauGB kann einer sozial gerechten, nachhaltigen und flächensparenden Bauleitplanung Rechnung getragen werden, indem entsprechende städtebauliche Planungsaspekte beachtet werden. Ausgehend von einem nachweisbaren Bedarf und einem verfügbaren Flächenpotenzial sind bei der Entwicklung der Nutzungen und der städtebaulichen Strukturen folgende Ziele maßgebend (s. a. Abb. 4):

- Vielfältige Nutzungen
- Nutzungsmischung
- Soziale Mischung
- Verfügbarkeit und Erreichbarkeit vorhandener bzw. geplanter Nutzungen
- städtebauliche Dichte
- vielfältige, gemischte bauliche Strukturen (Typologien)
- qualitätvolle Gestaltung der bebauten und unbebauten Flächen.

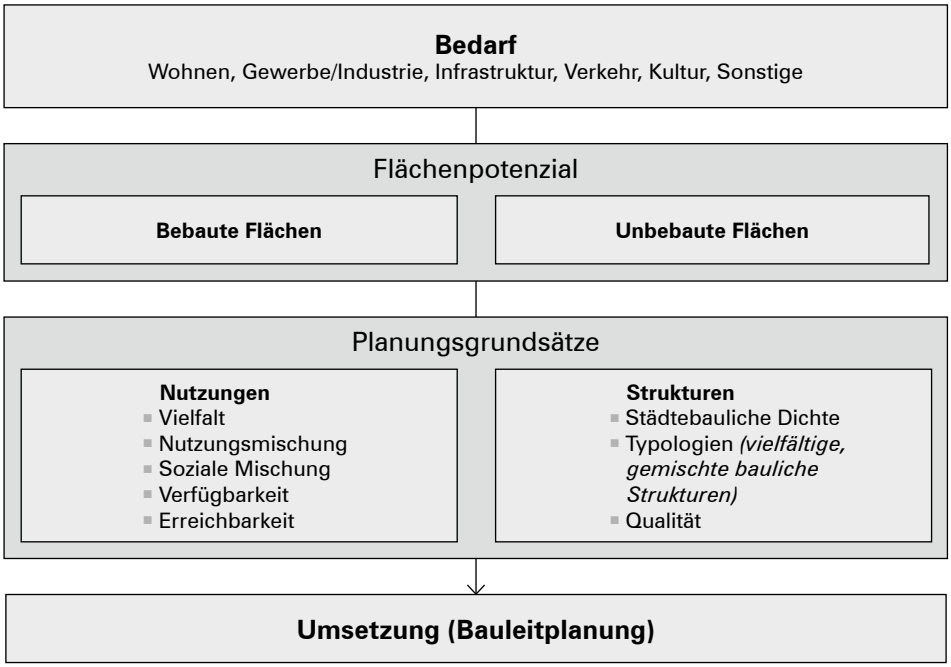
Abwägung

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 Erklä-

rung zum Bauleitplan eingehen (s. a. Kapitel IV 4.2/33 Begründung Flächennutzungsplan und IV 4.3/48 ff. Begründung Bebauungsplan).

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.

Abb. 4: Städtebauliche Planung



Normenkontrolle

5 Bebauungspläne und ausnahmsweise auch Flächennutzungspläne (s. a. Kapitel IV 4.2/24 Konzentrationsflächen) unterliegen der verwaltungsgerichtlichen Normenkontrolle. Das Normenkontrollgericht überprüft die Abwägungsentscheidung nur eingeschränkt daraufhin, ob relevante Abwägungsfehler gemacht worden sind. Auch auf Popularklagen hin können Bebauungspläne durch den Bayerischen Verfassungsgerichtshof für nichtig erklärt werden, wenn sie z. B. aufgrund eines offensichtlichen Außerachtlassens bzw. einer offensichtlichen Fehlgewichtung von Belangen gegen das in Art. 118 BV verankerte Willkürverbot verstoßen.

6 Nach dieser Rechtsprechung müssen die Gemeinden bei der Abwägung den sich aus Art. 141 Abs. 1 S. 4 BV ergebenden Verpflichtungen nachkom-

men. Einzelne Belange dürfen dabei nicht ohne ausreichende Begründung oder aus offensichtlicher Bevorzugung von Einzelinteressen bevorzugt oder vernachlässigt werden (s. a. Kapitel III 14/11 Erhalt von Baudenkmälern und Kapitel V 7 Planerhaltung bei Verletzung von Vorschriften).

1 Umfang und Art der Siedlungstätigkeit

1 Der Umfang der Siedlungstätigkeit soll sich an der Erhaltung und der nachhaltigen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen orientieren. Vorrangig ist dabei, im Sinne des demographischen Wandels und einer langfristig wirtschaftlichen städtebaulichen Planung, das Ziel der Innenentwicklung (vgl. LEP 3.2), die Schaffung von kompakten Siedlungsstrukturen und die Reduzierung der Flächenneuinanspruchnahme (vgl. LEP 3.1, 3.3) zu verfolgen. Diese Anforderung wird durch den § 1a Abs. 2 BauGB unterstrichen. Weiter richtet er 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 sind 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 stagnierender oder zurückgehender Bevölkerungszahlen erhebliche Bedeutung zu.

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 Art. 6 BayLplG und insbesondere in Kapitel 3 des LEP sowie in den Regionalplänen aufgeführt (weitere Zielvorgaben für die Siedlungsentwicklung s. a. LEP 1.2.1 und 2.2.8). Für ausführliche Hinweise zur Bedarfsermittlung von Neubauflächen siehe Kapitel IV 2 Berechnungs- und Entwurfsgrundlagen.

Demographische Entwicklung

2 Seit 2004 wird vom Bayerischen Landesamt für Statistik einmal jährlich eine regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für die Landkreise und kreisfreien Städte und seit 2010 auch ein sogenannter Demographie-Spiegel für alle bayerischen Gemeinden veröffentlicht (s. a. Kapitel IV 3/10 Statistische Datengrundlagen). Nach den aktuellen Ergebnissen wird die Einwohnerzahl des Freistaats weiter wachsen. 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 sind insgesamt gesehen die rückläufigen Bevölkerungszahlen in erster Linie auf einen Sterbefallüberschuss zurückzuführen, der mancherorts nicht durch ein positives Wanderungssaldo ausgeglichen werden kann.

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 erforderlich, 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 (s. a. Kapitel I 3/3 Integriertes städtebauliches 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 das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr Informationen, beispielgebende Projekte und praktische Lösungsansätze zum Themenbereich zusammengestellt (www.stmb.bayern.de/buw/bauthemen/bauenunddemographie/). Der ressortübergreifende Demographie-Leitfaden der Staatsregierung stellt spezielle Informationen für Kommunen im ländlichen Raum zur Verfügung (www.demografie-leitfaden-bayern.de/).

Klimaanpassung

4 Durch den Klimawandel verändern sich weltweit die klimatischen Verhältnisse. Der Klimawandel zeigt seine Auswirkungen in allen Bereichen des öffentlichen Lebens. Um die negativen Auswirkungen des Klimawandels möglichst gering zu halten, ist neben der Reduktion von Treibhausgasemissionen eine Anpassung an die klimatischen Veränderungen und ihre Folgen notwendig. Die Bayerische Klimaanpassungsstrategie (vgl. Anhang D) stellt sowohl die bereits beobachteten als auch die zukünftig zu erwartenden klimatischen Veränderungen in Bayern dar, legt für zentrale Handlungsfelder einen strategischen Ansatz zum Umgang mit dem Klimawandel vor und informiert über die Vielzahl an Fördermöglichkeiten zur Umsetzung von Klimaanpassungsmaßnahmen.

Bei Planungs- und Investitionsentscheidungen in den Kommunen sollten die Folgen und regionalen Auswirkungen des Klimawandels unbedingt berücksichtigt werden. Städtebauliche Konzepte müssen stärker den Umgang mit den Folgen des Klimawandels thematisieren und die Verminderung der klimabedingten Risiken, wie z. B. Hochwasser- und Starkregengefahren sowie Hitze und Trockenheit, sollte mehr im Fokus aktueller und zukünftiger kommunaler Entwicklungen stehen. Die Bauleitplanung dient den Kommunen dabei als wichtigstes Planungs- und Steuerungsinstrument (s. a. Kapitel III 12 Energieversorgung, Klimaschutz).

Um die konkrete Betroffenheit in Erfahrung zu bringen und die Auswirkungen wie Hitzebelastung, Trockenheit oder Hochwasser für die Kommunen abschätzbar zu machen, wurde ein interaktives PDF-Tool für Gemeinden – der „Klimacheck“ entwickelt (www.stmuv.bayern.de/themen/klimaschutz/kommunal/klimacheck.htm). Dieser bietet zum einen Informationen über den Klimawandel und dessen Folgen und seinen Auswirkungen in Bayern. Zum anderen kann der „Klimacheck“ auch den jeweiligen Anpassungsbedarf ermitteln und den Gemeinden mit Strategieoptionen zur Seite stehen. Neben der klimafreundlichen, baulichen Gestaltung und Materialverwendung stellt die kommunale Klimaanpassung auch erhebliche Anforderungen an die räumliche Entwicklung. Kaltluftentstehungsgebiete, grünordnerische Anpassung von urbanen Wärmeinseln usw. können in räumlichen Konzepten, die mit der Ausgestaltung von Erholungsräumen, Flächen für den Wasserrückhalt oder für den Biotopverbund gebündelt werden sollten, dargestellt werden. Diese Synergien sollten in einem Landschaftsplan aufgezeigt und für die gesamträumliche Entwicklung nutzbar gemacht werden.

Flächenmanagement, Innenentwicklung

5 Ziel einer nachhaltigen Entwicklung ist besonders auch der sparsame Umgang mit Grund und Boden. Der Auftrag des Bayerischen Landtags, einen internetbasierten Flächenverbrauchsbericht zu erstellen, ist durch eine neue Internetseite im Angebot des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz realisiert (www.flaechensparen.bayern.de). Der Bericht wird jedes Jahr nach dem Erscheinen der neuen Zahlen zum Flächenverbrauch fortgeschrieben. 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 (www.stmuv.bayern.de/themen/boden/flaechensparen/verbrauchsbericht.htm).

6 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 Ent-

wicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. Zu diesem Zweck hat er für Bebauungspläne der Innenentwicklung das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB geschaffen (s. a. Kapitel V 4.1 Beschleunigtes Verfahren der Innenentwicklung) und mit dem Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt die Fläche als weiteres Schutzgut in § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB eingefügt. Beim vorsorgenden Umgang mit den Schutzgütern Boden und Fläche ergeben sich Wirkungszusammenhänge und Synergien mit Konzepten zur kommunalen Versorgung mit Erholungsflächen, Grünbereichen, Flächen für den Biotopverbund usw. In diesen Fällen wird daher in der Regel ein Landschaftsplan erforderlich sein.

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 2 Berechnungs- und Entwurfsgrundlagen verwiesen. Zur Umsetzung wird der Aufbau eines kommunalen oder gemeindeübergreifenden Flächenmanagements dringend angeraten, mit dessen Hilfe die Entwicklungspotenziale erfasst und in die städtebaulichen Planungsprozesse eingespeist werden können. Ein mögliches Instrument ist das Baulandkataster (§ 200 Abs. 3 BauGB), das zur Darstellung von mit Baurecht versehenen Potenzialgrundstücken und Baulücken dient. Digitale Erfassungs- und Darstellungsinstrumente, insbesondere Geoinformationssysteme sind wichtige Grundlagen für ein zeitgemäßes und verwaltungsfreundliches Flächenmanagement. Als weiteres elektronisches Werkzeug steht die kostenlose „Flächenmanagement-Datenbank“ zur Verfügung (www.lfu.bayern.de/umweltkommunal/flaechenmanagement/fmdb/index.htm) und als Arbeitshilfe die Broschüre „Kommunales Flächenmanagement“ (vgl. Anhang D, s. a. Kapitel IV 3/19 Flächenmanagement, Ermittlung der Flächenpotenziale).

Bauliche Dichte

7 Trotz der Aktivierung vorhandener Baulandreserven 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 (vgl. Anhang C).

8 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 oder innerhalb eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes können frühzeitig bestehende bzw. neu zu entwickelnde Bauflächenpotenziale identifiziert, aktiviert und gesichert werden (s. a. Kapitel IV 3/19 Flächenmanagement, Ermittlung der Flächenpotenziale).

Technische Infrastruktur

9 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).

Kosten

10 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.

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 (s. a. Kapitel IV 2/15 Städtebaulicher Vertrag).

FolgekostenSchätzer

11 Mit Hilfe des Programms „FolgekostenSchätzer“ (www.lfu.bayern.de/umweltkommunal/flaechenmanagement/folgekostenschaetzer/index.htm) 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 Infrastrukturkosten 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 zur Verfügung (vgl. Anhang D „Folgekosten von Wohnbaugebieten, Planungshilfe“).

12 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 C).

Gender Mainstreaming

13 Gender Mainstreaming („geschlechtersensible Sichtweise") bezeichnet eine Vorgehensweise, bei welcher 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-Mitgliedstaaten 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.

Seniorenpolitisches Gesamtkonzept

14 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 AGSG 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. In dem bayernweiten Modellvorhaben „Die barrierefreie Gemeinde" wurden in 16 Modellkommunen Aktionspläne erarbeitet, die den Handlungsbedarf zur Schaffung von Barrierefreiheit im öffentlichen Raum aufzeigen. Die Ergebnisse sind in einen Leitfaden und begleitenden Werkbericht eingeflossen (vgl. Anhang D).

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). Hinsichtlich einer barrierefreien Gestaltung werden die Regelungen von DIN 18040-3 zur Anwendung empfohlen. Nähere Informationen hierzu können dem Leitfaden „Barrierefreies Bauen 03 – Öffentlicher Verkehrs- und Freiraum" entnommen werden.

Agenda 2030

15 Mit der Agenda 2030 für Nachhaltige Entwicklung, Nachfolger der Agenda 21, hat die Weltgemeinschaft am 25. September 2015 beim UNO Nachhaltigkeitsgipfel der Staats- und Regierungschefs 17 Nachhaltigkeitsziele, die Sustainable Development Goals (SDGs), verabschiedet. Diese werden die internationale Zusammenarbeit in zentralen Politikbereichen in den nächsten Jahrzehnten maßgeblich prägen. Ziel 11 beinhaltet die nachhaltige Entwicklung von Städten und Gemeinden.

Der Grundsatz der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung ist im Städtebaurecht verankert (§ 1 Abs. 5 S. 1 BauGB). Das Modell der nachhaltigen Entwicklung setzt als oberstes Ziel die Bewahrung der ökologischen, ökonomischen und sozialen Grundlagen. In der städtebaulichen Planung gilt es vor allem, eine ressourcenschonende, flächensparende und umweltverträgliche Siedlungs- und Stadtentwicklung zu fördern und Rahmenbedingungen für energieeffiziente Siedlungsstrukturen und eine sinnvolle Nutzung der vor Ort vorhandenen erneuerbaren Energieträger zu schaffen. Die Erhaltung und Bewirtschaftung der natürlichen Ressourcen ist auch Ziel der Bayerischen Nachhaltigkeitsstrategie (www.nachhaltigkeit.bayern.de).

Kriminalprävention

16 Das Gefühl von Sicherheit bestimmt die Lebensqualität der Menschen. Um möglichst sichere und kriminalitätsfreie Räume zu gestalten, sind die Erkenntnisse der städtebaulichen Kriminalprävention von großer Bedeutung. Die Kriminalitätsvorbeugung soll deshalb als ressortübergreifende Aufgabe bei der Gestaltung des öffentlichen Raumes verstanden werden. Ziel ist es, sowohl durch baulich-technische als auch sozialräumliche Maßnahmen Tatgelegenheiten für kriminelles Handeln zu minimieren und das Sicherheitsempfinden der Bevölkerung zu stärken. Zudem soll eine zielgerichtete bauliche Gestaltung insbesondere die soziale Kontrolle durch die Bewohnerschaft verstärken und so zu einer Steigerung der Attraktivität und Lebensqualität führen. Gleichzeitig können so Gefahrenorte und Angsträume vermieden oder beseitigt werden.

Wirkungsvolle Maßnahmen, wie z. B. die Schaffung von Sichtachsen bei ausreichender Beleuchtung sowie die Belebung des Raumes mit ansprechender Gestaltung, können das Entdeckungsrisiko von Straftätern erhöhen und Tatgelegenheitsstrukturen verändern. Die städtebaulichen Lösungsmöglichkeiten kommen insbesondere bei der Gebäudesicherheit, der Wohnumfeldgestaltung sowie bei der Sicherung von öffentlichen Wegen und Plätzen, z. B. durch Vorkehrungen gegen Überfahrtaten, in Betracht. Um dies zu erreichen, ist es unerlässlich, die verschiedenen Handlungsebenen der Kriminalprävention zu kombinieren und Wissen aus den verschiedenen Bereichen zusammenzuführen. Deshalb sollten möglichst frühzeitig, also bereits in der Planungsphase von Neubau- oder Sanierungsprojekten, präventive Erkenntnisse Berücksichtigung finden. Dies erfordert eine intensive ämterübergreifende Zusammenarbeit zwischen Polizei, Kommunen sowie Architektur, Stadtplanung, sozialen Institutionen und auch der Bevölkerung. Sofern Bauvorhaben aufgrund ihres

Umfangs oder der besonderen Ausgestaltung entsprechende Auswirkungen auf die Gestaltung des öffentlichen Raumes entfalten, können die örtlichen Polizeiinspektionen als Einsprungstelle für eine weitere Beteiligung in kriminalpräventiver Hinsicht wirken.

Weiterführende Informationen zur städtebaulichen Kriminalprävention stellt die „Polizeiliche Kriminalprävention der Länder und des Bundes“ (ProPk) im Internet unter www.polizei-beratung.de zur Verfügung.

Digitalisierung

17 Städte und Gemeinden müssen auf neue, mit der Digitalisierung einhergehende Rahmenbedingungen reagieren und diese gemäß § 1 BauGB im Rahmen der Bauleitplanung erfassen und in den Entwicklungsprozess mit einbringen.

Durch eine fach- und inhaltsübergreifende Erfassung, Verknüpfung und Analyse von beispielsweise raumbezogenen Daten können komplexe Zusammenhänge bestehender Strukturen herausgearbeitet, Handlungspotenziale identifiziert und städtebauliche Entwicklungsszenarien und Erfordernisse effizienter erarbeitet werden. Die transparente Aufbereitung von Umstrukturierungsprozessen und die Nutzung digitaler Kommunikationsmedien ermöglichen neue angepasste Bürgerbeteiligungsformate, die zu einer breiten Akzeptanz von städtebaulichen Vorhaben beitragen können. Mit Hilfe von Simulationen oder einem sogenannten „Digitalen Zwilling“, als einem virtuellen Abbild einer baulichen Struktur, können z. B. bei konkreten städtebaulichen Projekten Einzelaspekte und deren Wechselwirkungen in Varianten visualisiert und überprüft werden.

Die Datenschutzgrundverordnung bildet seit Mai 2018 den rechtlichen Rahmen für die Verarbeitung und Gewährleistung einer angemessenen Sicherheit im Umgang mit personenbezogenen Daten.

2 Siedlung und Umwelt

1 Die Bauleitpläne sollen u. a. nach § 1 Abs. 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und auszubauen 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 weiterzuentwickeln (vgl. auch LEP 8.4.1). Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen (§ 1 Abs. 5 S. 3 sowie § 1a Abs. 2 BauGB, vgl. auch LEP 3.2). 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.

Umweltprüfung

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 Planungsschritte und Aufstellungsverfahren). Das beschleunigte Verfahren ist

ferner gemäß § 13b BauGB befristet bis Ende 2022 entsprechend anwendbar auf Bebauungspläne mit einer Grundfläche von weniger als 1 ha, durch welche die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

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. Hierunter fallen auch der Vogelschlag an Glas sowie der Vogelschlag durch Lichtverschmutzung. Neben den Aspekten des Naturschutzes werden auch weitere umweltbedingte Auswirkungen, beispielsweise auf den Menschen und seine Gesundheit, die Bevölkerung insgesamt oder auf Kultur- und Sachgüter untersucht und bewertet. Ausführliche Hinweise zur Erstellung des Umweltberichts sind der Broschüre „Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ zu entnehmen (vgl. Anhang D). Auch nach der Änderung des BauGB durch das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt kann diese weiterhin als Arbeitshilfe genutzt werden, maßgebend sind jedoch die in Anlage 1 zum BauGB genannten Kriterien für die Umweltprüfung (vgl. § 2a S. 2 Nr. 2 BauGB). Eine Vereinfachung des Verfahrens ist bei Vorliegen eines Landschaftsplanes regelmäßig zu erwarten.

Abwägung umweltbezogener Fachplanungen

3 Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. g BauGB sind die Darstellungen von umweltschützenden Plänen in der Abwägung zu berücksichtigen. Ausdrücklich genannt sind die Landschaftspläne und Pläne des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts. Die in Nr. 7 Buchst. g 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 des Naturschutzes und 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, die Bestimmungen zum Schutz des Netzes Natura 2000 (§ 1a Abs. 4 BauGB, § 36 S. 1 Nr. 2, S. 2 BNatSchG) sowie des besonderen Artenschutzes.

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. Die Landschaftsplanung übernimmt damit die zentrale Rolle zur Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen für den Menschen und bringt diese in die Flächennutzungsplanung ein. Sie schafft damit auch eine Verständigungsgrundlage für Partizipations- und Aushandlungsprozesse zwischen Bürgerinnen und Bürgern, Kommune, Verwaltung und Staat. Auf andere Fachplanungen sowie Schutzverordnungen aus

dem Bereich des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird in Kapitel II 3 Abstimmung mit anderen Fachplanungen hingewiesen.

Erhalt der Landschaft

5 Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sowie Flächen mit besonderen Regulations- und Standorteigenschaften im Naturhaushalt sowie für das Landschaftsbild sollen nur im unbedingt notwendigen und gut begründeten Umfang für andere Nutzungsarten vorgesehen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll nach § 1a Abs. 2 S. 4 BauGB die Notwendigkeit der Umwandlung begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Innenentwicklungspotenzialen, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können, zugrunde gelegt werden (s. a. Kapitel IV 3/19 Flächenmanagement, Ermittlung der Flächenpotenziale). Die Inanspruchnahme der Landschaft soll insbesondere wegen der Anforderungen des Naturschutzes und der Landschaftspflege so gering wie möglich gehalten werden (s. a. Kapitel III 2/15 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 gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen ist (§ 1a Abs. 5 BauGB und vgl. LEP 1.3.2). Das Landesamt für Umwelt (LfU) hat beispielhaft 112 bedeutsame Kulturlandschaften und besonders schützenswerte Landschaftsteile in Bayern erfasst und mit Kurzbeschreibungen im Internet zur Verfügung gestellt (www.lfu.bayern.de/natur/kulturlandschaft/). Weitere kulturlandschaftlich bedeutsame Landschaftsausschnitte, Ensembles und relevante Landschaftsbestandteile sind in allen Teilen Bayerns vorhanden und sollten in den kommunalen Landschaftsplänen dargestellt warden.

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. Das BauGB nimmt eine Zersiedelung insbesondere im Hinblick auf sog. privilegierte Vorhaben (§ 35 Abs. 1 BauGB) in gewissem Rahmen hin, betont aber auch insoweit das Gebot des Flächensparens und der größtmöglichen Schonung des Außenbereichs in § 35 Abs. 5 BauGB (zur Privilegierung von Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB vgl. auch die Gemeinsame Bekanntmachung „Bauen im Rahmen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe“ in der Fassung vom 20.12.2016 (GemBek), vgl. Anhang B).

Anbindegebot

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, z. B. für emittierende Betriebe wozu auch gewerbliche Tierhaltung zählen kann, 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. Die Ausnahmen wurden durch die Teilfortschreibung des LEP vom 21.02.2018 zu Nr. 3.3 Abs. 2 (Z) S. 2 überarbeitet. Der Katalog wurde dabei insbesondere ergänzt um neue Ausnahmetatbestände für Gewerbe- oder Industriegebiete an Anschlussstellen von Autobahnen oder vierstreifigen autobahnähnlich ausgebauten Straßen oder an Gleisanschlüssen sowie für interkommunale Gewerbe- oder Industriegebiete, wenn jeweils Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen sind, das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigt wird und angebundene Alternativstandorte fehlen. Ferner wurde ein neuer Ausnahmetatbestand für überörtlich raumbedeutsame Freizeitanlagen oder dem Tourismus dienende Einrichtungen aufgenommen, die auf Grund ihrer spezifischen Standortanforderungen oder auf Grund von schädlichen Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienende Gebiete nicht angebunden werden können.

Splittersiedlungen

8 Splittersiedlungen und Weiler im Außenbereich sind in der Regel als Ansatzpunkte für eine weitere Siedlungsentwicklung ungeeignet. Es ist streng darauf zu achten, dass die rechtlichen Vorgaben eingehalten werden, wenn im Einzelfall dennoch eine Überplanung erfolgt. Bei einzelnen (nichtlandwirtschaftlichen) 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.

Schutzwürdige und schützenswerte Landschaftsteile

9 Die Freihaltung schutzwürdiger und schützenswerter Landschaftsteile vor Bebauung oder Intensivnutzungen kann auch außerhalb von Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht geboten sein. Dies sind beispielsweise besonders bedeutende oder weithin einsehbare Landschaftsteile (landschaftsprägende Höhenrücken, Kuppen, Hang- und Auenlagen) sowie Mischwälder, Feuchtstandorte, Gewässer-, Fluss-, Seeuferbereiche und Moore, die ökologisch oder für das Landschaftsbild wertvoll oder der Allgemeinheit für Erholungszwecke dienen können (vgl. auch LEP 7.1.2 bis 7.1.5). Dies gilt ebenso für Flächen zum Aufbau des Biotopverbundes nach Art. 19 BayNatSchG, sofern diese nicht bereits nach anderen Vorschriften geschützt sind.

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 Naturschutz- oder auch Erholungswerts ausreichende Abstände eingehalten werden. Insbesondere an Gewässern und Waldrändern sollen in angemessenem Umfang öffentliche Fußwege vorgesehen werden.

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.

11 Natürliche Grenzen, wie z. B. Wasserläufe, Vegetationsgrenzen, Waldränder, Saum- und Übergangsbereiche sowie Geländekanten und auffällige Geländemorphologien, sollen durch die bauliche Entwicklung nicht ohne zwingenden Grund überschritten bzw. beansprucht werden. Außerdem sind

auch künstliche Grenzlinien wie z. B. Straßen, Bahnlinien oder Kanäle zu beachten, wenn sie die Landschaft oder das städtebauliche Gefüge gliedern.

Ortsränder

12 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 C).

13 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 (s. a. Kapitel III 10/14 ff. Immissionsschutz und Landwirtschaft und IV 4.1/9 Dorfgebiete) und an landwirtschaftliche Hofstellen mit Tierhaltung keine heranrückende Wohnbebauung zuzulassen. 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

14 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 Parkierungsanlagen beeinträchtigt (s. a. Kapitel III 4/8 Einfügen von Gewerbe und Industrie in das Orts- und Landschaftsbild und III 4/9 Gestaltung, Grünordnung). Die gestalterische Einfügung derartiger Nutzungen sollte durch situationsgerechte Anordnung und Höhenentwicklung der Bebauung sowie durch Bepflanzung verbessert bzw. landschaftsbildverträglich gestaltet werden.

Eingriffe in Natur und Landschaft

15 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 S. 1, Abs. 2 S. 1 BNatSchG). Entsprechend Art. 8 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 Nrn. 1 und 2 BayNatSchG wurde in Bayern die Verordnung über die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft (Bayerische Kompensationsverordnung – BayKompV) erlassen, die insbesondere Inhalt, Art und Umfang von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen regelt. Die BayKompV vom 07.08.2013 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, nicht im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB – und damit regelmäßig im Außenbereich – liegen und nicht während der Planaufstellung nach § 33 BauGB durchgeführt werden (§ 18 Abs. 1, Abs. 2 S. 1 BNatSchG. i. V. m. § 1 Abs. 2 Nrn. 1 und 2 BayKompV).

16 Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans sind die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen (§ 1a Abs. 3 S. 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, die nach § 200a BauGB auch Ersatzmaßnahmen umfassen. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich getroffen werden (§ 1a Abs. 3 S. 4 BauGB). Für die Inanspruchnahme land- und forstwirtschaftlicher Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gilt gemäß § 1a Abs. 3 S. 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. In Kapitel II 3.2/7 Besonderer Artenschutz werden die Rückwirkungen der ordnungsgemäßen Behandlung der Eingriffsregelung auf den Besonderen Artenschutz behandelt. Es ist empfehlenswert, die von möglichen Ausgleichsmaßnahmen betroffenen Behörden, wie beispielsweise des Naturschutzes oder der Landwirtschaft, bereits vor ihrer formellen Beteiligung in die Planung einzubeziehen, um die von ihnen vertretenen Belange in einem frühen Planungsstadium berücksichtigen und möglichst in einen angemessenen Ausgleich bringen zu können.

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 Landesentwicklung und Umweltfragen unter Mitwirkung des Staatsministeriums für Landwirtschaft und Forsten, des Staatsministeriums des Inneren sowie des Bayerischen Gemeindetags und des Bayerischen Städtetags herausgegebene Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" (vgl. Anhang D).

Der 2003 veröffentlichte Leitfaden 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 den Gemeinden aber auch frei, andere sachgerechte und nachvollziehbare Methoden anzuwenden, da kein gesetzlich vorgeschriebenes Bewertungsverfahren besteht. Für eine fachlich und rechtlich abgesicherte, aber auch zügige Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wird den

Gemeinden empfohlen, sich auf ein bestimmtes Bewertungsverfahren festzulegen.

Ökokonto

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 Vollzugshinweise des Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (vgl. Rundschreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen an die Gemeinden vom 19.11.1998):

- 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. Die vorgezogen durchgeführten Kompensationsmaßnahmen können bis zur „Abbuchung“ ökologisch verzinst werden. 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 D).

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 § 16 Abs. 1 BNatSchG erfolgt die Datenübermittlung durch die untere Naturschutzbehörde (Art. 9 S. 3 Bay-NatSchG). 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 S. 4 BayNatSchG). Die erforderlichen Angaben sind in aufbereitbarer Form zu übermitteln. Hierzu wurde ein Formblatt zur Meldung von Ausgleichsflächen im Zusammenhang mit Bebauungsplänen ausgearbeitet (s. a. Kapitel III 2/17 Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“; aktualisierte Formblätter siehe Internetseite des LfU www.lfu.bayern.de/natur/oefka_oeko/oekoflaechenkataster/index.htm). Dieses ist ausgefüllt nach Inkrafttreten des Bebauungsplans dem Bayerischen Landesamt für Umwelt zuzuleiten.

Natura 2000-Gebiete: 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 BNatSchG vor.

Unberührt bleibt davon die Notwendigkeit der Durchführung einer Verträglichkeitsprüfung gemäß § 1a Abs. 4 BauGB, § 36 S. 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 infolge der Verwirklichung des Bauleitplans 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 S. 1 BNatSchG). Für die Berücksichtigung sonstiger Gründe bedarf es der Beteiligung, d. h. der Einholung einer (nicht bindenden) Stellungnahme, der Kommission. Kommt es zu einer Abweichungszulassung, müssen die zur Sicherung des Netzes Natura 2000 erforderlichen Maßnahmen (Kohärenzmaßnahmen) festgesetzt sowie die Europäische Kommission über diese Maßnahmen unterrichtet werden (§ 34 Abs. 5 S. 1 BNatSchG). Die EU-Kommission macht die FFH- Gebiete im Amtsblatt der Europäischen Union bekannt. In der am 01.04.2016 in Kraft getretenen Bayerischen Natura 2000-Verordnung (Bay Nat2000V) über die Natura 2000-Gebiete vom 26.03.2019 (vgl. Anhang B) werden die standardisierten Erhaltungsziele und die Gebietsabgrenzungen der bayerischen FFH und europäischen Vogelschutzgebiete rechtsverbindlich festgelegt. Weitere Konkretisierungen zu den standardisierten Erhaltungszielen enthält als behördenverbindliche Grundlage für den Verwaltungsvollzug die Bekanntmachung über die Vollzugshinweise zur gebietsbezogenen Konkretisierung der Erhaltungsziele der bayerischen Natura 2000-Gebiete vom 29.02.2016 (vgl. Anhang D). Ergänzend wird auf die Gemeinsame Bekanntmachung zum Schutz des Europäischen Netzes „Natura 2000“ vom 04.08.2000 (vgl. Anhang B) hingewiesen. Wie auch bei Schutzge-

bietsverordnungen (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 Abwägung umweltbezogener Fachplanungen).

Artenschutz

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 (s. a. Kapitel II 3.2/1 ff. Biodiversität, Naturschutz, Landschaftspflege und II 3.2/7 ff. Besonderer Artenschutz). 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 zu entnehmen.

Klima im Siedlungsbereich

22 Um ein angenehmes 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 2.2.7 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.

Für die Verbesserung des Mikroklimas sowie die Sicherung und Weiterentwicklung der Biodiversität im Siedlungsgefüge kann, neben einer grünen Infrastruktur in öffentlichen Räumen, auch die Begrünung von baulichen Strukturen und die Gestaltung von privaten Freiräumen einen erheblichen Beitrag leisten (s. a. Kapitel III 13/10 f. Begrünung baulicher Anlagen).

Landschaftliche Gegebenheiten, Topographie

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.

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 his-

torischen Ortsbildern oder Einzelbauten und gegenüber der Hangkrone sind möglichst zu vermeiden.

Bodenschutz, Altlasten

25 Die Anforderungen des Bodenschutzrechts 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- als auch im Bebauungsplan gekennzeichnet werden (§ 5 Abs. 3 Nr. 3, § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB). Dies schließt insbesondere auch die Darstellung der Belastung von Böden mit naturbedingt erhöhten Stoffgehalten ein. 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.

Ressourcenschutz, Abfallvermeidung

26 Möglichkeiten zur Minimierung von anfallendem Bodenmaterial sollen in den Abwägungsprozess nach § 1 Abs. 7 BauGB einbezogen werden. Dies dient dem Schutz der Ressource Boden und einer Minimierung von gegebenenfalls zu entsorgendem Bodenaushub.

3 Wohnen

Wohnflächenbedarf

1 Die angemessene Wohnraumversorgung in allen Landesteilen ist in Art. 106 BV 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. Es kann ein Ersatz und Auflockerungsbedarf bestehen, auch wo nur noch geringes, kein oder sogar negatives Wachstum prognostiziert wird. Bauliche Weiterentwicklungen sind hier nur aufgrund entsprechender städtebaulicher Planungen und Maßnahmen in geringem Umfang mit den Zielen des Flächensparens vereinbar. Auch eine nicht ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem und barrierefreiem Wohnraum kann Anlass für bauliche Weiterentwicklungen 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 (s. a. Kapitel III 1/5 f. Flächenmanagement, Innenentwicklung und Kapitel IV 2 Berechnungs- und Entwurfsgrundlagen).

Innenentwicklung

2 Potenziale der Innenentwicklung, die in den vorhandenen Siedlungsgebieten bestehen, sind vorrangig zu nutzen (vgl. LEP 3.2 Innenentwicklung vor

Außenentwicklung und § 1a Abs. 2 BauGB). 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. Die Nutzung möglicher Potenziale der Innenentwicklung erleichtert auch das durch die Novelle der Bayerischen Bauordnung neu strukturierete Abstandsflächenrecht, Art. 6 BayBO. Es sieht nicht nur eine vereinfachte Berechnung der für die Tiefe der Abstandsflächen maßgelichen Wandhöhe H vor, sondern verkürzt das Maß der Tiefe der Abstandsfläche von ehemals 1,0 H auf jetzt 0,4 H im Regelfall. Die Mindestabstandsflächetiefe bleibt mit 3 m unverändert.

Einheimischenmodelle

3 Ein wichtiges und effektives Instrument der Gemeinde, ein ausreichendes Wohnangebot für einkommensschwache oder andere benachteiligte Gruppen der örtlichen Bevölkerung sicherzustellen, bieten Einheimischenmodelle. Bei der Ausgestaltung sind insbesondere die europarechtlichen Grundfreiheiten (v. a. die Niederlassungsfreiheit), die Freizügigkeit sowie die Rechtsprechung des EuGH zu berücksichtigen. Die Leitlinien vom 22. Februar 2017 (abrufbar unter www.stmb.bayern.de/assets/stmi/med/aktuell/leitlinien.pdf) gewährleisten eine rechts- und damit planungssichere Aufstellung von Einheimischenmodellen.

4 Sie sehen bei der Ausgestaltung zwei Stufen vor: Als allgemeine Zugangsvoraussetzung werden auf der ersten Stufe zunächst allein die Kriterien „Einkommen“ und „Vermögen“ angesetzt. Ausgehend von der Rechtsprechung des EuGH kann hinsichtlich des Kriteriums „Einkommen“ als Maximum das Durchschnittseinkommen in der Gemeinde – dies wird vom Bayerischen Landesamt für Statistik für jede Gemeinde als Gesamtbetrag der Einkünfte angegeben – angesetzt werden. Das Vermögen darf die Höhe des Grundstückswertes nicht übersteigen. Das Kriterium der Ortsansässigkeit spielt hier keine Rolle mit der Folge, dass auch Ortsfremde am Einheimischenmodell teilnehmen können.

Hieran anschließend findet auf der zweiten Stufe des Verfahrens die Punktevergabe für die Bewerber statt. Dabei sind die Kriterien mit (maximal) 50 % der Gesamtpunkte hinsichtlich der Ortsgebundenheit und (mindestens) 50 % der Gesamtpunkte hinsichtlich der sozialen Kriterien zu gewichten. Das Ehrenamt kann im Rahmen des Kriteriums der Ortsgebundenheit mitberücksichtigt werden; bei z. B. 10 % der Gesamtpunkte für das Ehrenamt können dann allerdings nur noch 40 % der Gesamtpunkte für das Kriterium Ortsgebundenheit verwendet werden. Welche und wie viele Punkte innerhalb dieses Rahmens im Einzelnen vergeben werden, liegt in der Entscheidungshoheit der Gemeinde.

Anbindung an bestehende Wohngebiete

5 Neue Wohnbauflächen sind möglichst an bestehende Wohngebiete anzubinden (vgl. 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

6 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). Diesen Umstand können Gemeinden auch beim Erlass von Stellplatzsatzungen auf Grundlage von Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO berücksichtigen.

Wohnumfeld

7 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 (s. a. Kapitel III 9/12 Verkehrsberuhigter Geschäftsbereich) und die Schaffung von differenziert nutzbaren Freiflächen in den Innenbereichen.

8 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 der Nachbarschaft hinzunehmen ist (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 Immissionsgrenzwerte und Immissionsrichtwerte 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.

Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 BayBO ermöglicht es den Gemeinden, nicht nur die Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Spielplätzen in einer Satzung zu regeln, sondern auch die Art der Erfüllung und die Ablöse der Pflicht. Die Regelungsbreite reicht vom Einräumen aller gesetzlich vorgesehenen Möglichkeiten (Nachweis auf dem Baugrundstück, Nachweis auf einem in der Nähe gelegenen Grundstück und Spielplatzablöse) bis zur verbindlichen Vorgabe einer bestimmten Art des Nachweises. Möglich sind auch Regelungen zur Höhe der Spielplatzablöse. Bei der Regelung der Ausgestaltung der Spielplatzpflicht unterliegen die Gemeinden dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit.

Wohngebiete

9 Wohngebiete sollen in ihrer Gliederung und räumlichen Gestaltung vor allem den Bedürfnissen der Bewohnerschaft 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 C).

Hausformen

10 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 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. Im Interesse der Anpassung an den Klimawandel sollte geprüft werden, ob Dachformen zum Einsatz kommen können, bei denen Gründächer möglich sind. Diese dienen u. a. dem Regenwasserrückhalt und damit der Starkregenvorsorge sowie der Verbesserung des Kleinklimas.

Energieeffiziente, klimaangepasste Bauweise

11 Der Einsatz von regenerativen Materialien und eine ressourcenschonende und energieeffiziente Bauweise können entscheidend zur Reduzierung der negativen Folgen des Klimawandels beitragen.

12 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 C Arbeitsblatt Nr. 17 „Energie und Ortsplanung").

13 Schwere massive Bauformen erreichen durch ihre hohe thermisch wirksame Masse eine hohe Wärmepufferwirkung. Dadurch kann der Heizwärmebedarf in einer Größenordnung vom 10 % verringert sowie eine sommerliche Überwärmung des Gebäudes stark reduziert werden. Die Vorteile der leichteren Holzbauweise liegen vor allem in der Energieeinsparung bei der Herstellung und Errichtung des Gebäudes (graue Energie) sowie den geringeren Treibhausgasemissionen. Hybridbauweisen können viele Vorteile beider Varianten vereinen (vgl. Anhang D, „Lebenszyklusanalyse von Wohngebäuden").

Mischung der Wohnformen

14 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).

15 Wohnungsgenossenschaften können sowohl in urbanen wie auch in ländlichen Gebieten durch eine vielfältige Mischung von Wohnformen und hohe qualitative Anforderungen für ein langfristig stabiles Element im städtebaulichen Gefüge sorgen. Dabei hilft insbesondere ihre Rechtsform, von der die Mitglieder als Miteigentümerin bzw. Miteigentümer sozial und wirtschaftlich profitieren können. Eine bauleitplanerische Festsetzung ist nur in Verbindung mit städtebaulichen oder privatrechtlichen Verträgen möglich.

Genossenschaftliches Wohnen

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 BauNVO bestimmten Grenzen können Arbeitsstätten beispielsweise auch in Mischgebieten oder in 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.

2 Mit dem Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt wurde in § 6a BauNVO das Urbane Gebiet als neues Baugebiet aufgenommen, um die Mischung von Wohnen und Gewerbe durch Bauleitplanung flexibler gestalten zu können. Ein wesentliches Merkmal bzw. Unterschied zum Mischgebiet ist insbesondere, dass gemäß § 6a Abs. 1 S. 2 BauNVO im Urbanen Gebiet die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein muss. Zu beachten ist dabei auch, dass gemäß § 245c Abs. 3 BauGB die Anwendung des § 34 Abs. 2 BauGB auf Urbane Gebiete ausgeschlossen wurde, es also keine faktischen Urbanen Gebiete geben kann. Dieser Gebietstyp kann folglich nur durch Bauleitplanung geschaffen werden.

3 Der Strukturwandel, der Fortschritt der Informations- und Kommunikationstechniken sowie eine globale Perspektive führen zu neuen Geschäftsmodellen und reformieren insbesondere im Dienstleistungssektor bestehende Arbeitsmuster. Heimarbeitsplätze, Coworking Spaces, sogenannte Pendlerzentren oder Behördensatelliten, bei denen wohnortnah Arbeitsräume bereit-

gestellt werden, tragen beispielsweise zu einer zeitlichen und räumlichen Flexibilität bei. Diese Apekte sind bei der Emittlung von Flächenbedarfen einzubringen.

Standortwahl

4 In ländlichen Räumen mit Verdichtungsansätzen (vgl. LEP 2.2.6) und in Verdichtungsräumen (vgl. LEP 2.2.7) sollen größere gewerbliche Entwicklungen an räumlich geeigneten Standorten mit guter überregionaler Verkehrsanbindung vorgesehen werden. Daneben sind bei der Standortwahl die technische Ver- und Entsorgung (insbesondere Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung) und die notwendigen Vorkehrungen gegen nachteilige Auswirkungen (s. a. 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 (vgl. LEP 2.2.7).

5 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. Das Landesentwicklungsprogramm sieht für bestimmte gewerbliche Betriebe Ausnahmen vom Anbindegebot vor.

Interkommunale Gewerbegebiete

6 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. regionaler Gewerbeflächenpool (vgl. LEP 3.1), beitragen. Auch hier können die Instrumente eines kommunalen oder gemeindeübergreifenden Flächenmanagements angewendet werden (s. a. Kapitel IV 2 Berechnungs- und Entwurfsgrundlagen und Begründung zu LEP 3.1).

Erschließung von Gewerbe- und Industriegebieten

7 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.

Einfügen von Gewerbe und Industrie in das Orts- und Landschaftsbild

8 Um erhebliche 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 sind 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 s. a. Kapitel III 2/14 Ortseinfahrten).

Gestaltung, Grünordnung

9 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. Beim Ausbringen gebietsfremder Pflanzen in der freien Natur kann eine Genehmigung nach § 40 Abs. 1 BNatSchG erforderlich sein. Ob ein Bereich der freien Natur zuzuordnen ist, richtet sich nach dem tatsächlichen Zustand der Fläche und nicht nach der bauplanungsrechtlichen Zuordnung nach § 35 BauGB. 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 C).

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 (s. a. Kapitel III 10/10 Lärmschutz durch Bauweise, 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 Abs. 2 BayBO). Zu denken ist hier beispielweise an Ortsgestaltungsatzungen auf Grundlage von Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO für Bereiche, die eben gerade wegen ihrer Unverwechselbarkeit gestaltenswert sind, aber auch an Stellplatzsatzungen, in denen beispielsweise eine Pflicht zur Stellplatzablöse vorgegeben werden kann. So wird sichergestellt, dass im Ortskern keine optisch störenden Stellplätze entstehen, gleichzeitig aber wird die Möglichkeit geschaffen, mit Mitteln aus der Stellplatzablöse am Rand des Ortskerns die benötigten Stellplätze als öffentliche Stellplätze zu errichten.

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 (s. a. Kapitel IV 4.1/9 Dorfgebiete).

Nutzung vorhandener Bausubstanz

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. Dies wird bauordnungsrechtlich durch Art. 63 Abs. 1 Satz 2 BayBO erleichtert, der Abweichungen vom Abstandsflächenrecht für den Fall vorsieht, dass ein bestandsgeschütztes Gebäude, das legal die Abstandsflächen nicht einhält, durch ein Wohngebäude höchstens gleicher Abmessung und Gestalt ersetzt wird.

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 Modernisierungsmaß-

nahmen 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 (s. a. Kapitel IV 2/6 Bedarfsermittlung zentrale Einrichtungen). Sie sollen so angeordnet werden, dass sie für möglichst viele Benutzergruppen, in möglichst kurzer Zeit, auf günstige Weise erreichbar sind. Sind im Gemeindegebiet mehrere zentrale Einrichtungen der gleichen Art erforderlich, so sollen ihre Standorte 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 für Kinder, alte Menschen sowie Menschen mit Behinderung.

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.

Auslastung der Infrastruktur

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. LEP 1.2.4 und insb. 1.2.5). In sanierungsbedürftigen 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 leerstehenden Baudenkmälern und anderen für das Ortsbild bedeutenden 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 (s. a. Kapitel III 14/11 ff. Erhalt von Baudenkmälern).

Einzelhandelsgroßprojekte, andere Großprojekte

6 Ein Einzelhandelsbetrieb liegt vor, wenn eine Verkaufsstätte allgemein zugänglich ist und Waren an Endverbraucherinnen und 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) sowie

- Agglomerationen von mindestens drei Einzelhandelsbetrieben in räumlich-funktionalem Zusammenhang, die erheblich überörtlich raumbedeutsam sind (s. a. Teilfortschreibung des LEP vom 21.02.2018 zu Nr. 5.3.1 (Z) S. 1, mit der die Agglomeration ebenfalls unter den Begriff des Einzelhandelsgroßprojekts gefasst wurde).

Betriebe, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, im Sinne von LEP 5.3.1, sind bis zum Erreichen des Schwellenwerts von 1.200 m² Verkaufsfläche von der landesplanerischen Verkaufsflächensteuerung 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 gemäß Art. 24 BayLplG durchzuführen ist (vgl. Anhang B Auslegungshilfe des Staatsministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie vom 18.09.2012). 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 (vgl. 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 Kapitel 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) 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. Überörtlich raumbedeutsame Freizeitanlagen oder dem Tourismus dienende Einrichtungen, die spezifische Standortanforderungen aufweisen oder von denen schädliche Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen, sind vom Anbindegebot ausgenommen (vgl. LEP 3.3).

7 Nutzungen besonderer Art

Großflächige Gemeinbedarfseinrichtungen

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 das Einfügen in die Landschaft, auf einen ausreichenden Immissionsschutz, artenschutzrechtliche Vorgaben (z. B. Vogelschlag an Glas und Vogelschlag durch Lichtverschmutzung) sowie auf die Gestaltung des Ortsbildes zu achten. Zu berücksichtigen sind auch die Auswirkungen des Erschließungsverkehrs auf benachbarte Baugebiete und 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.

Wochenendhausgebiete

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. Das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt brachte die neue Regelung des § 12 Abs. 7 BauGB, wonach die Gemeinde eine Zulassung von Wohnnutzung in bisherigen Erholungssondergebieten nach § 10 BauNVO durch Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans festsetzen kann, der insbesondere die Zulässigkeit von baulichen Anlagen zu Wohnzwecken in diesen Gebieten regelt.

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 eigengenutzten 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. Der Begriff der Ferienwohnung wurde durch das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt in § 13a BauNVO nun ausdrücklich definiert als „Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind". Nach § 13a S. 1 BauNVO handelt es sich bei solchen Ferienwohnungen hinsichtlich der Art baulicher Nutzung in der Regel um nicht störende Gewerbebetriebe, ausnahmsweise können sie sich unter den dort geregelten Voraussetzungen auch als Teil eines Beherbergungsbetriebes darstellen. Ferienwohnungen i. S. d. § 13a BauNVO können auch Gebäude mit nur einer Wohneinheit, also Ferienhäuser sein. Nach der Gesetzesbegründung grenzt sich die Ferienwohnung i. S. v. § 13a BauNVO vom Ferienhaus i. S. d. § 10 Abs. 4 BauNVO (nur) durch die Belegenheit in einem entsprechenden Sondergebiet nach § 10 BauNVO ab.

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, sind mit den BauGB-Novellen 2014 und 2015 Sonderregelungen für die Flüchtlingsunterbringung in Kraft getreten. Hierdurch 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 Regelungen enthalten neben dieser – lediglich klarstellenden – Änderung verschiedene Erleichterungen hinsichtlich der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Unterkünften für Flüchtlinge und Asylbegehrende insbesondere in den – befristet teils bis Ende 2024, teils bis Ende 2027 geltenden – Regelungen des § 246 Abs. 13 – 17 BauGB. Näheres hierzu ist den Rundschreiben des Bayerischen Staatsministeriums des Innern, für Bau und Verkehr vom 11.11.2014, 06.03.2015, 18.08.2015 und 22.12.2015 sowie den Hinweisen der Fachkommission Städtebau mit Stand vom 15.12.2015 zu entnehmen (www.stmb.bayern.de/buw/baurechtundtechnik/bauplanungsrecht/vorschriftenundrundschreiben/index.php).

8 Öffentlicher Raum

1 Der öffentliche Raum umfasst alle Straßen, Wege und Plätze, 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, Märkten und Gemeinden. 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.

Grünflächen im öffentlichen Raum unterstützen als grüne „Infrastruktur" den Aufbau eines Netzwerkes von Grün- und Freiflächen mit vielfältigen Funktionen und Nutzen. Sie leisten einen wesentlichen Beitrag für die Anpassung an den Klimawandel und erhöhen außerdem die Lebensqualität.

Barrierefreie 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 18040-3 „Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 3: Öffentlicher Verkehrs- und Freiraum". Eine Auslegung dieser Norm bietet der gemeinsame Leitfaden „Barrierefreies Bauen 03 – Öffentlicher Verkehrs- und Freiraum", den die Bayerische Architektenkammer zusammen mit den Bayerischen Staatsministerien für Wohnen, Bau und Verkehr sowie für Familie, Arbeit und Soziales im Jahr 2018 veröffentlicht haben (vgl. Anhang D). Die Anforderungen des fließenden und ruhenden Verkehrs müssen mit den Bedürfnissen von Menschen, die zu Fuß oder mit dem Fahrrad unterwegs sind, sowie von 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. Grundsätzlich empfiehlt es sich, barrierefreie Planungen bzw. Umgestaltungen nicht isoliert, sondern eingebettet in ein gesamtörtliches Konzept zu erarbeiten, um durchgängige barrierefreie Wegebeziehungen (sog. Wegeketten) zu schaffen (s. a. Kapitel I 3/7 Städtebauliche Rahmenplanung und I 3/21 Gemeindlicher Aktionsplan

zur Schaffung von Barrierefreiheit). Bei der barrierefreien Gestaltung des Frei- und Straßenraums ist darauf zu achten, dass dadurch nicht die Gefahren für angrenzende Gebäude durch "barrierefrei" eindringenden Starkregen verstärkt werden.

Gestaltung

3 Bestehende 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 in Bezug auf das gestalterische Zusammenwirken abgestimmt sein muss (s. a. Kapitel III 14/9 Baugestaltung, Gestaltungskonzept sowie in den Empfehlungen zur Straßenraumgestaltung (ESG 2011) (vgl. Anhang D)). Die Benutzbarkeit wird jedoch insbesondere durch die verschiedenen Verkehrsbereiche, deren Ausformung und die jeweiligen verkehrlichen Belastungen sowie Aspekte der Verkehrssicherheit beeinflusst (s. a. Kapitel III 9/12 ff. Verkehrsberuhigter Geschäftsbereich).

Möblierung

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 (s. a. Kapitel III 14/8 Bildende Kunst).

Bepflanzung

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. Besonders in trockenen Regionen sollte auf eine ausreichende Wasserverfügbarkeit geachtet werden, z. B. durch den Bau von Baumrigolen oder die gezielte Einleitung von Regenwasser. Pflanzkübel sind in der Regel kein Ersatz für eine räumlich wirksame Bepflanzung, jedoch eine Ergänzung bei beengten Räumen mit fehlendem Wuchs- und Wurzelraum. Auch die Vorgärten mit ihrer Bepflanzung sind prägender Bestandteil des Straßen- und Ortsbildes (s. a. Kapitel III 13/6 Straßenbegleitgrün und III 13/8 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). Mit dem Baulandmobilisierungsgesetz wurden auch die Belange der Verkehrsplanung im Hinblick auf die Entwicklungen beim Betrieb von Kraftfahrzeugen, etwa der Elektromobilität, in Nr. 9 aufgenommen. Von welchen Anforderungen im Einzelnen in der Bauleitplanung auszugehen ist, muss sich

auch nach anderen städtebaulichen Gesichtspunkten und den Bedürfnissen von Fußgängerinnen und Fußgänger, Radfahrerinnen und Radfahrer, Kindern, alten Menschen und Menschen mit Behinderung richten. Die Sicherheit und Leichtigkeit des motorisierten und des nichtmotorisierten Fahrverkehrs sind diesen Anforderungen gegenüber abzuwägen. Bei der Gestaltung der Verkehrsanlagen sind die Anforderungen der Feuerwehr sowie der Ver- und Entsorgung zu beachten. Hierbei gilt das Prinzip „Sicherheit vor Leichtigkeit des Verkehrs". Hinweise hierzu enthalten insbesondere die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) (vgl. Anhang B).

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 Straßenraumes vgl. Kapitel III 13/6 ff. Straßenbegleitgrün.

Ortsdurchfahrten

2 In kleineren Städten, Märkten 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 eine Befahrbarkeit mit der innerorts zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h sicherzustellen ist. Werden in der Planungsphase verkehrsregelnde Maßnahmen, z. B. durch Verkehrszeichen oder Verkehrseinrichtungen für erforderlich erachtet, sind die Straßenverkehrsbehörden einzubinden. Grundlage für Anordnungen zur Regelung des Verkehrs ist die Straßenverkehrs-Ordnung (StVO).

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, ferngehalten werden.

Netzformen innerhalb der Siedlungsgebiete

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 RASt 06 (vgl. Anhang B).

Verkehrskonzept

6 Bei der Planung großflächiger Verkehrsverlagerungen müssen für den an den Rand verlegten Durchgangsverkehr geeignete Lösungen angeboten und die notwendigen Lärmschutzvorkehrungen (s. a. 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 von Gewerbegebieten mit öffentlichen Verkehrsmitteln nachgewiesen werden.

Nahmobilität

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 alle Bewohnergruppen, 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. Nahmobilität bedeutet ein Überdenken der klassischen Verkehrsmittel beispielsweise bezüglich ihrer Effizienz, ihres Energieverbrauchs sowie ihrer städtebaulichen und ökologischen Verträglichkeit. Dies kann Auswirkungen auf den öffentlichen Raum haben. Als Arbeitshilfe kann die Publikation „Hinweise zur Nahmobilität – Strategien zur Stärkung des nichtmotorisierten Verkehrs auf Quartiers- und Ortsteilebene“ herangezogen werden (vgl. Anhang D).

Allgemeine Hinweise zur Verkehrsberuhigung

8 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. Ein von Kfz-Straßen unabhängiges Erschließungsnetz für den Fußgänger- und Radverkehr soll die innere Erschließung innerhalb der Siedlungsgebiete gewährleisten.

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, Fahrradstraßen und Fahrradzonen

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 geben. Auf Straßen mit hoher oder zu erwartenden hoher Radverkehrsdichte kommen Fahrradstraßen in Betracht. Anderer Fahrzeugverkehr als Radverkehr und Elektrokleinstfahrzeuge darf diese nicht benutzen, kann aber ausnahmsweise durch Zusatzzeichen erlaubt werden. Für den Fahrverkehr gilt eine Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h. Eine Fahrradstraße soll die Attraktivität des Radfahrens verbessern und ist – im Gegensatz zur Tempo 30-Zone – nicht Teil der Verkehrsberuhigung. Deshalb ist zu beachten, dass Tempo 30-Zonen an einer Fahrradstraße enden müssen. Im Nachgang zur Fahrradstraße kann wieder eine Tempo 30-Zone angeordnet werden. Um den Verkehrsfluss auf der Fahrradstraße zu erleichtern, kann an Kreuzungen und Einmündungen Vorfahrt für den Verkehr auf der Fahrradstraße durch Verkehrszeichen oder bauliche Veränderung (abgesenkter Bordstein) eingerichtet werden.

11 Analog zu Tempo 30-Zonen können auch Fahrradzonen angeordnet werden. Die Regelung orientiert sich an den Regeln für Fahrradstraßen: Für den Fahrverkehr gilt eine Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h. Das Befahren ist grundsätzlich dem Radverkehr und dem Verkehr mit Elektrokleinstfahrzeugen vorbehalten. Eine Freigabe für den Kraftfahrzeugverkehr kommt nur ausnahmsweise in Betracht. Die Anordnung soll nur in Bereichen erfolgen, die eine hohe Fahrradverkehrsdichte aufweisen und von nur untergeordneter Bedeutung für den Durchgangsverkehr sind. Die Feststellung, wann von einer hohen Fahrradverkehrsdichte auszugehen ist, liegt im pflichtgemäßen Ermessen der zuständigen Verkehrsbehörde. Nicht erforderlich ist, dass der Radverkehr die vorherrschende Verkehrsart darstellt oder dies alsbald zu erwarten ist. Die Anordnung muss jedoch mit Blick auf die Bedürfnisse des Kraftfahrzeugverkehrs vertretbar sein. Hiervon ist grundsätzlich auszugehen, wenn für eine alternative Streckenführung des Kraftfahrzeugverkehrs gesorgt ist.

Verkehrsberuhigter Geschäftsbereich

12 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 kenn-

zeichnen. Als Geschwindigkeitsbeschränkung können 30 km/h oder 20 km/h angeordnet werden.

13 Verkehrsberuhigte Bereiche sind Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB), die sich für Straßen und Plätze mit überwiegender Aufenthaltsfunktion und Erschließungsfunktion sowie geringem Kraftfahrzeugverkehr eignen. Sie stehen allen Verkehrsteilnehmenden auf der gesamten Verkehrsfläche gleichberechtigt zur Verfügung (Mischverkehr). Das Nebeneinander von Fuß-, Fahrrad- und Kraftfahrverkehr ist im Sinne gegenseitiger Rücksichtnahme geregelt. Entsprechend dieser Regelung muss den Kraftfahrerinnen und Kraftfahrern 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 einer normal gehenden Person.

Fußgängerzonen

14 Fußgängerzonen sind, wie verkehrsberuhigte Bereiche, Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB). Die Einrichtung reiner Fußgängerzonen berührt die straßenrechtliche Widmung und 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.

Kurzonen

15 Zur Stärkung der Heilungs- und Erholungsfunktion sollen in Heilbädern und Kurorten Kurzonen geschaffen und mit Auffangparkplätzen am Rand des Kurgebiets 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.

Ruhender Verkehr

16 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 (Fahrradabstellanlagen, Fahrradparkhäuser, 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.

17 Stellplatzrecht ist in erster Linie eine Frage gemeindlicher Verkehrspolitik. Deshalb schreibt Art. 47 Abs. 2 Satz 2 BayBO den Vorrang von gemeind-

lichen Satzungen für diesen Bereich fest. Die Vorgaben zur Zahl der notwendigen Stellplätze und Garagen (§ 20 GaStellV i. V. m. der Anlage zur GaStellV) enthalten Mindestanforderungen und gelten nur, soweit keine gemeindliche Satzung nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO einen von diesen Werten abweichenden Stellplatzschlüssel festlegt (s. a. Kapitel IV 2/8 Bedarfsermittlung Parkplätze und Abstellplätze für Fahrräder). Eine solche Stellplatzsatzung bietet über die Festleung der Zahl der Stellplätze hinaus viele weitere Gestaltungsmöglichkeiten: Es kann die Beschaffenheit (z. B. geschlossen in Garagen, offen auf Rasengittersteinen) ebenso festgelegt werden wie die Art des Nachweises (auf dem Baugrundstück, in der Nähe oder durch Ablöse). Möglich ist auch die Verpflichtung, Fahrradabstellplätze nachzuweisen. Über eine örtliche Satzung können auch abweichende Stellplatzabmessungen festgelegt werden. Die Ergänzungen des Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO durch die am 01.02.2021 in Kraft getretene Novelle ermöglicht es den Gemeinden, beim Erlass von Stellplatzsatzungen auch die örtliche Verkehrsinfrastruktur zu berücksichtigen. Das Tatbestandsmerkmal „Verkehrsinfrastruktur" ist dabei in denkbar weitem Sinn zu verstehen: Berücksichtigt werden können insbesondere die Erschließung von Gemeindeteilen mit öffentlichem Personennahverkehr, mit Radwegen usw.

18 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.

Fahrradverkehr

19 Das Fahrrad hat vor allem im Nahbereich im Alltagsverkehr und auch 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 sind die Aufstellung eines Netzkonzepts für den Radverkehr, eine entsprechende wegweisende Beschilderung und eine örtliche Fahrradabstellsatzung, auch als Bestandteil einer Stellplatzsatzung nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO zu empfehlen. Eine solche Satzung kann auch dazu verpflichten, besondere Fahrradabstellplätze – z. B. für Lastenfahrräder – herzustellen. Sie kann auch festlegen, dass notwendige Kfz-Stellplätze nach einem festzulegenden Schlüssel durch Fahrradabstellplätze ersetzt werden können. Hierzu können auch Mittel aus der Stellplatzablöse verwendet werden, Art. 47 Abs. 4 Nr. 2 BayBO. Zudem sollten auch 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), die Broschüren „Wegweisende Beschilderung für den Radverkehr in Bayern" sowie „Mit dem Rad zum Bahnhof" (vgl. Anhang D).

Bahnübergänge

20 Bahnübergänge sind im Verkehrsgeschehen als unfallträchtige Kreuzungspunkte anzusehen. Deshalb sind nach § 2 EKrG neue Kreuzungen von öffentlichen Eisenbahnen und Straßen für den allgemeinen Kraftfahrzeugverkehr grundsätzlich als Überführung herzustellen. Neue Bahnübergänge dür-

fen 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 D) 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 S. 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. 1, 2 und 7 BauGB). Die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sind auch Bestandteil der Umweltprüfung. Zudem verpflichtet § 50 S. 1 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 bislang 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.stmb.bayern.de/assets/stmi/buw/baurechtundtechnik/lärmschutz_in_der_bauleitplanung.pdf). Zum Thema Windenergie enthalten die Hinweise zur Planung und Genehmigung von Windenergieanlagen (Bay-WEE) vom 19.07.2016 wertvolle Informationen (vgl. Anhang B).

2 Schutzbedürftig sind vor allem die dem Wohnen dienenden Baugebiete (§§ 2 bis 5a 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 Umwelteinwirkungen wird in § 3 Abs. 1 BImSchG definiert. Danach sind schädliche Umwelteinwirkungen Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen. Der Begriff wird konkretisiert durch Rechtsvorschriften mit verbindlichen Regelungen für bestimmte Bereiche – wie §§ 41 ff. BImSchG in Verbindung mit der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) sowie die Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) – oder allgemeine Verwaltungsvorschriften (insbesondere TA Luft und TA Lärm). 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 die §§ 41 ff. BImSchG in Verbindung mit der 16. und 24. BImSchV.

Zu beachten ist, dass die am 16.12.2020 vom Bundeskabinett beschlossene Neufassung der TA Luft erstmals Regelungen zum Schutz vor erheblichen Belästigungen durch Geruchsimmissionen enthält. Der Bundesrat hat in seiner 1005. Sitzung am 28. Mai 2021 einen Beschluss über die TA Luft gefasst. Der Bundesrat hat der Bundesregierung eine Vielzahl von Änderungen vorgeschlagen. Die Änderungen sind von der Bundesregierung zu prüfen. Aktuell ist der Inhalt der neuen TA Luft noch nicht belastbar abzuschätzen.

Schutzabstände

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 dicht besiedelten Gebieten 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.

Puffernutzungen

6 Die Anforderungen der Arten von baulicher Nutzung an den Immissionsschutz sind verschieden. Dementsprechend unterschiedlich ist die Schutzbedürftigkeit der Baugebietstypen nach der BauNVO. 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 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 (s. a. Kapitel IV 4.1/11 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 (s. a. Kapitel IV 4.3/11 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 vorgesehen werden. Auch ist es möglich, dass an sich störende Betriebe und Anlagen bei entsprechenden Vorkehrungen zum Immissionsschutz zulässig sind.

Flächenbezogener Schallleistungspegel

8 Bezüglich des Lärms können z. B. Industrie- und Gewerbegebiete nach dem Emissionsverhalten der Betriebe und Anlagen gegliedert werden (§ 1 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauNVO). Im Bebauungsplan kommt dazu die Festsetzung flächenbezogener Schallleistungspegel in Frage. In der Praxis werden entsprechende Festsetzungen auf der Grundlage der DIN 45691 – Geräuschkontingentierung – getroffen, die in der Rechtsprechung auch anerkannt ist. Größere Gebiete werden zweckmäßig in mehrere Zonen unterteilt, denen – in Abhängigkeit von der Entfernung und von den langfristig wirksamen abschirmenden Hindernissen zum Immissionsort – differenzierte Schallleistungspegel 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 (s. a. Kapitel IV 4.3/1 Festsetzungsmöglichkeiten und Kapitel IV 4.3/11 Gliederung der Baugebiete).

Immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel

9 Nach der Methode der „immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel" können zur Gliederung von Baugebieten auch Emissionsgrenzwerte festgesetzt werden. Auch dieser ist ein auf das Betriebsgrundstück

bezogener Schallleistungspegel. Im Unterschied zum „flächenbezogenen Schallleistungspegel“ wird beim „immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel“ im Bebauungsplan selbst nur das Abstandsmaß berücksichtigt; Abschläge für Zusatzdämpfungen wie Luftabsorptions-, Boden- und Meteorologiedämpfung sowie Abschirmungen bleiben außer Betracht und 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 Vorhabenträger bleibt damit die Entscheidung überlassen, mit welchen Mitteln er eine Überschreitung seines Lärmkontingents verhindert.

Lärmschutz durch Bauweise, Stellung der Baukörper

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 Blockrandbebauung sollen Baulücken möglichst geschlossen werden, um ruhige Wohnhöfe zu schaffen. Unter Anwendung von § 9 Abs. 3 S. 2 BauGB können für die dem Lärm oder sonstigen Immissionen besonders ausgesetzten Gebäudeteile oder Geschosse weniger schutzbedürftige Nutzungsarten festgesetzt werden.

Besondere Anlagen und Vorkehrungen, Lärmschutzanlagen

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.

Durch die klarstellende Ergänzung des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB im Zuge der BauGB-Novelle 2017 wurde – insbesondere, aber nicht nur im Hinblick auf das damals neu hinzugekommene Baugebiet „Urbanes Gebiet“ mit seinen hohen Lärmrichtwerten nach der TA Lärm – die Möglichkeit für Gemeinden betont, innerhalb der immissionsschutzrechtlichen Richtwerte (zusätzlich) passive Schallschutzmaßnahmen festzusetzen. In der Gesetzesbegründung (BT-Drs 18/11439, S. 19) hierzu wird ausgeführt, dass es als Ergebnis einer planerischen Abwägung möglich sei, durch entsprechende Festsetzungen einen über das Immissionsschutzrecht gemäß den TA-Lärm-Richtwerten hinausgehenden Innenraumlärmschutz zu ermöglichen. Bei der Festsetzung eines urbanen Gebiets bestehe für die Kommunen – insbesondere, wenn die erwarteten Lärmwerte oberhalb der für ein Mischgebiet geltenden Werte liegen – Anlass dazu, sich in der bauleitplanerischen Abwägung mit der Frage möglicher Festsetzungen u. a. nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB auseinanderzusetzen. Die Vorgaben des Immissionsschutzrechts, insbesondere der Grundsatz des aktiven Schallschutzes, bleiben davon nach der Regelung freilich unberührt.

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 lärmmindernde Asphaltdecken ersetzt werden sollen. Hinweise dazu gibt das Arbeitsblatt für die Bauleitplanung Nr. 9 „Verkehrslärmschutz" (vgl. Anhang C).

Schutz vor sonstigen Gefahren

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 im Sinne des Art. 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU 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) sowie die Arbeitshilfe „Berücksichtigung des Art. 13 der Seveso-III-Richtlinie im baurechtlichen Genehmigungsverfahren in der Umgebung von unter die Richtlinie fallenden Betrieben" der Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz. Der Leitfaden ist im Internet unter www.kas-bmu.de/kas-leitfaeden-arbeits-und-vollzugshilfen.html abrufbar.

Immissionsschutz und Landwirtschaft

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.

15 Bei der Planung eines Wohngebietes 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 (siehe aber auch § 5 Abs. 1 S. 2 BauNVO) ist die Schutzwürdigkeit aber geringer als bei einem landwirtschaftlichen Betrieb im Außenbereich. Bei der Neuausweisung eines Wohngebiets bestehen verschiedene planerische Möglichkeiten zur Vermeidung von Immissionskonflikten – beispielsweise die Zwischenschaltung weniger störempfindlicher „Puffernutzungen", Festsetzungen über die immissionsabschirmende Anordnung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB), den Ausschluss oder die beschränkte Verwendung bestimmter luftverunreinigender Stoffe (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. a 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.

Zur verbesserten Vereinbarkeit von Wohngebäuden und landwirtschaftlichen Betrieben wurde mit dem Baulandmobilisierungsgesetz die Gebietskategorie des Dörflichen Wohngebiets in § 5a BauNVO eingeführt. Nach dem neu eingeführten § 245d Abs. 1 BauGB findet § 34 Abs. 2 BauGB auf Baugebiete nach § 5a der Baunutzungsverordnung keine Anwendung. Zur Einführung der Gebietskategorie bedarf es demnach eines Bebauungsplans.

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 gemäß § 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 Lärmminderung 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 S. 2, 47d Abs. 6 BImSchG). Dies geschieht in der Bauleitplanung im Rahmen der Abwägung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. g und Abs. 7 BauGB).

Strahlenschutzgesetz, Strahlenschutzverordnung, Schutz vor Radon

18 Mit der Novellierung des Strahlenschutzgesetzes (StrlSchG) vom 27. Juni 2017 wurden in Teil 4 „Strahlenschutz bei bestehenden Expositionssituationen" mit Kapitel 2 „Schutz vor Radon" (§§ 121 – 132) Regelungen für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze festgelegt. Die Konkretisierung erfolgt mit der Strahlenschutzverordnung (StrlSchV) vom 29. November 2018, Teil 4 „Strahlenschutz bei bestehenden Expositionssituationen" in Kapitel 1 „Schutz vor Radon" (§§ 153 – 158) und ist am 31. Dezember 2018 in Kraft getreten. Das radioaktive Edelgas tritt je nach Art und Umfang der unterirdischen Gesteinsschichten in unterschiedlicher Konzentration zu Tage. Die mögliche Anreicherung in Gebäuden ist vor allem vom Zustand der Bausubstanz abhängig.

Mit Schreiben vom 27.11.2020 hat das zuständige Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz die Festlegung von Vorsorgegebieten nach § 121 StrlSchG, in denen aufgrund der geologischen Situation mit einer Überschreitung der Referenzwerte gerechnet werden muss, per Allgemeinverfügung zum 31.12.2020 für den Landkreis Wunsiedel angekündigt. Weitere Vorsorgegebiete können nach neuer Bewertung von Messergebnissen folgen.

Für den Neubau, unter bestimmten Voraussetzungen auch für den Umbau und die Sanierung von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen sind nach § 123 StrlSchG geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Schutz vor Radon aus dem Baugrund zu gewährleisten.

11 Wasser

11.1 Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung

1 Um die Gewinnungsanlagen der öffentlichen Wasserversorgung oder Heilquellen langfristig und dauerhaft zu erhalten, müssen in den Einzugsgebieten Maßnahmen ergriffen werden, um Risiken in qualitativer und quantitativer Hinsicht für das Grundwasser zu minimieren bzw. auszuschließen. Die Instrumente für den Trinkwasserschutz werden in Bayern je nach Nähe und Empfindlichkeit der Wasserfassungen gestaffelt angewendet, um die Betroffenheit von Grundstücksnutzungen gering zu halten:

- In weitgehend unempfindlichen Bereichen der Einzugsgebiete wird der Trinkwasserschutz durch die konsequente Beachtung des flächendeckenden Grundwasserschutzes sichergestellt. Bei einzelnen Planungen, die sich auf das Grundwasservorkommen besonders nachteilig auswirken können, müssen auch dort im Einzelfall im Sinne des Trinkwasserschutzes weitergehende Schutzvorkehrungen bzw. Anordnungen getroffen werden.

- Zusätzlich werden Teile der Einzugsgebiete, die nicht besonders empfindlich sind, aber durch raumbedeutsame Planungen nachteilig verändert werden können, i. d. R. durch wasserwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsgebiete im Rahmen der Regionalplanung gesichert.

- Nur in den empfindlichen Bereichen der Einzugsgebiete sowie in deren Kernbereich sind darüber hinaus Wasserschutzgebiete (gemäß §§ 51 und 52 WHG) und Heilquellenschutzgebiete (gemäß § 53 WHG) erforderlich, in denen grundsätzliche weitergehende Nutzungseinschränkungen bestehen.

Beispielsweise ist in den Schutzzonen I bis IIIA von Trinkwasserschutzgebieten die Ausweisung neuer Baugebiete in den meisten Fällen verboten.

Der Trinkwasserschutz baut auf dieses mehrstufige Schutzkonzept auf. Wenn darauf nicht konsequent geachtet wird, indem z. B. bei einzelnen Planungen, die zwar außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten, jedoch innerhalb von Trinkwassereinzugsgebieten liegen, nicht ausreichend den Belangen des Trinkwasserschutzes Rechnung getragen wird, wird es zukünftig notwendig sein, das gesamte Einzugsgebiet gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 101 unter Schutz zu stellen.

2 Bei der Bauleitplanung sind vorgenannte Gebiete (insbesondere festgesetzte und im Stadium der Planreife befindliche Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete, Vorrang- und Vorbehaltsgebiete sowie Grundwassereinzugsgebiete öffentlicher Wasserfassungen) und die dort aus Gründen des Trinkwasserschutzes geltenden Einschränkungen von vornherein zu berücksichtigen, um Konflikte oder Mehraufwendungen, die sich aus einer Überlagerung von Baugebieten und Trinkwasserschutz-, Heilquellen- oder Vorrang- und Vorbehaltsgebieten ergeben können, auszuschließen. Aus diesem Grunde sollen auch laufende Planungen und Erkundungsvorhaben zur Erschließung neuer öffentlicher Gewinnungsanlagen berücksichtigt werden.

11.2 Hochwasserschutz

1 Der Bundesgesetzgeber hat auf die zunehmenden Hochwasserereignisse und die Erfahrungen aus den Hochwasserkatastrophen der letzten Jahre mit dem Gesetz zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes vom 03.05.2005 und dem Hochwasserschutzgesetz II vom 30.06.2017 reagiert. Ziel der gesetzlichen Regelungen ist es, die Entstehung von Hochwasser einzudämmen und Schäden durch Hochwasser zu verhindern oder zu vermindern.

Die Bauleitplanung hat als wesentlicher Teil der Vorbeugemaßnahmen eine Schutzfunktion für Überschwemmungsgebiete (§ 76 WHG) und Risikogebiete (§ 73 WHG). Weitere Hinweise können der „Handlungsanleitung zur Hochwasservorsorge und zum Hochwasserschutz in der Raumordnungs- und in der Bauleitplanung sowie bei der Zulassung von Einzelbauvorhaben" der ARGEBAU (Fassung vom 26.11.2018) (vgl. Anhang D) entnommen werden. Ferner haben die Bayerischen Staatsministerien für Wohnen, Bau und Verkehr sowie Umwelt und Verbraucherschutz die Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung" erarbeitet, die den Gemeinden als Unterstützung bei der Ermittlung und Abwägung möglicher Hochwasser- und Starkregenrisiken dienen soll (vgl. Anhang D).

Überschwemmungsgebiete, überschwemmungsgefährdete Gebiete

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 verpflichtete die Länder, die Hochwasserrisiken zu bewerten. Diese Bewertung wird im Sechs-Jahres-Rhythmus überprüft und ggf. aktualisiert (§ 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.

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).

Festgesetzte, vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete

4 In den durch Verordnung festgesetzten sowie in den vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten gilt ein grundsätzliches Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach dem BauGB (§ 78 Abs. 1, Abs. 8 WHG). Dieses Verbot unterliegt keiner Abwägung der planenden Gemeinde. Vom Verbot ausgenommen sind Bauleitpläne für Häfen und Werften (§ 78 Abs. 1 S. 2 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 oder geschaffen werden kann, neu auszuweisende Gebiete unmittelbar an bestehende Baugebiete angrenzen und allgemein keine Gefährdungssituation für und durch die Bebauung entsteht. Bauvorhaben müssen so errichtet werden, dass keine baulichen Schäden beim Bemes-

sungshochwasser zu erwarten sind. 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 S. 2 BayWG) zu beteiligen.

Unberührt von § 78 Abs. 1 WHG bleibt die Möglichkeit einer Überplanung bereits bebauter Bereiche in Überschwemmungsgebieten. Das Verbot der Bauleitplanung des § 78 Abs. 1 WHG gilt nur für den Außenbereich. § 78 Abs. 3 WHG normiert besondere Anforderungen an die bauleitplanerische Abwägung. Danach hat die Gemeinde in festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für die Gebiete, die nach § 30 Abs. 1 und 2 oder § 34 BauGB zu beurteilen sind, in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB insbesondere zu berücksichtigen:

- die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,
- die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und
- die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.

Dies gilt für Satzungen nach § 34 Abs. 4 und § 35 Abs. 6 BauGB entsprechend. Im konkreten Einzelfall sind in Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Wasserwirtschaftsamt entsprechende Nachweise durch hydraulische Berechnungen zu erbringen. Diese Regelung wird nach dem Hochwasserschutzgesetz II flankiert von neuen Festsetzungsmöglichkeiten in Zusammenhang mit Hochwasserschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB.

Risikogebiete und faktische Überschwemmungsgebiete

5 Anders ist die Handhabung von sog. Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b WHG). Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten sind Gebiete, für die nach § 74 Abs. 2 WHG Gefahrenkarten zu erstellen sind und die nicht nach § 76 Abs. 2 oder Abs. 3 WHG als Überschwemmungsgebiete festgesetzt sind oder vorläufig gesichert sind. Bei Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten sind bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Abs. 1 und 2 BauGB oder nach § 34 BauGB zu beurteilende Gebiete insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen; dies gilt für Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB und § 35 Abs. 6 BauGB entsprechend.

6 Ein anderer Maßstab gilt in den Überschwemmungsgebieten, die nicht festgesetzt oder vorläufig gesichert und auch keine Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten 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. Darüber hinaus ist der Hochwasserschutz im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 12, Abs. 7 BauGB).

Starkregen

7 Durch kleinräumige und intensive Starkregenereignisse kann es überall in Bayern, auch fernab von Gewässern, zu Überflutungen kommen. Diese besondere Hochwasserform wird häufig als Oberflächenabfluss, nicht aus Quellen wild abfließendes Wasser oder innerörtlich auch als urbane Sturzflut bezeichnet. Eine wirkungsvolle Vorsorge gegen derartige Ereignisse erfordert auch eine Berücksichtigung auf Ebene der Bauleitplanung. Bereiche in denen bei Starkregen Überflutungen entstehen und abfließen, können mit unterschiedlich detaillierten Methoden ermittelt und dargestellt werden. Im konkreten Einzelfall kann es in Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Wasserwirtschaftsamt sinnvoll sein, die Überflutungsgefährdung durch hydraulische Berechnungen zu ermitteln. Die Oberflächenbeschaffenheit (z. B. Versiegelung, Landnutzung) und die Topographie (z. B. Hang- und Tallagen, Gefälle) beeinflussen wesentlich die Bodenerosion und die Entstehung und Konzentration von Überflutungen auf der Geländeoberfläche. Eine bauliche Entwicklung im Bereich von potenziellen Fließwegen (Talwege, Rinnen, Mulden, etc.) kann die Überflutungsgefahr deutlich erhöhen und sollte daher vermieden werden. In Anbetracht der für die nahe Zukunft prognostizierten Zunahme von intensiven Niederschlägen, ist die Berücksichtigung von entsprechenden Gefährdungen dringend angeraten.

8 Bauleitpläne müssen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, in der Abwägung berücksichtigen (vgl. Anhang D, Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“).

Nachrichtliche Übernahme

9 Festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Abs. 2 WHG, Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG sowie Hochwasserentstehungsgebiete im Sinne des § 78d Abs. 1 WHG sollen sowohl im Flächennutzungs- als auch im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden (§ 5 Abs. 4a S. 1, § 9 Abs. 6a S. 1 BauGB). Noch nicht festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Abs. 3 WHG sowie als Risikogebiete im Sinne des § 73 Abs. 1 S. 1 WHG bestimmte Gebiete sollen im Flächennutzungsplan und Bebauungsplan vermerkt werden (§ 5 Abs. 4a S. 2, § 9 Abs. 6a S. 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.

Gewässerunterhaltung

10 Gewässer sind nach § 39 WHG, unter anderem zur Erhaltung des Gewässerbettes und der ökologischen Funktionsfähigkeit des Gewässers, ordnungsgemäß zu unterhalten. In Bauleitplänen sollten daher an Gewässern ausreichend große Uferstreifen vorgesehen werden, welche die Zugänglichkeit für die erforderlichen Gerätschaften sicherstellen.

Veränderungssperre zur Sicherung von Planungen, Vorkaufsrecht

11 Zur Sicherung insbesondere von Planungen für Vorhaben des Hochwasserschutzes und für Vorhaben nach dem Maßnahmenprogramm nach § 82 WHG 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, § 11 Nr. 4 DelV). Darüber hinaus steht den Ländern gemäß § 99a WHG in Verbindung mit Art. 57a BayWG ein Vorkaufsrecht an Grundstücken zu, die für Maßnahmen des Hochwasserschutzes benötigt werden.

11.3 Grundwasser

Beeinflussung des Grundwassers durch Baumaßnahmen

1 Eine nachteilige qualitative und quantitative Beeinträchtigung des Grundwassers muss durch die geplante Nutzung ausgeschlossen werden können. Insbesondere bei geringem Flurabstand zum Grundwasser und einem geringen Rückhaltevermögen der Grundwasserdeckschichten kann es notwendig werden, z. B. den Einsatz von Recycling-Baustoffen einzuschränken oder nicht zuzulassen, um nachteilige qualitative Veränderungen des Grundwassers zu vermeiden. Reichen die in der Planung beabsichtigten Baumaßnahmen in das Grundwasser, sind die Bauvorhaben so zu planen und auszuführen, dass keine dauerhafte Ableitung von Grundwasser erforderlich wird und die großräumigen hydraulischen Verhältnisse sich nicht verändern. In der Planung sind die Untergrundverhältnisse im Hinblick auf die Empfindlichkeit der Grundwasserüberdeckung und des Flurabstands zum Grundwasser hinreichend zu beschreiben und entsprechende Handlungshinweise aufzunehmen.

Schutz vor hohen Grundwasserständen

2 Hohe Grundwasserstände können, genauso wie Hochwasser eines oberirdischen Gewässers, schwerwiegende Schäden an und in Gebäuden verursachen. Vorsorgemaßnahmen gegen hohe Grundwasserstände sind Aufgabe der Bauherrenschaft und deren Planungsbüros. Unabhängig davon sollten zur Information der Bürgerinnen und Bürger Bereiche, in denen bekanntermaßen das Grundwasser zeitweilig oder dauerhaft weniger als 4 m Abstand zur Geländeoberfläche aufweist, in Planungen dargestellt werden. Bei der Ermittlung der Grundwasserflurabstände sollten die Auswirkungen zukünftig zu erwartender klimatischer Entwicklungen berücksichtigt werden. Außerdem sollten eventuelle Auswirkungen von Niederschlagswasserversickerungen, Aufstaueffekte von Gebäudeteilen etc. auf die Grundwasserstände berücksichtigt werden.

3 Den Kommunen wird daher empfohlen, im Bebauungsplan den Hinweis zu geben, unabhängig von der Gewässernähe oder den bisher bekannten Grundwasserständen, einen Keller wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Das bedeutet, dass z. B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Gleiches gilt für alle Fenster- und Türöffnungen im Keller; hierfür können auch ausreichend überdachte, wasserdichte Lichtschächte und Kellerabgänge gewählt werden. Aber auch von einer Kellerentwässerung kann eine Gefahr ausgehen. Daher sollten, soweit nicht Hebeanlagen zum Einsatz kommen, automatische Rückstausicherungen eingebaut werden.

Die Planung von Tiefgaragenzufahrten erfordert ebenfalls besondere Sorgfalt, um zu verhindern, dass im Starkregenfall oder bei hohen Grundwasserständen die Garagen- und Kellerräume geflutet werden. Das Erdgeschoß eines Gebäudes sollte in Gebieten mit erhöhtem Grundwasserstand zur Sicherheit vor Wassergefahren mindestens 15 cm über dem vorhandenen Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen. Im Einzelfall sollten auch die Geländeneigung und Gebäudeanordnung berücksichtigt werden.

Bei der Planung von Baugebieten in Bereichen mit hohen Grundwasserständen ist darauf zu achten, dass eine Einleitung von Grund- und Drainagewasser in die Kanalisation nicht zulässig ist.

Gewährleistung eines funktionsfähigen Landschaftswasserhaushaltes

4 Im Rahmen des Klimawandels kommt es immer mehr zu Trocken- und Dürreperioden sowie Niedrig- und Niedrigstwasserständen in oberflächennahen Grundwasserleitern sowie im Bodenwasserhaushalt. Davon sind u. a. die Produktionseigenschaften sowie die natürliche Fruchtbarkeit des Bodens, die Bedeutung für die standortgebundene Biodiversität, Art und Umfang von Quellschüttungen sowie hinreichender Abfluss in Oberflächengewässern betroffen. Es können kritische Zustände erreicht werden, in denen die Funktionsfähigkeit dauerhaft und irreparabel geschädigt wird. Es sollten daher lokale Konzepte zur Sicherung des Landschaftswasserhaushaltes wie gewässer- und auengebundene Retentionskonzepte, Versickerungskonzepte im urbanen Bereich bzw. die Aktivierung von Boden- und oberflächennahen Grundwasserspeichern entwickelt und mittels der Landschaftsplanung in die Bauleitplanung integriert werden. Schnell wirksame Ableitungen von grund- und oberflächennahen Wässern sollten zurückgenommen werden.

11.4 Abwasserbeseitigung

1 Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 6 BauGB der sachgerechte Umgang mit Abwasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB) und die Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) zu berücksichtigen. Eine geordnete Abwasserbeseitigung ist in der Regel dann gegeben, wenn

- der Anschluss an ein zentrales Kanalisationsnetz möglich ist und das anfallende Abwasser in einer öffentlichen Kläranlage gereinigt werden kann,
- die Abwasseranlagen den jeweils geltenden Regeln der Technik entsprechen,
- beim Einleiten des Abwassers in ein Gewässer die Menge und Schädlichkeit des Abwassers so geringgehalten wird, wie dies nach dem Stand der Technik möglich ist und
- in neuen Baugebieten das Niederschlagswasser ortsnah versickert oder – falls dies nachweisbar nicht möglich ist – im Trennsystem abgeleitet wird.

Die durch die Bauleitplanung hinzukommenden Abwassermengen und -frachten sind zu ermitteln. Es ist nachzuweisen, dass die bestehenden Abwasseranlagen (Kläranlagen, Mischwasserentlastungsanlagen, Niederschlagswassereinleitungen und –versickerungsanlagen, Kanalisation) ausreichend bemessen sind bzw. es ist darzulegen, welche Neubauten, Erweiterungen und Ergänzungen der Abwasseranlagen erforderlich und bis zur Nutzung des Baugebie-

tes oder zu einem späteren Zeitpunkt fertigzustellen sind (§ 60 WHG). Werden hierfür zusätzliche Flächen benötigt, so sind diese im Bauleitplan vorzusehen und auszuweisen.

2 Neue Baugebiete sollen im Trennsystem entwässert werden, soweit weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 WHG). Wenn die Entwässerung nicht im Trennsystem erfolgt, ist darzulegen, aus welchen Gründen dies nicht vorgesehen ist.

Wird durch Satzung die Übernahme des Abwassers durch die Gemeinde abgelehnt (vgl. Art. 34 Abs. 2 S. 1 BayWG), so ist ein Abwasserbeseitigungskonzept aufzustellen und fortzuschreiben. Bauleitplanung kann ein Anlass zur Fortschreibung im Sinne des Art. 34 Abs. 2 S. 2 BayWG sein.

12 Energieversorgung, Klimaschutz

1 Die Notwendigkeit der Einsparung von Energie und der Verminderung von klimagefährdenden Emissionen stellt 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 gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen ist (§ 1 Abs. 5 S. 2, § 1a Abs. 5 S. 2 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 Nr. 7 Buchst. f BauGB).

2 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 Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG), dieses fasst seit 01.11.2020 das Energieeinsparungsgesetz (EnEG), das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz – EEWärmeG) und die Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV) zusammen. Der Bauleitplanung kommt insoweit zunächst die Aufgabe zu, die städtebaulichen Rahmenbedingungen zu schaffen und die Umsetzung der Vorgaben des GEG 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 S. 2 BauGB), im Wege der Bauleitplanung die städtebaulichen Rahmenbedingungen für Vorhaben zu schaffen, die über die Anforderungen des GEG hinausgehen. Als Entscheidungshilfe für die kommunale Planung können Energiekonzepte erstellt werden (s. a. Kapitel I 3/17 f. Energiekonzept und IV 3/17 Raum- und Fachinformationssysteme).

Energieeffizienz in der Bauleitplanung

3 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 2.1.5 und 3.3),
- 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.

4 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 Solarthermieanlagen 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 (vgl. auch EEWärmeG) oder Kraft-Wärme-Kopplung (vgl. auch KWKG) festgesetzt werden.

Die im Rahmen der städtebaulichen Planung erzielbaren Energieeinsparungen können oft nur erreicht werden, wenn Orts- und Objektplanung aufeinander abgestimmt werden (s. a. Kapitel III 3/10 Hausformen). Weitere Erläuterungen finden sich im Arbeitsblatt für die Bauleitplanung Nr. 17 „Energie und Ortsplanung“ (vgl. Anhang C). Auf der Internetseite des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr sind unter www.stmb.bayern.de/buw/bauthemen/gebaeudeundenergie/ Beispiele von energieeffizienten Gebäuden und Hinweise zu Fördermöglichkeiten zu finden. Des Weiteren können planende Gemeinden auf die Beratungsstelle Energieeffizienz und Nachhaltigkeit (BEN) der Bayerischen Architektenkammer unter www.byak.de/planen-und-bauen/beratungsstelle-energieeffizienz-und-nachhaltigkeit zurückgreifen.

Windenergie

5 Durch die sogenannte bayerische 10 H-Regelung (Art. 82 und 83 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BayBO) ist für Windenergieanlagen (WEA) im unbeplanten Außenbereich nunmehr ein anlagenbezogener Abstand zu Wohnbebauung vorgesehen: Die Privilegierung nach § 35 Abs. 1 Nr. 5 BauGB hängt davon ab, dass die Anlagen einen Abstand vom 10-fachen ihrer jeweiligen Höhe zu geschützten Wohngebieten einhalten.

Im Wege der Bauleitplanung können die Städte und Gemeinden Baurecht für Windenergieanlagen schaffen, ohne an den 10 H-Abstand gebunden zu sein. Durch eine positive Herangehensweise können die Kommunen ihre regenerativen Entwicklungsziele aktiv gestalten. Die wesentlichen Informationen und

Hinweise zum bauplanungsrechtlichen Ausbau der Windenergie finden sich für Städte und Gemeinden, Planungsbüros und Projektträger, Bürgerinnen und Bürger im Merkblatt Bauleitplanung für Windenergieanlagen (vgl. Anhang D und Kapitel IV 4.2/26 Konzentrationsflächen für Windenergieanlagen (WEA), regionalplanerische Vorgaben sowie Kapitel III 14/2 Orts- und Landschaftsbild).

Biomasse

6 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 gemäß § 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 schwierig 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 3.3.

Photovoltaik, Solarthermie

7 Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren sind in Verbindung mit Gebäuden nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 3 Buchst. a Doppelbuchst. aa BayBO verfahrensfrei in, auf und an Dach- und Außenwandflächen sowie, soweit sie in, auf oder an einer bestehenden baulichen Anlage errichtet werden, die damit verbundene Änderung der Nutzung oder der äußeren Gestalt der Anlage. Art. 30 Abs. 5 Satz 2 BayBO ermöglicht einen auf 50 cm verkürzten Abstand von brennbaren Solaranlagen (sowohl thermische Solar- als auch Photovoltaikanlagen) als Dachaufbauten zu Brandwänden und Wänden, die an Stelle von Brandwänden zulässig sind. Voraussetzung ist, dass die Anlagen dachparallel installiert sind; außerdem müssen bei Photovoltaikanlagen Außenseiten und Unterkonstruktion aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen. Anlagen, die als „nichtbrennbar“ nach DIN 4102-1 klassifiziert sind, brauchen wie bisher keinen Abstand zu o. g. Wänden einzuhalten.

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 Buchst. a Doppelbuchst. 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.

8 Für Freiflächen-Photovoltaikanlagen ist regelmäßig die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. In einem Flächennutzungsplan bietet sich eine Darstellung als „Fläche für Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien Sonnenenergie“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 Buchst. b BauGB an. Freiflächen-Photovoltaikanlagen sind keine Siedlungsflächen im Sinne des LEP 3.3. Bei der Ausweisung von Photovoltaikanlagen ist die Erstellung eines Standortkonzeptes mit Prüfung der Alternativen zu empfehlen. Ergibt sich aus der Art bzw. Größe der Anlage eine erhebliche überörtliche Raumbedeutsamkeit, kann im Einzelfall eine landesplanerische Überprüfung empfehlenswert sein. Das Rundschreiben des damaligen Staatsministeriums des Innern vom 18.11.2009 und 14.01.2011 enthält Hinweise zur bau- und landesplanerischen Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen (PV-Freiflächenanlagen) im Außenbereich. Darüber hinaus steht den Gemeinden der Praxis-Leitfaden für die ökologische Gestaltung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen des Bayerischen Landesamts für Umwelt zur Verfügung.

Geothermie, Abwärmenutzung

9 Für eine Versorgung mit regenerativer Energie kommen weiter die Geothermie und Abwärme in Betracht. Für eine effiziente Abwärmenutzung sind die Entfernung zu den Abnahmestellen, 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, kann jedoch grundsätzlich nur im Bereich des obersten Grundwasserstockwerks genutzt werden (meist deutlich kleiner als 100 m), wenn dieses ungespannt ist und keine zusätzlichen Einschränkungen bestehen, z. B. wenn der Standort nicht im Einzugsgebiet einer öffentlichen Gewinnungsanlage liegt. Sie ist zum Heizen, zum Kühlen und Klimatisieren sowie zum Speichern thermischer Energie einsetzbar. Einen ersten Hinweis, ob und bis in welche Tiefe eine Nutzung problemlos möglich sein kann, gibt der UmweltAtlas Bayern – Oberflächennahe Geothermie (www.lfu.bayern.de/umweltdaten/kartendienste/umweltatlas).

10 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 nach § 49 Abs. 1 S. 1 WHG in Verbindung mit Art. 30 BayWG bei der unteren Wasserbehörde, regelmäßig auch einer wasserrechtlichen Genehmigung. Geothermische Anlagen mit Bohrungen tiefer als 100 m sowie Tiefengeothermiebohrungen unterliegen der Zuständigkeit des Bergrechts nach § 127 BbergG und sind daher bergrechtlich anzuzeigen (Bergämter Nord- und Südbayern). Zudem ist die Zulässigkeit dieser Bohrungen gemäß § 21 Abs. 2 StandAG zu prüfen sowie das Geologiedatengesetz zu beachten.

Energiegerechte Verkehrsplanung

11 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. Einer verdichteten Siedlungsform ist somit auch in diesem Zusammenhang gegenüber einer lockeren Bauweise der Vorzug zu geben. Durch den konsequenten Ausbau der Radwegenetze 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 muss darüber hinaus auf die Anbindung der Siedlungsgebiete an öffentliche Verkehrsmittel gelegt werden. Für die Elektromobilität ist eine ausreichende Ladeinfrastruktur maßgeblich für den weiteren Ausbau. Die Gemeinden können hier über den Weg des Bauplanungsrechts sowie bei der Nutzung öffentlicher Straßen über die Erteilung von Sondernutzungserlaubnissen aktiv eingreifen.

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 (§ 1 Abs. 6 Nr. 1, Nr. 3 und Nr. 7 BauGB). Zum Instrumentarium der Landschafts- und Grünordnungsplanung wird auf Kapitel II 2 Landschaftsplanung verwiesen.

2 Zu der Aufgabe, das Ortsbild durch intensivere Begrünung lebenswerter zu gestalten, können nicht nur die Städte, Märkte und Gemeinden selbst, sondern alle beitragen, die Grund und Boden zu baulichen oder mit der Bebauung zusammenhängenden Nutzungen in Anspruch nehmen: Die private Bauherrenschaft 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 sowie die Leitfäden des Zentrums Stadtnatur und Klimaanpassung der Technischen Universität München (www.zsk.tum.de; vgl. Anhang D).

Biodiversität

3 Alles was die Vielfalt der belebten Natur ausmacht kann dem Begriff der Biodiversität oder der Biologischen Vielfalt zugeordnet werden. Neben der Vielfalt der Arten und der Vielfalt der Gene fällt auch die Vielfalt der Lebensräume darunter. Die natürliche bzw. biologische Vielfalt in einer Gemeinde oder Region wird heute sehr stark als Indikator für die Lebensqualität des Menschen bzw. der Bevölkerung identifiziert. Artenvielfalt gilt als Garant für eine erlebnisreiche Natur und Landschaft, die damit positiv auf Erholung, Regenerationsfähigkeit und Leistungsfähigkeit der Menschen rückkoppelt. Biodiversität ist ein Aspekt, der unmittelbar mit Projekten der räumlichen Planung zusammenhängt. Jedes neue Vorhaben greift in Lebensräume von Pflanzen und Tieren eines Raumes ein, die als Gesamtheit die lokale und regionale Biodiversität repräsentieren. Als Teil der Landschaftsplanung im inner- und außerörtlichen Bereich bzw. der Grüngestaltung von Siedlungsgebieten, Freianlagen und Erholungsgebieten ist es deshalb wesentlich, biologische Vielfalt zu erhalten bzw. Möglichkeiten der Weiterentwicklung in die Planungen zu integrieren. Voraussetzung ist dabei das Wissen über Vorkommen und Verbreitung von Lebensräumen und Arten im jeweiligen Gemeindegebiet. Der Landschaftsplan kann hier eine zentrale Konzeptions- und Umsetzungsebene sein und Aspekte gemeindlicher Ausgleichsflächen, Grünflächen und Grünverbindungen bis hin zu Biotopverbundsystemen zusammenführen und für die Bauleitplanung nutzbar machen.

Ökosystemleistungen

4 Unter Ökosystemleistungen sind die Dargebots-, Regulations- und Regenerationsleistungen des Naturhaushaltes und der Naturgüter zu verstehen. Sie entscheiden über die Lebensfähigkeit und Lebensqualität u. a. des Menschen. Die Sicherung der Ökosystemleistungen für Gegenwart und Zukunft stellt eine der größten Aufgaben der räumlichen Planung dar und muss nicht zuletzt auf der Ebene der Gemeinden gebündelt und umgesetzt werden. Unter Sicherung der Ökosystemleistungen fällt einerseits die Wiederherstellung (sofern Resilienz gegeben ist), der Wiederaufbau oder die nachhaltige Sicherung suf-

fizienter Ökosystemleistungen. Der gezielten, nachhaltigen Nutzung von Ökosystemleistungen (wie z. B. Beschattung, Abkühlung, Kohlenstoffspeicherung, Luftfilterung, Erhaltung von Biodiversität) kommt in Zeiten des Klimawandels wachsende Bedeutung zu. Der Ausbau grüner Infrastruktur ist insbesondere für Großstädte, mit ihrem im Vergleich zum Umland geringen Grünanteil, notwendig. Naturerleben entfaltet außerdem positive Effekte für die Gesundheit der Menschen. Die Anforderungen und Möglichkeiten zur Sicherung der Ökosystemleistungen können in einem Landschaftsplan formuliert und somit in der Bauleitplanung nutzbar gemacht werden.

Gliedernde Grünzüge

5 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, welche 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. Gleichzeitig können Grünflächen dazu genutzt werden, um Starkregen gefahrlos aus bebauten Bereichen abzuleiten und Regenwasser zurückzuhalten oder zu versickern (multifunktionale Flächennutzung). Waldflächen 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

6 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 sind Radwege dagegen direkt an die Fahrbahn heranzuführen und es ist 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 A). Lärmschutzwälle und -wände sind grundsätzlich auch aus gestalterischen Gründen intensiv einzugrünen. Straßenbegleitgrün soll, wenn möglich zur Versickerung von Niederschlagswasser von gering verschmutzten Flächen genutzt werden. Beim Ausbringen gebietsfremder Pflanzen in der freien Natur kann eine Genehmigung nach § 40 Abs. 1 BNatSchG erforderlich sein. Ob ein Bereich der freien Natur zuzuordnen ist, richtet sich nach dem tatsächlichen Zustand der Fläche und nicht nach der bauplanungsrechtlichen Zuordnung nach § 35 BauGB.

7 Mit dem Ziel, die Artenvielfalt und den Biotopverbund zu fördern, wurde in Folge des Volksbegehrens „Artenvielfalt und Naturschönheit in Bayern – Rettet die Bienen!“ das zweite Gesetz zugunsten der Artenvielfalt und Natur-

schönheit in Bayern (Gesamtgesellschaftliches Artenschutzgesetz – Versöhnungsgesetz – Drs. 18/1816 vom 02.05.2019) am 17.07.2019 vom Bayerischen Landtag beschlossen. In Artikel 19 BayNatSch wurde herausgestellt, dass zur Umsetzung des funktionalen Zusammenhangs innerhalb des Biotopverbunds insbesondere entlang von Gewässern, Waldrändern und Verkehrswegen Vernetzungskorridore geschaffen werden sollen. Der Berücksichtigung naturschutzfachlicher Ziele bei der Anlage und der Unterhaltung des Straßenbegleitgrüns wurde durch die Ergänzung des Artikel 30 des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes um den Absatz 2 ein wesentlich stärkeres Gewicht als bisher eingeräumt. Das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr hat daher ein Konzept zur ökologischen Aufwertung von Straßenbegleitflächen erarbeitet, das als Anregung dienen kann, die Straßenränder im Zuständigkeitsbereich der Kommunen ebenfalls ökologisch zu pflegen. Die hierzu erschienene Publikation steht auch im Internet zum Download zur Verfügung: www.stmb.bayern.de/assets/stmi/vum/strasse/betriebsundwinterdienst/oekologische_aufwertung.pdf.

Stell- und Parkplätze

8 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. Anhang D „Hinweise zur Straßenbepflanzung in bebauten Gebieten“). Zur Verbesserung der Starkregenvorsorge kann auch eine multifunktionale Nutzung zum temporären Wasserrückhalt sinnvoll sein.

Grünflächen an Gewässern

9 Entlang der Gewässer sollen auch innerhalb bebauter Gebiete ausreichend breite Grünflächen mit standortgerechten Ufergehölzen erhalten oder neu geschaffen werden. Dieses Begleitgrün soll möglichst eine zusammenhängende Verbindung zur freien Landschaft herstellen. Auch in Anbetracht der regelmäßig durchzuführenden Gewässerunterhaltungsarbeiten ist ein ausreichender Grünstreifen bzw. eine entsprechende Zugänglichkeit erforderlich. Gewässer dürfen ohne eine entsprechende wasserrechtliche Genehmigung nicht überdeckt oder in Rohrleitungen gefasst werden.

Begrünung baulicher Anlagen

10 Die Begrünung von Gebäuden können Gemeinden – unter Einhaltung bestimmter Voraussetzungen zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes – durch örtliche Bauvorschriften nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO vorschreiben. Solche Vorgaben können sich auf das Gebäude als Ganzes, aber auch nur auf Teile, wie etwa das Dach oder die Fassade, erstrecken. Unter dem Begriff des Ortsbildes im Sinne des Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO wird insbesondere die Ansicht eines Ortes von innen, und daher auch das charakteristische Fassadenbild der Gebäude in der Gemeinde, verstanden.

Begrünung der Baugrundstücke

11 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und mit Vegetation zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen (Art. 7 Abs. 1 S. 1 BayBO). Diese allgemeine Verpflichtung findet keine Anwendung soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen. Andere Satzungen im Sinne der Norm sind vor allem die örtlichen Bauvorschriften nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO, mit welchen die Gemeinden

unter anderem eine besondere gärtnerische Gestaltung durch die Anlage von Vorgärten und deren Ausgestaltung sowie die Art der Bepflanzung im Einzelnen regeln können. Dadurch ist es den Gemeinden insbesondere möglich, aus Gründen der Ortsgestaltung die Anlage von Steingärten, Schottergärten und Kunstrasen auszuschließen (s. a. Kapitel IV 4.3/37 Landschaftspflege und Bepflanzung). Die vegetations- und klimaaktive Begrünung bzw. Bepflanzung jeglicher relevanter Flächen im besiedelten Bereich stellt eine wichtige Maßnahme zur Anpassung an den Klimawandel im kommunalen Kontext dar.

12 In dicht bebauten Gebieten, besonders in den Ortskernbereichen mit geschlossener Bauweise, sollen auch die innenliegenden Hofflächen möglichst weitgehend begrünt werden ggf. durch die 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.

Erhalt von Bödenflächen, ökologisches Regenwassermanagement

13 Bödenflächen mit natürlichem Bewuchs sind durch ihre Reinigungs-, Filter- und Rückhaltefunktion eine wesentliche Voraussetzung für einen wirksamen Grundwasser- und Bodenschutz. Die Bodenversiegelung ist deshalb auf das unabdingbar notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 2 S. 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 werden die natürlichen Filterfunktionen des Bodens genutzt, die Grundwasserneubildung unterstützt, Vorsorge gegen Starkregenereignisse getroffen und die Abwasseranlagen entlastet. Gleichzeitig können die Qualitäten für Mensch und Natur verbessert werden, besonders wenn das Regenwasser für die Bewässerung von Vegetation wiedergenutzt werden kann (mehr Stadtgrün, Kühlung). Gemäß den aktuell geltenden technischen Regeln (DWA-Arbeits- und Merkblattreihe A 102) ist einer natürlichen, standortbezogenen Wasserbilanz aus Niederschlag, Verdunstung, Versickerung, Rückhalt und oberflächigem Abfluss so nahe zu kommen, dass eine unterirdische Ableitung in Kanälen nicht erforderlich ist (sog. Schwammstadt-Prinzip).

14 Baukultur, Orts- und Landschaftsbild, Denkmalschutz

Baukultur

1 Baukultur ist die Schaffung einer lebenswerten Umwelt und der Umgang mit der gebauten Umgebung. Die Qualität der Baukultur ergibt sich aus der Verantwortung 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, Nutzbarkeit und Funktionalität sowie von Nachhaltigkeit auf ökologischer und ökonomischer Ebene. In diesem Sinne ist Baukultur elementarer Bestandteil der Bauleitplanung (vgl. auch § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB; 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, grünordnerischer oder städtebaulicher Bedeutung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB). Von wesentlicher Bedeutung ist hierbei die Ablesbarkeit und Gliederung von bestimmten Stadtquartieren sowie der Übergang in die freie Landschaft. Anre-

gungen zur Gestaltung des Ortsbildes, vor allem im ländlichen Raum, enthalten die Arbeitsblätter und Materialien für die Bauleitplanung (vgl. Anhang C).

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, etc.). Um von diesen Möglichkeiten für das Einfügen von Neuem in die bestehenden Ortsteile und das Anfügen von Ortserweiterungen situationsbezogen Gebrauch machen zu können, ist das Erfassen, Bewerten und Weiterentwickeln von charakteristischen Merkmalen eines Ortes erforderlich (Ortsbildanalyse, Denkmalpflegerischer Erhebungsbogen, Kommunales Denkmalkonzept, Freiraumsystem, stadtklimatologische und hydrologische Systeme usw.).

4 Im Rahmen der Ausweisung von Windenergieanlagen über den Weg der Bauleitplanung ist der Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild ein abwägungsrelevanter Gesichtspunkt. Art und Ausmaß des Eingriffs sowie etwaige Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen müssen in der Planbegründung der Gemeinde entsprechend nachvollzogen werden können (s. a. Kapitel III 12/5 Windenergie).

Siedlungsformen

5 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 aus Topographie, Boden, Vegetation und Klima geprägt. Die so entstandene charakteristische Siedlungsstruktur, die besonders im ländlichen Raum in den kleineren und überschaubaren Städten, Märkten und Dörfern noch ablesbar ist, soll erhalten und mit zeitgemäßen Ausdrucksformen weiterentwickelt werden. Bei der Neuausweisung von Baugebieten ist es deswegen wichtig, dass auf die wesentlichen Grundzüge der Anordnung der Baukörper, des Maßstabs, der Proportionen, der Dachformen und der Materialien Bezug genommen wird.

Ortsansichten

6 Bei der Erhaltung charakteristischer Außenwirkung historisch gewachsener Ortsansichten kommt der behutsamen Gestaltung der Ortsränder besondere Bedeutung zu. Der Blick von Aussichtspunkten und Höhenzügen sowie entlang von bisher unverbauten Sichtachsen soll von störender Bebauung möglichst freigehalten werden. Auch unbebaute Hänge, die den Hintergrund für schützenswerte Ortsansichten bilden und somit Bestandteil der Gesamterscheinung sind, sollen frei bleiben. Bei der Ortsansicht von höher gelegenen Punkten ist die Dachlandschaft besonders zu berücksichtigen.

Räumliche Gliederung von Siedlungsbereichen

7 Eine möglichst einprägsame, aber auch abwechslungsreiche räumliche Gliederung innerhalb der Siedlungsbereiche soll die Identifikation der Bürgerschaft mit seinem Ortsteil fördern und die Orientierung erleichtern. Hierzu sollen vorhandene topographische, grünordnerische 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.

Bildende Kunst

8 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.

Baugestaltung, Gestaltungskonzept

9 In besonderen Gebieten – wie Stadt- und Ortskernen – reichen zur Gestaltung des Ortsbildes städtebauliche Festsetzungen allein ggf. nicht aus. Sie sollten dann 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 (Nr. 1), über das Verbot der Errichtung von Werbeanlagen aus ortsgestalterischen Gründen (Nr. 2) oder über die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (Nr. 5), ergänzt werden (s. a. Kapitel IV 4.3/46 Örtliche Bauvorschriften im Bebauungsplan). Zur Herleitung gestalterischer Festsetzungen in örtlichen Bauvorschriften empfiehlt sich die Erstellung eines Gestaltungskonzepts, das von einem Planungsbüro in Zusammenarbeit mit der Kommune erstellt wird. Dieses Gestaltungskonzept sollte zum einen die Analyse des Ortsbildes und die Darlegung ortstypischer Merkmale und zum anderen Empfehlungen für die gestalterischen Vorgaben beinhalten.

Denkmalschutz

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

Erhalt von Baudenkmälern

11 Wesentliche Voraussetzung für die Erhaltung von Baudenkmälern ist eine der ursprünglichen Zweckbestimmung entsprechende, möglichst aber auch eine den Erhalt des Baudenkmals sicherstellende, wirtschaftlich tragfähige Nutzung. Die Gemeinde soll daher im Bereich von Baudenkmälern, 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 Baudenkmäler sollen möglichst nur solche neuen Nutzungen gesucht und festgesetzt werden, die sich in den vorhandenen Maßstab der Baustruktur sinnvoll einfügen.

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

13 Die Nutzung von Baudenkmälern 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 Baudenkmälern 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.

14 Für die Abwägung hat der Bayerische Verfassungsgerichtshof (Urteil vom 22.07.2008 – Vf.-11-VII-07) grundlegend entschieden, dass jedenfalls bei Baudenkmälern 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 weitestgehenden Bewahrung zu messen sind.

Erhalt von Bodendenkmälern

15 Als Bodendenkmäler werden alle Relikte aus vergangener Zeit definiert, die sich im Boden befinden oder befanden, unabhängig davon, ob es sich um in Originallage erhaltene Gruben, Mauern ehemaliger Siedlungen, Wälle von Befestigungen oder Bestattungen handelt. Als bewegliche Bodendenkmäler werden alle archäologischen Funde wie Keramik, Metallobjekte oder Grabbeigaben bezeichnet.

Bodendenkmäler stammen nach den Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes in der Regel aus vor- und frühgeschichtlicher Zeit. Sie zeugen somit wesentlich von Epochen der bayerischen Geschichte, zu denen keine oder nur wenige Schriftquellen überliefert sind (Art. 1 Abs. 4 BayDSchG). Im Bereich von Bodendenkmälern und in deren Nähe sollen Bodeneingriffe in die archäologische Substanz möglichst vermieden bzw. geringgehalten werden. Der ungestörte Erhalt eines Bodendenkmals kann dabei z. B. durch Umplanungen oder konservatorische Überdeckungen erreicht werden. Auch das Erscheinungsbild von Bodendenkmälern, die über der Erdoberfläche erkennbar sind (z. B. Wälle, Grabhügel) ist geschützt (Art. 7 Abs. 4 BayDSchG). Planungskosten für denkmalerhaltende Maßnahmen und in geringerem Maße auch Kosten für erforderliche Ausgrabungen können bei privaten und kommunalen Vorhabenträgern durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege finanziell unterstützt werden. Eingriffe in ein Bodendenkmal und in Bereiche, in denen Bodendenkmäler den Umständen nach zu vermuten sind sowie solche, die sich auf das Erscheinungsbild auswirken können (z. B. im Nähebereich) bedürfen in jedem Falle einer vorherigen Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG.

16 Kommunen mit einer besonders hohen Dichte an Bodendenkmälern oder einer besonders komplexen Denkmalsituation (z. B. im historischen Stadtkern oder im römischen Vicus) empfiehlt das Landesamt für Denkmalpflege möglichst frühzeitig die Erstellung eines archäologischen Katasters. Die Erarbeitung eines solchen Katasters kann im Rahmen eines kommunalen Denkmalkonzeptes (KDK) durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gefördert werden.

17 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 die Denkmalbehörden einbinden.

Kosten

18 Bei der Überplanung von Bodendenkmälern, deren Ausdehnung und Erhaltung im Einzelnen zum Zeitpunkt der Überplanung nicht bekannt ist, wird

die erforderliche Erlaubnis (Art. 7 Abs. 1 BayDSchG) in der Mehrzahl der Fälle erteilt. Die in der Folge anfallenden Kosten für die konservatorische Überdeckung oder die fachlich qualifizierte Ausgrabung, Dokumentation und Bergung der Bodendenkmäler können im zumutbaren Umfang (inkl. Dokumentation) im Wege einer Auflage der denkmalrechltichen Erlaubnis der bzw. dem Antragstellenden auferlegt werden. Bei Ausgrabungen in festgestellten oder bekannten Bodendenkmälern sind insbesondere Planungskosten für denkmalerhaltende Maßnahmen förderfähig. Im Übrigen sind zur Kompensation von unverhältnismäßigen Kosten oder in Fällen besonderen öffentlichen Interesses die erforderlichen Ausgrabungen zuwendungsfähig. Zeitbedarf und Kosten archäologischer Arbeiten sollten frühzeitig ermittelt werden. Dabei beraten das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege und fachlich besetzte untere Denkmalschutzbehörden. Planungshilfen bietet die Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern: Hinweise für die kommunale Bauleitplanung“ (www.stmuv.bayern.de/themen/klimaschutz/kommunal/klimacheck.htm).

Erhalt von ortsbildprägenden Gebäuden

19 Die charakteristische Gestalt einer Siedlung, eines Quartiers, einer Straße oder eines Platzes wird im Wesentlichen durch die Gebäude geprägt, die in besonderer Weise Anteil an der historischen Entwicklung des Ortes haben, oder durch ihre markante Position überdurchschnittlich im städtebaulichen Raum in Erscheinung treten. Nicht immer müssen diese unter Denkmalschutz stehen, sie sind jedoch Bestandteil der örtlichen Baukultur. In ihrer Gesamtheit sind sie maßgeblich für die identitätsstiftende bauliche Struktur des Siedlungsgefüges verantwortlich. Teil einer nachhaltigen städtebaulichen Planung ist die Bewahrung dieser, den Heimatbegriff prägenden Bausubstanzen für die Nachwelt. Die Städtebauförderung oder die Dorferneuerung können bei der Sanierung und Umnutzung dieser Gebäude fachlich und unter bestimmten Voraussetzungen auch finanziell einen bedeutenden Beitrag leisten.

Erhalt von Geotopen

20 Geotope sind Orte mit vielfältigen erdgeschichtlichen Bildungen und Sehenswürdigkeiten. Sie halten eine Fülle von Informationen über unseren Planeten bereit. Geotope sind Aufschlüsse (Steinbrüche oder Sandgruben), Gesteins- oder Landschaftsformen an der Erdoberfläche, die durch natürliche Vorgänge entstanden sind (Felsen, Dolinen oder Steinerne Rinnen), Quellen, Höhlen oder geohistorische Objekte (Stollen oder Felsenkeller). Die als „wertvoll“ oder „besonders wertvoll“ bewerteten Geotope sind langfristig zu erhalten. Im Geotopkataster Bayern wurden vom Bayerischen Landesamt für Umwelt alle bedeutenden Geotope erfasst (www.umweltatlas.bayern.de/).

IV Ausarbeitung der Bauleitpläne

1	**Vorbemerkungen**	**109**
2	**Berechnungs- und Entwurfsgrundlagen**	**109**
3	**Bestandsaufnahme und Bewertung, Umweltprüfung**	**116**
4	**Inhalt der Bauleitpläne**	**126**
4.1	Grundsätzliches	126
4.2	Inhalt des Flächennutzungsplans	131
4.3	Inhalt des Bebauungsplans	142
4.4	Inhalt des Umweltberichts	159
5	**Form und technische Herstellung der Bauleitpläne**	**161**
5.1	Grundsätzliches	161
5.2	Form des Flächennutzungsplans	162
5.3	Form des Bebauungsplans	164
5.4	Ergänzende Hinweise	167

1 Vorbemerkungen

1 Die Ausarbeitung der Bauleitpläne setzt besondere Kenntnisse auf dem Gebiet der Landschafts-, 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 die

- Berechnungs- und Entwurfsgrundlagen (IV 2),
- Bestandsaufnahme und Bewertung, Umweltprüfung (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 bzw. des Bayerischen Landesamtes für Umwelt verwiesen, die über das Internet bezogen werden können (vgl. Anhang D „Kommunale Landschaftsplanung in Bayern“).

2 Berechnungs- und Entwurfsgrundlagen

1 Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam und schonend umgegangen werden. Vor einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen soll vorrangig die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung geprüft und die Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll nach § 1a Abs. 2 S. 4 HS 1 BauGB begründet werden. Flächenneuausweisungen sind damit bedarfsgerecht zu bemessen. Für eine städtebauliche Entwicklung im Sinne § 1 Abs. 5 BauGB sind ausreichend Flächen zur Verfügung zu stellen. Eine Neuausweisung von Flächen muss aber auf das erforderliche Maß auch im Sinne § 1 Abs. 3 BauGB beschränkt werden. Damit kommt einer sachgerechten Ermittlung der Flächenbedarfe, basierend auf den Strukturdaten, den Prognosen und sonstigen begründeten Annahmen über die Entwicklung der Bevölkerung und Arbeitsplätze, den Vorgaben der Raumordnung und den Zielvorstellungen der Gemeinde, insbesondere zur Siedlungsstruktur und Siedlungsdichte eine zentrale Rolle zu (s. a. Kapitel III 1 Umfang und Art der Siedlungstätigkeit).

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. Im Rahmen

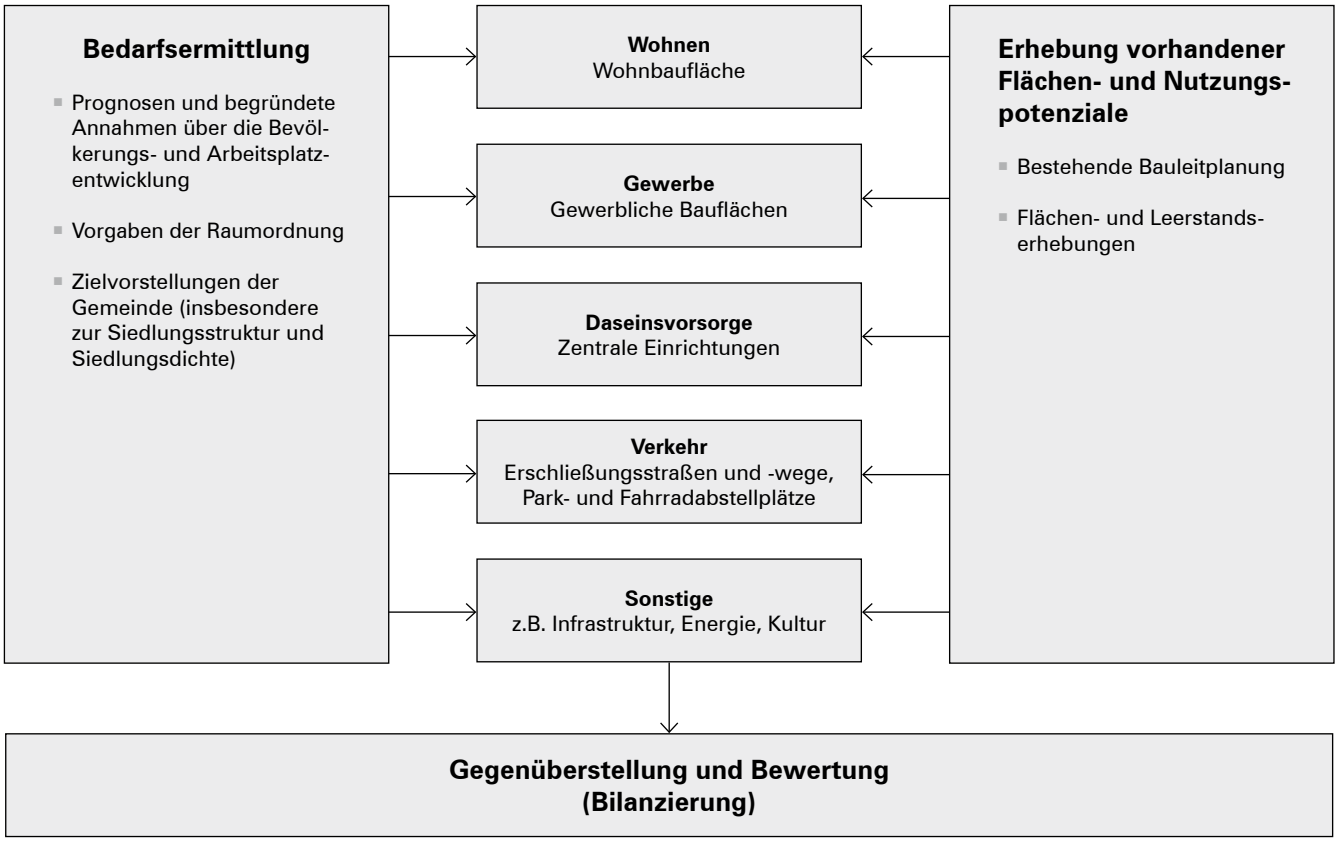
der Bauleitplanung sind aufgrund landesplanerischer als auch bauplanungsrechtlicher Vorgaben Bedarfsnachweise erforderlich. Prinzipiell können diese Bedarfsnachweise im Bauleitplanverfahren unter der Voraussetzung zusammengefasst werden, dass sie materiell-rechtlich alle Anforderungen erfüllen (s. a. Kapitel III 1/5 ff. Flächenmanagement, Innenentwicklung).

2 Der Bedarfsnachweis bei der Planung neuer Siedlungsflächen im Sinne der Landesplanung ist durch landesplanerische Festlegungen zur Flächenschonung begründet. Der Bedarf muss, in der Abwägung mit anderen Belangen, die neue Flächeninanspruchnahme rechtfertigen (vgl. LEP 1.2.1 und 3.1). Insbesondere aber erfordert Ziel LEP 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung", dass vor Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlungszwecke im bauplanungsrechtlichen Außenbereich zunächst die Potenziale der Innenentwicklung genutzt werden. Die Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung" des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesplanung und Energie präzisiert die Vorgaben für den aus landesplanerischer Sicht erforderlichen Bedarfsnachweis und die entsprechende Analyse erforderlicher sozio-ökonomischer Strukturdaten und die Erfassung bestehender Flächenpotenziale für eine nachvollziehbare Ableitung der Siedlungsflächenbedarfe.

Bedarfsermittlung allgemein

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

Abb. 5: Berechnungs- und Entwurfsgrundlagen



Obwohl die Bevölkerung in Bayern nach gegenwärtigen Prognosen insgesamt noch bis zum Jahr 2039 wachsen wird, sind in einzelnen Teilen Bayerns Bevölkerungsrückgänge deutlich wahrnehmbar. Aufgrund der großen Planungs- und Entwicklungszeiträume und der langfristigen Bindung erheblicher kommunaler Finanzmittel soll bei der Bedarfsermittlung insbesondere auch die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung berücksichtigt werden.

Das Bayerische Landesamt für Statistik veröffentlicht seit 2004 wesentliche Daten zur zukünftigen Bevölkerungsentwicklung in Bayern. Folgende Daten sind u. a. kostenfrei im Internet zu beziehen:

- Bevölkerungsentwicklung in den bayerischen Regierungsbezirken bis 2039,
- Regionalisierte Bevölkerungsentwicklung in den Landkreisen und kreisfreien Städten bis 2039,
- Demographie-Spiegel: Bevölkerungsvorausberechnung für Gemeinden (s. a. Kapitel IV 3/10 Statistische Datengrundlagen).

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.

Bedarfsermittlung Wohnbauflächen

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

- 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 und 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 veränderten Wohnbedarf z. B. von Singles, Familien, Senioren),

- bauliche Dichte
  (planerische Vorstellungen der Gemeinde zur baulichen Dichte).

Bedarfsermittlung gewerbliche Flächen

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

- erwartete wirtschaftliche Entwicklung von Region und Gemeinde,
- unterschiedlicher Flächenbedarf einzelner Wirtschaftszweige
  (produzierendes Gewerbe, verarbeitendes Gewerbe, Dienstleistung, Handwerksbetriebe),
- überregionale Gewerbestandortfunktion,
- interkommunale Gewerbegebiete
  (Möglichkeit zur interkommunalen Zusammenarbeit, z. B. Schaffung interkommunaler Gewerbegebiete),
- bauliche Dichte
  (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

6 Standorte für zentrale Einrichtungen (s. a. Kapitel III 6 Zentrale Einrichtungen) und örtliche Ver- und Entsorgungsanlagen (s. a. 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.

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 Benutzergruppen).

Bedarfsermittlung Erschließungsstraßen und -wege

7 Als Planungsgrundlage für Erschließungsstraßen wird auf die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen von 2006 (RASt06) hingewiesen. Sie enthalten darüber hinaus auch Hinweise für die Bemessung und Gestaltung von Fußwegen, Über- und Unterführungen sowie Treppen und Rampen im öffentlichen Straßenraum (vgl. Anhang B).

Bedarfsermittlung Parkplätze und Abstellplätze für Fahrräder

8 Die Ermittlung der in den Bauleitplänen mindestens zu berücksichtigenden Zahl der notwendigen Stellplätze und Garagen zum Vollzug des Art. 47 BayBO erfolgt nach § 20 GaStellV i. V. m. der Anlage zur GaStellV. Die Gemeinde kann durch Erlass einer örtlichen Bauvorschrift nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO alternativ einen von diesen Werten abweichenden Stellplatzschlüssel festlegen (s. a. Kapitel III 9/16 ff. Ruhender Verkehr). Ebenso können abweichende Mindestabmessungen der Stellplätze oder die Ausstattung mit Elektroladestationen festgelegt werden. Die Ergänzungen des Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO durch die am 01.02.2021 in Kraft getretene Novelle ermöglicht es den Gemeinden, beim Erlass von Stellplatzsatzungen auch die örtliche Verkehrsinfrastruktur zu berücksichtigen. Das Tatbestandsmerkmal „Verkehrsinfrastruktur“ ist dabei in denkbar weitem Sinn zu verstehen: Berücksichtigt werden können insbesondere die Erschließung von Gemeindeteilen mit öffentlichem Personennahverkehr, mit Radwegen und Ähnlichem. Sofern notwendige Stellplätze über einen Geldbetrag abgelöst werden, hat die Gemeinde diesen nach Art. 47 Abs. 4 BayBO für die Herstellung zusätzlicher oder die Instandhaltung, die Instandsetzung oder die Modernisierung bestehender Parkeinrichtungen einschließlich der Ausstattung mit Elektroladestationen oder den Bau und die Einrichtung von innerörtlichen Radverkehrsanlagen, die Schaffung von örtlichen Fahrradabstellplätzen und gemeindlichen Mietfahrradanlagen einschließlich der Ausstattung mit Elektroladestationen oder wo sonstige Maßnahmen zur Entlastung der Straßen von ruhenden Verkehr einschließlich investiver Maßnahmen des öffentlichen Personennahverkehrs zu verwenden.

Ausführliche Hinweise für den Entwurf von Parkplätzen, die teilweise über die gesetzlichen Mindestanforderungen hinausgehen, enthalten die RASt06 und die Empfehlungen für die Anlagen des ruhenden Verkehrs von 2005 (EAR 05) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (vgl. Anhang B und D).

Flächen- und Nutzungspotenziale, Flächenmanagement

9 Zu den vorhandenen Bauflächen- und Nutzungspotenzialen zählen die

- unbebauten Flächen, für die Baurecht besteht (Bebauungsplangebiete, Baulücken),
- bereits bebauten Flächen, die dichter bebaut werden können,

- Brach- und Konversionsflächen (z. B. Gewerbe-, Bahn- oder Militärbrachen),
- Nutzungsmöglichkeiten leerstehender Bausubstanz (z. B. Wohngebäude, Hofstellen).

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 Ansprache der Eigentümerinnen und Eigentümer können darüber Klarheit verschaffen und helfen, diese Flächenpotenziale zu aktivieren (vgl. Anhang D „Kleine Lücken – Große Wirkung" und „Kommunales Flächenmanagement").

10 Die Ermittlung des Bauflächenbedarfs soll über ein kommunales Flächenmanagement systematisiert werden (s. a. Kapitel III 1/5ff. Flächenmanagement, Innenentwicklung und Kapitel IV 3/19 Flächenmanagement, Ermittlung der Flächenpotenziale). Aufbauend hierauf können von den Gemeinden Konzepte für eine Aktivierung und qualifizierte Nutzung der vorhandenen Flächenpotenziale erstellt werden. Von Bedeutung ist in diesem Zusammenhang die

- Beratung von Grundstückseigentümerinnen und -eigentümern sowie Investierenden,
- Förderung der Kommunikation, Kooperation und Moderation zwischen Grundstückseigentümerinnen und -eigentümern sowie Investierenden bei Aktivierungsprozessen,
- Entwicklung von Vermarktungsstrategien für vorhandenes Flächenpotenzial,
- Kosten-Nutzen-Analyse für Investitions- und Betriebskosten bei der siedlungsstrukturellen Entwicklung.

Ermittlung der Potenzialflächen für Windenergie

11 Der Bayerische Windatlas 2014 und die Gebietskulisse Windkraft (siehe auch Mischpult „Energiemix Bayern vor Ort") sind im Internet unter www.energieatlas.bayern.de/ erhältlich. Als Umweltplanungshilfe für Kommunen geben sie erste Informationen zur Windhöffigkeit und insbesondere zu immissions- und naturschutzschutzrechtlichen Fragen. Anhand der drei Ampelfarben grün, gelb und rot kann sich die Benutzerin bzw. der Benutzer ein erstes Bild über die grundsätzliche Situation für die Genehmigungsfähigkeit von Windenergieanlagen machen. Die Gebietskulisse Windkraft und der Bayerische Windatlas haben keine Rechtsverbindlichkeit. Für einen einheitlichen und effizienten Vollzug stellt der Bayerische Windenergie-Erlass 2016 (siehe Anhang B) die maßgeblichen rechtlichen Rahmenbedingungen zusammen. In Bezug auf die Auswirkungen der 10 H-Regelung auf die gemeindliche Bauleitplanung wird auf Kapitel III 12/5 Windenergie, Kapitel IV 4.2/26 Konzentrationsflächen für Windenergieanlagen (WEA), regionalplanerische Vorgaben sowie auf das Merkblatt „Bauleitplanung für Windenergieanlagen" (vgl. Anhang D) verwiesen.

Gegenüberstellung und Bewertung (Bilanzierung)

12 Die Bilanzierung ermittelt, wie unter Berücksichtigung der regionalen sowie kommunalen Besonderheiten mit den bestehenden Flächenpotenzialen

der Bedarf für einen bestimmten Planungshorizont einer Gemeinde gedeckt werden kann. Die nutzungsbezogenen Flächenbedarfe für beispielsweise den Wohnungsbau, für Gewerbe, für die Daseinsvorsorge oder den Verkehr werden dabei den bestehenden Flächenpotenzialen, insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstände, Baulücken und anderen Nachverdichtungsmöglichkeiten, unter Berücksichtigung der Verfügbarkeit gegenübergestellt. Ob sich die Flächenpotenziale zur Deckung eines Bedarfes eignen, hängt von den nutzungsspezifischen Anforderungen, die u. a. durch die BauNVO oder immissionsschutzrechtliche Regelungen formuliert werden, ab. Die Notwendigkeit der Umwandlung von landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen kann somit im Sinne des § 1a Abs. 2 S. 4 BauGB unter vorrangiger Prüfung der Möglichkeiten der Innenentwicklung bewertet und eine belegbare Aussage zu den weiteren Flächenbedarfen getroffen werden.

Schallschutz im Städtebau

13 Als Berechnungs- und Bewertungsgrundlage für den Lärmschutz im Städtebau wird die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau" zur Anwendung empfohlen (s. a. Kapitel II 3.2/19 ff. Luftreinhalteplanung und Lärmminderungsplanung).

Erschließungskosten, Folgekosten

14 Zu den wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans, die nach § 9 Abs. 8 i. V. m. § 2a S. 2 Nr. 1 BauGB in der Begründung darzulegen sind, können auch die Erschließungskosten gehören; das sind insbesondere die Kosten der Erschließungsanlagen nach Art. 5a KAG i. V. m. §§ 128 ff. BauGB, die Kosten der Wasserversorgung sowie der Abwasser- und Abfallentsorgung (s. a. Kapitel III 1/11 FolgekostenSchätzer). Darüber hinaus sollten im Rahmen der Bauleitplanung, insbesondere bei größeren Wohnbauvorhaben, die Kosten für den 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 (vgl. Anhang D „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft"). Alternativ und in der Praxis bevorzugt kann die Kostenerstattung auch durch einen städtebaulichen Vertrag erfolgen.

Städtebaulicher Vertrag

15 Mit dem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB hat die Gemeinde die Möglichkeit, einem Dritten die Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen zu übertragen (sog. Erschließungsvertrag). Nach § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 3 BauGB können Vereinbarungen zur Kostentragung für städtebauliche Maßnahmen (Planungen, Umweltbericht, Anlagen und Einrichtungen, etc.) 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 der Durchführungsvertrag zu einem Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB.

Um den Wohnbedarf von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen zu decken, kann nach § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB unter bestimmten Voraussetzungen eine Baulandmobilisierung zur sog. sozialgerechten Bodennutzung (s. a. § 1 Abs. 5 S. 1 BauGB) verfolgt werden. Neben der städtebaulichen Erforderlichkeit (konkrete Wohnraumsituation in der jeweiligen Gemeinde) und dem Koppelungsverbot (keine reine Wertabschöpfung i. S. e. allgemeinen kommunalen Einnahmenverschaffung) müssen die zu erbringenden Gegenleistungen in einem angemessenen Verhältnis

zur Planbegünstigung stehen (planungsbedingte Bodenwertsteigerung als Ansatz). Mietpreisgrenzen lassen sich etwa ebenso vereinbaren wie kommunale Belegungsrechte. Über eine Bauverpflichtung wird gewährleistet, dass die Eigentümerin bzw. der Eigentümer die Grundstücke zeitnah bebaut und Wohnraum zur Verfügung stellt (s. a. Kapitel IV 4.3/24 f. Flächen für den sozialen Wohnungsbau). Die Gemeinde kann städtebauliche Verträge auch mit einer juristischen Person abschließen, an der sie selbst beteiligt ist.

3 Bestandsaufnahme und Bewertung, Umweltprüfung

1 Die Bestandsaufnahme soll die für die Planungsaufgabe wesentlichen natürlichen, räumlichen, sozialen, wirtschaftlichen und rechtlichen Gegebenheiten sowie ihre Wechselwirkungen erfassen, insbesondere

- Topographie, relevante geologische und landschaftsgeschichtliche Voraussetzungen,
- Umweltgüter wie Boden und Fläche, Wasser, Klima, Luft, Arten und Biotope, Landschaft inkl. Landschaftsbild und Erholungsfähigkeit, Kultur- und Sachgüter in ihren unterschiedlichen Ausprägungen und Bewertungen im Hinblick auf ihre Leistungsfähigkeit und Belastbarkeit,
- örtliche Gegebenheiten bzgl. Naturgefahren wie beispielsweise Georisiken, Strahlenschutz (Radon), Hochwasser und Grundwasserstände, potenzielle Fließwege bei Starkniederschlägen und Gefahren für den Planungsbereich durch Hang- bzw. wild abfließendes Wasser aus Außengebieten,
- Grundwasserverhältnisse in Menge und Qualität sowie Grundwasserdynamik,
- Vegetationsstruktur sowie Lebensräume von Tieren und Pflanzen,
- Orts- und Landschaftsbild,
- Bau- und Bodendenkmäler,
- Schutzgebiete,
- Siedlungsstruktur (u. a. Art und Maß der Nutzung),
- Funktion und Beschaffenheit der Böden, u. a. Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung, Versickerungsfähigkeit, CO_2-Speichervermögen, Altlasten, Bodenauffüllungen,
- bestehendes Baurecht,
- Instrumente des kommunalen Ressourcenmanagements wie Flächenmanagement, Biotopverbundsystem, Grünvernetzungssysteme, Gewässerentwicklungskonzepte usw.
- übergeordnete Pläne,

- Planungen und Vorgaben anderer Träger,
- Ergebnisse informeller Planungen, die von der Gemeinde beschlossen wurden (z. B. Energienutzungsplan),
- Mobilität und Verkehr,
- Einrichtungen der technischen Ver- und Entsorgung,
- zentrale Einrichtungen.

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. Dabei kann es empfehlenswert sein, bereits frühzeitig das Gespräch mit betroffenen Fachbereichen oder Behörden zu suchen, um die konkreten fachlichen Grundlagen zu erörtern (s. a. auch Kapitel V 2.4/3 Zeitpunkt der Durchführung).

Bestandsaufnahme und Bewertung machen den Handlungsspielraum der Gemeinde in der Bauleitplanung deutlich. Kommunen mit einem aktuellen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) oder einem kommunalen Flächenmanagement können ggf. von bereits erfolgten Bestandsaufnahmen bzw. Bewertungen profitieren und so den Planungsprozess beschleunigen.

Digitale Bestandsaufnahme

3 Im Rahmen einer digitalen Bestandsaufnahme soll neben der inhaltlichen Erfassung insbesondere geklärt werden, für welche Teilbereiche Datengrundlagen (z. B. Geodaten) zur Verfügung stehen, welche Daten aktualisiert und für welche Bereiche grundsätzlich Daten erhoben werden müssen. Dabei sind unter Berücksichtigung des Datenschutzes sowie der Datensicherheit für die Erfassung Indikatoren transparent festzulegen und Möglichkeiten der Bereitstellung und Nutzung zu klären.

Bestandsaufnahme für den Flächennutzungsplan und den Landschaftsplan

4 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. Analog dazu sind bei einer Teiländerung bzw. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes eine Bestandsaufnahme sowie ein Bedarfsnachweis für den jeweiligen Planungsumgriff zu führen.

5 Der Landschaftsplan bedarf ebenso einer Bestandsaufnahme und nennt die Ziele der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege, ihrer Umweltgüter, Belastbarkeit, Nutzungs- und Entwicklungsfähigkeit. Die Bestandsaufnahme basiert im Wesentlichen auf vorhandenen Datengrundlagen, Kartierungen, Fachgutachten, etc. Sie müssen auf Aktualität und Vollständigkeit geprüft und ggf. bedarfsgerecht ergänzt werden. Eine frühzeitige Koordinierung ist empfehlenswert. Landesweite bzw. regionsweite Vorgaben sind zu integrieren. Die Bestandsaufnahme für den Landschaftsplan ist auch maßgeblich für die Umweltprüfungen und ist daher für die Verfahrensintegrität von besonderer Bedeutung.

Bestandsaufnahme für den Bebauungsplan und den Grünordnungsplan

6 Die Bestandsaufnahme für den Bebauungsplan bzw. den Grünordnungsplan 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 bzw. Landschaftsplan weiter vertieft werden, sofern hierfür für eine fachgerechte und rechtssichere Bewältigung der Planungsaufgabe Veranlassung besteht. Das gilt z. B. für die topographischen Gegebenheiten, die bestehende Bausubstanz und die Grundstücksverhältnisse, die Umweltaspekte sowie für die Daten zur Bevölkerungs-, Sozial- und Gewerbestruktur. Letzteres kann relevant sein, wenn mit nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen zu rechnen ist (Sozialplan nach § 180 BauGB).

Untersuchungsmethoden zur Bestandsaufnahme

7 Zur Klärung wichtiger Voraussetzungen oder Vorgaben für die Planung kann es erforderlich sein, die Bestandsaufnahme durch besondere Erhebungen oder Untersuchungen zu ergänzen, z. B. durch (keine abschließende Aufzählung):

- Wohnbedarfsanalysen als Teil des Flächenmanagements (s. a. Kapitel IV 2/4 Bedarfsermittlung Wohnbauflächen) als Grundlage für Bauflächendarstellungen im Flächennutzungsplan und vor allem für Festsetzungen von Baugebieten mit besonderer Zweckbestimmung in Bebauungsplänen etwa nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 oder 8 BauGB,
- Verkehrsgutachten, d. h. 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, wie etwa 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 etwa Industrieansiedlungen, die besondere Belastungen für die Landschaft mit sich bringen,
- Immissionsschutzgutachten, Lichtimmissionsgutachten,
- Untersuchungen über die Belastung durch Geräusche, die von bestehenden Einrichtungen ausgehen oder von geplanten Einrichtungen zu erwarten sind,
- Geologische Gutachten, d. h. Untersuchungen zu Geogefahren (Steinschlag, Felssturz, Rutschung, Hanganbruch), sofern konkrete Anhaltspunkte hierzu gegeben sind (etwa durch die Gefahrenhinweiskarten des Bayerischen Landesamts für Umwelt, Ausweisung von Vorsorgegebieten gem. Strahlenschutzgesetz),

- Hydrogeologische Gutachten, d. h. Untersuchungen zu den grundwasserhydraulischen und qualitativen Verhältnissen des Grundwassers mit besonderer Berücksichtigung von HHW (höchster gemessener Grundwasserstand),

- Bodengutachten, d. h. Untersuchungen der Eigenschaften, Empfindlichkeit und Belastbarkeit von Böden sowie des Grades der Funktionserfüllung, insbesondere auch hinsichtlich der Klimaschutzfunktion und zur Versickerungsfähigkeit (vgl. Anhang D „Das Schutzgut Boden in der Planung“),

- Wasserwirtschaftliche Gutachten wie Ermittlungen von Wasserschutzgebieten, Trinkwassereinzugsgebieten, Überschwemmungsgebieten, Risikogebieten, Wildbachgefährdungsbereichen, Gefährdungsbetrachtungen zu Starkniederschlägen und wild abfließendem Wasser oder Grundwasserstände,

- Überprüfung ausreichender Kapazitäten für die Wasserver- und Abwasserentsorgung, ggf. Überrechnung des Kanal- und Leitungsnetzes bzw. Anpassung des Generalentwässerungsplans; Fortschreibung des Abwasserbeseitigungskonzeptes mit Berücksichtigung der Niederschlagswasserentsorgung,

- Untersuchungen zu Vorgaben des Brand- und Katastrophenschutzes,

- Ortsbildanalysen, insbesondere für Planungen im Bereich von erhaltenswerten Ortsteilen, Bauten, Straßen und Plätzen sowie als Grundlage für Gestaltungsfestsetzungen in örtlichen Bauvorschriften (s. a. Kapitel III 14 Baukultur, Orts- und Landschaftsbild, Denkmalschutz),

- Bauland-, Baulücken- und Brachflächenkataster zur Erhebung von Potenzialen zur Innenentwicklung (s. a. Kapitel III 1/5 Flächenmanagement, Innenentwicklung),

- Maßnahmenpläne zur Barrierefreiheit im öffentlichen Raum, als Ergebnis aus einer gesamtörtlichen Betrachtung z. B. im Rahmen eines gemeindlichen Aktionsplans zur Schaffung von Barrierefreiheit (s. a. Kapitel I 3/7 Städtebauliche Rahmenplanung und I 3/21 Gemeindlicher Aktionsplan zur Schaffung von Barrierefreiheit),

- Energienutzungsplan nach Erhebungen der Energieversorgungsinfrastruktur und der Potenziale zur Energieeinsparung, Steigerung der Energieeffizienz und zur Nutzung erneuerbarer Energien (s. a. Kapitel I 3/18 Energienutzungsplan),

- Ermittlungen der voraussichtlich zu erwartenden kurz-, mittel- und langfristigen Folgekosten für die Gemeinde (s. a. Kapitel III 1/10 Kosten, III 1/11 FolgekostenSchätzer und IV 2/14 Erschließungskosten, Folgekosten) sowie das Erreichen der Sprunggrößen bei Infrastruktureinrichtungen in Folge der Flächenausweisung (etwa bei Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen, aber auch bei Kläranlagen oder hinsichtlich notwendiger Friedhofsflächen).

- Untersuchungen zu Auswirkungen des Klimawandels in besiedelten Gebieten, Klimaanpassungskonzept.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

8 Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung der §§ 13 ff. BNatSchG findet hinsichtlich Vermeidung, Ausgleich und Ersatz in der Bauleitplanung keine Anwendung (§ 18 Abs. 1 BNatSchG). Für die Bauleitplanung gelten § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 5 Abs. 2a, § 9 Abs. 1a und § 200a BauGB. Die Vermeidung und der Ausgleich von Eingriffen sind in der bauplanungsrechtlichen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen (§ 1a Abs. 3 S. 1 BauGB). 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 (s. a. Kapitel III 2/17 Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung"). Notwendige Ausgleichsmaßnahmen sind bauleitplanerisch festzusetzen bzw. darzustellen oder durch städtebauliche Verträge oder sonstige geeignete Maßnahmen zu sichern. Eine Sonderregelung gilt für Bebauungspläne der Innenentwicklung sowie für Bebauungspläne zur Einbindung von Außenbereichsflächen, siehe hierzu Kapitel IV 4.3/5 Bebauungspläne der Innenentwicklung (§ 13a BauGB), Bebauungspläne zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen (§ 13b BauGB). Eine Sonderregelung gilt ferner für planfeststellungsersetzende Bebauungspläne (vgl. für Straßen § 17b Abs. 2 FStrG, Art. 38 Abs. 1 S. 1 BayStrWG); für diese gilt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (§ 18 Abs. 2 S. 2 BNatSchG).

Bei Eingriffen, die nicht in Geltungsbereichen von Bebauungsplänen nach § 30 BauGB, nicht während der Planaufstellung nach § 33 BauGB und nicht im Innenbereich nach § 34 BauGB oder im Bereich von Satzungen nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB liegen (also vor allem Vorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB), ist die bzw. der Verursachende des Eingriffs nach den §§ 13 ff. BNatSchG verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft auszugleichen oder zu ersetzen (s. a. § 18 Abs. 2 S. 1 BNatSchG). Für diese Eingriffe werden Ausgleich und Ersatz in der BayKompV näher konkretisiert (Regelungen zum Kompensationsbedarf für Hochwasserschutzmaßnahmen gelten seit dem 01.09.2013, alle übrigen Regelungen seit dem 01.09.2014).

Natura 2000-Gebiete: Fauna-Flora-Habitat (FFH) und Vogelschutzrichtlinie und Artenschutz

9 § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b) 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 Natura 2000-Gebieten nicht ausgeschlossen werden kann (s. a. Kapitel III 2/20 Natura 2000-Gebiete: Fauna-Flora-Habitat (FFH-) und Vogelschutzrichtlinie). Zudem sind die auf Tathandlungen gerichteten Verbote des Artenschutzes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG mit Blick darauf zu prüfen, ob dem Planvollzug aus diesem Aspekt unüberwindliche Hindernisse entgegenstehen, welche die Erforderlichkeit der Bauleitplanung nach § 1 Abs. 3 BauGB entfallen lassen (s. a. Kapitel II 3.2/1 Biodiversität, Naturschutz, Landschaftspflege). Die Anforderungen an die Bestandsaufnahme und die Bewertung ergeben sich aus den diesbezüglichen Prüfungsanforderungen.

Statistische Datengrundlagen

10 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 vor. Sie werden von dort als

„Gemeindedaten" zusammen mit den Ergebnissen laufender Statistiken, z. B. der Bautätigkeits- und Tourismusstatistik, jährlich veröffentlicht und können auch für einzelne Gemeinden in Form von Tabellen bezogen werden. Das Bayerische Landesamt für Statistik 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/gebiet_bevoelkerung/demographischer_wandel/index.html (regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung) und www.statistik.bayern.de/statistik/gebiet_bevoelkerung/demographischer_wandel/gemeinden/index.html (Demographie-Spiegel) können die vom Landesamt für Statistik prognostizierten Bevölkerungsentwicklungen für Landkreise und kreisfreie Städte bis 2039 und für alle bayerischen Gemeinden ab 5.000 Einwohnern bis zum Jahr 2037 abgerufen werden. Für kleinere Gemeinden wurde aus methodischen Gründen ein kürzerer Vorausberechnungshorizont bis 2031 gewählt.

11 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.

12 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

13 Die im LEP und in den Regionalplänen enthaltenen Ziele der Raumordnung sind im Hinblick auf die Anpassungspflicht des § 1 Abs. 4 BauGB zu erfassen. Die Höhere Landesplanungsbehörde und ggf. die Regionalen Planungsverbände geben den Gemeinden im Rahmen ihrer Beteiligung nach § 4 BauGB ihre Stellungnahme ab. Ebenso sind gemäß Art. 3 Abs. 1 S. 1 BayLPlG bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen oder Maßnahmen von Personen des Privatrechts, die der Planfeststellung bedürfen, die Grundsätze der Raumordnung zu erfassen und in der Abwägungsentscheidung zu berücksichtigen.

Angaben von Fachstellen

14 Zu bestimmten fachlichen Bereichen kann auf Angaben der beteiligten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie 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

15 Besonders wichtig für die Bestandsaufnahme sind Begehungen des Gemeinde- oder Planungsgebiets. Sie dienen insbesondere der Ergänzung des Kartenmaterials (s. a. 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.

Luftbilder

16 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 Schrägluftbilder besonders für die bebauten Ortsteile hilfreich. Diese können auch bei detaillierten Planungen die Arbeiten wesentlich erleichtern.

Die staatlichen Bildflugvorhaben und die Herstellung der Luftbilder werden durch das Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (LDBV) koordiniert. Von der Bayerischen Vermessungsverwaltung können neben digitalen Orthofotos, Luftbildern und Luftbildkarten als Datensatz (CD-Rom) oder Abzug (Papier oder Film) auch DFK-Daten gegen Gebühr bezogen werden (www.geoportal.bayern.de/geodatenonline). Die für die Nutzung aller Dienste notwendige Anmeldung ist kostenlos. Bei denkmalrelevanten Fragestellungen ist die Nutzung des Luftbildarchivs des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege erfolgversprechend.

Raum- und Fachinformationssysteme

17 Eine wertvolle Hilfe bei der Bestandsaufnahme sind die digitalen Raum- 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 (www.risby.bayern.de). Nutzerinnen und Nutzern des Bayerischen Behördennetzes (www.bybn.de) steht dieser Dienst in vollem Umfang zur Verfügung, sonstige Interessierte können auf eine breite Auswahl von Einzelaspekten zugreifen.

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), z. B. zu Überflutungsflächen und wassersensiblen Bereichen, www.lfu.bayern.de/wasser/hw_ue_gebiete/informationsdienst/index.htm
- Darstellung Naturgefahren im UmweltAtlas Bayern, www.lfu.bayern.de/wasser/darstellung_naturgefahren/
- Hinweiskarte Hohe Grundwasserstände (1:500.000), geoportal.bayern.de/geoportalbayern/seiten/dienste#210c5d1e-673b-4880-9873-3effba191359 bzw. www.umweltatlas.bayern.de
- Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-WEB), www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur
- Darstellung der Wasserschutzgebiete und künftig auch der (grob ermittelten) Trinkwassereinzugsgebiete der Gewinnungsanlagen der öffentlichen Wasserversorgung im BayernAtlas, geoportal.bayern.de/bayernatlas

- Gewässerkundlicher Dienst (u. a. Grundwasserstände), www.gkd.bayern.de
- Gewässerbewirtschaftung Bayern (Wasserrahmenrichtlinie), www.umweltatlas.bayern.de
- Informationen zu Böden und Untergrund, www.umweltatlas.bayern.de
- Bayerischer Denkmal-Atlas zu Bau- und Bodendenkmälern sowie zu geschützten Ensemblebereichen, DenkmalAtlas 2.0 (bayern.de)
- Historische Ortsstrukturen auf historischen Urkatasterplänen des frühen 19. Jahrhunderts, geoportal.bayern.de/geoportalbayern/(bereitgestellt in der Hintergrundauswahl)
- Gefahrenhinweiskarten vom Bayerischen Landesamt für Umwelt, die Auskunft über Georisiken geben, www.umweltatlas.bayern.de
- Energie-Atlas Bayern mit umfassenden Informationen zu erneuerbaren Energien, deren räumlicher Verfügbarkeit, Ansprechpersonen, Fördermöglichkeiten und Praxisbeispielen, www.energieatlas.bayern.de
- Ergebnisse der Lärmkartierung nach der EG-Umgebungslärmrichtlinie im Lärmbelastungskataster Bayern, www.umweltatlas.bayern.de
- Geotopkataster, www.umweltatlas.bayern.de
- Digitale Höhenlinienkarte, geodatenonline.bayern.de/geodatenonline/seiten/wms_dhk

Die vorstehende Aufzählung ist nicht abschließend. Gegebenenfalls sind im Bedarfsfall weitere, neue oder aktualisierte Datengrundlagen beim Bayerischen Landesamt für Umwelt oder weiteren Datengebern erhältlich.

Zusammenfassung und Bewertung der Bestandsaufnahme

18 Das Ergebnis der Bestandsaufnahme ist als Grundlage für die weiteren Planungsschritte möglichst zusammenfassend darzustellen und zu bewerten, z. B. in Form von Tabellen, (geo-)graphischen Übersichten, Geländeschnitten oder Skizzen. Eine Zusammenfassung der ermittelten Grundlagen, sofern diese für die Planung relevant sind, ist in die Begründung aufzunehmen. Zum einen erleichtert die Begründung 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 zum BauGB (zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB) erforderlich.

Flächenmanagement, Ermittlung der Flächenpotenziale

19 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 LEP 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 und § 1a Abs. 2 BauGB).

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.

Baulandkataster

20 Mit dem Baulandkataster gemäß § 200 Abs. 3 BauGB ist eine Möglichkeit eröffnet, Baulücken im Innenbereich oder im Bereich eines Bebauungsplans (auch in Aufstellung befindlich) in Karten und Listen auf Grundlage eines Lageplans zu erfassen, darzustellen und zu veröffentlichen. Dabei dürfen nur Flur- und Flurstücksnummern, Straßennamen und Angaben zur Grundstücksgröße erfasst werden. Personenbezogene Daten, wie Namen oder die Verkaufsbereitschaft der Eigentümerinnen und Eigentümer, dürfen nicht dargestellt werden. Dies gilt auch für Flächen auf denen kein Baurecht besteht. Grundstückseigentümerinnen bzw. -eigentümer dürfen der Veröffentlichung widersprechen. Daher ist die Absicht zur Veröffentlichung einen Monat bekannt zu geben und dabei auf das Widerspruchsrecht hinzuweisen.

Das Baulandkataster stellt eine einfache Möglichkeit dar, vorhandene Flächenpotenziale transparent zu machen. Um das Instrument, beispielsweise zur Ermittlung des Baubedarfs, nutzen zu können, ist jedoch eine kontinuierliche Datenpflege notwendig. Erhebungen mit einem erweiterten Datensatz sind nur in besonderen Fällen, wie beispielsweise im Rahmen der Vorbereitung und Durchführung einer städtebaulichen Sanierung, möglich.

Flächenmanagement-Datenbank

21 Die kostenlose Flächenmanagement-Datenbank (www.lfu.bayern.de/umweltkommunal/flaechenmanagement/fmdb/index.htm) bietet insbesondere auch kleinen Gemeinden die Möglichkeit, einfach und schnell Innenentwicklungspotenziale zu erfassen und auszuwerten, die Verkaufsbereitschaft von Eigentümerinnen und Eigentümern mit einer Fragebogenaktion zu prüfen, den Wohnbaulandbedarf zu berechnen und eine Grundstücksbörse aufzubauen. Die Version 4.1 (2020) setzt Vorgaben der Datenschutzgrundverordnung um und liefert ein konkretes Datenschutzkonzept. Der Abruf von Statistikdaten (insbesondere Demographie) im Modul „Wohnbaulandbedarf" erfolgt automatisiert, basierend auf Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik. Der Datenaustausch mit Flächenmanagement- und GIS-Software ist mittels einer Schnittstelle mit offenem Standard problemlos möglich. 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 damaligen Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern herausgegeben wurden (vgl. Anhang D „Kommunales Flächenmanagement").

Umweltprüfung

22 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 BauGB durchgeführt. Für Bebauungspläne im vereinfachten und im beschleunigten Verfahren (§§ 13,13a und befristet bis zum 31. Dezember 2022 § 13b 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 D), die auch nach der Änderung des BauGB durch das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt weiterhin als Arbeitshilfe genutzt werden kann. Maßgebend sind jedoch die in Anlage 1 zum BauGB genannten Kriterien für die Umweltprüfung.

23 Den Umfang und den Detaillierungsgrad der Ermittlung legt die Gemeinde in eigener Verantwortung für den jeweiligen Bauleitplan fest. Wichtig ist bei diesem Schritt die frühzeitige Beteiligung der jeweiligen Fachbehörde, das sogenannte Scoping (s. a. Kapitel V 2.4 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Scoping). 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 BauGB und ergänzend § 1a BauGB. Für die Umweltprüfung gilt, dass sie nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden 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 Sachverstands der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bedienen und diese um eine entsprechende Äußerung bitten (vgl. § 4 Abs. 1 BauGB – frühzeitige Behördenbeteiligung).

24 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 bzw. des Baugesetzbuches oder aus den in Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Zielen.

Umweltbericht

25 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 (s. a. Kapitel IV 4.4 Inhalt des Umweltberichts).

Umweltprüfung und ihre Konzentrationswirkung

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

Abschichtung bei der Umweltprüfung

27 Die Abschichtungsregelung nach § 2 Abs. 4 S. 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 (Daten sollten nicht älter als 3 bis 5 Jahre sein) 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.

4 Inhalt der Bauleitpläne

4.1 Grundsätzliches

Regelungsdichte der Bauleitpläne, Planungserfordernis

1 Nach § 1 Abs. 3 S. 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 es die städtebauliche Entwicklung und Ordnung 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 C).

2 Diesem Grundsatz trägt auch die BauNVO Rechnung, indem 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 weitgehende Festsetzungsmöglichkeiten bestehen, wie z. B. bei der Gestaltung (s. a. Kapitel IV 4.3/46 Örtliche Bauvorschriften im Bebauungsplan), sollten stark einschränkende Einzelheiten nicht ohne wohl abgewogene Gründe 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 eine 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.

Art der baulichen Nutzung, Bauflächen und Baugebiete

4 Die im Rahmen der Bauleitplanung für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden grundsätzlich in zwei Kategorien unterschieden (vgl. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 1 und 2 BauNVO):

- Bauflächen als allgemeine Arten der baulichen Nutzung, die im Flächennutzungsplan dargestellt werden, z. B. Wohnbauflächen (W) oder gewerbliche Bauflächen (G) und

- Baugebiete als besondere Arten der baulichen Nutzung, die im Flächennutzungsplan dargestellt bzw. im Bebauungsplan festgesetzt werden können und von ihrer Darstellungsart detaillierter sind als Bauflächen,

z. B. allgemeine Wohngebiete (WA), Gewerbegebiete (GE) oder Sondergebiete (SO).

Die BauNVO regelt die in der jeweiligen Gebietskategorie allgemein zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

Reine und allgemeine Wohngebiete

5 Reine Wohngebiete (§ 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, so sollte sorgfältig geprüft werden, ob in diesen Gebieten die Wohnnutzung besonders zu schützen ist 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. a. Kapitel IV 4.1/11 Mischgebiete).

Besondere Wohngebiete

6 Als besondere Wohngebiete (§ 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.

7 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.

8 Die neben dem Wohnen aufgeführten Nutzungen (§ 4a Abs. 2 BauNVO) 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

9 Dorfgebiete (§ 5 BauNVO) sollen der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohnerinnen und Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben dienen (§ 5 Abs. 1 S. 1 BauNVO). Die land- und forstwirtschaftlichen Betriebe genießen in Dorfgebieten vorrangigen Schutz; auch auf ihre Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen (§ 5 Abs. 1 S. 2 BauNVO). Die gleichermaßen zulässige Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben, von Wohnen sowie 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 wird, sei 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 (s. a. Kapitel IV 4.2/9 Baubestand im Außenbereich).

Dörfliches Wohngebiet

10 Dörfliche Wohngebiete (§ 5a BauNVO) sollen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben dienen (§ 5a Abs. 1 S. 1 BauNVO). Die Gebietskategorie wurde mit dem Baulandmobilisierungsgesetz eingeführt. Sie soll eine verbesserte Vereinbarkeit von Wohngebäuden und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen ermöglichen. § 5a Abs. 1 S. 2 BauNVO stellt deklaratorisch klar, dass die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein muss. Die gleichermaßen zulässige Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen sowie Wohnnutzung und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben trägt dem Strukturwandel der Landwirtschaft und dem sich veränderten Erscheinungsbild von Dörfern Rechnung. Die Aufzählung der allgemein zulässigen Nutzung ist dementsprechend weit gespannt. Die Feinsteuerung hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung kann bei der Ausweisung des Baugebiets über Festsetzungen nach § 1 Abs. 5 BauNVO erfolgen.

Das Baulandmobilisierungsgesetz hat die Anwendung der neuen Gebietskategorie allerdings auf die Ausweisung von Bebauungsplänen beschränkt. Nach dem neu eingeführten § 245d Abs. 1 BauGB findet § 34 Abs. 2 BauGB namentlich keine Anwendung.

Mischgebiete

11 In Mischgebieten (§ 6 BauNVO) sind Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störendes Gewerbe gleichermaßen zulässig. Aus der Nachbarschaft der einzelnen 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 Mischgebiet (oder gegebenenfalls Dorfgebiet) ausgewiesen werden, weil sich dadurch geringere Anforderungen an den Immissionsschutz ergeben (s. a. Kapitel III 10/6 Puffernutzungen).

Urbane Gebiete

12 Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO) ermöglichen eine vielfältige, kleinräumige Mischung zwischen Wohnen und die Wohnnutzung nicht wesentlich störenden gewerblichen, sozialen und kulturellen Nutzungen und anderen Einrichtungen. Mit der Gebietskategorie räumt der Gesetzgeber den Kommunen durch angepasste Grenzwerte der TA Lärm eine größere Flexibilität hinsichtlich des Verhältnisses der Nutzungen zueinander ein. Eine höhere Geschossflächenzahl (GFZ) und weitreichendere, differenziertere Steuerungsmöglichkeiten der bauleitplanerischen Anordnung der Nutzungen lassen eine wesentlich dichtere Bauweise zu.

Kerngebiete

13 Kerngebiete (§ 7 BauNVO) dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie von zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Wohnungen sind 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.

Gewerbegebiete

14 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO) sollen insbesondere nicht erheblich belästigende Betriebe aller Art, auch Dienstleistungsbetriebe, Tankstellen, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Lagerplätze und -häuser sowie Anlagen für sportliche Zwecke aufnehmen. Sie können folglich sehr unterschiedliche Funktionen aufweisen und müssen nicht zwingend Betriebe des produzierenden Gewerbes beinhalten. Wohnungen sind, mit Ausnahme betriebsbedingter Sonderwohnformen für Personen, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet werden (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO), in Gewerbegebieten grundsätzlich unzulässig.

Bei der Planung von Gewerbegebieten ist eine Auseinandersetzung mit der Immissionsproblematik der gewerblichen Nutzungen sowohl innerhalb des Gebietes als auch zu bestehenden, angrenzenden bzw. geplanten Gebieten erforderlich. Für die anzusiedelnden Gewerbebetriebe gelten insofern Einschränkungen, da besonders störende Betriebe nur zulässig sind, wenn die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden. Potenzielle Konflikte sind im Rahmen des vorbeugenden Immissionsschutzes durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan zu bewältigen. Besondere Bedeutung haben dabei die Möglichkeiten der Gliederung von Gewerbegebieten hinsichtlich ihres Störpotenzials (s. a. Kapitel III 10 Immissionsschutz und Kapitel IV 4.3/11 Gliederung der Baugebiete).

Industriegebiete

15 Industriegebiete (§ 9 BauNVO) dienen gleichermaßen wie Gewerbegebiete der Unterbringung von Gewerbebetrieben. Die beiden Gebietskategorien unterscheiden sich planungsrechtlich nicht nach der Art der Betriebe, sondern hinsichtlich der von ihnen ausgehenden Emissionen. Im Industriegebiet sollen vor allem solche Betriebe untergebracht werden, die aufgrund ihres Störpotenzials in anderen Baugebieten nicht zugelassen werden können. Folglich sind höhere Lärmimmissionen als in einem Gewerbegebiet zulässig und die Festsetzung von Industriegebieten ist immer dann erforderlich, wenn vorhandene oder ansiedlungswillige Betriebe aufgrund ihres Emissionsverhaltens nicht in einem Gewerbegebiet zugelassen werden können. Um Beeinträchtigungen anderer Baugebiete sowie Störungen unterschiedlicher Nutzungen innerhalb eines Industriegebiets zu vermeiden, ist es sinnvoll, Festsetzungen zur Gliederung von Industriegebieten zu treffen (s. a. Kapitel III 10 Immissionsschutz).

Sondergebiete

16 Die BauNVO unterscheidet zwischen zwei Sondergebietskategorien: Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO) und sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO). Sondergebiete, die der Erholung dienen, sind an den

Nutzungszweck „Erholung“ gebunden. Nutzungsarten können beispielsweise Ferienhäuser, Camping- und Zeltplätze oder Wochenendhäuser sein.

Sonstige Sondergebiete unterscheiden sich davon insofern, dass sie wesentlich von allen anderen Gebietskategorien (§§ 2 – 10 BauNVO) abweichen. Für sie sind jedoch ebenfalls die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. Nutzungsmöglichkeiten für ein sonstiges Sondergebiet können Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe, Kurgebiete, Messegelände, Hochschulgebiete, Klinikareale etc. sein (siehe hierzu die beispielhafte, nicht abschließende Aufzählung in § 11 Abs. 2 BauNVO).

Großflächiger Einzelhandel

17 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), wohingegen Agglomerationen von mindestens drei für sich genommen kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben unter diese Regelung fallen. 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, in der Regel in Form eines (vereinfachten) Raumordnungsverfahrens (vgl. Art. 24 ff. BayLPlG).

Änderung von Baurecht und Entschädigung

18 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 S. 1 BauGB umfasst dabei nur tatsächlich getätigte Aufwendungen, die im unmittelbaren Zusammenhang mit der Vorbereitung der Grundstücksnutzung stehen (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 (§ 42 Abs. 2 BauGB). In Fällen, in denen die 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 gemeindlichen Entschädigungspflicht bleiben die privaten Belange der Eigentümerinnen und Eigentümer abwägungsrelevant nach § 1 Abs. 7 BauGB.

Auf Darstellungen im Flächennutzungsplan findet § 39 BauGB – schon dem Wortlaut nach – keine Anwendung.

4.2 Inhalt des Flächennutzungsplans

Darstellungsmöglichkeiten

1 Der Flächennutzungsplan stellt für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen dar (§ 5 Abs. 1 S. 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 sie sich aus den Grundsätzen der Bauleitplanung (städtebauliche Erforderlichkeit) und der gerechten Abwägung der von der Planung berührten öffentlichen und privaten Belange nach § 1 Abs. 5 bis 7 BauGB und § 1a BauGB ergeben. Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan (§ 1 Abs. 2 BauGB) 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 verbindlichen Bebauungsplan.

Planungshorizont

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 etwa 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.

Bestehende Nutzungen

3 Die im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) werden in der Regel als Bauflächen oder Baugebiete entsprechend ihrer tatsächlichen Eigenart dargestellt. Dabei sind gegebenenfalls Satzungen nach § 34 Abs. 4 S. 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, so ist darauf zu achten, dass auch der Bebauungsplan entsprechend geändert bzw. aufgehoben wird (Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB).

Sachliche Teilflächennutzungspläne (Konzentrationsflächen)

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

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 (s. a. Kapitel IV 4.2/24 Konzentrationsflächen).

Ausnehmen von Flächen und Darstellungen

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

- dadurch die nach § 5 Abs. 1 S. 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.

Das 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 Möglichkeit des § 5 Abs. 1 S. 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 das Einfügen der Siedlung in das Landschaftsbild und die Gestaltung der Ortsränder, eine besondere Bedeutung zu. Die Entwicklung kompakter Siedlungsstrukturen ist anzustreben, während Splittersiedlungen, isolierte oder weit ausgreifende Siedlungen zu vermeiden sind. Die Abgrenzung ist im Übrigen eine wesentliche Vorgabe für andere Planungen und geplante Neuordnungsmaßnahmen im Rahmen der Flurneuordnung.

7 Die Darstellung von Bauflächen im Flächennutzungsplan ist Voraussetzung für eine Satzung zur Festlegung bebauter Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauGB (s. a. Kapitel I 2/12 Innenbereichssatzungen).

Flächennutzungsplan als öffentlicher Belang im Außenbereich

8 Bei den Darstellungen des Flächennutzungsplans ist auch zu bedenken, dass diese zu den öffentlichen Belangen gehören (§ 35 Abs. 3 S. 1 Nr. 1 BauGB), die bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Bauvorhaben im Außenbereich von Bedeutung sein können.

Privilegierte Vorhaben sind unzulässig, wenn ihnen öffentliche Belange entgegenstehen (§ 35 Abs. 1 BauGB). 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 öffentliche Belange beeinträchtigen (§ 35 Abs. 2 BauGB), insbesondere den Darstellungen des Flächennutzungsplans widersprechen.

Bei den in § 35 Abs. 4 S. 1 Nrn. 1 – 6 BauGB genannten, teilprivilegierten Vorhaben ist der Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplans kraft der gesetzlichen Regelung unbeachtlich. Eine Unbeachtlichkeit gilt im Übrigen auch, wenn die Gemeinde eine Außenbereichssatzung erlassen hat, welche 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 (s. a. Kapitel I 2/13 Außenbereichssatzung).

Baubestand im Außenbereich

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 (zur bauplanungsrechtlichen Privilegierung von Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB vgl. auch die Gemeinsame Bekanntmachung „Bauen im Rahmen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe“ (GemBek), Anhang B). Umnutzungen im Umfeld bestehender Tierhaltungen müssen außenbereichsverträglich sein.

Art der baulichen Nutzung, Bauflächen und Baugebiete

10 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 Flächen 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.

Darstellungen des Flächennutzungsplanes richten sich nach der Erforderlichkeit und damit nach einem ermittelten Bedarf der Kommune. Im Sinne einer verantwortungsvollen und nachhaltigen Entwicklung kann es deshalb erforderlich sein, Bauflächen, die in absehbarer Zeit nicht genutzt werden können oder ungenutzt einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung widersprechen, wieder zurückzunehmen. Das Angebot der Siedlungsflächen kann so auf den Ortskern gelenkt werden.

Maß der baulichen Nutzung im Flächennutzungsplan

11 Im Flächennutzungsplan kann das allgemeine Maß der baulichen Nutzung durch die Geschossflächenzahl (GFZ), die Baumassenzahl (BMZ) oder die Höhe baulicher Anlagen angegeben werden (§ 16 Abs. 1 BauNVO). 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. Regelmäßig genügen jedoch entsprechende Angaben in der Begründung oder in einem Beiplan, z. B. über Geschosszahl und Einwohnerdichte. Der Flächennutzungsplan sollte jedoch in der Regelungsdichte deutlich unter der eines Bebauungsplans liegen.

Ausstattung mit Versorgungseinrichtungen

12 Die vorhandenen und geplanten Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit öffentlichen und privaten Gütern und Dienstleistungen (einschließlich der Sport- und Spielanlagen ohne größere Grünflächen (s. a. Kapitel IV 4.2/19 Sport- und Spielanlagen, Festplätze, Zeltplätze) im Sinne von § 5 Abs. 2 Nr. 2 Buchst. a 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, nach § 5 Abs. 2 Nr. 2 Buchst. b und c BauGB dargestellt werden, wie auch zentrale Versorgungsbereiche als Vorgabe für das Entwicklungsgebot, was zudem auch potenzielle zentrale Versorgungsbereiche mitumfasst. Im Flächennutzungsplan genügt bei Einrichtungen mit geringem Flächenanspruch die Kennzeichnung der Standorte, z. B. durch ein Symbol.

Militärische Anlagen

13 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 – Hoheitliche Aufgaben, eingeholt werden. Hinweise zur Konversion militärischer Flächen gibt das Themenheft 20 „Militärkonversion“ der Städtebauförderung in Bayern (vgl. Anhang D).

Verkehrsflächen

14 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 (s. a. Kapitel IV 4.2/30 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 Bauverboten nach dem Fluglärmgesetz sowie die in den Regionalplänen ausgewiesenen Lärmschutzbereiche sind nachrichtlich zu übernehmen. Für den Verkehr auf dem Wasser (Schifffahrt) bzw. Wasserstraßen sowie für Häfen gilt § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB als spezielle Regelung der darzustellenden Flächen.

15 Im Flächennutzungsplan können Verkehrsplanungen, auf welche 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 Darstel-

lungen durch die Gemeinde (s. a. 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.

16 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 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-Anlagen in Verbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallentsorgung

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

Grünflächen

18 Grünflächen sollen mit ihrer besonderen Zweckbestimmung dargestellt werden, um die Folgewirkungen für die Erschließung und für benachbarte Nutzungen deutlich zu machen. Eine beispielhafte Aufzählung 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. Grünflächen können darüber hinaus bei entsprechender Gestaltung als wertvolle Retentionsräume und Abflusswege bei örtlichen Starkniederschlägen sowie als Versickerungsflächen für Niederschlagswasser genutzt werden. Diese multifunktionale Flächennutzung führt zur Einsparung von Flächen und Kosten.

Sport- und Spielanlagen, Festplätze, Zeltplätze

19 Soweit Sport- und Spielanlagen im Wesentlichen aus Grünflächen bestehen, sollen sie mit ihrer Zweckbestimmung nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB darge-

stellt 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 Buchst. a BauGB darzustellen. Festplätze sollten als Sondergebiete ausgewiesen werden. Zeltplätze sind nur dann als Grünflächen darzustellen, wenn es sich nicht um Camping- und Wochenendplätze im Sinne des Art. 2 Abs. 4 Nr. 15 BayBO handelt.

Flächen für Nutzungsbeschränkungen

20 Im Flächennutzungsplan können nach § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB Flächen für Nutzungsbeschränkungen dargestellt werden. Sie kommen für besondere städtebauliche Situationen in Betracht, z. B. 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 Vorkehrungen des Immissionsschutzes

21 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 S. 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 festgesetzt werden, zumal sich die einzelnen erforderlichen Vorkehrungen meist erst aus genaueren Untersuchungen auf dieser Planungsstufe ergeben (s. a. Kapitel IV 4.3/41 ff. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen).

Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

22 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 (s. a. Kapitel III 2/15 Eingriffe in Natur und Landschaft).

23 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 S. 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.

Konzentrationsflächen

24 § 35 Abs. 3 S. 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 diesem sogenannten Planungsvorbehalt erhalten bestimmte

Darstellungen im Flächennutzungsplan für die im Außenbereich privilegierten Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 2–6 BauGB eine besondere Bedeutung: Sind Konzentrationsflächen an geeigneter Stelle und in ausreichendem Umfang im Rahmen eines gesamträumlichen Planungskonzeptes ausgewiesen („substantieller Raum"), so steht den genannten privilegierten Vorhaben ein öffentlicher Belang (Darstellungen des Flächennutzungsplans) an anderer Stelle entgegen. Die Darstellung von Konzentrationsflächen setzt 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 im Außenbereich als sinnvoll ansieht. Keinesfalls darf die Ausweisung von Konzentrationsflächen dazu missbraucht werden, quasi durch die Hintertür eine unzulässige Verhinderungsplanung aufzustellen.

25 Zu beachten ist, dass Flächennutzungspläne, die Konzentrationsflächen darstellen, nach der Rechtsprechung im Wege der Normenkontrolle (§ 47 VwGO) gerichtlich angreifbar sind.

Konzentrationsflächen für Windenergieanlagen (WEA), regionalplanerische Vorgaben

26 In der Sonderregelung des § 249 BauGB geht es um die Rechtsfolgen nachträglich ausgewiesener Zusatzflächen und Maßänderungen für die Nutzung von Windenergie (Abs. 1) sowie die Möglichkeit, im Sinne eines sogenannten Repowerings festzusetzen, dass neue Windenergieanlagen nur zulässig sind, wenn vorhandene Windenergieanlagen innerhalb einer bestimmten Frist zurückgebaut werden (Abs. 2).

Mit § 249 Abs. 3 BauGB hat der Bund eine Öffnungsklausel geschaffen, welche die Länder (befristet) dazu ermächtigt hat, den Privilegierungstatbestand nach § 35 Abs. 3 Nr. 5 BauGB für Vorhaben, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Windenergie dienen, insoweit einzuschränken, dass entsprechende Vorhaben einen landesgesetzlich zu bestimmenden Abstand zu zulässigen baulichen Nutzungen einhalten müssen. Der bayerische Gesetzgeber hat mit der sogenannten 10 H-Regelung (Art. 82 und 83 Abs. 1 BayBO) von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht, wonach im Außenbereich ein Mindestabstand vom 10-fachen der Höhe (Nabenhöhe zuzüglich Radius des Rotors) einer WEA zu geschützten Wohngebieten einzuhalten ist. Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes (21. November 2014) bereits bestehende Konzentrationsflächen im Sinne von § 35 Abs. 3 S. 3 BauGB erhalten nach Art. 82 Abs. 4 BayBO grundsätzlich Bestandsschutz, wonach WEA wie bisher nach § 35 Abs. 1 Nr. 5 BauGB uneingeschränkt privilegiert sind; allerdings konnte die planende Beleggemeinde oder eine betroffene Nachbargemeinde der Fortgeltung der Darstellung bis zum 21. Mai 2015 widersprechen (vgl. Anhang D „Bauleitplanung für Windenergieanlagen", „Anwendungshinweise zur 10 H-Regelung").

27 Mit dem am 14. August 2020 in Kraft getretenen „Gesetz zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude" wurde die Öffnungsklausel für die Länder in § 249 Abs. 3 BauGB neu gefasst. Danach ist es den Ländern freigestellt, durch Landesgesetz festzulegen, dass die Außenbereichsprivilegierung für WEA nach § 35 Abs. 1 Nr. 5 BauGB nur Anwendung findet, wenn die WEA bestimmte Mindestabstände zu landesgesetzlich festgelegten baulichen Wohnnutzungen einhalten. Die Festlegung von Mindestabständen ist dabei auf ein Höchstmaß von 1.000 m beschränkt. Das Höchstmaß gilt nicht für bereits bestehende Länderregelungen mit höheren Mindestabständen, die

im Rahmen des § 249 Abs. 3 BauGB a. F. bis zum 31.12.2015 erlassen worden sind. Die Neufassung des § 249 Abs. 3 BauGB lässt daher die bayerische 10-H Regelung unberührt.

28 Die Bauleitplanung für Windenergieanlagen ist im Zusammenspiel mit regionalplanerischen Vorgaben zu sehen. Gemäß LEP 6.2.2 sind in den Regionalplänen Vorranggebiete für Windenergieanlagen festzulegen, d. h. andere konkurrierende Planungen sind dort ausgeschlossen. Daneben können Vorbehaltsgebiete festgelegt werden, die als Belang mit entsprechendem Gewicht in die Abwägung einzustellen sind. Schließlich können Ausschlussgebiete entweder – bei Vorliegen entsprechender Gründe – alle Gebiete außerhalb der Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Windenergienutzung oder auch Teile davon umfassen. Im letzteren Fall verbleiben unbeplante Flächen, sogenannte weiße Flächen. Diese können von den Gemeinden überplant werden. Die Gemeinde kann die Ansiedlung von WEA innerhalb der weißen Flächen durch die Konzentrationsflächendarstellung im Flächennutzungsplan (§ 35 Abs. 3 S. 3 BauGB) steuern; dabei müssen die Ziele des Regionalplans beachtet werden (§ 1 Abs. 4 BauGB). Dort, wo ein Regionalplan abschließend Gebiete für WEA festlegt, haben die Gemeinden lediglich die Möglichkeit einer flächenscharfen Nachsteuerung.

Mit der Ausweisung von regionalplanerischen Vorrang- und Vorbehaltsgebieten sind allerdings keine Aussagen zu maximal zulässigen Höhen von WEA in diesen Gebieten verbunden. Die 10 H-Regelung gilt demzufolge auch innerhalb regionalplanerischer Vorrang- und Vorbehaltsgebiete, sofern hier die Gemeinden nicht über ihre Bauleitplanung eine Unterschreitung vorsehen, d. h. in diesen Gebieten sind nicht an jeder Stelle WEA in beliebiger Höhe zulässig.

Zudem gilt bei Fortschreibungen von Regionalplänen zum Thema Windenergie, die beim Inkrafttreten der 10 H-Regelung noch nicht abgeschlossen waren, dass die Regionalen Planungsverbände diese Regelung in ihre planerischen Überlegungen einbeziehen. Bei bestehenden Windenergiekonzepten haben sie 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, welche 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 (siehe Bayerischer Windenergie-Erlass 2016, Ziffer 2.2, www.stmwi.bayern.de/fileadmin/user_upload/stmwi/Publikationen/2016/Windenergie-Erlass_2016.pdf).

Kennzeichnungen

29 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. Allerdings wird in Anbetracht einer großen Zahl von erhöhten Stoffgehalten in bayerischen Böden eine stichprobenartige Untersuchung an wenigen Standorten angeraten. 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.

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.

Nachrichtliche Übernahme

30 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.

31 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 AEG sowie dem PBefG, die Planungen für den Ausbau von Flughäfen nach LuftVG, für Bundeswasserstraßen nach dem WaStrG, Planfeststellungen oder Genehmigungen nach § 35 KrWG oder nach § 68 WHG.

Dasselbe gilt laut § 5 Abs. 4a S. 1 BauGB für festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Abs. 2 WHG und Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG sowie Hochwasserentstehungsgebiete im Sinne des § 78d Abs. 1 WHG (s. a. Kapitel III 11.2 Hochwasserschutz).

Als sonstige Nutzungsregelungen sollen z. B. Schutzverordnungen nach dem BayNatSchG, festgesetzte Gebiete des Netzes „Natura 2000" nach der Bay Nat2000V, Wasserschutz- und Heilquellenschutzgebiete nach dem BayWG sowie Bauschutzbereiche nach dem LuftVG, vom Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung amtlich veröffentlichte Standorte von Flugsicherungseinrichtungen mit ihren Schutzbereichen nach § 18a LuftVG und Lärmschutzbereiche nach dem FluLärmG übernommen werden. Darüber hinaus sollen in den Regionalplänen enthaltene Lärmschutzbereiche zur Lenkung der Bauleitplanung (s. a. Kapitel II 3.2/21 Lärmschutzbereiche) als Ziele der Raumordnung dargestellt werden. Dies gilt auch für Festsetzungen nach § 41 FlurbG sowie sonstige Nutzungsregelungen und Festsetzungen der Flurbereinigungs-

pläne nach § 58 FlurbG, soweit es dem Maßstab des Flächennutzungsplans entspricht. Außerdem sollen die Ensembles gemäß Art. 1 Abs. 3 BayDSchG nachrichtlich übernommen werden. Inhalte der Bayerischen Denkmalliste, insbesondere der Ensembles sowie der landschaftsprägenden Baudenkmäler sind im Bayerischen Denkmal-Atlas abrufbar unter geoportal.bayern.de/denkmalatlas/ oder geoportal.bayern.de/geoportalbayern/.

Militärische Schutzbereiche nach dem Schutzbereichsgesetz dürfen jedoch nicht als solche dargestellt werden.

Vermerke

32 In Aussicht genommene Festsetzungen sollen im Flächennutzungsplan vermerkt werden (§ 5 Abs. 4 S. 2 BauGB). 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 (s. a. Kapitel II 3 Abstimmung mit anderen Fachplanungen) und
- nach § 5 Abs. 4a S. 2 BauGB ausdrücklich für noch nicht festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Abs. 3 WHG sowie für Risikogebiete im Sinne des § 73 Abs. 1 S. 1 WHG (s. a. Kapitel III 11.2 Hochwasserschutz).

Begründung Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

33 Die Begründung zum Flächennutzungsplan (§ 5 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 2a BauGB) dient insbesondere der Unterrichtung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie 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 gemäß § 2a BauGB auch die wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans zu erläutern. In der Begründung sind nicht nur der 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, Kulturgüter und die Gesundheit des Menschen, die Flächeninanspruchnahme sowie von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Faktoren (s. a. Kapitel IV 4.4 Inhalt des Umweltberichts),
- eine Darlegung und Bewertung der wesentlichen, sich aus der besonderen Lage, Aufgabe oder Struktur der Gemeinde ergebenden Gesichtspunkte,
- die Angaben über die Anpassung der Planung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB),

- eine Erläuterung zum Umgang mit den fachlich einschlägigen Grundsätzen der Raumordnung,
- einen Hinweis auf gegebenenfalls vorliegende informelle Planungen wie Entwicklungs- oder Rahmenpläne,
- die Gründe für den Umfang der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und einzelner Maßnahmen, gegebenenfalls die Darlegung eines besonderen Wohnbedarfs,
- eine Erläuterung und Bewertung der in Betracht gezogenen Alternativen für die städtebauliche Entwicklung, für den Standort einzelner wichtiger Einrichtungen oder für wichtige Hauptverkehrszüge,
- die Angaben über das gewählte städtebauliche Grundkonzept für Art und Maß der Nutzung einschließlich der sich daraus ergebenden Konsequenzen,
- die Angaben, wie die Wasserversorgung, die Abwasser- einschließlich Niederschlagswasserbeseitigung und Abfallentsorgung sichergestellt werden sollen,
- einen Hinweis 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 S. 2 BauGB.

Darüber hinaus kann es erforderlich sein, in die Begründung weitere, für das Verständnis der Darstellungen wichtige Angaben aufzunehmen, z. B. über Art und 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.

34 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.

35 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 S. 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.

Zusammenfassende Erklärung

36 Dem Flächennutzungsplan ist bei der Bekanntmachung nach § 6 Abs. 5 S. 3 BauGB eine zusammenfassende Erklärung (§ 6a BauGB) beizufügen, wie

die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung der Alternativen gewählt wurde.

4.3 Inhalt des Bebauungsplans

Festsetzungsmöglichkeiten

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 der genannten 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. Über § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind auch Festsetzungen zur Verhinderung von Vogelschlag an Glas sowie Vogelschlag durch Lichtimmission möglich.

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. Es ist eine Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums (Art. 14 Abs. 1 S. 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 S. 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 C). Soweit als Bestandteil des Bebauungsplans ein Grünordnungsplan aufgestellt wird, sind diese Grundsätze sinngemäß zu übertragen.

Hinweise im Bebauungsplan

2 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 Rechts-

sicherheit 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:

- Integrierte Satzungen,
- örtliche Bauvorschriften nach Art. 81 Abs. 1 BayBO in Verbindung mit Art. 81 Abs. 2 BayBO,
- Grünordnungspläne nach Art. 4 Abs. 2 S. 2 BayNatSchG,
- Erhaltungssatzungen (§ 172 BauGB),
- Satzungen zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen (§ 22 BauGB).

Qualifizierter und Einfacher Bebauungsplan

3 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, s. a. Kapitel I 2/7 Qualifizierter Bebauungsplan). Sind diese Voraussetzungen nicht erfüllt, handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan (§ 30 Abs. 3 BauGB, s. a. Kapitel I 2/8 Einfacher Bebauungsplan).

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

4 Bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan besteht durch den direkten Vorhabenbezug des Planes keine Bindung an den sonst für Bebauungspläne abschließenden Festsetzungskatalog (§ 12 Abs. 3 S. 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 (s. a. Kapitel I 2/11 Vorhaben- und Erschließungsplan, vorhabenbezogener Bebauungsplan).

Bebauungspläne der Innenentwicklung (§ 13a BauGB); Bebauungspläne zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen (§ 13b BauGB)

5 Bei den Bebauungsplänen der Innenentwicklung, vgl. Kapitel I 2/9 Bebauungsplan der Innenentwicklung, 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 S. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht anwendbar (s. a. Kapitel V 4 Beschleunigtes Verfahren).

Entsprechendes gilt bis zum 31. Dezember 2022 unter den Voraussetzungen und nach Maßgabe des § 13b BauGB für Bebauungspläne zugunsten des Wohnbaus auf Flächen, die im ortsrandnahen Außenbereich liegen (s. a. Kapitel V 4.2 Beschleunigtes Verfahren am Ortsrand). Ist das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 13b S. 1 BauGB bis 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet worden, ist der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB bis 31. Dezember 2024 zu fassen.

Sektoraler Bebauungsplan

6 Mit dem Gesetz zur Mobilisierung von Bauland wird der sog. sektorale Bebauungsplan in § 9 Abs. 2d BauGB eingeführt, in welchem für Gebiete im Sinne des § 34 BauGB bestimmte Festsetzungen zur Zulässigkeit von Wohngebäuden sowie zur Einhaltung von Förderquoten der sozialen Wohnraumförderung getroffen werden können. Ergänzend können auch Festsetzungen

zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zur abweichenden Tiefe von Abstandsflächen getroffen werden. Auch eine Untergliederung des Plangebiets ist möglich. Die Norm ist befristet, so dass Aufstellungsbeschlüsse bis 31. Dezember 2024 und Satzungsbeschlüsse nach § 10 Abs. 1 BauGB bis 31. Dezember 2026 gefasst werden müssen. Hinsichtlich der Möglichkeit, Flächen für den sozialen Wohnungsbau festzusetzen, wird auf Rn. 24 verwiesen.

Bauabschnitte

7 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).

Grundsätzlich sollte ein Bebauungsplan nicht in Bauabschnitte unterteilt werden. Planungen, deren Verwirklichung voraussichtlich einen längeren Zeitraum beanspruchen, 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 (s. a. Kapitel IV 4.3/44 Befristete oder bedingte Festsetzungen).

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan bzw. Landschaftsplan

8 Der Bebauungsplan bzw. der Grünordnungsplan muss gemäß § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans bzw. des Landschaftsplans entwickelt werden, die im Rahmen der Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 BauGB konkretisiert werden. Hierbei besteht ein Gestaltungsspielraum für Abweichungen vom Flächennutzungsplan bzw. Landschaftsplan insoweit, wie es sich aus dem Übergang in die konkrete Planungsstufe des Bebauungsplans ergibt und solange die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans bzw. Landschaftsplans 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.

Geringfügige Abweichungen von den Darstellungen des Flächennutzungsplans im Rahmen der Grundkonzeption sind dabei möglich. So kann es sich bei der Ausarbeitung des Bebauungsplans bzw. Grünordnungsplans 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.

9 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 nach § 13a BauGB bzw. nach § 13b 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 baulichen Nutzung, Baugebiete

10 Hinsichtlich der Festsetzung der Art der Nutzung im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird auf die Ausführungen in Kapitel IV 4.1/4 ff. Art der baulichen Nutzung, Bauflächen und Baugebiete sowie Kapitel IV 4.2/10 Art der baulichen Nutzung, Bauflächen Bezug genommen. Im Unterschied zum Flächennutzungsplan sind jedoch im Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 3 BauNVO nicht Bauflächen darzustellen, sondern Baugebiete festzusetzen.

Durch die im Folgenden dargestellten Feinsteuerungsmöglichkeiten können Gemeinden, vom Schema der in den jeweiligen Baugebieten allgemein bzw. ausnahmsweise nach der Art der baulichen Nutzung zulässigen Vorhaben, in begründeten Fällen abweichende Regelungen 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

11 Festsetzungen nach § 1 Abs. 4 BauNVO bieten die Möglichkeit der Feinsteuerung der Art der baulichen 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 offengehalten werden.

Die Gliederung kann sich auch nur auf Teile des Baugebiets beschränken (siehe § 1 Abs. 8 BauNVO). Für die in den §§ 4 bis 9 BauNVO bezeichneten Baugebiete sind räumliche Gliederungen innerhalb des jeweils festgesetzten einzelnen Baugebiets möglich. Im Gegensatz zu den anderen Baugebieten, die nur innerhalb 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.

12 Soll eine Gliederung durch sogenannte flächenbezogene Emissionsschallpegel erfolgen, ist zu beachten, dass die Festsetzung eines einheitlichen, das gesamte Baugebiet erfassenden Emissionskontingents von der Ermächtigungsgrundlage des § 1 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauNVO nicht gedeckt wird. Diese

Vorschrift ermöglicht eine innere Gliederung des Gebiets durch räumliche Zuteilung von Emissionsrechten, nicht aber deren das gesamte Baugebiet erfassende Beschränkung. In einem nach Emissionsschallpegeln gegliederten Gewerbegebiet muss es grundsätzlich immer einen Teilbereich ohne Emissionsbeschränkung oder mit allenfalls solchen geben, die jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betrieb ermöglichen. Dies folgt nach der Rechtsprechung des BVerwG daraus, dass auch bei Anwendung des § 1 Abs. 4 BauNVO die allgemeine Zweckbestimmung der Baugebiete gewahrt bleiben müsse (so BVerwG, Urt. v. 07.12.2017, Az. 4 CN 7.16; ein Ausschluss bestimmter einzelner Nutzungen kann i. Ü. ggf. nach § 1 Abs. 5 BauNVO vorgenommen werden). Eine flächendeckende Emissionsbeschränkung in einem Gewerbegebiet kann nach der Rechtsprechung allenfalls durch eine gebietsübergreifende Gliederung nach § 1 Abs. 4 S. 2 BauNVO erfolgen. Dann muss neben dem emissionskontingentierten Gewerbegebiet noch (mindestens) ein Gewerbegebiet als „Ergänzungsgebiet" vorhanden sein, in welchem keine Emissionsbeschränkungen gelten; die planerische Verbindung zwischen den jeweiligen Gebieten muss im jeweiligen Bebauungsplan zum Ausdruck kommen und sollte in der Begründung explizit dargestellt werden (vgl. BVerwG, a. a. O., wonach die Planung dort am Fehlen einer derartigen Verbindung scheiterte).

Ausschluss, beschränkte Zulassung von Nutzungen und Anlagen

13 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 (s. a. Kapitel IV 4.1/18 Änderung von Baurecht und Entschädigung).

14 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 BauNVO 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).

15 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.

16 In einem Bebauungsplan für überwiegend bebaute Gebiete können nach § 1 Abs. 10 BauNVO bestimmte vorhandene bauliche Anlagen, die nach ihrer Art und ihrem 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.

Zentrale Versorgungsbereiche und Vergnügungsstätten

17 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 die Möglichkeit geschaffen, dass aus den dort genannten Gründen die Entstehung von Vergnügungsstätten ebenfalls durch einen einfachen Bebauungsplan gesteuert werden kann. Grundlage sollte aber auch hier ein zuvor erarbeitetes Vergnügungsstättenkonzept sein, dessen Umgriff alle städtebaulich betroffenen Bereiche beinhaltet.

Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan

18 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. 6 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

19 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 S. 2 BauNVO).

Bebauungskonzept

20 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

21 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 S. 1 und 2 BayBO zulassen oder vorschreiben, finden die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 Abs. 5 BayBO 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 Abstandsflä-

chentiefe relevanten Maßes H vorzuschreiben. Die gesetzliche Ermächtigung erstreckt sich ausdrücklich nur darauf, das Maß der Tiefe der Abstandsfläche zu verändern.

- 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 Buchst. a) bzw. b) BayBO festlegen, soweit dies die Erhaltung des Ortsbildes im Gemeindegebiet oder in Teilen des Gemeindegebiets bezweckt oder einer Verbesserung oder Erhaltung der Wohnqualität dient. Eine ausreichende Belichtung (Schutzzweck des Abstandsflächenrechts) sowie der Brandschutz müssen gewährleistet sein. Eine solche Satzung kann selbstständig oder durch Bebauungsplan erlassen werden (Art. 81 Abs. 2 BayBO).

Stellplätze und Garagen

22 Die Flächen für 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 (s. a. Kapitel IV 2/8 Bedarfsermittlung Parkplätze und Abstellplätze für Fahrräder) 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. Eine Kombination mit einer Stellplatzsatzung nach Art 81 Abs.4 BayBO bietet sich an.

Begrenzung der Zahl der Wohnungen

23 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 m² 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

24 Auf Flächen mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB ist die Errichtung solcher Wohngebäude zulässig, die nach Wohnungsart, Größe, Aus-

stattung und städtebaulichen Anforderungen die Voraussetzungen erfüllen, unter denen öffentliche Wohnungsbauförderungsmittel nach dem Gesetz über Wohnraumförderung in Bayern (BayWoFG) gewährt werden können. Die Festsetzung verpflichtet jedoch weder die Bewilligungsstellen dazu, öffentliche Wohnungsbauförderungsmittel bereitzustellen, noch die Eigentümerin bzw. 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 HS 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. Weitere Vereinbarungen beispielsweise auch in Bezug auf Miethöhen oder Belegungen können durch städtebauliche Verträge (s. a. Kapitel IV 2/15 Städtebaulicher Vertrag) getroffen werden.

Flächen für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf

25 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

26 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 freizuhaltende Flächen

27 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 Wege-

gesetz); sie sind dann im Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen (s. a. Kapitel IV 4.3/47 Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen, Vermerke). Außerdem kann die Freihaltung von Flächen auch aus den Gründen des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB erforderlich sein (s. a. Kapitel IV 4.3/41 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen).

Verkehrsflächen

28 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. Festsetzungen nach Nr. 11 legen die Grundlage für ein Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB sowie einer Enteignung nach § 85 BauGB und können Entschädigungsansprüche nach § 40 Abs. 1 S. 1 Nr. 5 BauGB auslösen.

Versorgungsanlagen und -leitungen

29 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 gemäß § 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.

Niederschlagswasserbeseitigung

30 Für den Grundsatz der ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung nach § 55 Abs. 2 WHG ist es von Bedeutung, schon im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Entwässerungskonzeption festzulegen und ggf. die Entwässerungsplanung mit der Grünplanung abzustimmen. Flächen für Rückhalt, Vorreinigung, Versickerung oder oberflächiger Ableitung von Niederschlagswasser sind in ausreichendem Maße vorzusehen. Dies gilt in besonderem Maße für vorhabenbezogene Bebauungspläne. Für Maßnahmen zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung können Vorgaben gemacht werden, beispielsweise zur Flächenbefestigung, Dachbegrünung oder Regenwassernutzung und -rückhalt. Weitergehende Anforderungen können sich aus der immissionsbezogenen Gewässersituation sowohl für die Einleitung von Regenwasser in ein oberirdisches Gewässer als auch bei der Versickerung ergeben. Die Anforderungen sind von der zuständigen Behörde vorzugeben. Bei der Erschließung von Gewerbegebieten ist eine Unterscheidung der Herkunftsbereiche von Niederschlagswasser durch ein modifiziertes Trennsystem sinnvoll, da die Nutzung von Hofflächen und somit die Verschmutzung des Regenwasserabflusses nicht zuverlässig abgeschätzt werden kann und für diese Flächen ein Anschluss an die Mischwasserkanalisation oder andere bzw. weitere Vorkehrungen zum Gewässerschutz vorzusehen sind.

Um dem Leitbild einer „wassersensiblen und klimagerechten Stadtentwicklung“ gerecht zu werden, sind unter anderem die Auswirkungen von Starkregen oder Trockenperioden frühzeitig zu berücksichtigen und ist den Belangen

der Überflutungsvorsorge oder der Wasserspeicherung bei der Bauleitplanung Rechnung zu tragen.

31 Nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB können auch Festsetzungen zur Sammlung von Niederschlagswasser und Nutzung für die Gartenbewässerung oder im Haushalt (Zisternen) getroffen werden. Dabei handelt es sich um Anpassungsmaßnahmen aus Klimaschutzgründen, um einer zunehmenden Austrocknung des Bodens entgegenzuwirken. Die Festsetzung kann aus allgemeinen klimapolitischen Gründen erfolgen, da städtebauliche Gründe im Sinne des § 9 Abs. 1 BauGB wegen § 1 Abs. 5 S. 2 BauGB und § 1a Abs. 5 BauGB auch allgemeine klimapolitische Gründe sind. Die Festsetzung muss allerdings auch in einem solchen Fall den Anforderungen des Abwägungsgebots entsprechen. Sie müssen also erforderlich, durchführbar, geeignet und verhältnismäßig sein. Hinsichtlich der Anforderungen an den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit ist insbesondere die wirtschaftliche Zumutbarkeit zu berücksichtigen und es sind dementsprechend gegebenenfalls Ausnahmeregelungen (§ 31 Abs. 1 BauGB) in der Festsetzung vorzusehen.

Grünflächen

32 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 Grundeigentümerinnen bzw. -eigentümer 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).

Sport- und Spielanlagen

33 Sport- und Spielanlagen können je nach Charakter entweder als Grün-, Sport- und Spielanlagenfläche, Sondergebiet oder als Fläche für Sport- und Spielanlagen (nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) festgesetzt werden (s. a. Kapitel IV 4.2/19 Sport- und Spielanlagen, Festplätze, Zeltplätze).

Hochwasserschutz

34 Wenn bei einem städtebaulichen Entwurf eine vorhandene Hochwasserproblematik und/oder Überflutungsproblematik durch wild abfließendes Wasser von Anfang an mitgedacht wird, ist es möglich, eine sinnvolle und angemessene Planung zu schaffen. Es ist notwendig, Abflussverhalten, -geschwindigkeiten und Wasserstände an allen Orten des Gebiets zu kennen und die Entwurfsplanung darauf abzustellen. Der umgekehrte Weg, eine fertige Entwurfsplanung mit „Hochwasserschutzelementen" zu ergänzen, wird scheitern und für die Bewohner nur mangelhaften Schutz bringen.

Die Planungsbüros sollten beim Entwurf, wie auch bei der Planung der Einzelvorhaben immer nach dem folgenden Grundprinzip vorgehen:

1. Vermeiden (Baugebietsausweisung anderswo, Ansiedlung bestimmter Nutzungen in unkritischen Bereichen des Baugebiets)

2. Ausweichen (Errichtung in erhöhter Lage, Aufständerung, u. a.)

3. Widerstehen (Schutz vor eindringendem Wasser – um das Gebäude herum/am Gebäude)

4. Anpassen/Nachgeben (planmäßige Flutung).

35 Durch das Hochwasserschutzgesetz II wurden die Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden neu strukturiert. Vor allem ermöglicht Nr. 16 Buchst. c die Festsetzung von Gebieten, in denen bei Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen. Insbesondere Festsetzungen zur Verwendung bestimmter Bauteile oder Baustoffe zur hochwassersicheren Errichtung von Bauvorhaben kommen in Betracht.

Nach Nr. 16 Buchst. d können Flächen festgesetzt werden, die auf einem Baugrundstück für die natürliche Versickerung, den Rückhalt oder die Ableitung von Wasser aus Niederschlägen freigehalten werden müssen, um insbesondere Hochwasserschäden, einschließlich Schäden durch Starkregen, vorzubeugen. Dies kann beispielsweise sinnvoll sein, wenn Flächen durch Parkplätze versiegelt werden sollen.

Darüber hinaus können viele der in § 9 Abs. 1 BauGB angeführten Festsetzungsmöglichkeiten genutzt werden, um angemessen auf ein ermitteltes Hochwasserrisiko zu reagieren. Die gemeinsame Arbeitshilfe der Bayerischen Staatsministerien für Wohnen, Bau und Verkehr sowie Umwelt und Verbraucherschutz „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung" bietet hierzu in Kapitel 3 ausführliche Informationen (siehe Anlage D). Mit welchen Festsetzungen dem jeweils ermittelten Hochwasserrisiko Rechnung getragen wird, ist eine Frage des Einzelfalls. Pauschalierende Aussagen sind nicht möglich.

Aufschüttungen, Abgrabungen

36 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 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

37 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 (s. a. Kapitel III 2/15 Eingriffe in Natur und Landschaft und Kapitel IV 4.2/22 Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen). Im Siedlungsbereich können durch entsprechende Festsetzungen beispielsweise schützenswerte Biotope bzw. 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 Privat-

grundstücken sind jedoch detaillierte Festsetzungen mit Einzelangaben über das Pflanzgut nur in besonders begründeten Fällen gerechtfertigt. Oft genügen entsprechende Empfehlungen in Form von Hinweisen. Beim Ausbringen gebietsfremder Pflanzen in der freien Natur kann eine Genehmigung nach § 40 Abs. 1 BNatSchG erforderlich sein. Ob ein Bereich der freien Natur zuzuordnen ist, richtet sich nach dem tatsächlichen Zustand der Fläche und nicht nach der bauplanungsrechtlichen Zuordnung nach § 35 BauGB.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen an anderer Stelle

38 Unter den in § 1a Abs. 3 S. 3 BauGB genannten Voraussetzungen können Festsetzungen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (s. a. Kapitel III 2/15 Eingriffe in Natur und Landschaft) nach § 9 Abs. 1a S. 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 S. 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. Anhang D „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“).

Verbot oder Beschränkungen luftverunreinigender Stoffe

39 Festsetzungen zum Ausschluss oder zur beschränkten Verwendung bestimmter luftverunreinigender Stoffe nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. a 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 Fernwärmeanlage 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-Immissionsschutzgesetze 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 Problem lagen, nicht aber der generellen Steigerung der Luftreinhaltung, dem allgemeinen Klimaschutz oder der Förderung der Wirtschaftlichkeit kommunaler Energieversorgungsunternehmen.

Einsatz erneuerbarer Energien

40 Nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. b BauGB können im Bebauungsplan auch Gebiete festgesetzt werden, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder 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. Die Festsetzung kann auch aus allgemeinen klimapolitischen Gründen erfolgen, da städtebauliche Gründe im Sinne des § 9 Abs. 1

BauGB wegen § 1 Abs. 5 S. 2 BauGB und § 1a Abs. 5 BauGB auch allgemeine klimapolitische Gründe sind. Es kann also genügen, die Festsetzung allgemein mit der angestrebten Reduktion des Ausstoßes klimaschädlicher Stoffe zu begründen. Die Festsetzung muss allerdings auch in einem solchen Fall den Anforderungen des Abwägungsgebots entsprechen. Sie müssen erforderlich, durchführbar, geeignet und verhältnismäßig sein. Hinsichtlich der Anforderungen an den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit ist insbesondere die wirtschaftliche Zumutbarkeit zu berücksichtigen und es sind dementsprechend gegebenenfalls Ausnahmeregelungen (§ 31 Abs. 1 BauGB) in der Festsetzung vorzusehen. Zu beachten sind ferner besondere Anforderungen des Energiefachrechts, speziell des Gebäudeenergiegesetzes (GEG).

Beabsichtigt die Gemeinde, flankierend zu einer Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. b BauGB, die Grundstückseigentümerinnen bzw. -eigentümer auch zur Nutzung erneuerbarer Energie zu verpflichten (z. B. Nutzungspflicht von PV-Anlagen), kann sie dies durch städtebaulichen Vertrag gem. § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 BauGB erreichen. Mit dem Instrument des städtebaulichen Vertrags kann die Gemeinde ihre energiepolitischen und lokalen energiewirtschaftlichen Vorstellungen über die Nutzung erneuerbarer Energien konkretisierend umsetzen (z. B. auf Grundlage eines kommunalen Energiekonzepts, s. Kapitel I 3/17 Energiekonzept). Dies setzt selbstverständlich eine Einigung der Gemeinde mit den Vertragsbeteiligten voraus. Auch setzen vertragliche Vereinbarungen auf Grundlage des § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 BauGB einen Zusammenhang „mit den städtebaulichen Planungen und Maßnahmen verfolgten Zielen und Zwecken" voraus. Außerdem hat die Gemeinde wie bei allen städtebaulichen Verträgen das Gebot der Angemessenheit und das Kopplungsverbot zu beachten (vgl. § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB, Art. 56 Abs. 1 Satz 2 BayVwVfG). Für die Umsetzung der Pflicht zur Nutzung erneuerbarer Energien kann die Gemeinde alternativ auch auf ein Zwischenerwerbsmodell zurückgreifen, bei dem sie die neu zu bebauenden Flächen erwirbt und anschließend an Bauinteressierte mit entsprechenden vertraglichen Regelungen und insbesondere unter Wahrung des Gebots der Angemessenheit und des Kopplungsverbots weiterverkauft.

Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

41 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB folgende Festsetzungen möglich:

- 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) oder vor Überflutungen bei Starkregenereignissen,

- 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.); durch das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt wurde diese Regelung ferner dahingehend ergänzt, dass sie „Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche" einschließt, „wobei die Vorgaben des Immissionsschutzrechts unberührt bleiben" (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB). Diese Ergänzung hat klarstellenden Charakter. Sie erlaubt i. Ü. nicht etwa die Lösung von Lärmschutzkonflikten durch Unterschreitung von Mindestanforderungen des Immissionsschutzrechtes bzw. der jeweiligen technischen Regelwerke, sondern zielt umgekehrt auf Festsetzungsmöglichkeiten für zusätzliche passive Schallschutzmaßnahmen ab, mit denen ein höherer Schutzstandard verwirklicht werden kann.

42 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 Flächenschallleistungspegel 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.

43 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 (vgl. Maßnahmen zum Schutz vor Radon gemäß Strahlenschutzgesetz in und außerhalb ausgewiesener Vorsorgegebiete).

Befristete oder bedingte Festsetzungen

44 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 übereinanderliegende Ebenen

45 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 (s. a. Kapitel IV 4.3/13 Ausschluss, beschränkte Zulassung von Nutzungen und Anlagen). Gründe für derartige Festsetzungen können sich z. B. aus dem notwendigen Lärmschutz (Anordnung störungsunempfindlicher Nutzungen in den lärmbetroffenen Geschossen oder Gebäudeteilen) oder daraus ergeben, dass Einrichtungen mit starkem Besucherverkehr den öffentlichen Verkehrsflächen zugeordnet werden sollen.

Örtliche Bauvorschriften im Bebauungsplan

46 Die Gemeinden haben nach Art. 81 Abs. 2 S. 1 BayBO die Möglichkeit, örtliche Bauvorschriften auch durch Bebauungspläne zu erlassen. Denkbar sind Vorschriften über die Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes, das Verbot von Werbeanlagen, die Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Kinderspielplätzen, die Zahl, Größe und Beschaffenheit von Stellplätzen, die Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter, von der Bauordnung abweichende Maße der Abstandsflächentiefen und den Schutz von Bäumen auf den nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke. Die Ermächtigungsgrundlage des Art. 81 BayBO in Verbindung mit den Vorschriften des Baugesetzbuchs dient der Verwirklichung von ortsgestalterischen – und ggf. bausicherheitsrechtlichen – Belangen unter sachgerechter Abwägung im konkreten Einzelfall.

Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen, Vermerke

47 Die Erläuterung zu Kennzeichnungen und nachrichtlichen Übernahmen im Flächennutzungsplan (s. a. Kapitel IV 4.2/29 ff. Kennzeichnungen) 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 (s. a. Kapitel III 14/10 ff. Denkmalschutz).

Gemäß § 9 Abs. 5 BauGB sollen die Flächen gekennzeichnet werden, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten, wie z. B. unkontrolliert abfließendes Wasser oder hoch ansteigendes Grundwasser, erforderlich sind. Die Erläuterungen zu Kennzeichnungen und nachrichtlichen Übernahmen im Flächennutzungsplan (s. a. Kapitel IV 4.2/29 ff. Kennzeichnungen) gelten für den Bebauungsplan entsprechend.

Die Regeln gemäß § 9 Abs. 6a BauGB (s. a. Kapitel IV 4.2/30 Nachrichtliche Übernahme) gelten auch im Bebauungsplan für die nachrichtliche Übernahme von festgesetzten Überschwemmungsgebieten, Risikogebieten im Sinne des § 76 Abs. 2 WHG und Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten sowie Hochwasserentstehungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG bzw. Vermerke von noch nicht festgesetzten Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 76 Abs. 3 WHG sowie als Risikogebiete bestimmte Gebiete im Sinne des § 73 Abs. 1 S. 1 WHG.

Begründung Bebauungsplan bzw. Grünordnungsplan

48 Die Begründung ist Grundlage für die Beurteilung und die spätere Realisierung des Bebauungsplans bzw. des Grünordnungsplans. 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 gemäß § 2a S. 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 BauGB 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) bzw. aus dem Landschaftsplan 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 (s. a. Kapitel III 0/3 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) (s. a. Kapitel III 2/15 Eingriffe in Natur und Landschaft, Kapitel III 1/10 f. Kosten und Kapitel IV 2/14 Erschließungskosten, Folgekosten),

- 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.

49 Der Umweltbericht, soweit erforderlich, ist Bestandteil der Begründung (s. a. 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.

50 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

51 Dem Bebauungsplan ist bei der Bekanntmachung nach § 10a 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, 13a und 13b BauGB wird auf die zusammenfassende Erklärung verzichtet (s. a. Kapitel V 3 Vereinfachtes Verfahren, V 4.1 Beschleunigtes Verfahren der Innenentwicklung und V 4.2 Beschleunigtes Verfahren am Ortsrand).

4.4 Inhalt des Umweltberichts

1 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 die nachfolgenden Angaben beinhalten.

Gliederung Umweltbericht

2 Einleitung mit folgenden Angaben:

- Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben (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 Ziele des Umweltschutzes, die für die Bauleitplanung von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden (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. 7 g BauGB (Landschaftspläne und Pläne des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts) zu verstehen. Ihre Ziele können als Bewertungsmaßstab herangezogen werden.).

3 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, mit Angabe der:

- Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) und der Umweltmerkmale der voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiete (Hierfür können auch Bestandsaufnahmen umweltrelevanter Fachplanungen herangezogen werden, sofern sie geeignet und hinreichend aktuell sind.),

- Prognose über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung, soweit diese Entwicklung gegenüber dem Basisszenario mit zumutbarem Aufwand auf der Grundlage der verfügbaren Umweltinformationen und wissenschaftlichen Erkenntnissen abgeschätzt werden kann,

- Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung unter Berücksichtigung, soweit möglich, der erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a bis i BauGB nach Maßgabe der in Anlage 1 Nr. 2 Buchst. b genannten Kriterien (Neben der Ermittlung des Sachverhalts spielen hierbei auch die Wahl der Methodik und die Schlüssigkeit der Begründung eine wesentliche Rolle. 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. Berücksichtigung sollen direkte und etwaige indirekte, sekundäre, kumulative, grenzüberschreitende, kurz-, mittel- und langfristige, ständige oder vorübergehende sowie positive oder negative Auswirkungen der geplanten Vorhaben finden. Den Umweltschutzzielen auf der Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene ist Rechnung zu tragen.),

- geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen sowie ggf. geplanten Überwachungsmaßnahmen (Die in der Umweltprüfung erfassten Daten liefern auch die Grundlage für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (s. a. Kapitel III 2/15 Eingriffe in Natur und Landschaft).),

- in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten (Die Verpflichtung zur Prüfung von Alternativen beschränkt sich im Regelfall auf andere Lösungsmöglichkeiten innerhalb des Geltungsbereichs der Planung.),

- erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a bis d und i BauGB, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind.

4 Zusätzliche Angaben:

- Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, z. B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse,

- Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt, das Monitoring (Die Beschreibung des geplanten Monitoringkonzeptes ermöglicht es, die Öffentlichkeit und die Behörden hierbei einzubeziehen (s. a. Kapitel V 8 Monitoring).),

- allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben des Umweltberichts (Sie soll es der Öffentlichkeit ermöglichen, sich zu informieren und ihre Betroffenheit festzustellen.),

- Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden.

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 D), die auch nach der Änderung des BauGB durch das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt weiterhin als Arbeitshilfe genutzt werden können. Maßgebend sind jedoch die in Anlage 1 zum BauGB genannten Kriterien für die Umweltprüfung.

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 die von ihr

betroffenen Bürgerinnen und Bürgern 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 (s. a. Kapitel IV 5.3/5 Höhenangaben).

Digitale Flurkarte (DFK) und Geobasisdaten

3 Wegen der zahlreichen Vorteile gegenüber der traditionellen Zeichnung auf Papier wird eine digitale Ausarbeitung der Bauleitpläne mittels CAD- oder GIS-Programmen (GIS = Geographisches Informationssystem) empfohlen (s. a. Kapitel IV 5.4/6 Planfassungen im digitalen Format). Zur digitalen Ausarbeitung können Geobasisdaten als Datengrundlage verwendet werden: Die Digitale Flurkarte (DFK) der staatlichen Ämter für Digitalisierung, Breitband und Vermessung 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 (Digitale Höhenlinienkarte). Die Höhenlinien werden aus einem Altdatenbestand abgeleitet, dessen Aktualität nicht einheitlich ist. Am Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (LDBV) stehen weiterhin auch Daten des Digitalen Geländemodells (DGM) im ASCII-Textformat oder Vektorformat zur Verfügung, deren Aktualität jeweils von der letzten Datenerfassung abhängt. Aus diesen Daten können GIS-Anwendende ebenfalls Höhenlinien ableiten. Außerdem sind die Daten der Tatsächlichen Nutzung (TN) bei den Ämtern für Digitalisierung, Breitband und Vermessung 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 DFK mit reduziertem Karteninhalt abgeleitet sind, die Digitalen Orthofotos (DOP; Luftbilder) oder die Digitalen Topographischen Karten (DTK).

Geobasisdaten sind unter geoportal.bayern.de/geodatenonline/oder beim örtlich zuständigen Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung 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 Form des Flächennutzungsplans

Planunterlagen

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, gege-

benenfalls 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.

Beipläne

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

Maßstab

3 Ausreichende Genauigkeit als Plangrundlage für den Flächennutzungsplan bietet in der Regel nur die amtliche Flurkarte im Maßstab 1:5.000 (s. a. Kapitel IV 5.1/3 Digitale Flurkarten (DFK) und Geobasisdaten). 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. Ausdrucke 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.

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.

Aktualisierung der Plangrundlagen

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 (s. a. Kapitel IV 3/16 Luftbilder).

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 das Planungsbüro,
- Datum der letzten Änderung oder Ergänzung durch das Planungsbüro,
- Name und Unterschrift des Planenden,
- Maßstab und Nordpfeil; dieser zeigt grundsätzlich nach oben,
- Verfahrensvermerke (entsprechend Kapitel IV 5.4/1 Verfahrensvermerk für Bauleitpläne).

5.3 Form des Bebauungsplans

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 S. 1 BauGB, Festsetzungen in Grund- und Aufriss nach § 9 Abs. 3 S. 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 und ggf. anderer Fachbereiche 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 beigefügt werden. Als Beipläne zum Bebauungsplan kommen z. B. Karten und Pläne über Besitzverhältnisse, Geländeschnitte, Zustand der Gebäude, Wasser- und Löschwasserversorgung sowie Abwasser- einschließlich Niederschlagswasserentsorgung, Starkregengefahrenkarten, 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, welche 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.

Angaben zu Flurstücken

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.

Höhenangaben

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 LDBV abgeleitet werden können (s. a. Kapitel IV 5.1/3 Digitale Flurkarten (DFK) und Geobasisdaten). 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.

Zusätzlich sollten grundsätzlich Höhenpunkte besonders an den Straßenverkehrsflächen angegeben werden. Wenn die Planung durch die Geländeverhältnisse 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.

Maßgenauigkeit der Planzeichnung

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 Planumgriff 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.

Textteil und Beschriftung des Bebauungsplans

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

- 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 gemäß § 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 (s. a. Kapitel IV 4.2/29 Kennzeichnungen und Kapitel IV 4.3/47 Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahme, Vermerk).

- 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 (s. a. Kapitel IV 4.2/30 Nachrichtliche Übernahme und Kapitel IV 4.3/47 Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahme, Vermerk).

- 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 das Planungsbüro,
- gegebenenfalls Datum der letzten späteren Änderung oder Ergänzung durch das Planungsbüro,
- Name und Unterschrift des Planenden,
- 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 bzw. Bebauungsplan wird mit einem Verfahrensvermerk versehen. Ein Formulierungsvorschlag für den Vermerk befindet sich im Anhang A.

Die Verfahrensvermerke sind auf den Exemplaren der Bauleitpläne anzubringen, die bei Gemeinde, Landratsamt und Regierung sowie gegebenenfalls beim Vermessungsamt und Finanzamt (s. a. Kapitel V 2.13/5 Einsicht und Auskunft für jeden) 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.

Änderung von Bauleitplänen

2 Bei der Änderung von Bauleitplänen ist darauf zu achten, dass die den Änderungen vorausgegangenen Planfassungen für die Bürgerinnen und 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).

Farbdarstellung, Vervielfältigung

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.

4 Es muss immer sorgfältig darauf geachtet werden, dass die im Verfahren und im praktischen Vollzug befindlichen Vervielfältigungen bzw. Ausdrucke 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).

Planfassungen im Papierformat

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

Planfassung im digitalen Format

6 Durch die Verfügbarkeit der Digitalen Flurkarte (DFK) der staatlichen Ämter für Digitalisierung, Breitband und Vermessung und der Nutzung 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 BayLplG.

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.

XPlanung

7 Am 5. Oktober 2017 hat der IT-Planungsrat, ein Gremium zur Koordinierung der Zusammenarbeit von Bund und Ländern in Fragen der Informationstechnik, die Standards „XPlanung“ und „XBau“ zu nationalen IT-Standards erklärt. Das Datenaustauschformat XPlanung unterstützt den verlustfreien Austausch von Bauleit-, Raumordnungs- und Landschaftsplänen zwischen unterschiedlichen IT-Systemen sowie die internetgestützte Bereitstellung von Plänen und ermöglicht so die planübergreifende Auswertung und Visualisierung von Planinhalten. Die Einführung dieser Standards eröffnet hohe Potenziale, Verwaltungsvorgänge im Bereich der raumbezogenen Planung effektiver und kostengünstiger zu gestalten sowie qualitativ zu verbessern. Ein verlustfreier Datenaustausch zwischen den verschiedenen Planungsebenen und den unterschiedlichen öffentlichen und privaten Planungsakteuren während des Planungsprozesses wird erleichtert. Nähere Informationen zu XPlanung sind im Internet unter www.xplanung.de zu finden.

Elektronische Informationstechnologien bei der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

8 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 wurde durch das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt dahingehend geändert, dass bei der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB (die weiterhin auch in Papierform erforderlich ist) der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB auszulegenden Unterlagen nunmehr zwingend zusätzlich in das Internet einzustellen und über ein zentrales Internetportal des Landes (www.bauleitplanung.bayern.de) zugänglich zu machen sind. Unterbleibt dies, hat dies die Fehlerhaftigkeit des Bebauungsplans zur Folge; die Verletzung der Verfahrensvorschrift des § 4a Abs. 4 S. 1 BauGB ist jedoch unbeachtlich, wenn der Inhalt der Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen zwar in das Internet eingestellt, aber nicht über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich sind, § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 2e) BauGB.

9 Die Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange können durch Mitteilung von Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Internetadresse, unter welcher der Inhalt der Bekanntmachung und die Unterlagen nach Satz 1 im Internet eingesehen werden können, eingeholt werden, wobei diese Mitteilung auch elektronisch übermittelt werden kann (§ 4a Abs. 4 S. 2 BauGB). Auf Verlangen hat die Gemeinde jedoch einer beteiligten Behörde oder einem sonstigen Träger öffentlicher Belange nach wie vor ein Planexemplar in Papierform zur Verfügung zu stellen.

Die Online-Beteiligung stellt eine zusätzliche Service-Leistung für die Bürgerinnen und 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 Gewährleistung eines einheitlichen Zugangs zu allen rechtskräftigen Bebauungsplänen, städtebaulichen Satzungen sowie wirksamen Flächennutzungsplänen für die Bürgerinnen und Bürger, Wirtschaft und Verwaltung im Internet ist Ziel des Freistaats Bayern und der kommunalen Spitzenverbände. Die Daten sollen im Rahmen der kommunalen Planungshoheit für die Öffentlichkeit einheitlich über das zentrale Landesportal Bauleitplanung (www.bauleitplanung.bayern.de) sowie in den jeweiligen Portalen der Gemeinden, Landratsämtern o. ä. zugänglich gemacht werden.

Übertragung von bestehenden Plänen und Planänderungen in digitale Fassungen

10 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.

11 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 Bürgerinnen und Bürgern oder möglichen Investierenden 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**	**171**
2	**Regelverfahren**	**172**
2.1	Aufstellungsbeschluss	172
2.2	Planungsauftrag	176
2.3	Ausarbeitung des Vorentwurfs	177
2.4	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Scoping	178
2.5	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	180
2.6	Entwurf des Bauleitplans	183
2.7	Beteiligung der Behörden	183
2.8	Grenzüberschreitende Beteiligung	187
2.9	Öffentliche Auslegung	188
2.10	Verfahren bei Änderung oder Ergänzung des Bauleitplanentwurfs	191
2.11	Feststellungsbeschluss, Satzungsbeschluss	192
2.12	Genehmigung	192
2.13	Bekanntmachung und Inkrafttreten	196
3	**Vereinfachtes Verfahren**	**198**
4	**Beschleunigtes Verfahren**	**200**
4.1	Beschleunigtes Verfahren der Innenentwicklung	200
4.2	Beschleunigtes Verfahren am Ortsrand	202
5	**Zuständigkeit und Zusammensetzung des Gemeinderats bei Beschlüssen**	**202**
6	**Sicherung der Bauleitplanung**	**205**
7	**Planerhaltung bei Verletzung von Vorschriften**	**205**
8	**Monitoring**	**209**

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 S. 2 BauGB) und das Inkrafttreten des Bebauungsplans (§ 10 Abs. 3 S. 4 BauGB).

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

2 Das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB kann angewendet werden, wenn bestehende Bebauungspläne geändert oder ergänzt werden sollen und die Änderung oder Ergänzung die Grundzüge der Planung nicht berühren. 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 der Bebauungsplan nur Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a, 2b BauGB enthält. Für Bebauungspläne der Innenentwicklung ist die Aufstellung, Änderung und Ergänzung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB möglich. Gleiches gilt gemäß § 13b S. 1 BauGB bis zum 31. Dezember 2022 befristet auch für Bebauungspläne zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen (s. a. Kapitel I 2/10 Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen (§ 13b BauGB)).

3 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 (s. a. Kapitel V 7 Planerhaltung bei Verletzung von Vorschriften). Auch für die Rechtswirksamkeit unbeachtliche Mängel oder behebbare Fehler können dazu führen, dass eine (ggf. erforderliche) Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde nicht erteilt werden kann (vgl. § 216 BauGB). Dies kann durch die zur Behebung der Fehler meist notwendige Wiederholung von Verfahrensschritten zu erheblichen Zeitverlusten führen.

4 Angesichts der Corona-Pandemie sind etwaige Modifizierungen der nachfolgend geschilderten Verfahrensschritte möglich. Nachdem es im Zuge der COVID-19-Pandemie aufgrund der Ausgangs- und Kontaktbeschränkungen zu praktischen Schwierigkeiten u. a. bei der öffentlichen Auslegung von Unterlagen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung kam, hat der Bundestag

am 14. Mai 2020 im Eilverfahren das Planungssicherstellungsgesetz – PlanSiG (BT-Drs. 19/18965) beschlossen. Es ist am 29. Mai 2020 in Kraft getreten.

Mit dem PlanSiG soll vorübergehend eine Ersatzmöglichkeit für solche Verfahrensschritte geschaffen werden, die eine körperliche Anwesenheit von Personen vorsehen. So wird zeitlich begrenzt die Möglichkeit eingeräumt, das geltende Regel-Ausnahme-Verhältnis (Papierunterlagen sind maßgeblich, Internetbereitstellung erfolgt zusätzlich) umzukehren (Internetbereitstellung maßgeblich, Papierunterlagen/andere Möglichkeit der Einsichtnahme zusätzlich). Insgesamt soll mit dem PlanSiG eine zügige Durchführung des jeweiligen Planungs- oder Genehmigungsverfahrens trotz etwaiger bestehender „Corona-Einschränkungen" ermöglicht werden. Die Regelungen des PlanSiG waren bislang bis zum 31. März 2021 befristet.

Am 25. Februar 2021 hat der Deutsche Bundestag aufgrund der Fortdauer der COVID-19-Pandemie das „Gesetz zur Verlängerung der Geltungsdauer des Planungssicherstellungsgesetzes und der Geltungsdauer dienstrechtlicher Vorschriften" (BT-Drs. 19/26174) vom 26. Januar 2021 beschlossen, wonach die befristeten Regelungen bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 verlängert wurden. Der Zeitpunkt des Außerkrafttretens wurde entsprechend der Verlängerung der übrigen Regelungen auf den Ablauf des 30. September 2027 verlegt. Nach Zustimmung des Bundesrates ist das Gesetz am 25. März 2021 in Kraft getreten. Mit entsprechenden Rundschreiben hat das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr Anwendungshinweise zum PlanSiG gegeben (abrufbar unter www.stmb.bayern.de/buw/baurechtundtechnik/bauplanungsrecht/vorschriftenundrundschreiben/index.php)

2 Regelverfahren

2.1 Aufstellungsbeschluss

1 Es empfiehlt sich, Bauleitplanverfahren durch einen Beschluss der Gemeinde (Aufstellungsbeschluss – s. a. Kapitel V 5/1 Zuständigkeit des Gemeinderats) einzuleiten. Im Beschluss ist anzugeben, ob es sich um eine Neuaufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bauleitplans handelt. Bei Änderung oder Ergänzung des Flächennutzungsplans oder des Bebauungsplans ist der beabsichtigte Geltungsbereich genau zu bezeichnen.

2 Der Aufstellungsbeschluss ist gesetzlich zwar 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. Im Übrigen setzt das BauGB den Aufstellungsbeschluss an verschiedenen Stellen als materiell-rechtliche Voraussetzung für die Anwendung einzelner bodenrechtlicher Vorschriften voraus (für den Erlass einer Veränderungssperre gem. § 14 BauGB oder die Zurückstellung von Baugesuchen gem. § 15 BauGB, die Ausübung von Vorkaufsrechten gem. § 24 Abs. 1 Satz 2 und 3 BauGB und für die Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung gem. § 33 BauGB).

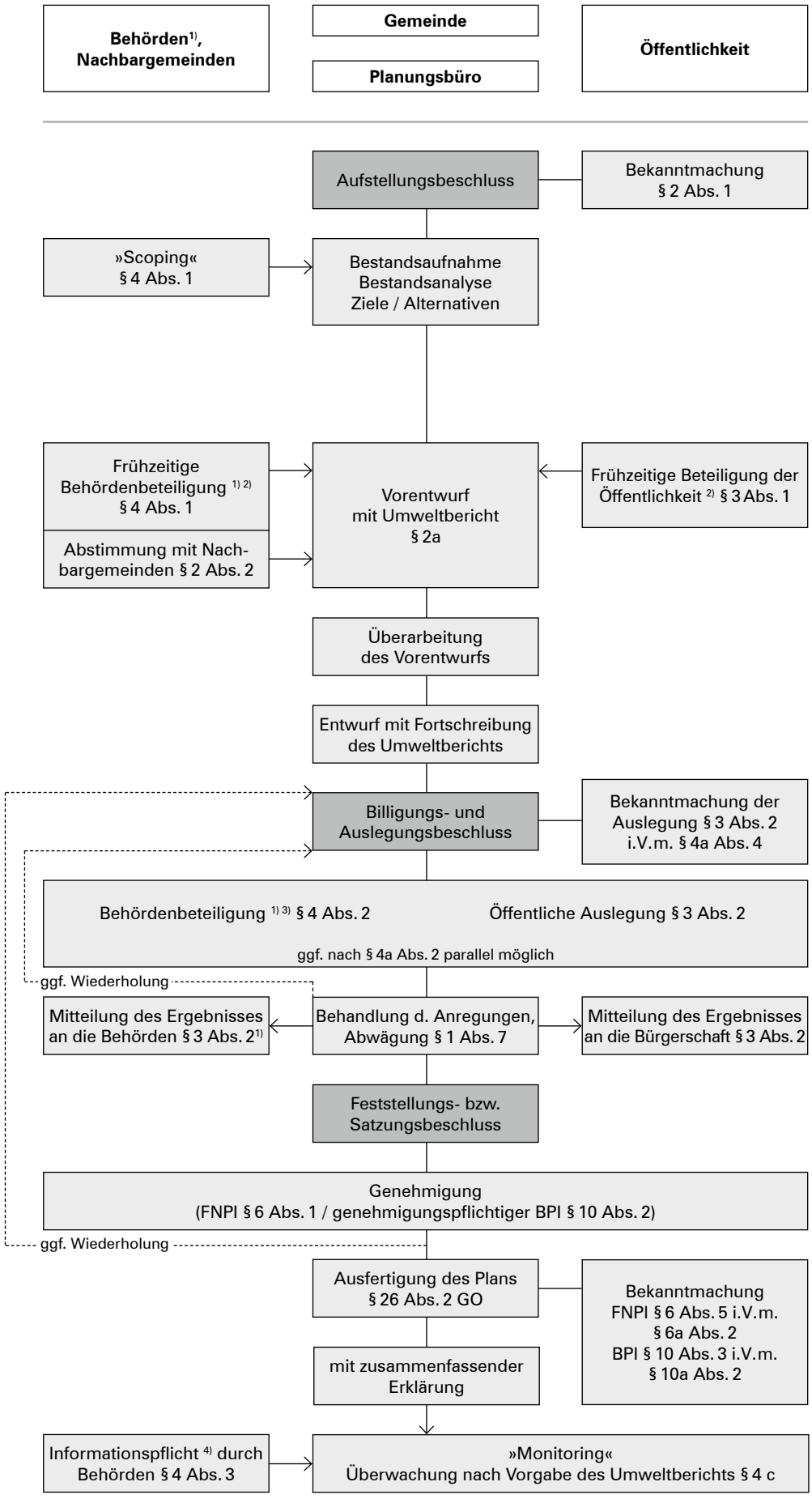


Abb. 6: Mögliches Ablaufschema zum Bauleitplanverfahren nach BauGB

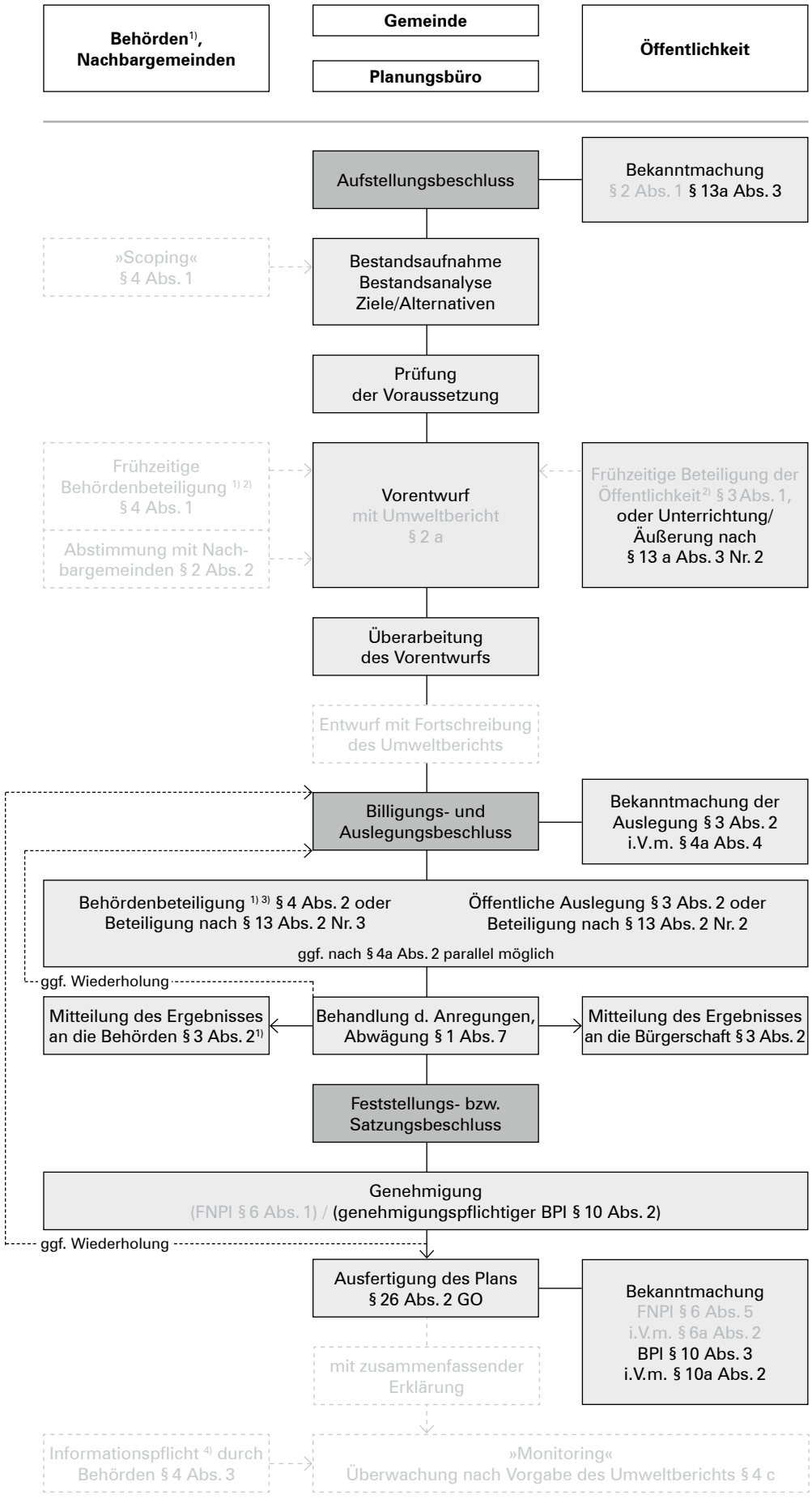
[1)] Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

[2)] frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann alternativ auch zu einem früheren Zeitpunkt erfolgen

[3)] Beteiligung nach § 4a Abs. 2 BauGB kann auch vor dem Billigungsbeschluss erfolgen

[4)] gilt nur für Behörden

Abb. 7: Mögliches Ablaufschema zum Bauleitplanverfahren nach § 13a BauGB



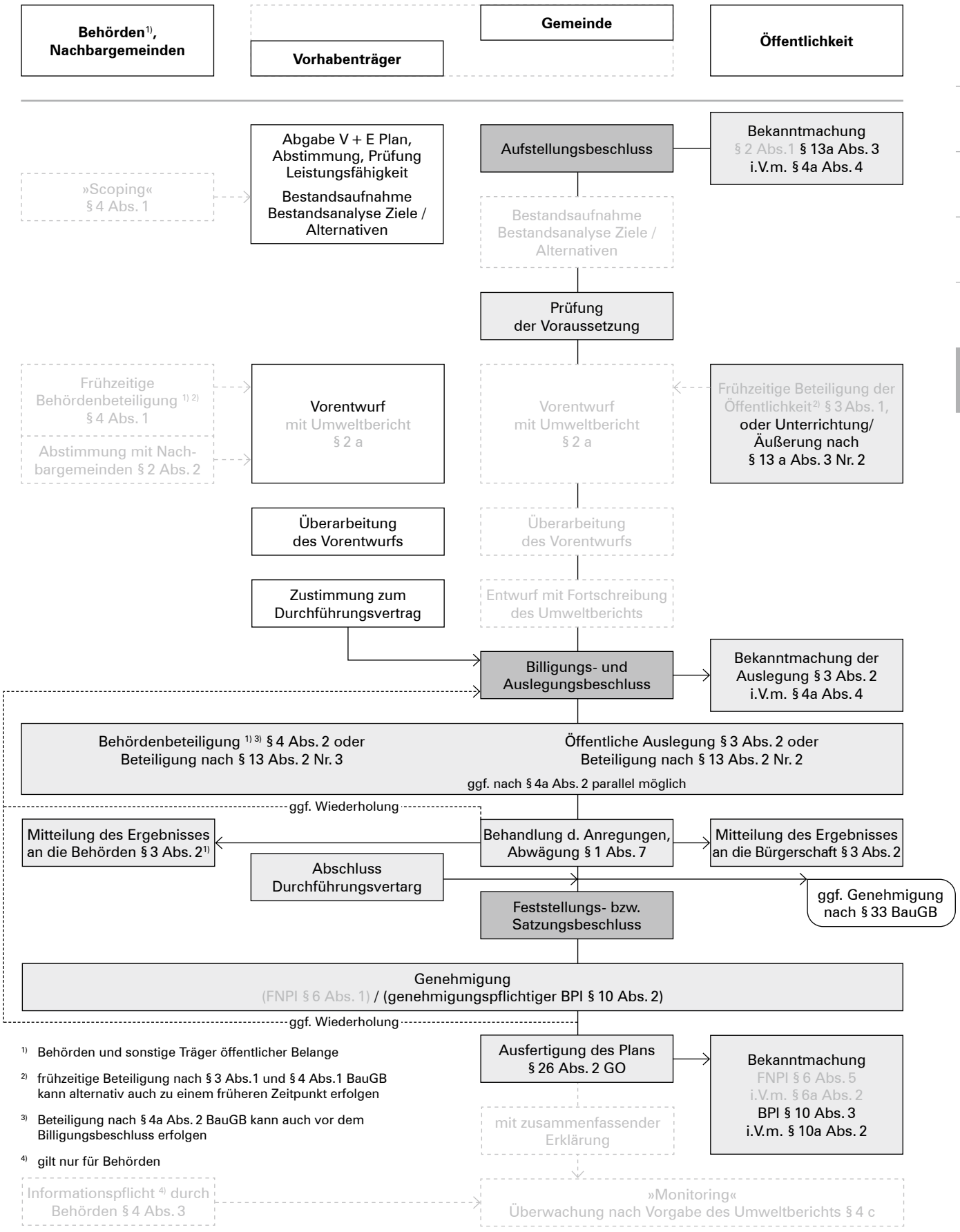
[1)] Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

[2)] frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB kann alternativ auch zu einem früheren Zeitpunkt erfolgen

[3)] Beteiligung nach § 4a Abs. 2 BauGB kann auch vor dem Billigungsbeschluss erfolgen

[4)] gilt nur für Behörden

Abb. 8: Mögliches Ablaufschema zum Bauleitplanverfahren nach § 13a i. V. m. § 12 BauGB



[1)] Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

[2)] frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB kann alternativ auch zu einem früheren Zeitpunkt erfolgen

[3)] Beteiligung nach § 4a Abs. 2 BauGB kann auch vor dem Billigungsbeschluss erfolgen

[4)] gilt nur für Behörden

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

Planungsbüro

1 Die Gemeinde soll bei der Vergabe der Ausarbeitung von Bauleitplänen darauf achten, dass das beauftragte Planungsbüro 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 Planungsbüros 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 Vertragsbeteiligten zu regeln (s. a. Kapitel IV 2/14 Erschließungskosten, Folgekosten).

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. zur Bewertung des naturschutzfachlichen Zustands oder zum Immissionsschutz) erforderlich sind. Dabei sind auch erste Vorüberlegungen über den Umfang von Umweltprüfung und Umweltbericht anzustellen. Es kann ratsam oder auch notwendig sein, geeignete Fachleute hinzuzuziehen (s. a. Kapitel IV 3/7 Untersuchungsmethoden zur Bestandsaufnahme). Insbesondere sollte geklärt werden, ob zur Beschleunigung des Bauleitplanverfahrens die Vorbereitung und Durchführung des Beteiligungsverfahrens teilweise Dritten übertragen werden soll (§ 4b BauGB). Dabei ist darauf zu achten, dass der Dritte nach außen hin im Namen der Gemeinde handelt. Auch die Durchführung einer Mediation oder eines anderen Verfahrens der außergerichtlichen Konfliktbeilegung kann einem Dritten übertragen werden.

Landschafts- und Grünordnungspläne

3 In jedem Fall ist das Erfordernis von Landschafts- und Grünordnungsplänen (§ 11 Abs. 2 S. 1 BNatSchG, Art. 4 Abs. 2 S. 2 BayNatSchG) zu prüfen (s. a. Kapitel I 2/6 Landschaftsplan und Grünordnungsplan). 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. Die Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW 2013) wird den Kommunen dabei zur Anwendung empfohlen (vgl. Anhang B).

Honorar und Vergabe von Planungsleistungen

5 Mit der Änderung der HOAI zum 01.01.2021 sind die verbindlichen Honorarmindest- und Höchstsätze entfallen. Das Entgelt für Leistungen der Bauleitplanung kann auf der Grundlage der Verordnung über die Honorare für Architekten und Ingenieurleistungen – HOAI in der Fassung von 2021 (vgl. Anhang B) ermittelt werden, jedoch besteht auch die Möglichkeit der Honorierung ohne Bezug zur HOAI. Regelungen für die Honorierung der Leistungen finden sich insbesondere in den §§ 17 bis 21 HOAI. Freiberufliche Dienstleistungen, deren Auftragswert nach § 3 VgV den EU-Schwellenwert nach § 106 Abs. 2 Nr. 1 GWB erreichen oder überschreiten, sind auf der Grundlage des

Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) und der VgV (vgl. Anhang B) zu vergeben. Für Aufträge mit Auftragswert unterhalb des EU-Schwellenwertes sind die Vorgaben des Staatsministeriums des Innern, für Sport und Integration zu beachten (Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern und für Integration vom 31. Juli 2018, Az. B3-1512-31-19, zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 08.12.2020).

Die jeweils gültigen Schwellenwerte werden im EU-Amtsblatt und im Bundesanzeiger veröffentlicht. Derzeit beträgt der Schwellenwert für Dienstleistungsaufträge 214.000 € netto; die nächste Anpassung des Schwellenwertes ist für den 01.01.2023 zu erwarten. Bei Leistungen unterhalb des EU-Schwellenwertes sind § 30 KommHV-Doppik und § 31 KommHV-Kameralistik sowie die auf der Grundlage dieser Vorschriften erlassene Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern, für Sport und Integration zur „Vergabe von Aufträgen im kommunalen Bereich" in der jeweils geltenden Fassung zu beachten.

Hinweise zur Vergabe und Durchführung von Freiberuflichen Leistungen, insbesondere auch unterhalb des Schwellenwertes, sind im Handbuch für die Vergabe- und Durchführung von Freiberuflichen Dienstleistungen durch die Staatsbau- und die Wasserwirtschaftsverwaltung des Freistaates Bayern (VHF Bayern) ausführlich enthalten (vgl. Anhang B). Das VHF ist den Kommunen zur Anwendung empfohlen.

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 und Abs. 2 BauGB.

Ermittlung der Planungsgrundlagen

2 Bevor die eigentliche Planungsarbeit beginnen kann, muss das Kartenmaterial aufbereitet werden. Der Bestand und die wesentlichen städtebaulich relevanten Planungen sind zu ermitteln (s. a. Kapitel IV 3/1 ff. Bestandsaufnahme und Bewertung, Umweltprüfung). Hierfür werden Angaben der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange benötigt, so z. B. Angaben über Schutzgebiete, die überörtlichen Planungen des Straßenbaus, der Wasserwirtschaft, der Energieversorgung und der ländlichen Entwicklung, den Denkmalschutz und die Ziele der Raumordnung (s. a. Kapitel V 2.7 Beteiligung der Behörden).

3 Vor allem beim Flächennutzungsplan, aber auch bei vielen Bebauungsplänen, sollte sich die Gemeinde über das Ergebnis der Bestandsaufnahme und Bewertung vom Planungsbüro 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.

Aufstellung der Planungsziele

4 Die Gemeinde sollte sich auf der Grundlage der Bestandsaufnahme mit den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung (s. a. Kapitel IV 4.1 Grundsätzliches) 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 klarer Ziele ist auch im Hinblick auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB – s. a. Kapitel V 2.5 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit) 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 (s. a. Kapitel V 2.5 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit) 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 (s. a. Kapitel V 2.6 Entwurf des Bauleitplans).

2.4 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Scoping

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 S. 1 HS 1 BauGB zu unterrichten und zur Äußerung 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, die das Planungsgebiet betreffen können (§ 5 Abs. 4 BauGB und § 9 Abs. 6 BauGB), einzuholen.

Scoping – Zusammenhang mit der Umweltprüfung

2 Wesentlicher Zweck der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB liegt auch darin, der Gemeinde die notwendigen Informationen zur Festlegung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrads der Umweltprüfung zu verschaffen (Scoping). Damit unterstützt dieser Verfahrensschritt die Gemeinde bei der Ermittlung der Belange des Umweltschutzes, die für die Abwägung erforderlich sind (§ 2 Abs. 4 S. 2 BauGB), hinsichtlich der Festlegung des Untersuchungszeitraumes, der Untersuchungsinhalte, -tiefe sowie der Methode. Das Scoping ist demnach der Teil der frühzeitigen Behördenbeteiligung, der die Vorbereitung und Abstimmung des Umweltberichtes behandelt. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffent-

licher Belange einer frühzeitigen Behördenbeteiligung müssen sich jedoch nach § 4 Abs. 1 S. 1 BauGB 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 Für die frühzeitige Behördenbeteiligung verweist § 4 Abs. 1 BauGB auf § 3 Abs. 1 S. 1, HS 1 BauGB und damit auf die Regelung über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung. Dies bedeutet, dass die Beteiligung möglichst zu einem frühen Stadium des Verfahrens erfolgen soll. Die Gemeinde kann sich dabei auf die Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, der sich wesentlich unterscheidenden Lösungen und der voraussichtlichen Auswirkungen der Planung beschränken, soweit dies für die Stellungnahmen der Behörden ausreichend ist.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die frühzeitige Behördenbeteiligung, auch vorgezogene Beteiligung genannt, können nach § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig durchgeführt werden. Es kann aber empfehlenswert sein, beispielsweise einen Teil des Scopings für die Ermittlung von umweltrelevanten Daten oder für die Festlegung des Untersuchungsrahmens für weitere Belange, bereits vor der förmlichen Einleitung des Bauleitplanverfahrens oder während der Bestandsaufnahme durchzuführen. Auf diese Weise kann der Untersuchungsumfang geklärt und Probleme erkannt werden, die Anlass geben, die Planung nicht oder jedenfalls nicht in der vorgesehenen Form durchzuführen. Voraussetzung ist dabei, dass Planinhalte bzw. planerische Eckpunkte, wie etwa der Geltungsbereich des Bebauungsplans, die vorgesehene Art oder eine Aussage zum geplanten Maß der baulichen Nutzung, zur Verfügung gestellt werden, die eine entsprechende Prognose und Beteiligung ermöglichen.

Fachstellenbesprechung

4 Die frühzeitige Behördenbeteiligung unterliegt grundsätzlich keiner gesetzlich festgelegten Form. Je nach den Umständen des Einzelfalls empfiehlt sich aber 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.

Änderung der Planung

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 S. 2 BauGB) (s. a. Kapitel V 2.10 Verfahren bei Änderung oder Ergänzung des Bauleitplanentwurfs).

Zu beteiligende Behörden

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 (s. a. Kapitel V 2.7 Beteiligung der Behörden).

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

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 S. 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 sind. Die Aufgabe des Umweltberichts besteht darin, die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter, welche die Durchführung des Plans oder Programms auf die Umwelt hat, sowie vernünftige Alternativen zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Hierbei ist zu berücksichtigen, 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 S. 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 (s. a. 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.

Ziele und Inhalt

2 Mit der Beteiligung der Öffentlichkeit, zu der gemäß § 3 Abs. 1 S. 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 vorab zu klären (s. a. Kapitel V 2.4 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Scoping). 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.

In der Praxis spielen häufig Fragen der Infrastruktur und der sonstigen Versorgung eines Gebiets, der Umweltbelange und der Standorte bestimmter Einrichtungen und Anlagen eine wichtige Rolle. Bei den „voraussichtlichen Auswirkungen der Planung“ treten die Auswirkungen auf die Umwelt, Vermeidung und Ausgleich in den Vordergrund. Der Umweltbericht ist – soweit er gesetzlich vorgesehen ist – als (gesonderter) Teil der Begründung entsprechend dem Stand des Verfahrens zu erstellen (§ 2a S. 2 und 3 BauGB) und während der Öffentlichkeitsbeteiligung auszulegen.

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 Bürgerinnen und Bürgern gegenüber Veränderungen in ihrem Lebensumfeld und der Möglichkeiten, gegen Planungen vorzugehen (z. B. durch Bürgerbegehren), besondere Bedeutung. Denkbar ist auch die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger zusätzlich zu den gesetzlich vorgegebenen Verfahrensschritten (s. a. Kapitel I 4 Bürgerbeteiligung). 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.

Sonderregelungen für bestimmte Bebauungspläne

3 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 BauGB 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).

Aufstellung von Landschafts- und Grünordnungsplänen

4 Bei der Vorbereitung von Landschafts- und Grünordnungsplänen ist den landesweit tätigen, anerkannten Naturschutzvereinen Gelegenheit zur Stellungnahme und zur Einsicht in die einschlägigen Sachverständigengutachten nach § 63 Abs. 2 Nr. 2 BNatSchG zu geben. Für das Verfahren zur Aufstellung von Landschafts- und Grünordnungsplänen sowie für die Genehmigung gelten die Vorschriften für Bauleitpläne; dies gilt entsprechend auch im Fall, wenn ein Bauleitplan nicht erforderlich ist (vgl. Anhang B „Mitwirkung der nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes anerkannten Verbände in Rechtsetzungs- und Verwaltungsverfahren“).

Zeitpunkt und Verfahren

5 In Abwicklung und Gestaltung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit hat die Gemeinde weitgehend freie Hand. Es muss allerdings gewährleistet sein, dass die Bürgerinnen und Bürger ausreichend unterrichtet werden und angemessene Gelegenheit zur Erörterung haben. Die Angemessenheit einer gesetzten Frist muss sich vor allem auf den Zeitpunkt zwischen Darlegung, d. h. Ermöglichung der Erlangung von Informationen, und Abgabe von Stellungnahmen bzw. Durchführung der Anhörung beziehen. Es muss ausreichend Zeit zur Überlegung und Überprüfung sowie zum Vorbringen von betroffenen Belangen und sonstigen Interessen zur Verfügung stehen.

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

- Öffentliche Versammlungen, 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, auf der eigenen Internetseite 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, auf der eigenen Internetseite, 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 (s. a. Kapitel I 4 Bürgerbeteiligung) miteinander zu kombinieren. Falls von der Planung nur Teilbereiche des Gemeindegebietes betroffen sind, sollten bei der Bekanntmachung der Unterrichtung diese Gebiete bezeichnet werden.

Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren

7 Die Erhebung von Daten, unter anderem durch die Gemeindeverwaltung oder im Auftrag der Gemeindeverwaltung durch Dritte, durch eingehende Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden erfolgt im Rahmen der gesetzlich geforderten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen (§§ 3 – 4c BauGB). Die Beteiligten sind über den Zweck und die Nutzung der Daten im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zu informieren (vgl. Anhang A). Dabei kann es wichtig sein darüber zu informieren, dass die Daten im Rahmen der Planungshoheit der Gemeinde zum Zwecke der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und darüber hinaus zur Durchführung des konkreten Bauleitplanverfahrens genutzt werden. Hierbei ist den Gemeinden zu empfehlen, dass die Gemeinde Daten, die innerhalb eines Verfahrens erhoben werden, auch für die weitere städtebauliche Entwicklung nutzen kann.

Äußerung und Erörterung

8 Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit umfasst auch die Erörterung. Nach § 3 Abs. 1 BauGB sind Äußerungen der Bürgerinnen und Bürger entgegenzunehmen. Außerdem sollen die Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit erhalten, die Planung mit einer sachkundigen Vertretung 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.

Behandlung der Ergebnisse

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

Ausnahmen von der Öffentlichkeitsbeteiligung

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

- 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 S. 3 Nr. 2 BauGB ist auf die Praxis von Gemeinden abgestellt, in der sich unterschiedliche Formen informeller Planungen im Vorfeld der Aufstellung von Bauleitplänen herausgebildet haben. Das ersatz-

weise 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 S. 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 Bürgerinnen und 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 (s. a. Kapitel V 2.4 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Scoping). 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 S. 1 BauGB). Die Beteiligung hat den Zweck, eine möglichst vollständige Ermittlung und zutreffende Bewertung der in die Abwägung einzustellenden öffentlichen Belange zu ermöglichen.

Vorliegen eines Planentwurfs

2 Die Aufforderung zu Stellungnahmen setzt einen abstimmungsfähigen Planentwurf, jedenfalls ein solches planerische Konzept voraus, das es den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ermöglicht, sich hierzu

mit der erforderlichen Konkretheit und Eindeutigkeit zu äußern und sich mit dem Konzept auseinanderzusetzen. Erforderlich ist demnach eine weitgehende Planreife.

Zeitpunkt der Beteiligung

3 Die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt nach der frühzeitigen Behördenbeteiligung. 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.

Zu beteiligende Behörden und Träger öffentlicher Belange

4 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 abwägungserhebliche Belange in das konkrete Bauleitplanverfahren 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.

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, untere Wasserrechtsbehörde, Bodenschutzbehörde, Gesundheitsamt oder untere Straßenverkehrsbehörde
- die höhere Landesplanungsbehörde
- das Wasserwirtschaftsamt
- das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- 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 Auf-

stellung 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 Autobahn GmbH
- der Landkreis, z. B. als Straßenbaulastträger
- das Luftamt
- den Betreiber einer Eisenbahninfrastruktur (DB Netz AG oder nichtbundeseigene Eisenbahninfrastrukturunternehmen)
- die zuständige Eisenbahnaufsichtsbehörde (s. a. Kapitel III 9/20 Bahnübergänge)
- die Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes
- die zuständigen Netzbetreiber von leitungsgebundenen Energie- und Telekommunikationsnetzen
- die für die Gemeinbedarfsflächen zuständigen Bedarfsträger
- die Kirchen und die Religionsgemeinschaften des öffentlichen Rechts
- die Bayerische Verwaltung der staatlichen Schlösser, Gärten und Seen
- die Stadt- bzw. Kreisheimatpfleger/in
- die Immobilien Freistaat Bayern (IMBY)
- das Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw)
- 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 zu beteiligen, wenn ein Verfahren nach FlurbG zu erwarten ist oder durchgeführt wird. Die Wehrbereichsverwaltung ist nur bei Planungen in der Nähe von Anlagen für Verteidigungszwecke zu beteiligen. Der Kreisjugendring wird z. B. nur bei Planungen zu hören sein, die Kinder- und Jugendeinrichtungen betreffen. Nach Zweckmäßigkeit sind auch die gemeindeeigenen Aufgabenträger, wie beispielsweise die örtliche Feuerwehr, durch einen internen Beteiligungsprozess in das Bauleitplanverfahren mit einzubeziehen.

Verfahren und Äußerungsfrist

5 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 S. 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 A). Die Träger öffentlicher Belange sollen sich gemäß § 4 Abs. 2 S. 3 HS 1 BauGB in den Stellungnahmen auf ihren Aufgabenbereich beschränken. Die Stellungnahmen sollen aber nach § 4 Abs. 2 S. 3 HS 2 BauGB, soweit noch nicht erfolgt, auch Aufschluss über beabsichtigte oder eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen geben.

Die Beteiligten haben gemäß § 4 Abs. 2 S. 2 BauGB grundsätzlich innerhalb eines Monats, bei einem Fristbeginn im Monat Februar innerhalb von 30 Tagen, 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 S. 2 BauGB auf elektronischem Weg erfolgt, die Behörde nach § 4a Abs. 4 S. 3 BauGB jedoch eine Planausfertigung anfordert. Die Verzögerung kann allerdings ein wichtiger Grund für eine Fristverlängerung nach § 4 Abs. 2 BauGB sein.

Abstimmung mit benachbarten Gemeinden

6 Gemäß § 2 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen (s. a. Kapitel II 4 Abstimmung mit benachbarten Gemeinden). 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 S. 2 BauGB).

Einarbeitung der Stellungnahmen und Abwägung

7 Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange unterliegen grundsätzlich der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB. 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.

8 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 S. 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 S. 1 BauGB) sind. Generell gilt, dass nur Äußerungen außer Acht gelassen werden können, die nicht abwägungsrelevant sind.

9 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 S. 2 BauGB Gebrauch zu machen und Darstellungen aus dem Flächennutzungsplan herauszunehmen (s. a. Kapitel IV 4.2/5 Ausnehmen 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 S. 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 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (§§ 54, 55 UVPG) zu beteiligen. Für die Stellungnahmen der Behörden 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 S. 2 BauGB).

2.9 Öffentliche Auslegung

Auslegungsbeschluss

1 Den nach den dargestellten Beteiligungsschritten vorliegenden Planentwurf macht sich das zuständige Gremium (in der Regel der 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 S. 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 sowie über das zentrale Landesportal Bauleitplanung zugängig zu machen (vgl. Kapitel IV 5.4/8 Elektronische Informationstechnologien bei der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung) 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 S. 1 GO i. V. m. Art. 26 Abs. 2 GO – s. a. Kapitel V 2.13 Bekanntmachung und Inkrafttreten), das mit der Bekanntmachungsverordnung (BekV) 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 BayVwVfG und § 187 Abs. 1 BGB 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 darauffolgenden 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 S. 3 BekV 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 (D. h., die in den vorhandenen Stellungnahmen und Unterlagen behandelten Umweltthemen sind nach Themenblöcken zusammenzufassen und in der Auslegungsbekanntmachung schlagwortartig zu charakterisieren. Diese Pflicht erstreckt sich auch auf die in Stellungnahmen enthaltenen Umweltinformationen, welche die Gemeinde für unwesentlich hält und deshalb nicht auszulegen beabsichtigt. Die Bekanntmachung muss der Öffentlichkeit eine erste inhaltliche Einschätzung darüber ermöglichen, welche Umweltbelange in den der Gemeinde verfügbaren Stellungnahmen und sonstigen Unterlagen behandelt werden.) (BVerwG, Urt. v. 18.07.2013, 4 CN 3.12; 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 S. 1 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 S. 2 HS 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. Anregungen können nur von Betroffenen oder nur schriftlich vorgebracht werden),

- bei Flächennutzungsplänen ergänzend den Hinweis, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 UmwRG in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 3 S. 1 UmwRG mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können (§ 3 Abs. 3 BauGB),

- den Hinweis auf datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren (vgl. Anhang A).

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, sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

6 Gleichzeitig mit der Bekanntmachung sollen die beteiligten Träger öffentlicher Belange von der Auslegung benachrichtigt werden (§ 3 Abs. 2 S. 3 BauGB – s. a. Kapitel V 2.7/3 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, bei Fristbeginn im Monat Februar für die Dauer von mindestens 30 Tagen, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist, öffentlich auszulegen (§ 3 Abs. 2 S. 1 BauGB). Als Auslegungsort werden in der Regel die Gemeindekanzlei oder das Büro der Bauverwaltung in Betracht kommen.

Der Bauleitplanentwurf einschließlich der Begründung muss am Auslegungsort augenfällig bereitliegen. Die Bürgerinnen und Bürger müssen 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 (VGH Mannheim, Urt. v. 12.07.2004 – 8 S 351/04). Von der Beschränkung auf bestimmte Amtstage oder Amtsstunden ist abzuraten. Es ist vielmehr wünschenswert, dass zu bestimmten, in der Bekanntmachung anzugebenden Zeiten den berufstätigen Bürgerinnen und Bürgern Gelegenheit gegeben wird, auch außerhalb der normalen Dienststunden Einsicht zu nehmen.

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB auszulegenden Unterlagen sind zusätzlich in das Internet einzustellen und über das zentrale Internetportal des Landes (www.bauleitplanung.bayern.de) zugänglich zu machen. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange können durch Mitteilung von Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Internetadresse, unter welcher der entsprechende Inhalt der Bekanntmachung und die Unterlagen im Internet eingesehen werden können, eingeholt werden; die Mitteilung kann elektronisch übermittelt werden. In diesen Fällen hat die Gemeinde der Behörde oder einem sonstigen Träger öffentlicher Belange auf Verlangen den Entwurf des Bauleitplans und der Begründung in Papierform zu übermitteln.

Auslegungsfrist

8 Die einmonatige, bei Fristbeginn im Monat Februar mindestens dreißigtägige, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes längere Auslegungsfrist bemisst sich analog Art. 31 BayVwVfG und §§ 187 Abs. 2, 188 Abs. 2 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 darauffolgenden 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 darauffolgenden Werktags.

9 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.

Behandlung der Anregungen

10 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.

Alle fristgemäß vorgebrachten und alle abwägungsrelevanten Anregungen muss die Gemeinde prüfen; ihre Behandlung (s. a. 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 (s. a. 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, das Planungsbüro 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.

Mitteilung des Ergebnisses

11 Den Personen und Stellen, die fristgemäß Anregungen vorgebracht haben, ist gemäß § 3 Abs. 2 S. 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 S. 5 BauGB vorgeschriebene Verfahren der Einsichtnahme treten.

2.10 Verfahren bei Änderung oder Ergänzung des Bauleitplanentwurfs

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

Erneute öffentliche Auslegung

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

Die Gemeinde kann dabei die erneute öffentliche Auslegung angemessen verkürzen (§ 4a Abs. 3 S. 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 S. 2 BauGB, s. a. Kapitel V 2.9/2 ff. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung). Auf diese Beschränkung ist in der ortsüblichen Bekanntmachung über die erneute öffentliche Auslegung hinzuweisen. Die Änderungen und Ergänzungen müssen deutlich hervorgehoben sein. Auszulegen ist jedoch der gesamte Planentwurf.

Eingeschränktes Beteiligungsverfahren

3 Fall B: Die erneute öffentliche Auslegung kann unter den in § 4a Abs. 3 S. 4 BauGB genannten Voraussetzungen auf die von der Änderung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger 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 Planergänzung 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 Bürgerinnen und Bürgern betreffen, sollte vorzugsweise alternativ eine erneute öffentliche Auslegung – ggf. unter Nutzung der o. a. Erleichterungen des § 4a Abs. 3 S. 2 und 3 BauGB – erfolgen.

Gleichzeitig mit der Beteiligung der betroffenen Bürgerinnen und 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 S. 4 ff. BauGB.

Führt die Beteiligung zu einer erneuten Änderung oder Ergänzung des Planentwurfs, so ist § 4a Abs. 3 erneut anzuwenden, d. h. die vorstehend dargestellten Verfahrensschritte sind erneut durchzuführen.

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. Der Beschluss über den Flächennutzungsplan ist vom gesamten Gemeinderat zu fassen und kann nicht auf einen beschließenden Ausschuss übertragen werden (s. a. 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 S. 2 BauGB),
- Bebauungspläne, soweit sie vor dem FNP bekannt gemacht werden sollen (§ 8 Abs. 3 S. 2 BauGB),
- vorzeitige Bebauungspläne (§ 8 Abs. 4 BauGB).

Zuständigkeit

3 Die Zuständigkeit für die Genehmigung (Regierung oder Landratsamt) ist in §§ 6 Abs. 1, 10 Abs. 2 S. 1 BauGB sowie in der Zuständigkeitsverordnung im Bauwesen (ZustVBau) geregelt. Danach sind die Regierungen für die Genehmigungen von Flächennutzungsplänen und o. g. genehmigungsbedürftigen Bebauungsplänen kreisfreier Gemeinden sowie der Großen Kreisstädte zuständig. Im Übrigen sind die Landratsämter zuständig.

Unterlagen Antrag

4 Dem Genehmigungsantrag sollen folgende Unterlagen beigefügt werden:

- Flächennutzungsplan, ggf. mit integriertem Landschaftsplan einschließlich Begründung mit Umweltbericht, bzw. Bebauungsplan, ggf. 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 detaillierter Bericht ist nicht erforderlich,
- der Nachweis über Ort, Zeit und ordnungsgemäße Bekanntmachung (Kopie Bekanntmachung) sowie Veröffentlichung im Internet und über ein zentrales Internetportal des Landes 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 S. 4 HS 1 BauGB,
- die Nachweise über die Mitteilung des Ergebnisses der Prüfung von Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 S. 4 HS 2 BauGB,
- die Nachweise über die Beschlüsse der Gemeinde, insbesondere: Aufstellungsbeschluss, Auslegungsbeschluss und Feststellungs- oder Satzungsbeschluss.

Gliederung Antrag

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

Empfohlene Gliederung

1) Aufstellungsbeschluss inkl. Planunterlagen und evtl. Beschlüsse,

2) Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
(bei umfangreichen Unterlagen unterteilt in Aufforderung zur Abgabe der Stellungnahmen inkl. des Planungsstands, eingegangene Stellungnahmen, Behandlung der Stellungnahmen),

3) Beteiligung gemäß § 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 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
(bei umfangreichen Unterlagen unterteilt in Bekanntmachung inkl. des Planungsstands, eingegangene Stellungnahmen, Behandlung der Stellungnahmen, Mitteilung des Ergebnisses an die Bürgerinnen und Bürger),

6) Beteiligung gemäß § 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(n) Auslegung(en) gemäß § 4a BauGB,

8) Feststellungs-/Satzungsbeschluss,

9) Planfassung, die zur Genehmigung eingereicht wird, inkl. Begründung.

Bei einem genehmigungspflichtigen Bebauungsplan (s. a. Kapitel V 2.12/2 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.

Form und Wirkung der Genehmigung

6 Die Genehmigung (Genehmigungsbescheid) 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

7 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 prüffähiger Form (siehe hierzu Kapitel V 2.12/4 Unterlagen Antrag) bei der zuständigen Genehmigungsbehörde zu laufen. 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

8 Gemäß § 6 Abs. 4 S. 4 und § 10 Abs. 2 S. 2 BauGB gilt die Genehmigung als erteilt, wenn sie nicht innerhalb der ggf. verlängerten Frist unter Angabe von Gründen abgelehnt 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.

Genehmigungsverfahren mit Maßgaben

9 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.

Mängel, die so weitgehende 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.

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

11 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.

12 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.

Genehmigungsverfahren ohne Maßgaben

13 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.

Genehmigung des Flächennutzungsplans mit Ausnehmen von Teilen

14 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 (s. a. Kapitel V 2.12/6 Form und Wirkung 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 wird in der Regel verpflichtet sein, auch für den von der Genehmigung ausgenommenen Teil eine genehmigungsfähige Planung zu schaffen (§ 5 Abs. 1 BauGB, s. a. Kapitel IV 4.2/5 Ausnehmen von Flächen und 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.

Vorweggenehmigung von Teilen des Bauleitplans

15 Nach § 6 Abs. 4 S. 1 HS 2 und § 10 Abs. 2 S. 2 BauGB können räumliche oder sachliche Teile des Bauleitplans vorweg genehmigt werden. 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

16 Die Entscheidung über die Genehmigung des Bauleitplans ist ein Verwaltungsakt. Soweit eine Genehmigung – etwa durch belastende 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 S. 2 VwGO i. V. m. Art. 15 Abs. 1, Abs. 2 BayAGVwGO).

2.13 Bekanntmachung und Inkrafttreten

Ortsübliche Bekanntmachung

1 Zum Abschluss des Verfahrens – einschließlich der Schritte, die gegebenenfalls aufgrund von Maßgaben noch notwendig geworden sind (s. a. Kapitel V 2.12/9 ff. Genehmigungsverfahren mit 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 S. 4 BauGB und § 10 Abs. 2 S. 2 BauGB – s. a. Kapi-

tel V 2.12/8 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 (s. a. Kapitel V 7/2 ff. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Kapitel V 7/7 Frist für die Geltendmachung von Fehlern). In der Bekanntmachung des Bebauungsplans ist auch gemäß § 44 Abs. 5 BauGB auf den Entschädigungsanspruch (§ 44 Abs. 3 S. 1 und 2 BauGB) und dessen Erlöschen (§ 44 Abs. 4 BauGB) hinzuweisen.

2 Der Flächennutzungsplan wird mit der Bekanntmachung wirksam (§ 6 Abs. 5 S. 2 BauGB). Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 S. 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 (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).

Zusammenfassende Erklärung

3 Spätestens bei der Bekanntmachung ist den Bauleitplänen gemäß § 6a Abs. 1 bzw. § 10a Abs. 1 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. Diese zusammenfassende Erklärung soll zusammen mit dem in Kraft getretenen Bauleitplan und der Begründung ergänzend auch in das Internet und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht werden (§ 6a Abs. 2, § 10a Abs. 2 BauGB).

4 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 GO i. V. m. BekV vom 19. Januar 1983 – GVBl S. 14).

Einsicht und Auskunft für jeden

5 Nach der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 S. 2 BauGB mit der Begründung sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten; über seinen Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben. Nach § 10a Abs. 2 BauGB sollen diese Unterlagen zusätzlich in das Internet eingestellt und über das zentrale Landesportal zugängig gemacht werden. Außerdem sollten die Vorschriften, auf die in Festsetzungen verwiesen wird, bzw. deren Methoden oder Berech-

nungsverfahren Inhalt der Anforderungen an bauliche Anlagen und deren Benutzung im Einzelnen sind (z. B. DIN Vorschriften), von den Planbetroffenen in zumutbarer Weise eingesehen werden können. In der Bekanntmachung des Bebauungsplans ist deshalb anzugeben, bei welcher Stelle der Plan sowie die weiteren Unterlagen während der Dienststunden eingesehen werden können. § 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 S. 3 BauGB eine vergleichbare Regelung.

6 Bei der Bekanntmachung muss die Genehmigung nicht in ihrem vollen Wortlaut bekannt gemacht werden. Es genügt, dass sich die interessierte Bürgerschaft 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. Ein Formulierungsvorschlag für die Bekanntmachung der Genehmigung befindet sich im Anhang A der Planungshilfen.

7 Die Gemeinde bringt auf den Exemplaren des Bauleitplans den Verfahrensvermerk (s. a. Kapitel IV 5.4/1 Verfahrensvermerk für Bauleitpläne und Anhang A) 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 gemäß § 9 Abs. 2b BauGB enthält (s. a. Kapitel IV 4.3/17 Zentrale Versorgungsbereiche und Vergnügungsstätten),
- weder die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben begründet oder vorbereitet wird, noch Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhal-

tungsziele und des Schutzzwecks von Gebieten des Netzes „Natura 2000“ bestehen.

Flankierend zur Umsetzung der Seveso-III-Richtlinie (Störfallanlagen) ist das beschleunigte Verfahren auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG zu beachten sind.

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 S. 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 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.),
- 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).

Keine Umweltprüfung

4 Im vereinfachten Verfahren findet keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB statt (§ 13 Abs. 3 S. 1 BauGB). Dementsprechend ist auch weder ein Umweltbericht nach § 2a BauGB noch die Angabe gemäß § 3 Abs. 2 S. 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.

Hinweispflicht

5 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 S. 2 BauGB enthalten sein; wird der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben, sollte der Hinweis in dem entsprechenden Anschreiben enthalten sein.

6 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 S. 4 und 6 BauGB zu behandeln (s. a. Kapitel V 2.9/10 Behandlung der Anregungen). Der geänderte Bebauungsplan wird von der Gemeinde als Satzung beschlossen. Der geänderte Flächennutzungsplan wird durch Beschluss festgestellt.

Genehmigung

7 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.

Bekanntmachung

8 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 § 10a BauGB. Der geänderte oder ergänzte Plan sollte den Stellen zugeleitet werden, denen auch die ursprüngliche Planung übermittelt wurde (s. a. Kapitel V 2.13/5 Einsicht und Auskunft für jeden).

4 Beschleunigtes Verfahren

Das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB und – befristet bis zum 31. Dezember 2022 – gemäß § 13b BauGB, ist im Wesentlichen dem vereinfachten Verfahren nachgebildet. Hauptunterschied ist, dass in bestimmten Fällen die Eingriffsregelung nicht anwendbar ist.

4.1 Beschleunigtes Verfahren der Innenentwicklung

Anwendungsbereich beschleunigtes Verfahren

1 Grundvoraussetzung für die Anwendung der Regelungen über das beschleunigte Verfahren ist insbesondere, dass es sich um die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung handelt (§ 13a Abs. 1 S. 1 BauGB). Betroffen sind Bebauungspläne, welche 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 nach § 13a BauGB 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.

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 zusammenzurechnen (§ 13a Abs. 1 S. 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 S. 3 BauGB).

Bebauungspläne, durch die eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, können ohne Weiteres im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Bebauungspläne, die eine Grundfläche von mehr als 20.000 bis 70.000 m² festsetzen, können dann im beschleunigten Verfahren durchgeführt 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

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

Folgende zusätzliche Hinweise sind zu geben und bekannt zu machen:

- dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird und keine Umweltprüfung erfolgt (§ 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB),
- die wesentlichen Gründe, d. h. das Ergebnis der Vorprüfung, wenn ein Bebauungsplan vorliegt, der eine Grundfläche von mehr als 20.000 bis 70.000 m² festsetzt (§ 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB),
- 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),
- 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 (s. a. Kapitel V 2.5 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit).

Erleichterungen

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

Nichtanwendung der Eingriffsregelung

4 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 S. 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 BauGB), 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.

Anpassung des Flächennutzungsplanes

5 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.

4.2 Beschleunigtes Verfahren am Ortsrand

1 Mit der BauGB-Änderung 2017 wurde das beschleunigte Verfahren auf den Ortsrand erweitert (§ 13b BauGB), um hierdurch gerade solchen Gemeinden, die mit ihrem Innenentwicklungspotenzial an ihre Grenzen gekommen sind, erleichtert, eine weitere Wohnbaulandmobilisierung zu ermöglichen.

Anwendungsbereich beschleunigtes Verfahren

2 Die gesetzliche Regelung enthält insbesondere folgende tatbestandliche Voraussetzungen:

- Flächen schließen sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an (beplanter oder unbeplanter Innenbereich),
- Beschränkung auf Flächen, durch welche die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird (Die Gemeinde sollte bei Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets über § 1 Abs. 5 BauNVO diejenigen Nutzungen ausschließen, die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis Nr. 5. BauNVO an sich ausnahmsweise zugelassen werden können (vgl. BayVGH vom 09.05.2018 Az. 2 NE 17.2528).),
- Beschränkung auf eine Grundfläche bis zu 1 ha netto,
- Befristung bis zum 31.12.2022 (späteste Frist für Aufstellungsbeschluss; Satzungsbeschluss muss dann bis zum 31.12.2024 gefasst werden).

Im Übrigen, insbesondere zu den Rechtsfolgen, kann vollinhaltlich auf die Ausführungen unter Kapitel V 4.1 Beschleunigtes Verfahren der Innenentwicklung verwiesen werden.

Besonders hervorzuheben ist, dass die Umweltbelange materiellrechtlich weiter zu prüfen und bei der Abwägung zu berücksichtigen sind, lediglich der Umweltbericht als formalisiertes Verfahren insoweit ggf. wegfallen kann. Das kann im Einzelfall zur Notwendigkeit von Vermeidungsmaßnahmen führen, wenn andernfalls eine rechtmäßige Abwägungsentscheidung nicht möglich ist. Entsprechendes gilt für städtebauliche Prämissen, wie z. B. den Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung (vgl. Bodenschutzklausel § 1a Abs. 2 S. 1, § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB und auch LEP Ziel 3.2; s. a. Kapitel III 3/2 Innenentwicklung).

5 Zuständigkeit und Zusammensetzung des Gemeinderats bei Beschlüssen

Zuständigkeit des Gemeinderats

1 Aufgrund von Art. 32 Abs. 2 S. 2 Nr. 1 GO ist der (genehmigungspflichtige) Feststellungsbeschluss über den Flächennutzungsplan dem gesamten Gemeinderat vorbehalten. Beschlüsse über den Bebauungsplan oder im Auf-

stellungsverfahren können nach Art. 32 Abs. 2 S. 2 Nr. 2 GO auf einen beschließenden Ausschuss übertragen werden.

Ausschluss wegen persönlicher Beteiligung

2 Nach Art. 49 Abs. 1 GO kann ein Mitglied des Gemeinderats an der Beratung und Abstimmung nicht teilnehmen, wenn der Beschluss ihm selbst, einem Angehörigen im Sinn von Art. 20 Abs. 5 BayVwVfG oder einer von ihm vertretenen natürlichen oder juristischen Person oder sonstigen Vereinigung einen unmittelbaren Vorteil oder Nachteil bringen kann. Dies gilt nach Art. 49 Abs. 1 S. 2 GO auch für ein Mitglied des Gemeinderats, das als Privatperson im Verfahren ein Gutachten eingereicht hat, das sich auf den Beratungs- und Entscheidungsgegenstand bezieht.

Die Bezugnahme auf den Angehörigenbegriff des Art. 20 Abs. 5 BayVwVfG wurde durch das Gesetz zur Änderung des Gemeinde- und Landkreiswahlgesetzes und anderer Gesetze vom 22.03.2018 mit Wirkung zum 01.04.2018 in Art. 49 Abs. 1 GO neu eingefügt und führt zu einer Änderung des betroffenen Personenkreises. Insoweit wird auf die einschlägigen Kommentierungen zu Art. 20 Abs. 5 BayVwVfG verwiesen. Durch die Neuregelung wurden zudem die „sonstigen Vereinigungen" in Art. 49 Abs. 1 GO aufgenommen. Ausgeschlossen wegen persönlicher Beteiligung sind nunmehr auch Gemeinderatsmitglieder, die beispielsweise Gesellschaften des bürgerlichen Rechts, offene Handelsgesellschaften, nicht rechtsfähige Vereine und Bürgerbegehren vertreten.

3 Die Aufstellung eines Flächennutzungsplans für das gesamte Gemeindegebiet hat grundsätzlich keine unmittelbaren Rechtswirkungen für die Eigentümerinnen und Eigentümer der im Planungsbereich liegenden Grundstücke. Mitglieder des Gemeinderats oder deren in Art. 20 Abs. 5 BayVwVfG genannte Angehörige, die Eigentümerin bzw. Eigentümer von Grundstücken im Planungsbereich sind, können grundsätzlich 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 Mitglieder des Gemeinderats in der Regel von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen. Ein unmittelbarer Vor- oder Nachteil kann nicht nur vorliegen, wenn Mitglieder des Gemeinderats innerhalb dieses Änderungsbereichs selbst Grundeigentum besitzen, sondern auch, wenn Grundstücke an den Änderungsbereich angrenzen und von der beabsichtigten Planänderung berührt werden können.

Entsprechendes kann für den sog. sachlichen Teilflächennutzungsplan nach § 5 Abs. 2 BauGB gelten.

4 Bebauungspläne regeln die Bebaubarkeit und sonstige Nutzbarkeit der Grundstücke, haben erheblichen Einfluss auf den Grundstückswert und bringen den Eigentümerinnen bzw. 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 ihre in Art. 20 Abs. 5 BayVwVfG genannten Angehörigen bzw. eine vom Mitglied vertretene natürliche oder juristische Person oder sonstige Vereinigung, Eigentümerin bzw. Eigentümer von Grund-

stücken im Bereich des Bebauungsplans ist. 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 Mitglieder des Gemeinderats oder deren in Art. 20 Abs. 5 BayVwVfG genannte Angehörige bzw. eine vom Mitglied vertretene natürliche oder juristische Person oder sonstige Vereinigung die Eigentümerin oder 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 (s. a. Kapitel V 2.1 Aufstellungsbeschluss), der Billigungs- und Auslegungsbeschluss (s. a. Kapitel V 2.9/1 Auslegungsbeschluss) und die Beschlussfassung über Anregungen (s. a. Kapitel V 2.9/10 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 Eigentümerin bzw. Eigentümer oder sonstige Nutzungsberechtigte von Grundstücken im Geltungsbereich dieses Plans sind oder zu einer Person oder sonstigen Vereinigung die Eigentümerin bzw. 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. um ein Jahr 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.

Zurückstellung von Baugesuchen

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.

Eine Zurückstellung kann unter bestimmten Umständen auch für Flächennutzungspläne gemäß § 35 Abs. 3 S. 3 BauGB (s. a. Kapitel IV 4.2/24 Konzentrationsflächen) erlassen werden.

vorläufige Untersagung

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

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 materiell-rechtlichen 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.

Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften

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 sogenannten internen Unbeachtlichkeitsklauseln Ausnahmen hiervon bestimmt sind. Eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften nach dem BauGB ist demnach nur beachtlich, 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 (Nr. 1),

- die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2, § 4a Abs. 3, Abs. 4 S. 1 und Abs. 5 S. 2, nach § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 und 3, auch in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13b, nach § 22 Abs. 9 S. 2, § 34, Abs. 6 S. 1 sowie § 35 Abs. 6 S. 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 S. 2 BauGB), gefehlt haben, oder falls die Auslegung trotz Vorliegens eines wichtigen Grundes nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB nicht für die Dauer einer angemessenen längeren Frist erfolgt ist und die Begründung für die Annahme des Nichtvorliegens eines wichtigen Grundes nachvollziehbar ist (Nr. 2; vgl auch e), wonach unbeachtlich ist, wenn bei Anwendung des § 4a Absatz 4 S. 1 BauGB der Inhalt der Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen zwar in das Internet eingestellt, aber nicht über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich sind,

- 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 im Verhältnis Flächennutzungsplan – Bebauungsplan

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 wurde, 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, ohne dass die geordnete städtebauliche Entwicklung beeinträchtigt worden ist (Nr. 4).

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

Für das beschleunigte Verfahren (s. a. Kapitel V 4 Beschleunigtes Verfahren) 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

4 Die Beachtlichkeit von Fehlern beim Abwägungsvorgang ist in § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB sowie in § 214 Abs. 3 S. 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 S. 1 Nr. 1 BauGB). Mängel, die Gegenstand der Regelung in § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB sind, können nicht als Mängel der Abwägung geltend gemacht werden (§ 214 Abs. 3 S. 2, HS 1 BauGB), womit das Gesetz die Konsequenz aus der Einordnung des Ermittelns und Bewertens der Belange und damit des Abwägungsvorgangs in den Bereich der Verfahrensvorschriften zieht.

5 Im Übrigen bestimmt § 214 Abs. 3 S. 2 HS 2 BauGB, dass Mängel im Abwägungsvorgang nur erheblich sind, wenn sie offensichtlich und auf das Abwägungsergebnis von Einfluss gewesen sind. Diese Regelung soll sicher stellen, dass die durch § 214 Abs. 2 S. 2 BauGB in der Fassung vor Inkrafttreten des EAG Bau erreichte Bestandskraft von Flächennutzungsplänen und Satzun-

gen 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.

6 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.

Frist für die Geltendmachung von Fehlern

7 Für die Geltendmachung der meisten nach § 214 BauGB beachtlichen Fehler (s. a. Kapitel V 7/2 Verletzungen 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.

Die Jahresfrist gilt im Einzelnen für

- eine nach § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB 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 S. 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 (s. a. Kapitel V 2.13 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 VwGO eine Jahresfrist gilt (§ 47 Abs. 2 S. 1 VwGO).

Ergänzendes Verfahren zur Behebung von Fehlern

8 Nach § 214 Abs. 4 BauGB kann der Flächennutzungsplan oder der Bebauungsplan/die Satzung durch ein ergänzendes Verfahren zur Behebung 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 Ände-

rung 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 nach § 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 und Durchführung

2 Die Zuständigkeit für das Monitoring liegt bei den Gemeinden (§ 4c S. 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. Nach § 4c S. 1 BauGB ist dabei auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen bzw. Maßnahmen in Zusammenhang mit der naturschutzrechtlichen Eingriffs-, bzw. Ausgleichsregelung Gegenstand der Überwachung (§ 1a Abs. 3 BauGB, s. a. Kapitel III 2/15 ff. Eingriffe in Natur und Landschaft).

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.

Anhang

Formblätter **211**

Hinweise für die Gemeinden zur Benutzung des Musterblatts „Datenschutzrechtliche Informationspflichten nach Art. 13 und 14 DSGVO“ 211

Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren nach Art. 13 und 14 DSGVO 212

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 BauGB) 214

Verfahrensvermerk Flächennutzungsplan 216

Verfahrensvermerk Bebauungsplan 217

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses 218

Bekanntmachung der Öffentlichen Auslegung 219

Bekanntmachung der Genehmigung des Flächennutzungsplanes 220

Bekanntmachung der Genehmigung/des Satzungsbeschlusses 221

Wichtige Verwaltungsvorschriften zur Bauleitplanung **222**

Arbeitsblätter und Materialien für die Bauleitplanung **226**

Weitere Arbeitshilfen **228**

Formblätter

Auf den nachfolgenden Seiten befinden sich als Hilfestellung für Planungsbüros und Gemeinden Formblätter für die Datenschutzrechtliche Informationspflicht, die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und die Verfahrensvermerke von Bauleitplänen sowie Muster für die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses, der Öffentlichen Auslegung und der Genehmigung/des Satzungsbeschlusses. Die Formblätter sind als Vorschlag und Hilfestellung zu verstehen und sind nicht zwingend zu verwenden. Die Formulierungsvorschläge stehen auch im Internet unter www.stmb.bayern.de/buw/staedtebau/index.php in der Rubrik Formulare zum Download als pdf-Datei zur Verfügung.

Hinweise für die Gemeinden zur Benutzung des Musterblatts „Datenschutzrechtliche Informationspflichten nach Art. 13 und 14 DSGVO“

I. Allgemeine Hinweise:
Das Musterblatt stellt keine abschließende Information für jedes denkbare Bauleitplanverfahren dar. Die Gemeinden trifft die Pflicht, das Musterblatt an die Anforderungen der jeweils gegenständlichen Planung anzupassen. Insbesondere können die Arten personenbezogener Daten von Planung zu Planung variieren. Um daneben die Informationspflichten nach Art. 13 Abs. 1 und Abs. 3 DSGVO zu beachten, wird den Gemeinden folgende Vorgehensweise empfohlen:

1) Das Musterblatt wird einerseits dauerhaft veröffentlicht. Hinsichtlich der Form der Veröffentlichung enthält die DSGVO keine Vorgaben. Eine Information auf der Internetseite der Gemeinde (z. B. durch Ergänzung der bisherigen Datenschutzerklärung) ist damit grundsätzlich ausreichend. Sollte eine Gemeinde üblicherweise auf anderen Wegen mit den Bürgerinnen und Bürgern kommunizieren (z. B. „schwarzes Brett“) wird empfohlen, eine Veröffentlichung (auch) auf diesem Weg vorzunehmen.

2) Zusätzlich wird das Musterblatt jedem konkreten Bauleitplanverfahren beigelegt, sowohl im Rahmen der öffentlichen Auslegung als auch online beim Abruf der Unterlagen.

Das Musterblatt wird folglich einmal allgemein veröffentlicht und anschließend jedes Mal für jedes konkrete Verfahren im Rahmen der Bauleitplanung. Dabei muss der Zweck der Datenverarbeitung bei jedem konkreten Verfahren entsprechend angepasst werden, siehe nachfolgenden Hinweis zu Nr. 2.

II. Hinweis zu I Nr. 1:
Die Nennung eines Namens ist weder für die/den Verantwortliche/n noch für die/den Datenschutzbeauftragte/n erforderlich. Bezüglich des Letzteren ist die Einrichtung einer Funktionsadresse zu empfehlen.

III. Hinweis zu I Nr. 2:
Der Zweck einer Verarbeitung von personenbezogenen Daten muss hinreichend bestimmt und eindeutig bezeichnet sein (Art. 5 Abs. 1 Buchst. b DSGVO). Um eine erneute Informationspflicht nach Art. 13 Abs. 3 DSGVO bei Zweckänderungen zu vermeiden, sind bei den Musterblättern folgende Formulierungen zu wählen; für die allgemeine Information (vgl. oben I. 1):„Die Verarbeitung der Daten erfolgt im Rahmen der Planungshoheit der Gemeinde zum Zwecke der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und insbesondere zur Durchführung von Bauleitplanverfahren.“ Und für die konkrete Information (vgl. oben I. 2): „Die Verarbeitung der Daten erfolgt im Rahmen der Planungshoheit der Gemeinde zum Zwecke der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und insbesondere zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens … (Angabe des konkreten Bauleitplanverfahrens)“.

IV. Hinweis zum Formblatt Nr. 4:
Im Falle einer Beteiligung Dritter gemäß § 4b BauGB hat die Gemeinde Art. 28 DSGVO zu beachten. Gemäß Art. 28 Abs. 1 DSGVO haben diese Dritten als Auftragsverarbeitende hinreichend Garantie dafür zu bieten, dass geeignete technische und organisatorische Maßnahmen so durchgeführt werden, dass die Verarbeitung im Einklang mit den Anforderungen dieser Verordnung erfolgt und den Schutz der Rechte der betroffenen Person gewährleistet. Externe Stellen dürfen diese personenbezogene Daten weiterhin nur erhalten, wenn diese von der Gemeinde auf ihre Pflichten als Auftragsverarbeitende vertraglich verpflichtet wurden und gewährleisten, dass sie diese Daten gemäß den Weisungen der Gemeinde verarbeiten (vgl. Art. 28 Abs. 3 DSGVO).

Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren nach Art. 13 und 14 DSGVO	
1.1 Name und Kontaktdaten der/des Verantwortlichen	
Verantwortliche/-r:	……..
Anschrift:	……..
E-Mail-Adresse:	……..
Telefonnummer:	……..
1.2 Name und Kontaktdaten der/des Datenschutzbeauftragten	
Verantwortliche/-r:	……..
Anschrift:	……..
E-Mail-Adresse:	……..
Telefonnummer:	……..
2. Zwecke und Rechtsgrundlagen der Verarbeitung	
Die Verarbeitung der Daten erfolgt im Rahmen der Planungshoheit der Gemeinde zum Zwecke der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und insbesondere zur Durchführung von Bauleitplanverfahren *[Formulierung für die allgemeine Information, vgl. Hinweise zum Musterblatt I. 1 u III]* zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens …… *[Formulierung für die konkrete Information, vgl. Hinweise zum Musterblatt I. 2. u. III.]*.	

Im Rahmen dessen sind das Planerfordernis und die Auswirkungen der Planung zu ermitteln und die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 3, 6 u. 7 BauGB). Dazu erfolgt eine Erhebung personenbezogener Daten, soweit dies zur Ermittlung der abwägungsrelevanten Belange notwendig ist.

Die Erhebung erfolgt unter anderem durch die Gemeindeverwaltung oder im Auftrag der Gemeindeverwaltung durch Dritte, durch eingehende Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden im Rahmen der gesetzlich geforderten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen (§§ 3 – 4c BauGB).

Die Verarbeitung von Adressdaten ist erforderlich, um der Pflicht zur Mitteilung des Abwägungsergebnisses nachzukommen.

Die Verarbeitung ist für die Wahrnehmung einer öffentlichen Aufgabe erforderlich, die im öffentlichen Interesse liegt. Rechtsgrundlage ist Art. 6 Abs. 1 Buchst. e DSGVO i. V. m. Art. 4 Abs. 1 BayDSG sowie dem anzuwendenden Fachgesetz (BauGB).

3. Arten personenbezogener Daten

Folgende Daten werden verarbeitet:

– Vorname, Nachname, Adresse und sonstige Kontaktdaten
– Daten, die städtebaulich und bodenrechtlich relevant sind
– Daten, die im Rahmen von Stellungnahmen abgegeben wurden (sog. aufgedrängte Daten).

4. Empfänger/-in

Personenbezogene Daten werden folgenden Empfängerinnen/Empfängern übermittelt:

– Stadt-/Marktgemeinde-/Gemeinderat und den Ortsteilräten zur Beratung und Entscheidung über die Abwägung
– Höheren Verwaltungsbehörden zur Prüfung von Rechtsmängeln
– Gerichten zur Überprüfung der Wirksamkeit der Bauleitpläne
– Dritten, die in die Durchführung des Verfahrens im Auftrag der Gemeinde eingebunden sind.

5. Dauer der Speicherung der personenbezogenen Daten

Die Gewährleistung eines Rechtsschutzes im Rahmen einer gerichtlichen Prüfung erfordert die dauerhafte Speicherung personenbezogener Daten. Denn auch nach Ablauf der Fristen für die Erhebung einer Normenkontrollklage kann ein Bauleitplan Gegenstand einer gerichtlichen Inzidentprüfung sein. Sonstige Unterlagen werden so lange gespeichert, wie dies unter Beachtung gesetzlicher Aufbewahrungsfristen bzw. für die Aufgabenerfüllung erforderlich ist.

6. Betroffenenrechte

Gegen die/den Verantwortliche/n bestehen das Recht auf Auskunft (Art. 15 DSGVO), Berichtigung (Art. 16 DSGVO), Löschung (Art. 17 DSGVO), Einschränkung der Verarbeitung (Art. 18 DSGVO) sowie auf Datenübertragbarkeit (Art. 20 DSGVO). Des Weiteren kann Widerspruch gegen die Datenverarbeitung eingelegt werden (Art. 21 DSGVO). Die Rechtmäßigkeit der aufgrund der Einwilligung bis zum Widerruf erfolgten Datenverarbeitung wird durch diesen nicht berührt (Art. 7 Abs. 3 S. 2 DSVO).

Die vorgenannten Rechte bestehen nur nach den jeweiligen gesetzlichen Voraussetzungen und können auch durch spezielle Regelungen eingeschränkt oder ausgeschlossen sein.

Im Rahmen der Verarbeitung personenbezogener Daten besteht ferner das Recht auf Beschwerde bei der Aufsichtsbehörde nach Art. 77 Abs. 1 DSGVO. Dies ist für den Freistaat Bayern der Bayerische Landesbeauftragte für den Datenschutz, Wagmüllerstraße 18, 80538 München, poststelle@datenschutz-bayern.de.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 BauGB)

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**
	☐ Flächennutzungsplan ☐ mit Landschaftsplan
	☐ Bebauungsplan ..... für das Gebiet ..... ☐ mit Grünordnungsplan
	☐ Satzung über vorhabenbezogenen Bebauungsplan
	☐ Sonstige Satzung
	☐ 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	☐ Keine Äußerung
2.2	☐ Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen
2.3	☐ 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 hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB 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 Vorentwurf 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 Vorentwurf 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 mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Flächennutzungsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Flächennutzungsplans einschl. Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

   ....., den .....
   (Stadt/Gemeinde)
   .....
   (Ober-) Bürgermeister/-in
   (Siegel)
   ....., den .....
   (Regierung/Landratsamt)
   .....
   Unterzeichner/-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 ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB 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 Stadt-/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.

   (Siegel Genehmigungsbehörde)
8. Ausgefertigt

   ....., den .....
   (Stadt/Gemeinde)

   (Siegel)

   .....
   (Ober-) Bürgermeister/-in
9. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 HS 1 BauGB/ Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

   ....., den .....
   (Stadt/Gemeinde)

   .....
   (Ober-) Bürgermeister/-in

   (Siegel)

   ....., den .....
   (Regierung/Landratsamt)

   .....
   Unterzeichner/-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 des Aufstellungsbeschlusses

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB

Gemeinde .....

für den Bebauungsplan ...../Flächennutzungsplan *[die Änderung, Ergänzung bzw. Aufhebung des Bebauungsplans/Flächennutzungsplans]*

Der Stadtrat/Gemeinderat *[evtl. beschließender Ausschuss]* hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans ...../Flächennutzungsplans *[die Änderung, Ergänzung bzw. Aufhebung des Bebauungsplans/Flächennutzungsplans]* beschlossen.

Geltungsbereich (Lageplan)

..... *[Bezeichnung des Geltungsbereichs mit hinreichender Bestimmtheit]*

Der Lageplan des Stadtbauamtes/Bauamtes vom ..... mit Kennzeichnung der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans/Flächennutzungsplans ist Bestandteil des Beschlusses (siehe beigefügten Lageplan).

Der räumliche Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans/Flächennutzungsplans kann im Rathaus/in der Gemeindeverwaltung, Zimmer ..... , Anschrift: ..... , während folgender Zeiten ..... *[Werktage, Stunden]* bzw. auf der Internetseite der Gemeinde unter ..... eingesehen werden.

Verfahrensart

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 3 S. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt. *[alternativ Hinweis auf andere Verfahrensart und damit verbundener Bedingungen]*

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

..... *[Kurzbeschreibung der beabsichtigten Planung]*

Hinweise (optional, sofern erforderlich):

Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB

Zurückstellung von Baugesuchen (§ 15 BauGB)

Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts nach § 24 Abs. 1 BauGB oder

Anwendung des § 33 BauGB (Planreife)

.... (Siegel)

Ort, Datum (Ober-) Bürgermeister/-in

Bekanntmachung der Öffentlichen Auslegung

Bekanntmachung der Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Gemeinde .....

für den Entwurf des Bebauungsplans ..... /Flächennutzungsplans *[die Änderung, Ergänzung bzw. Aufhebung des Bebauungsplans/Flächennutzungsplans]*

Der Stadtrat/Gemeinderat *[evtl. beschließender Ausschuss]* hat in der Sitzung vom ..... den Entwurf des Bebauungsplans ..... /Flächennutzungsplans *[die Änderung, Ergänzung bzw. Aufhebung des Bebauungsplans/Flächennutzungsplans]* gebilligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans ..... /Flächennutzungsplans *[die Änderung, Ergänzung bzw. Aufhebung des Bebauungsplans/Flächennutzungsplans]* für das Gebiet ..... *[Bezeichnung des Geltungsbereichs mit hinreichender Bestimmtheit; die Abbildung eines Lageplans mit eingetragenem Planungsbereich wird empfohlen]* und die Begründung liegen im Rathaus/in der Gemeindeverwaltung, Zimmer ..... , Anschrift: ..... , vom ..... bis einschließlich ..... , während folgender Zeiten ..... *[Werktage, Stunden]* öffentlich aus.

Stellungnahmen können während dieser Frist in Textform oder während der Dienststunden zur Niederschrift abgegeben werden.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan ..... /Flächennutzungsplan *[die Änderung, Ergänzung bzw. Aufhebung des Bebauungsplans/Flächennutzungsplans]* unberücksichtigt bleiben, wenn die Gemeinde den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans/Flächennutzungsplans *[die Änderung, Ergänzung bzw. Aufhebung des Bebauungsplans ...../Flächennutzungsplans]* nicht von Bedeutung ist.

Folgende umweltrelevanten Informationen sind verfügbar:

.....

.....

.....

Die diesen Informationen zugrunde liegenden Unterlagen liegen ebenfalls aus.

Der Inhalt dieser Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB auszulegenden Unterlagen sind auch im Internet unter ..... veröffentlicht.

Datenschutz:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchst. e (DSGVO) i. V. mit § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren" das ebenfalls öffentlich ausliegt *[siehe gesonderte Mustervorlage]*.

Nur bei Flächennutzungsplänen:

Hinweis bzgl. des Verbandsklagerechts von Umweltverbänden:

Eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 UmwRG (Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes) ist in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 UmwRG gemäß § 7 Abs. 3 S. 1 UmwRG mit allen Einwendungen ausgeschlossen, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können (§ 3 Abs. 3 BauGB)

.... (Siegel)

Ort, Datum (Ober-) Bürgermeister-/in

Bekanntmachung der Genehmigung des Flächennutzungsplanes

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 Gemeindeverwaltung, Zimmer ....., Anschrift: ....., während folgender Zeiten ..... *[Werktage, Stunden]* 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 S. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 S. 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

Bekanntmachung der Genehmigung/des Satzungsbeschlusses

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 Gemeindeverwaltung, Zimmer ....., Anschrift: ....., während folgender Zeiten ..... *[Werktage, Stunden]* 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 S. 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 S. 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs und
4. nach § 214 Abs. 2a BauGB 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 (AllMBl 1990 S. 856)

Auslegungshilfe des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie zur Bestimmung des Anwendungsbereichs von Raumordnungsverfahren (ROV) im Sinne des Art. 24 Abs. 1 BayLplG
Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie vom 18. September 2012
www.landesentwicklung-bayern.de/rechtsgrundlagen-und-gesetz-entwurf/

Durchführung von Raumordnungsverfahren und landesplanerische Abstimmung auf andere Weise
Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 27. März 1984 (LUMBl. S. 29, LMBL 1986 S. 238) gilt nach Maßgabe der zwischenzeitlichen gesetzlichen Änderungen
www.region-donau-wald.de/cms/upload/Pdf/BekanntmachungROV.pdf

Richtlinien zur Förderung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen (Städtebauförderungsrichtlinien – StBauFR)
Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 12. November 2019
www.stmb.bayern.de/assets/stmi/buw/staedtebaufoerderung/2019-12-30_stmb-36-an_stbaufr_mit_hinweisen.pdf

Dorferneuerungsrichtlinien zum Vollzug des Bayerischen Dorfentwicklungsprogramms (DorfR)
Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 29. März 2019 (BayMBl. 2019 Nr. 140)
www.stmelf.bayern.de/mam/cms01/agrarpolitik/dateien/dorfr_le.pdf

Flurbereinigung und Bauleitplanung sowie sonstige städtebauliche Maßnahmen
Gemeinsame Bekanntmachung der Bayerischen Staatsministerien des Innern und für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 1. Oktober 1984 (MABl. 1984 S. 586, LMBL S. 107)
www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayVV_7815_L_137

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 (AllMBl. 1994 S. 496)
www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayVwV96481

Bauen im Rahmen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe (GemBek)
Gemeinsame Bekanntmachung der Bayerischen Staatsministerien des Innern, für Bau und Verkehr und für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 20. Dezember 2016 (AllMBl. 2017 S. 5)
www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayVV_2130_0_I_1216/true

Verwaltungsvorschrift zum Vollzug des Wasserrechts (VVWas)
Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Gesundheit über die Verwaltungsvorschrift zum Vollzug des Wasserrechts (VVWas) vom 27. Januar 2014 (AllMBl. S. 57)
www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayVwV282408

Vollzug des Bayerischen Naturschutzgesetzes und des Bundesbaugesetzes; Landschaftsplanung und Bauleitplanung
Gemeinsame Bekanntmachung der Bayerischen Staatsministerien für Landesentwicklung und Umweltfragen und des Innern vom 18. Dezember 1985 (MABl. 1986 S. 49, ber. S. 197, LUMBL S. 1)
www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayVV_7912_0_U_108

Mitwirkung der nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes anerkannten Verbände in Rechtsetzungs- 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 (AllMBl. 1989 S. 604)
www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayVwV97067

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 über die Verwaltungsvorschrift zum Vollzug des Bodenschutz- und Altlastenrechts in Bayern – BayBodSchVwV – vom 11. Juli 2000 (AllMBl. S. 473, ber. S. 534)
www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayVwV97100

Schutz des Europäischen Netzes „Natura 2000“
Gemeinsame Bekanntmachung der Bayerischen Staatsministerien für Landesentwicklung und Umweltfragen, des Innern, für Wirtschaft, Verkehr und Technologie, für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, für Arbeit und Sozialordnung, Familie und Frauen über den Schutz des Europäischen Netzes „Natura 2000“ vom 4. August 2000 (AllMBl. S. 544)
www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayVwV97065

Bayerische Verordnung über die Natura 2 000-Gebiete (BayNat2000V)
Erlass des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz im Einvernehmen mit dem Bayerischen Staatsministerium für Landwirtschaft und Forsten – Bayerische Natura 2 000-Verordnung (BayNat2000V) vom 12. Juli 2006 (GVBl. S. 524, BayRS 791-8-1-U), zuletzt geändert durch Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98)
www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayVoGEV06

Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkung (GWB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Juni 2013 (BGBl. I S. 1750, 3245), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2018 (BGBl. I S. 1151)
www.gesetze-im-internet.de/gwb/

Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge (Vergabeverordnung – VgV)
Vergabeverordnung vom 12. April 2016 (BGBl. I S. 624), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (BGBl. I S. 1117)
www.gesetze-im-internet.de/vgv_2016/

Vergabe von Aufträgen im kommunalen Bereich
Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern und für Integration über die Vergabe von Aufträgen im kommunalen Bereich vom 31. Juli 2018 (AllMBl. S. 547), die zuletzt durch Bekanntmachung vom 8. Dezember 2020 (BayMBl. Nr. 787) geändert worden ist
www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayVV_73_I_2325

Anwendung des Vergaberechts bei kommunalen Grundstücksgeschäften
Handreichung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 20. Dezember 2010
www.innenministerium.bayern.de/kub/kommunale_vergaben/index.php

Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW 2013)
Bekanntmachung der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern vom 1. Oktober 2013 (AllMBl 2013 S. 404)
www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayVwV277514

Honorarordnung für Architekten und Ingenieure vom 01.01.2021 (BGBl. I S. 2276)
Zuletzt geändert die durch die Artikel 1 der Verordnung zur Änderung der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure vom 2. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2636)
www.gesetze-im-internet.de/hoai_2013/

Handbuch für die Vergabe und Durchführung von Freiberuflichen Dienstleistungen durch die Staatsbau- und die Wasserwirtschaftsverwaltung des Freistaates Bayern
Herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (aktueller Stand Januar 2020)
www.stmb.bayern.de/buw/bauthemen/vergabeundvertragswesen/freiberuflichedienstleistungen/index.php

Hinweise zur Planung und Genehmigung von Windenergieanlagen (WEA) (Windenergie-Erlass – BayWEE)
Gemeinsame Bekanntmachung der Bayerischen Staatsministerien des Innern, für Bau und Verkehr, für Bildung und Kultus, Wissenschaft und Kunst, der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat, für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie, für Umwelt und Verbraucherschutz, für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sowie für Gesundheit und Pflege vom 19. Juli 2016 (AllMBl 2016 S. 1642)
www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayVV_2129_1_W_183/true

Leitlinien für Gemeinden bei der vergünstigten Überlassung von Baugrundstücken im Rahmen des so genannten Einheimischenmodells vom 22. Februar 2017
Eingeführt mit Ministerialschreiben des Bayerischen Staatsministeriums des Innern, für Bau und Verkehr vom 9. Juni 2017
www.stmb.bayern.de/buw/staedtebau/einheimischenmodell/index.php

Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr
zur Ausführung des Art. 5 BayBO, Fassung Februar 2007
www.stmb.bayern.de/buw/baurechtundtechnik/bauordnungsrecht/technischebestimmungen/index.php

Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06)
Eingeführt mit Schreiben des Bayerischen Staatsministerium des Innern vom 11. Februar 2009
www.stmb.bayern.de/vum/strasse/planung/regelwerke/index.php

Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL)
Ausgabe 2012, eingeführt mit Ministerialschreiben vom 29. Oktober 2013 (Nr. IID9- 43411-001/95)
www.stmb.bayern.de/vum/strasse/planung/regelwerke/index.php

Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme (RPS 09)
Ausgabe 2009, eingeführt mit Ministerialschreiben vom 19. Dezember 2012 (Nr. IID9- 43342-009/01) und ergänzenden Hinweisen mit Ministerialschreiben vom 20. Mai 2016 (Nr. IID9-43342-009/01)
www.stmb.bayern.de/vum/strasse/bauunderhalt/regelwerke/technischeregelwerke/index.php

Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90)
(gilt nur noch für bereits laufende Maßnahmen, für neue Maßnahmen gilt die RLS-19)
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 4. September 2010)
www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayVV_97956/true

Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-19)
Ausgabe 2019, Allgemeines Rundschreiben Straßenbau Nr. 19/2020 – StB 13/7144.2/02-20/3411587 – des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur vom 24. November 2020
www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayVV_913_B_11939/true

Arbeitsblätter und Materialien für die Bauleitplanung

Die Arbeitsblätter und Materialien für die Bauleitplanung wurden von der damaligen Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr bzw. dem Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr herausgegeben. Die Arbeitsblätter 9 – 17 und die Materialien 5, 8 und 9 sind unter folgender Internetadresse abrufbar: www.stmb.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 –

Arbeitsblatt 18 Bürgerbeteiligung im Städtebau – Ein Leitfaden (2019)
– im Internet verfügbar –

Arbeitsblatt 19 Zukunftsweisender Städtebau – Integriert, flexibel, bürgernah (2021)
– 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

Städtebau

Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung (2019)
Herausgegeben von den Bayerischen Staatsministerien für Umwelt und Verbraucherschutz sowie Wohnen, Bau und Verkehr
www.stmb.bayern.de/buw/baurechtundtechnik/bauordnungsrecht/vorschriftenundrundschreiben/index.php
Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung – Arbeitshilfe (www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/kommunen.htm)

Barrierefreies Bauen 03 – Öffentlicher Verkehrs- und Freiraum (2018)
Herausgegeben von der Bayerischen Architektenkammer, dem Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr sowie dem Bayerischen Staatsministerium für Familie, Arbeit und Soziales
www.bestellen.bayern.de/shoplink/03500236.htm

Flächenmanagement-Datenbank Version 4.0 (2018)
Herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz und dem Bayerischen Landesamt für Umwelt
www.lfu.bayern.de/umweltkommunal/flaechenmanagement/fmdb/index.htm

Die barrierefreie Gemeinde – Ein Leitfaden (2. Auflage 2016)
Herausgegeben von der Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr
www.bestellen.bayern.de/shoplink/03500177.htm

Die barrierefreie Gemeinde – Ein Werkbericht (2015)
Herausgegeben von der Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr
www.bestellen.bayern.de/shoplink/03500181.htm

Ältere Einfamilienhausgebiete – fit für die Zukunft! Anpassungsstrategien und Empfehlungen für Kommunen (2015)
Herausgegeben von der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr sowie von den Bayerischen Staatsministerien für Umwelt und Verbraucherschutz; für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sowie Arbeit und Soziales, Familie und Integration
www.bestellen.bayern.de/shoplink/stmuv_flaechensparen_0002.htm

Kommunales Flächenmanagement (2010)
Herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit und der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern
www.bestellen.bayern.de/shoplink/stmug_flaeche_00001.htm

Flächenmanagement in interkommunaler Zusammenarbeit (2009)
Herausgegeben vom Bayerischen Landesamt für Umwelt
www.bestellen.bayern.de/shoplink/lfu_bod_00048.htm

Kleine Lücken – Große Wirkung. Baulücken, das unterschätzte Potenzial der Innenentwicklung (2008)
Herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit und Umweltministerium Baden-Württemberg
www.bestellen.bayern.de/shoplink/stmug_boden_00001.htm

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.bestellen.bayern.de/shoplink/03500147.htm

Städtebauförderung in Bayern, Themenheft 21 – Militärkonversion (2014)
Herausgegeben von der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr
www.bestellen.bayern.de/shoplink/03500152.htm

Städtebauförderung in Bayern, Themenheft 23 – Bahnflächenkonversion (2015)
Herausgegeben von der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr
www.bestellen.bayern.de/shoplink/03500171.htm

Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte in der Städtebauförderung – Eine Arbeitshilfe für Kommunen (2016)
Herausgegeben vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit
www.nationale-stadtentwicklungspolitik.de/StBauF/SharedDocs/Publikationen/StBauF/Arbeitshilfe_ISEK.html

Baukulturbericht Öffentliche Räume (2020/21)
Herausgegeben von der Bundesstiftung Baukultur
www.bundesstiftung-baukultur.de/baukulturbericht-2020_21

Umwelt

Anwendungshinweise zur 10 H-Regelung (2016)
Herausgegeben von der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr
www.stmb.bayern.de/buw/baurechtundtechnik/bauplanungsrecht/vorschriftenundrundschreiben/index.php

Bauleitplanung für Windenergieanlagen, insbes. Repowering-Bebauungsplan – Ein Merkblatt für Städte und Gemeinden, Planer und Projektträger, Bürgerinnen und Bürger (2021)
Herausgegeben von der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr
www.stmb.bayern.de/buw/baurechtundtechnik/bauplanungsrecht/vorschriftenundrundschreiben/index.php

Leitfaden für klimaorientierte Kommunen in Bayern – Handlungsempfehlungen aus dem Projekt Klimaschutz und grüne Infrastruktur in der Stadt am Zentrum Stadtnatur und Klimaanpassung (2018)
Herausgegeben von der Technischen Universität München
www.zsk.tum.de/veroeffentlichungen/

Kommunale Klimawandelanpassung – Gestaltung und Steuerung von Anpassungsprozessen in kleinen Gemeinden (2017)
Herausgegeben von der Hochschule für angewandte Wissenschaften München, Fakultät Tourismus
www.stmuv.bayern.de/themen/klimaschutz/kommunal/klimawandelanpassung.htm

Klimacheck – Klimawandel in Ihrer Gemeinde: Auswirkungen und Anpassung (2014)
Herausgegeben von der Hochschule für angewandte Wissenschaften München, Fakultät Tourismus
www.stmuv.bayern.de/themen/klimaschutz/kommunal/klimacheck.htm

Bayerische Klima-Anpassungsstrategie 2016 (2017)
Herausgegeben vom Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz
www.bestellen.bayern.de/shoplink/stmuv_klima_009.htm

Das Schutzgut Boden in der Planung – Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren (2003)
Herausgegeben vom Bayerischen Geologischen Landesamt und vom Bayerischen Landesamt für Umweltschutz
www.bestellen.bayern.de/shoplink/93018.htm

Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" (2003)
Herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen
www.stmuv.bayern.de/themen/naturschutz/eingriffe/bauleitplanung/index.htm

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.bestellen.bayern.de/shoplink/03500005.htm

Kommunale Landschaftsplanung in Bayern – ein Leitfaden für die Praxis (2010)
Herausgegeben vom Bayerischen Landesamt für Umwelt
www.bestellen.bayern.de/shoplink/lfu_nat_00175.htm

Artenschutz in der Straßenplanung; Hinweise zur Aufstellung der naturschutzfachlichen Angaben (2019)
Herausgegen vom Bayerischen Staatsministerium der Finanzen und für Heimat
www.verwaltungsservice.bayern.de/dokumente/leistung/420643422501

Hinweise zur Aufstellung naturschutzfachlicher Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung in der Straßenplanung (saP) (2018)
Herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr
www.freistaat.bayern/dokumente/leistung/420643422501

Artenschutz in der Bauleitplanung (2017)
Veröffentlicht in Umwelt- und Planungsrecht (UPR) 6/2017, S. 207

Europäisches ökologisches Netz Natura 2000: Allgemeine Informationen zur Umsetzung in Bayern; Bayerische Natura 2000-Verordnung (2016)
Veröffentlicht vom Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz
www.stmuv.bayern.de/themen/naturschutz/schutzgebiete/natura2000/umsetzung.htm

Vollzugshinweise zur gebietsbezogenen Konkretisierung der Erhaltungsziele der bayerischen Natura 2000-Gebiete (2016)
Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz vom 29. Februar 2016, AllMBl. Nr. 3/2016. S. 1421, berichtigt durch AllMbl. Nr. 6/2016, S. 1515
www.stmuv.bayern.de/themen/naturschutz/schutzgebiete/natura2000/umsetzung.htm

NATURA 2000 – der europäische Biotopverbund (2018)
Informationsangebot mit weiterführenden Links vom Bayerischen Landesamt für Umwelt
www.stmuv.bayern.de/themen/naturschutz/schutzgebiete/natura2000/index.htm

Leitfaden FFH-Verträglichkeitsprüfung im Bundesfernstraßenbau (2004)
Herausgegen vom Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen
www.naturschutzrecht.eu/materialien/

Handlungsempfehlungen für ein Ökokonto (April 2000)
Herausgegeben vom Bayerischen Gemeindetag und Bayerischen Städtetag
www.lfu.bayern.de/natur/oefka_oeko/oekokonto/index.htm

Handlungsanleitung für den Einsatz rechtlicher und technischer Instrumente zum Hochwasserschutz in der Raumordnung, in der Bauleitplanung und bei der Zulassung von Einzelbauvorhaben (2016)
Herausgegeben von der ARGEBAU i. d. F. vom 17.05.2016
www.stmb.bayern.de/assets/stmi/buw/baurechtundtechnik/verbesserung_im_hochwasserschutz.pdf

Hochwasserschutzfibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge (2016)
Herausgegeben vom Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/ministerien/bmub/verschiedene-themen/2016/hochwasserschutzfibel-auflage-7-dl.html

Starkregen und urbane Sturzfluten – Praxisleitfaden zur Überflutungsvorsorge (2013)
Herausgegeben von der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V.
www.dwa-bayern.de/de/starkregen-und-sturzfluten-in-bayern.html

Wassersensible Siedlungsentwicklung – Empfehlungen für ein zukunftsfähiges und klimaangepasstes Regenwassermanagement in Bayern (2021)
Herausgegeben von vom Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz in Kooperation mit dem Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz, dem Landesamt für Umwelt, dem Bayerischen Gemeinde- und Städtetag, der Bayerischen Architektenkammer, der Bayerischen Ingenieurekammer-Bau und dem Landesverband Bayern DWA
www.bestellen.bayern.de/shoplink/stmuv_wasser_018.htm

Naturnaher Umgang mit Regenwasser (4. Auflage 2016)
Herausgegeben vom Bayerischen Landesamt für Umwelt
www.bestellen.bayern.de/shoplink/lfu_all_00076.htm

Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen (2015)
Herausgegeben vom Bayerischen Landesamt für Umwelt
www.bestellen.bayern.de/shoplink/lfw_was_00157.htm

Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau, Einführung der DIN 18 005 – Teil 1 (1988)
Vollzug des Baugesetzbuches und des Bundesimmissionsschutzgesetzes Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren vom 3. August 1988 (BayAllMBl. 1988 S. 670)
beck-online.beck.de/?vpath=bibdata/komm/KoenigRoeserStockBauNVOKO_2/ges/DIN18005/cont/KoenigRoeserStockBauNVOKO.DIN18005%2Ehtm

„Alte Lasten – Neue Chancen" Rückblick, Einblick und Ausblick (2011)
Herausgegeben vom Bayerischen Landesamt für Umwelt
www.bestellen.bayern.de/shoplink/lfu_bod_00075.htm

Chance Flächenrecycling – Zukunft ohne Altlasten; Ratgeber für Kommunen und Investoren (2008)
Herausgegeben vom Bayerischen Landesamt für Umwelt
www.bestellen.bayern.de/shoplink/lfu_bod_00046.htm

Lebenszyklusanalyse von Wohngebäuden (2019)
Herausgegeben vom Bayerischen Landesamt für Umwelt
www.bestellen.bayern.de/shoplink/lfu_klima_00154.htm

Kontaminierte Bausubstanz – Erkundung, Bewertung, Entsorgung (2003)
Herausgegeben vom Bayerischen Landesamt für Umwelt
www.bestellen.bayern.de/shoplink/lfu_abfall_00097.htm

Praxishilfe – Klimaanpassung in der räumlichen Planung; Starkregen, Hochwasser, Massenbewegungen, Hitze, Dürre (2016)
Herausgegeben vom Umweltbundesamt
www.umweltbundesamt.de/publikationen/klimaanpassung-in-der-raeumlichen-planung

Arbeitshilfe Berücksichtigung des Art. 13 Seveso-III-Richtlinie im baurechtlichen Genehmigungsverfahren in der Umgebung von unter die Richtlinie fallenden Betrieben (2013)
Herausgegeben von der Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz
www.kas-bmu.de/kas-leitfaeden-arbeits-und-vollzugshilfen.html

Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren (2002)
Herausgegeben von der Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz, Einführungsschreiben des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 18. April 2002
www.bauministerkonferenz.de/verzeichnis.aspx?id=993&o=993
www.stmuv.bayern.de/service/recht/boden/sammlung.htm

Denkmalpflege Themen – Das Kommunale Denkmalkonzept (2017) — **Denkmalpflege**
Herausgegeben vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege
www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/publikationen/denkmalpflege-themen_kommunales-denkmalkonzept_2017.pdf

Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung (2018)
Herausgegeben vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege
www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf

Leitfaden Energienutzungsplan (2011) — **Energie**
Herausgegeben von der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern und von den Bayerischen Staatsministerien für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie sowie Umwelt und Gesundheit
www.bestellen.bayern.de/shoplink/stmug_klima_00003.htm

Effiziente Energienutzung in Bürogebäuden – Planungsleitfaden (2. Auflage 2010)
Herausgegeben vom Bayerischen Landesamt für Umwelt
www.bestellen.bayern.de/shoplink/lfu_klima_00053.htm

Radverkehrshandbuch Radlland Bayern (2011) — **Verkehr**
Herausgegeben von der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern
www.bestellen.bayern.de/shoplink/03500089.htm

Merkblatt zur wegweisenden Beschilderung von Radwegen in Bayern (2020)
Herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr
www.bestellen.bayern.de/shoplink/03500178.htm

Mit dem Rad zum Bahnhof – Planung, Bau und Unterhalt von Bike-and-Ride-Anlagen an Haltestellen und Bahnhöfen (2016)
Herausgegeben von der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr
www.bestellen.bayern.de/shoplink/03500213.htm

Leitfaden zur Durchführung von Bahnübergangsschauen (2002)
Herausgegeben vom Bund-Länder-Fachausschuss Straßenverkehrsordnung (BLFA StVO)
www.eba.bund.de/SharedDocs/Downloads/DE/Infrastruktur/Bahnuebergaenge/21_bue_leitfaden.pdf;jsessionid=4E5000576C8401245736C82EF91235A0.live21323?__blob=publicationFile&v=2

Richtlinien, Merkblätter, Hinweise und Empfehlungen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV)
Herausgegeben vom FGSV–Verlag (kostenpflichtig)
www.fgsv-verlag.de

- Empfehlungen für Fußgängerverkehrsanlagen – EFA (2002)
- Empfehlungen für Anlagen des öffentlichen Personennahverkehrs – EAÖ (2013)

- Empfehlungen für die Straßenraumgestaltung innerhalb bebauter Gebiete – ESG (2011)
- Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs – EAR 05 (2005)
- Empfehlungen für Radverkehrsanlagen – ERA (2010)
- Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen (Ausgabe 1989)
- Hinweise zur Nahmobilität – Strategien zur Stärkung des nichtmotorisierten Verkehrs auf Quartiers- und Ortsteilebene (2014)
- Hinweis zum Fahrradparken (Ausgabe 2012)
- Hinweise zur Straßenbepflanzung in bebauten Gebieten (Ausgabe 2006)

Sonstige

Leitfaden für kommunale GIS-Einsteiger (2003)
Herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium der Finanzen
www.vermessung.bayern.de/file/pdf/6925/GIS-Leitfaden.pdf

Bezugsquellen, sofern nicht direkt benannt
Aktuelle Gesetzes- und Verordnungstexte auf der Internetseite des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr
www.stmb.bayern.de

„Planungshilfen für die Bauleitplanung" sowie weitere Veröffentlichungen (wie z. B. Arbeitsblätter und Materialien für die Bauleitplanung) auf der Internetseite des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen Bau und Verkehr
www.stmb.bayern.de/buw/staedtebau/index.php

Weitere Informationen zur Städtebauförderung
www.stmb.bayern.de/buw/staedtebaufoerderung/index.php

Weitere Informationen zu energieeffizientem Bauen
www.stmb.bayern.de/buw/bauthemen/gebaeudeundenergie/index.php

Amtliche Statistiken des Bayerischen Landesamts für Statistik und Datenverarbeitung
www.statistik.bayern.de

Broschüren Bestell-Portal der Bayerischen Staatsregierung
www.bestellen.bayern.de

Register

A

Abfall 41
– Beseitigungsanlagen 41
– Entsorgung 135
– Wirtschaftsplan 41
Abfallvermeidung 65
Abgrabungen 153
Abschichtung 125
Abstandsflächen 148
Abstellflächen für Fahrräder 151
Abstimmung mit benachbarten Gemeinden 42, 187
Abwägung 47, 142, 187
– Beachtlichkeit von Fehlern 207
– Mängel 197, 207
– umweltbezogener Fachplanungen 57
Abwägungsausfall 48
Abwägungsdefizit 48
Abwägungsgebot 48
Abwägungsunverhältnismäßigkeit 48
Abwärmenutzung 99
Abwasser 95
– Anlagen 95, 103
– Beseitigung 40, 95
– Beseitigungskonzept 40, 96
– Entsorgung 115, 135
Abwasser- und Abfallentsorgung 115, 135
Agenda 2030 55
Agglomerationen 74, 130
Allgemeine Wohngebiete 127
Altlasten 65
Amtliche Flurkarte 163, 164
Anbaubeschränkung 37
Anbauverbot 37
Anbindung 52
– an bestehende Wohngebiete 66
– Anbindegebot 58, 70, 75
Änderungsvermerk 196
Änderung von Bauleitplänen 8, 167
Änderung von Baurecht 130
Angaben von Fachstellen 121
Anpassungspflicht 29, 47
Antrag 193
Arbeiten 69
– Gewerbe 70
– Standortwahl 70
Arbeitsstätten 69
Art der baulichen Nutzung 126, 133, 145
– Baugebiete 126, 144, 145
– Bebauungsplan 142
– Flächennutzungsplan 131, 140, 144
Artenschutz 34, 64, 120
– Besonderer 35
Artenschutzrechtliche Prüfung (saP) 125
Artenschutzrechtliche Verbote 34
Art und das Maß der baulichen Nutzung ... 10, 133, 145, 147
– Bebauungsplan 142
Auffangparkplätze 82
Aufhebung von Bauleitplänen 172
Aufschüttungen 153
Aufstellungsbeschluss 172, 218
– Ortsübliche Bekanntmachung 176
Aufstellungsverfahren 171
Ausfertigung 167, 196
Ausgleichsbebauungsplan 62, 154
Ausgleichsflächen 62, 63, 136
Ausgleichsmaßnahmen 62
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen 61, 62, 136
– an anderer Stelle 154
Auslastung der Infrastruktur 73
Auslegung, öffentliche 188
– Bekanntmachung 188
– Benachrichtigung der Behörden 189
– Beschluss 188
– Erneute, öffentliche 191
– Frist 188, 190
– Ort und Dauer 190
Auslegungsbeschluss 188
Auslegungsfrist 188, 190
Ausnahme- oder Befreiungslage 34
Ausnehmen von Flächen 132
Ausnehmen von Teilen 196
Außenbereich 11, 13, 132, 133, 136, 143
Außenbereichssatzung 13
Äußerungsfrist 186
Äußerung und Erörterung 182
Aussiedlung 72
Autobahnen 59, 134

B

Bahnübergänge 83
Bannwälder 36
Barrierefreie Gemeinde 54
Barrierefreie Gestaltung 77
Barrierefreiheit 22, 54, 119
Bauabschnitte 144
Baubestand im Außenbereich 133
Baudenkmäler 105, 140
Bauflächen 109, 113, 126, 133
Bauflächenbedarf 52, 114
Bauflächenpotenziale 52, 113
– Windenergie 114
Baugebiete 52, 126, 133
– Art der baulichen Nutzung 145
– dem Wohnen dienende 84, 88, 127
– Gliederung 145
Baugestaltung, Gestaltungskonzept 105
Baukultur 103
Baulandkataster 52, 124
Baulandmobilisierung 115, 202
Bauleitplan
– Verfahrensvermerk 167, 198
Bauleitpläne, Bauleitplanung 7, 8
– Änderung 167
– Aufgabe 7
– Aufhebung 171
– Aufstellungsverfahren 171
– Ausarbeitung 109, 162
– Entwurf 183
– Ergänzung 171, 172, 191
– Farbdarstellung 167
– Form und technische Herstellung 161
– Inhalt 126
– Inkrafttreten 171, 195
– Planfassungen im Papierformat 167
– Planfassung im digitalen Format 167
– Planungserfordernis 7, 126
– Redaktionelle Mängel 194
– Regelungsdichte 126
– Sicherung 205
– Verfahrensvermerk 167, 198
– Wirksamkeit 171, 195
Bauleitplanverfahren
– Beschleunigtes Verfahren 200
– Regelverfahren 172
– Schema 173
– Vereinfachtes Verfahren 198
Bauliche Dichte 52
bauliche Schallschutzanforderungen 38
Baunutzungsverordnung (BauNVO) 8, 147
Baurecht ändern, zurücknehmen 130
Bauschutzbereich 38
Bauverbot 38
Bauvorschriften, örtliche 157
Bauweise 68, 87
– Energieeffiziente 68
– verdichtete 68
Beadarf an Wohnraum 65
Bebauungskonzept 148
Bebauungsplan 142
– Abstandsflächen 72, 148
– Art der baulichen Nutzung 10
– Art und Maß der baulichen Nutzung 10, 147
– Aufschüttungen, Abgrabungen 153
– Aufstellungsverfahren 171
– Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ... 60, 62, 136
– Bauabschnitte 144
– Begrenzung Zahl der Wohnungen 149
– Begründung 157
– Bepflanzung 78, 153
– Beschränkungen von Nutzungen und Anlagen 146
– Beschriftung 165
– besonderer Nutzungszweck 150
– besonderer Wohnbedarf 150
– Bestandsaufnahme 118
– Bindungswirkung 15
– Einbeziehung von Außenbereichs-flächen 11, 13, 143
– Einfacher 10, 143
– Einsicht und Auskunft 197
– Entwicklung aus dem Flächen-nutzungsplan 144
– Erneuerbare Energien 154
– Festsetzungsmöglichkeiten 142
– Flurstücke 165
– Form 164
– freizuhaltende Flächen 150
– Genehmigung 192
– geschossweise Festsetzung 146, 150, 157
– Gliederung der Baugebiete 86, 145
– Grünflächen 102, 135
– Hinweise 142, 167
– Hochwasserschutz 40, 91, 152
– Höhenangaben 165
– Höhenpunkte 165
– Inhalt 142
– Inkrafttreten 196
– Innenentwicklung 10, 51, 143
– Integrierte Satzungen 143
– Kartengrundlagen 162
– Kennzeichnungen 138, 157, 166
– Landschaftspflege 153

- luftverunreinigende Stoffe 154
- Maß der baulichen Nutzung 10, 133, 145,147
- Maßgenauigkeit 165
- Maßstab 164
- Nachrichtliche Übernahme 32, 93, 139, 157, 166
- Niederschlagswasserbeseitigung 151
- örtliche Bauvorschriften 143, 149, 157
- Planunterlagen 164
- planfeststellungsersetzender 34, 120
- Präambel 165
- qualifizierter 10, 143
- Rechtsnatur 9
- schädliche Umwelteinwirkungen 85, 155
- Selbstständiger 192
- Sonstige Angaben 166
- sozialer Wohnungsbau 69, 149
- Sport- und Spielanlagen 135, 152
- Stellplätze und Garagen 80, 82, 83, 103, 113, 149, 157
- Textteil 165
- Überbaubare Grundstücksflächen 10, 142, 143
- Unwirksamkeit 206, 207
- Vereinfachtes Verfahren 198
- Verfahrens- und Formvorschriften 206
- Verfahrensvermerk 167, 198, 216, 217
- Vergnügungsstätten 147, 198
- Verkehrsflächen 81, 134, 151
- Versorgungsanlagen und -leitungen 151
- Vorhabenbezogener 11, 12, 143
- Vorzeitiger 145
- Zentrale Versorgungsbereiche 134, 147
- Zusammenfassende Erklärung 141, 159, 197, 200

Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) 10, 51, 56, 143, 200

Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen (§ 13b BauGB) 11, 13, 143, 202

Bedarf an Wohnraum 65, 115

Bedarfsermittlung
- allgemein 110
- Erschließungsstraßen und -wege 113
- gewerbliche Flächen 112
- Parkplätze und Abstellplätze für Fahrräder 113
- Wohnbauflächen 111
- zentrale Einrichtungen 112

Befristete oder bedingte Festsetzungen 156

Begründung
- Bebauungsplan 157
- Flächennutzungsplan 140
- Umweltbericht 125, 159

Begrünung baulicher Anlagen 102

Begrünung der Baugrundstücke 102

Behandlung der Anregungen 191

Behandlung der Ergebnisse 182

Beipläne 164

Bekanntmachung 176, 188, 196, 200

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung 188

Bekanntmachung, ortsübliche 176

Belange 183, 184

Belange des Umweltschutzes 33, 56, 84, 95, 125, 178

Benachbarte Gemeinden 42, 187

Benachrichtigung der Behörden 189

Bepflanzung 78, 153

Berechnungs- und Entwurfsgrundlagen 109

Beschleunigtes Verfahren 200
- Anpassung Flächennutzungsplan 202
- Anwendungsbereich 200
- Eingriffsregelung 120, 201
- Erleichterungen 201
- Hinweispflicht 201
- Innenentwicklung 200
- Ortsrand 202
- Voraussetzungen 202

Beschließender Ausschuss 192, 203

Beschlüsse 172, 188, 192, 202

Beschlussfähigkeit 204

Besondere Anlagen und Vorkehrungen 87, 156

Besonderer Artenschutz 35, 57, 61, 178

Besonderes Städtebaurecht 15, 18

Besonderes Wohngebiet 127, 129, 133

Bestandsaufnahme 116
- Bebauungsplan 118
- Bewertung 116
- digitale 117
- Eingriffsregelung 120
- Flächenmanagement 17, 51, 113, 123
- Flächennutzungsplan 117
- Luftbilder 122
- Natura 2000-Gebiete 63, 120
- Ortsbegehung 121
- Raum- und Fachinformationssysteme 122
- Statistische Datengrundlagen 120
- Umweltbericht 125, 159
- Umweltprüfung ... 56, 116, 124, 125, 180, 199
- Untersuchungsmethoden 118
- Zusammenfassung 123

Bestehende Nutzungen 131

Beteiligung der Behörden 168, 178, 183, 184
- Abwägung 183
- Äußerungsfrist 186
- benachbarte Gemeinden 187
- elektronisch 186

– Fristverlängerung 186
– frühzeitige 178
– Scoping 178
– Träger öffentlicher Belange 32, 121, 125, 140, 158, 168, 178, 183, 187, 189, 201, 214
– Zeitpunkt 184
– zu beteiligende Behörden 184
Beteiligung der Öffentlichkeit 11, 24, 167, 171, 180
– Ausnahmen 182
– Datenschutzrechtliche Informationspflichten 182
– elektronisch 168
– Erörterung 182
– frühzeitige 18, 180, 182
– Sonderregelungen 181
– Verfahren 181
– Ziele und Inhalt 180
Beteiligung, grenzüberschreitende 187
Beteiligungsverfahren 25, 176, 181
– Eingeschränktes 192
Bevölkerungsentwicklung 49, 50, 51, 53, 65, 73, 111, 121, 158
Bevölkerungsvorausberechnung 49, 111, 121
Bilanzierung 114
Bildende Kunst 105
Billigungs- und Auslegungsbeschluss 188, 194, 204
Bindungswirkung des Bebauungsplans 15
Biodiversität 33
Biomasse 98
Biosphärenreservate 34
Biotope 34, 153
Bodendenkmäler 106, 116, 166
Bodengutachten 119
Bodennutzung 7, 29, 131, 136
– sozialgerechte 115
Bodenordnung 14, 117, 164, 180
Bodenschutz 40, 65
Bodenversiegelung 103, 109
Brandschutz 41, 149
Bundesautobahnen 134
Bundesfernstraßen 37, 79, 134, 139
Bundesstraßen 37, 79, 134, 139
Bundeswasserstraßen 40, 139
Bürgerbefragungen 25
Bürgerbeteiligung 24
– Empfehlungen zur Durchführung 25
– Formen 23, 25
– Rechtliche Grundlagen 24
Bürgergutachten 25

C

CEF-Maßnahmen 36

D

Dach- und Untergeschossausbau 148
Darstellungsmöglichkeiten (Flächennutzungsplan) 131
Daseinsvorsorge 50, 115
Datengrundlage 117, 123, 162
– Angaben von Fachstellen 121
– Digitale Flurkarte (DFK) und Geobasisdaten 162
– Ortsbegehung 121
– Raum- und Fachinformationssysteme 122
– statistische 120
Datenschutz 56, 117, 124, 182
Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren 182
– Formblatt 212
Demographie-Leitfaden 50
Demographie-Spiegel 49, 111, 121
Demographische Entwicklung 7, 49
Denkmalkonzepte, Kommunale 19, 37, 106
Denkmalpflege 19, 37, 72, 87, 104
Denkmalpflegerischer Erhebungsbögen 37, 104
Denkmalschutz 19, 103, 105, 107, 177
Deponien 41
Detaillierungsgrad 121, 125, 180
Dichten 52
Digitale Bestandsaufnahme 117
Digitale Flurkarte 162, 163, 167, 169
Digitale Höhenlinienkarte 123, 162
Digitale Orthofotos (DOP) 122, 162
Digitalisierung 18, 19, 56
Digitalisierungsstrategie 19
Digitalisierung von Bauleitplänen 167
Dorferneuerung 17, 36, 107
Dorfgebiete 60, 72, 88, 127
Dorfkerne 72
Dörfliches Wohngebiet 128
Durchführungsvertrag 11, 12, 115, 143
Durchgangsverkehr 79, 80

E

Einbeziehungssatzung 13
Einfacher Bebauungsplan 10, 143
Einfügen, landschaftliches 75, 132
Eingeschränktes Beteiligungsverfahren 192
Eingriffsbebauungsplan 61, 154

Eingriffsregelung 61, 120, 201
– Leitfaden 61
– Nichtanwendung 201
Einheimischenmodelle 66
Einkaufszentren 74, 130
Einsicht 190
Einsicht und Auskunft Bauleitplan 197
Einzelhandel
– Entwicklungskonzept 74
– großflächiger 60, 74, 130
– Gutachten 118
– Konzept 20
Einzelhandelsbetriebe 10, 60, 74, 130
Einzelhandelsentwicklungskonzept 74
Einzelhandelsgroßprojekte 74, 130
– Städtebaulich integriert 74
Einzelhandelskonzept 20, 130, 147
Eisen- und Schienenbahnanlagen 134
Elektrizitätsversorgung, Gasversorgung 39
Elektromobilität 78, 99
Emissionsgrenzwerte 86
Emissionshöchstmengen 89
Energieeffiziente Bauweise 68
Energieeffizienz 21, 68, 97, 119
Energieeffizienz in der Bauleitplanung 97
Energieeinsparungsgesetz 3, 96
Energieeinsparverordnung 3, 96
Energiegerechte Verkehrsplanung 99
Energiekonzept 20, 96
Energienutzungsplan 20, 117, 119
Energieversorgung 20, 96, 177
Ensembles 19, 58, 105, 140, 157, 166
Entschädigung 130, 146, 150, 197
Entwicklungsbereiche 181
Entwicklungsgebot 131, 134, 207
Entwicklungskonzept
– Integriertes ländliches 17, 37
– Integriertes städtebauliches 17, 22, 117
– Interkommunales 17
– Kommunal 16
Entwicklungsmaßnahmen 15
Entwicklungspotenziale 17, 52, 124
Entwicklungssatzung 13
Entwurf des Bauleitplans 183
Entwurfsgrundlagen 109
Ergänzungsgebiet 146
Erhalt der Landschaft 58
Erhaltungssatzung 143, 150
Erhalt von Baudenkmälern 105
Erhalt von Bodendenkmälern 106
Erhalt von ortsbildprägenden Gebäuden 107
Erneuerbare Energien 20, 96, 119, 151, 154
Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz 96
Erneute öffentliche Auslegung 191
Erörterung 18, 24, 179, 181, 182, 201
Erschließung
– Verkehr 52, 122
Erschließungsanlagen 43, 115, 159
Erschließungskosten 12, 115, 159
Erschließungsstraßen 113
Erschließungsvertrag 11, 115
Europäische Vogelschutzgebiete 33, 63

F

Fachinformationssysteme 122
Fachliche Planungsvorgaben 46
Fachplanungen 31, 33
– Abstimmung 31
– festgesetzt 32
– in Aussicht genommen 32
Fachstellenbesprechung 179
Factory-Outlet-Center 74
Fahrradabstellanlagen 82, 83
Fahrradparkhäuser 82
Fahrradstraßen 81
Fahrradverkehr 83
Faktische Überschwemmungsgebiete 92
Farbdarstellung, Vervielfältigung Bauleitpläne 167
Fauna-Flora-Habitat (FFH) 63, 120
– Gebiete 63
– Verträglichkeitsprüfung 63
Fehler im Verhältnis Flächennutzungsplan – Bebauungsplan 207
Ferienhäuser, Gebiete für 76
– Ferienwohnungen, Gebiete für 76
Fernmeldelinien 38
Festgesetzte Überschwemmungsgebiete 32, 40, 93, 139
Festplätze 135
Festsetzungen
– befristete oder bedingte 156
– übereinanderliegende Ebenen 157
Festsetzungsmöglichkeiten 142
Feststellungsbeschluss 192
FFH-Gebiete 33
Finanzhilfen 23
Finanzplanung 159, 178
Flächenbezogene Emissionsschallpegel 145
Flächenbezogener Schallleistungspegel 86
– immissionswirksamer 86
Flächenmanagement 17, 51, 113, 123
– Kommunal 17
Flächenmanagement-Datenbank 124
Flächennutzungsplan 8, 43, 162, 171, 192
– Abwasser- und Abfallentsorgung 40, 95, 135

- Anpassung 202
- Art der baulichen Nutzung 131, 140, 144
- Aufgabe 132
- Aufstellung 171
- Aufstellungsverfahren 172
- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ... 61, 62, 136, 154
- Ausnehmen von Teilen 196
- Bauflächen und Baugebiete 109, 126, 133
- Begründung 140
- Beipläne 164
- Bestandsaufnahme 117
- Bestehende Nutzung 131
- Darstellung 132
- Darstellung Außenbereich 132
- Darstellungsmöglichkeiten 131
- Einsicht und Auskunft 141
- Festplätze 135
- Form 162
- gemeinsamer 43
- Genehmigung 192
- Grünflächen 135, 152
- Immissionsschutz 88, 136
- Inhalt 130
- Kennzeichnungen 138, 157, 166
- Konzentrationsflächen 131, 136
- Legende 163
- Maß der baulichen Nutzung 10, 133, 145, 147
- Militärische Anlagen 134
- Nachrichtliche Übernahme 32, 93, 139, 157, 166
- Nutzungsbeschränkungen 136
- öffentlicher Belang im Außenbereich 132
- Planungshorizont 131
- Planunterlagen 162
- Planzeichenerklärung, Legende 163
- Rechtsnatur 8
- Regelungsdichte 131, 134
- sonstige Angaben 164
- Sport- und Spielanlagen 135, 152
- Teiländerung 117, 131
- Teilflächennutzungsplan 131
- Unwirksamkeit 206, 207
- Verfahrens- und Formvorschriften 206
- Verfahrensvermerk 216
- Verkehrsflächen 134
- Vermerke 140
- Versorgungseinrichtungen 53, 127, 131, 134
- Windenergie 138
- Wirksamkeit 196
- Zeltplätze 129, 135
- Zusammenfassende Erklärung 141, 159, 197, 200

Flächenpotenziale 17, 21, 52, 114, 123
Flächenschallleistungspegel 156
Flächenverbrauch 51
Flüchtlinge 76
Fluglärm 32, 38
Flugplätze 38, 134
Flurkarte
- amtliche 163, 164
- digitale 162, 163, 167, 169

Flurstücke 165
Folgekosten 17, 21, 53, 115, 119
FolgekostenSchätzer 53
Folgekostenvertrag 115
Formale Anforderungen Bauleitpläne 161
Form und technische Herstellung 109, 161
Formvorschriften, Verletzungen 171, 206
Forstliche Fachpläne 36
Forstwirtschaft, Wald 36
Freiflächen 18, 67, 73, 75, 77, 82, 98, 164
Freileitungen 39
Fristen
- Auslegung 188
- Äußerungsfrist (Behördenbeteiligung) ... 186
- Geltendmachung von Fehlern 208
- Genehmigungsverfahren Bauleitplan 195

Frühzeitige Beteiligung der Behörden 178
- Änderung der Planung 179
- Detaillierungsgrad 121, 125, 180
- Fachstellenbesprechung 179
- Zeitpunkt 179
- Zu beteiligende Behörden 179
- Zusammenhang Umweltprüfung 178

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit 18, 180, 182
- Ausnahmen 182
- Äußerung und Erörterung 182
- Behandlung der Ergebnisse 182
- Datenschutzrechtliche Informationspflichten 182
- Sonderregelungen 181
- Ziele und Inhalt 180

Fußgängerbereiche 151
Fußgängerzonen 81, 82
Fuß- und Radwege 101, 102, 135, 151

G

Garagen 80, 82, 83, 95, 113, 131, 149
Gartenhäuser 76
Gasversorgung 39
Gasversorgungsleitungen 39
Gebäudeenergiegesetz 96, 155

Gebiete der Sozialen Stadt 15, 23
Gebiete für Ferienwohnungen und Ferienhäuser 76
Gefahrenkarten 39, 91, 92,164
Geh- und Radwege 101, 102, 135, 151
Geltendmachung von Fehlern 208
Gemeinbedarfseinrichtungen 42, 66, 69, 75, 115
Gemeindedaten 121
Gemeinderat 18, 162, 167, 188, 192, 197
– Ausschluss wegen persönlicher Beteiligung 203
– Zuständigkeit 202
Gemeindlicher Aktionsplan 22
Gemeinsamer Landschaftsplan 44
Gender Mainstreaming 54
Genehmigung 192
– Änderungsvermerk 196
– Antrag 193
– Ausnehmen von Teilen 196
– Bebauungsplan 192
– Bescheid 194
– Flächennutzungsplan 192
– Form und Wirkung 194
– Frist 195
– Genehmigungsfiktion 195
– Gliederung 194
– Maßgaben 195
– Rechtsmittel 196
– Verwaltungsakt 194, 196
– Vorweggenehmigung von Teilen 196
– Zuständigkeit 193
Genehmigungsantrag
– Antrag, Unterlagen 193
Genehmigungsbescheid 194
Genehmigungsfiktion 195
Genehmigungsfreistellungsverfahren 10
Genossenschaftliches Wohnen 69
Geobasisdaten 162
Geologische Gutachten 118
Geothermie 99
Geräuschkontingentierung 86
Geschossweise Festsetzung 146, 150, 156
Geschützte Landschaftsbestandteile 34
Gestaltung 78
Gewässerausbau 40
Gewässerunterhaltung 94
Gewerbe 21, 49, 69, 70, 85, 127, 129
Gewerbeflächenpool 70
Gewerbegebiet 21, 49, 69, 86, 127, 129
– Einfügen in das Orts- und Landschaftsbild 70
– Erschließung 70
– Gestaltung, Grünordnung 71
– Interkommunales 70, 112
Gewerbe- und Industriegebiete 70, 129, 145
Gewerbliche Bauflächen 70, 86, 126
Gliedernde Grünzüge 101
Gliederung der Baugebiete 86, 145, 156
– Puffernutzungen 85
Grenzüberschreitende Beteiligung 187
Grenzwerte 39, 85, 89, 128
Großflächige Einzelhandelsbetriebe 60, 74, 130
Großflächige Gemeinbedarfseinrichtungen 75
Großflächige Handelsbetriebe 74, 130
Großflächiger Einzelhandel 130
Großprojekte 74, 75
Grundlagenermittlung 158
Grundversorgung 49, 59, 73, 80
Grundwasser 90, 94, 119, 138, 157
Grünflächen 76, 100, 103, 131, 135, 144, 152, 183
– an Gewässern 102
Grüngestaltung 99
Grünordnung 19, 71
Grünordnungsplan 9, 14, 31, 62, 118, 142, 144, 153, 157, 192
Grünzüge 71, 76
Grünzüge, gliedernde 101

H

Handelsbetriebe 10, 60, 74, 129, 130
Hanglagen 64
Hauptverkehrsstraßen 70, 81, 89, 135
Hauptverkehrszüge, örtliche 135
Hausformen 68
Heilquellenschutzgebiete 40, 90, 139
Hinweise im Bebauungsplan 142
Hinweispflicht 199, 201
Historische Ortszentren 71
Hochspannungsfreileitungen 39
Hochwasserentstehungsgebiete 93, 139, 157
Hochwasserrisikomanagementrichtlinie 39
Hochwasserschutz 40, 91, 152
Höhenangaben 165
Höhenpunkte 165
Honorar 176

I

Ideenwettbewerb 23
Immission
– Grenzwert 89
– Kontingente 87
Immissionen 82, 85, 101, 135, 145
– Richtwerte, orientierungswerte 85
Immissionsschutz 84, 136
– Bauweise, Stellung der Baukörper 87
– Besondere Anlagen und Vorkeh-

rungen 87, 156
– Gliederung der Baugebiete 86, 145, 156
– Gutachten 118
– Lärmaktionspläne 38, 89
– Luftreinhaltepläne 38, 89, 115
– Puffernutzungen 85
– Schallleistungspegel 86, 156
– Schutzabstände 85
– sonstige Gefahren 88
Immissionsschutzgutachten 118
Immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel 86
Industriegebiet
– Einfügen in das Orts- und Landschaftsbild 70
– Erschließung 70
– Gestaltung und Grünordnung 71
Industrie- und Gewerbegebiete 70, 86, 129, 145
Informelle Planungen und Konzepte 15
Infrastruktur 16, 18, 19, 20
– Auslastung 73
– Folgekosten 53
– technische 52
Inkrafttreten (Bebauungsplan) 34, 171, 196, 200
Innenbereichssatzungen 12
Innenentwicklung 10, 17, 49, 51, 52, 56, 200
Innenentwicklungspotenziale 17, 58, 124
Integriertes Handlungskonzept 24
Integriertes ländliches Entwicklungskonzept (ILEK) 17, 37
Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) 17, 22, 117
Interkommunal
– Abstimmung 50
– Abstimmungsgebot 74
– Entwicklungskonzept 17
– Gewerbegebiete 70
– Zusammenarbeit 17, 20, 112, 131
Interkommunale Gewerbegebiete 70

K

Kartengrundlage 162
Kennzeichnungen 138, 157, 166
– Bebauungsplan 157, 166
– Flächennutzungsplan 157
Kernbereiche 72, 83, 135
Kernbereichsfunktion 71
Kerngebiete 129
Kinderlärm 67
Klarstellungssatzung 12
Kleingartenanlagen 76, 101
Klimaanpassung 18, 50, 56, 96
Klimaanpassungsstrategie 19, 50
Klimacheck 51
Klima im Siedlungsbereich 64
Klimaschutz 56, 96
Klimawandel 8, 19, 50, 58, 95, 120, 134
Kommunale Arbeitsgemeinschaft 44
Kommunale Planungshoheit 7, 44
Kommunales Denkmalkonzept 19, 37, 106
Kommunales Entwicklungskonzept 16
Kommunales Flächenmanagement 17
Kompakte Siedlungsstrukturen 49, 53, 132
Kompensationsverordnung 60
Konzentrationsflächen 131, 136
– Windenergie 137
Konzentrationswirkung 125
Koppelungsverbot 155
Kosten 53
Kraft-Wärme-Kopplung 97, 142, 151, 154
Kreisstraßen 37, 134, 139
Kriminalprävention 17, 18, 55
Kurzonen 82

L

Landesentwicklungsprogramm (LEP) 29, 31, 47, 112
Landesplanung 74, 110, 130
Landesportal Bauleitplanung 169, 188
Ländliche Entwicklung 36
Ländliche Entwicklungskonzepte, integrierte 17
Landschaftliche Einfügung 70, 132
Landschaftliche Gegebenheiten 64
Landschaftsbestandteile 33, 58
– geschützte 34
Landschaftsbild 52, 57, 59, 60, 70, 103, 132, 147
Landschaftspflege 7, 14, 31, 33, 56, 58, 136, 153
Landschaftsplan 7, 9, 51, 57, 100, 144, 176
– Ausarbeitung und Umsetzung 109
– Begründung 140
– Bestandsaufnahme 117
– Gemeinsamer 44
– Maßstab 163
Landschaftsplanung 10, 31, 57, 176
Landschaftsprogramm 31
Landschaftsschutzgebiet 34, 64
Landschafts- und Grünordnungspläne 176, 181
Landschaftswasserhaushalt 95
Landwirtschaft 60, 61, 72, 85, 127, 128, 133, 150
– Immissionsschutz 88
– Nutzung vorhandener Bausubstanz 72
– Schutzabstände 85
Landwirtschaftlicher Verkehr 79
Lärmaktionspläne 38, 89

Lärmkarten 38
Lärmminderungsplanung 38
Lärmschutz 84, 87, 115
– Anlagen 85, 87, 151
– bei Kinder- und Jugendeinrichtungen 67
– Bereiche 32, 38, 134, 139
– durch Bauweise, Stellung der Baukörper ... 87
– Wall 87, 101, 136, 155
– Wand 87, 101, 155, 156
Legende 163
Leitbildprozesse 25
Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" 61
Löschwasserversorgung 41, 42, 164
Löschwasserversorgungsanlagen 41
Luftbilder 122, 162, 163
Luftqualitätsstandards 89
Luftreinhaltepläne 38, 89
Luftverkehr 38
Luftverunreinigende Stoffe 88, 154

M

Mängel
– Abwägungsvorgang 207
– materiell-rechtliche 208
– redaktionelle 194
– unbeachtliche 171
Maß der baulichen Nutzung 10, 42, 126
– Bebauungsplan 10, 142, 147
– Flächennutzungsplan 133
Maßgenauigkeit 165
Maßstab
– Bebauungsplan 164
– Flächennutzungsplan 163
Materiell-rechtliche Anforderungen 205
Materiell-rechtliche Mängel 208
Mehrfachbeauftragung 23
Mehrfachnutzung 71, 73, 83
– Ruhender Verkehr 82
Mehrzwecknutzung 73
Mikroklima 64
Militärische Anlagen 134
Mischgebiete 69, 86, 128
Mischverkehr 82
Mitteilung des Ergebnisses 191, 193
Mobilitätskonzept 20
Möblierung öffentlicher Raum 78
Modernisierungsgebot 15
Monitoring 161, 209

N

Nachbargemeinden 42, 187, 189
Nachhaltigkeit 97, 103
– Strategie 55
Nachrichtliche Übernahme 32, 93, 139, 157, 166
– Bebauungsplan 32, 157
– Flächennutzungsplan 32, 139
– Fluglärm 38
– Risikogebiete 93
– Überschwemmungsgebiete 139, 157
– Verkehr 139
Nahmobilität 54, 80
Nahmobilitätskonzepte 80
Nahversorgung 20, 54, 71, 72, 130
Nationale Naturmonumente 34
Nationalpark 34
Natura 2000-Gebiete 63, 120
Natura 2000-Verordnung 63
Naturdenkmäler 34
Natürliche Lebensgrundlagen 33, 56, 57, 100
Naturpark 34
Naturschutz 31, 33, 56, 136, 154
Naturschutzgebiet 34, 64
Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung 33, 60, 120
– Nichtanwendung 120, 143, 201
Negativplanung 150
Nicht festgesetzte Überschwemmungsgebiete 40, 93, 140, 157
Niederschlagswasser 40, 95, 101, 103, 135
– Beseitigung 151
– Entsorgung 119, 135, 164
Normenkontrolle 48, 137
Nutzungsbeschränkungen 40, 136
Nutzungsmischung 47, 69, 71, 127, 133
Nutzungspotenziale 110, 113
Nutzung vorhandener Bausubstanz 72, 73

O

Öffentliche Auslegung 188, 191
– Behandlung der Anregungen 191
– Bekanntmachung 188, 219
– Benachrichtigung der Behörden und TÖB 189
– Benachrichtigung der Nachbargemeinden 189
– Beschluss (Auslegungsbeschluss) 188
– Dauer 190
– Eingeschränktes Beteiligungsverfahren 192
– Erneute öffentliche Auslegung 191
– Frist 190

– Mitteilung des Ergebnisses 191
– Ort 190
– Vereinfachtes Verfahren 199
Öffentliche Belange 39, 58, 132, 147, 184
Öffentlicher Raum 77
– Barrierefreiheit 22, 54, 77
– Bepflanzung 78
– Gestaltung 78
– Möblierung 78
Öffentliche und private Belange 47, 142, 191
Öffentliche Verkehrsmittel 52, 67, 80, 99
Öffentlichkeit Beschlussfassung 204
Öffentlichkeitsbeteiligung 11, 24, 171
– Ausnahmen 11, 182, 199
– elektronische 168
– formelle 24
– frühzeitige 24, 180
– informelle 25
Ökoflächenkataster 62
Ökokonto 62
Ökologisches Regenwassermanagement 103
Ökosystemleistungen 100
Orientierungswerte 85, 112, 129
Orthofotos, digitale 122, 162
Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO) 72, 102, 105, 143, 157
Örtliche Hauptverkehrszüge 135
Örtliche Verkehrsflächen 10, 143
Ortsansichten 104
Ortsbegehung 121
Ortsbild 70, 72, 73, 102, 104, 105, 157
Ortsbildprägende Gebäude 107
Ortsdurchfahrten 37, 78, 79
Ortseinfahrten 60, 70
Ortskernbereiche 71, 79, 103, 127
Ortsplanung 7, 21, 99, 109, 176
Ortsränder 60, 70, 104, 132
Ortsübliche Bekanntmachung 190, 196
– Aufstellungsbeschluss 176
Ortsumgehungen 79
Orts- und Landschaftsbild . 56, 57, 59, 60, 103, 147
– Einfügen von Gewerbe und Industrie 70
– Lärmschutzanlagen 87
Orts- und Stadtzentren 71
Ort und Dauer der Auslegung 190

P

Parallelverfahren 9, 144, 207
Park-and-Ride-Anlagen 135
Parkbauten 82, 83, 135
Parkhäuser 82
Parkplätze 102
– Auffangparkplätze 82
– Auslastung 71
– Bedarfsermittlung 113
– Entwurf 113
– Mehrfachnutzung 71, 83
– Ruhender Verkehr 82
– Verkehrsflächen 151
Pflanzgebot 15
Photovoltaik 98
Photovoltaikanlagen 98
Planerhaltung bei Verletzung von Vorschriften 205
Planfassung 169, 194
– digitales Format 167
– Papierformat 167
Planfeststellung 15, 32
– Abfall 41
– Energieversorgung 39
– Luftverkehr 38
– Nachrichtliche Übernahme 139
– Schienenverkehr 37
– Verfahren 15, 39, 139
– Straßenplanung 37
– Wasserwirtschaft 40
Plangutachten 23, 176
Planreife 90, 184
Planung in Alternativen 178
Planungsauftrag 176
Planungsbüro 176
Planungserfordernis 7, 126
Planungsgrundlagen 18
– Ermittlung 177
Planungsgrundsätze 47, 48
Planungshoheit, kommunale 7, 44
Planungshorizont 115, 131
Planungsschritte 170
Planungsverbände 44
Planungsverbände, regionale 121, 135, 138
Planungsvorgaben, fachliche 46
Planungswerkstatt 23, 25
Planungsziele 131, 178, 181
Planungszuschüsse 23
Planunterlagen
– Bebauungsplan 164
– Flächennutzungsplan 162
Planzeichen 163, 165
Planzeichenerklärung, Legende 163
Planzeichenverordnung (PlanZV) 8, 162, 167
Popularklagen 48
Präambel 165
Prioritätsgrundsatz 32
Puffernutzungen 85, 86, 88

Q

Qualifizierter Bebauungsplan 10, 143

R

Radonvorsorgegebiet 89, 156
Radverkehr 80, 81, 83, 113
Radwege 83, 101, 102, 135, 151
Rahmenplanung, Städtebauliche 16, 18
Rauminformationssystem (RISBY) 122
Räumliche Gliederung von Siedlungsbereichen 104
Räumlich-funktionaler Zusammenhang 74
Raumordnung
– Grundsätze 29, 121
– Sonstige Erfordernisse 30
– Verfahren 30
– Vorgaben 29, 109
– Ziele 29, 43, 74, 121, 140, 158, 187
Raumordnungsverfahren 30, 74, 130
Raum- und Fachinformationssysteme 122
Realisierungswettbewerb 23
Rechtsgrundlagen
– Bauleitplan 171
– Bürgerbeteiligung 24
Rechtsmittel 196
Redaktionelle Mängel 194
Reduzierung Flächenneuinanspruchnahme 49, 70
Regelungsdichte 126
– Flächennutzungsplan 131, 134
Regelverfahren 172
– Ablaufschema 173
Regenerative Energie 21, 96, 98, 99
Regenwassermanagement, ökologisches 103
Regionale Grünzüge 101
Regionale Planungsverbände 121, 135, 138
Regionalpläne 29, 31, 47, 49, 101, 121, 135, 138
Regionalplanung 29, 121
Repowering 137
Ressourcenschutz 65
Richtfunkstrecken 38
Richtwerte 85, 86, 87
Risikogebiete 19, 40, 91, 92, 93, 139, 157
Risiko- und Gefahrenkarten 39, 91, 92,164
Rodungserlaubnis 36
Rückbaugebot 15
Ruhender Verkehr 82

S

Sachliche Teilflächennutzungspläne 9, 131
Sammelgaragen 80, 103
Sammelstraßen 80, 81, 135
Sanierungsgebiet 15, 73, 181
Sanierungsmaßnahmen 47
– Städtebauliche 15
saP (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) 125
Satzungen 8, 143, 205
– Außenbereich 13, 133, 199
– Bebauungsplan, Rechtsnatur 9
– Innenbereich 12, 13, 199
– integrierte 143
– örtliche Bauvorschriften 72, 102, 105, 143, 157
– Stellplätze 67, 72, 83, 113
Satzungsbeschluss 192
Schädliche Umwelteinwirkungen 85, 88, 155
Schallleistungspegel
– flächenbezogener 86
– immissionswirksamer flächenbezogener 86
Schallschutz
– aktiver 87
– Bebauung 144
– im Städtebau 85, 115
– passiver 87, 136, 156
Schienenverkehr 37
Schutzabstände (Immissionsschutz) 85, 86
Schützenswerte Landschaftsteile 59, 70
Schutzwald 32, 36
Schutzzonen
– Fluglärm 38
– Trinkwasser 90
Schwammstadt-Prinzip 103
Scoping 125, 178, 179
Sektoraler Bebauungsplan 143
Selbstständige Bebauungspläne 192
Selbstverwaltungsaufgabe 7
Seniorenpolitisches Gesamtkonzept 54
Seveso 38, 88, 199
Sicherung der Bauleitplanung 205
Sichtdreiecke 84, 101, 150
Siedlungsbereichen, räumliche Gliederung 104
Siedlungsformen 104
Siedlungstätigkeit 49
Siedlung und freie Landschaft 132
Siedlung und Umwelt 56
Solarenergieanlagen 98
Solarthermie 98
Sonderbauflächen 133
Sondergebiete 75, 84, 98, 129, 136
Sonderregelungen 181

Sonnenkollektoren 98
Sozialer Wohnungsbau 69, 149
– Durchmischung 68
– Einheimischenmodelle 66
Soziale Stadt
– Gebiet 181
– Maßnahmen 15, 23
Sozialgerechte Bodennutzung 115
Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) 36, 125
Spielleitplanung 22
Spielplätze 67, 101, 157
Splittersiedlungen 59, 132
Sportanlagenlärmschutzverordnung 85
Sport- und Spielanlagen 135, 152
Staatsstraßen 37, 79, 134, 139
Städtebauförderung 23, 75, 107
Städtebauliche Erforderlichkeit 33, 115, 126
Städtebauliche Planung 18, 23, 24, 47, 67, 75
Städtebauliche Randlagen 53, 74
Städtebaulicher Vertrag 115
Städtebauliche Wettbewerbe 23, 176
Stadtteilzentren 72, 82
Stadtumbaugebiete 181
Stadtumbaumaßnahmen 15, 23
Stadtzentren 71
Standortwahl 70, 75
Starkregen 40, 51, 78, 91, 93, 151, 153
Statistische Datengrundlagen 120
Stellplätze 80, 82, 83, 103, 113, 149, 157
Stellung der Gebäude 68, 104, 142, 148
Strahlenschutzgesetz, -verordnung 89, 118, 156
Straßenbegleitgrün 101
Straßen, Wege und Plätze 77, 151, 165
Sustainable Development Goals (SDGs) 55
System der räumlichen Planung 29

T

Technische Infrastruktur 52
Teilflächennutzungsplan, sachlicher 132, 203
Telekommunikation 38
Tempo 30-Zonen 81
Textteil 165
Tiefengeothermie 99
Tiefgaragen 82, 95
Topographie 60, 64, 93, 104, 112, 116
Träger öffentlicher Belange 32, 121, 125, 140, 158, 168, 178, 179, 183, 187, 189, 201, 214
Trennsystem 95, 96, 151
Trinkwasserschutz 90
Trinkwasserversorgung 42

U

Überbaubare Grundstücksflächen 10, 142, 143
Überörtliche Planung 17, 29
Überörtliche Straßen 37, 70, 79, 134
Überörtliche Straßenplanung 37
Überschwemmungsgebiete 40, 91
– Entstehungsgebiete 93, 139, 157
– faktische 92
– festgesetzte 32, 40, 91, 92, 93, 139, 187
– nicht festgesetzte 40, 93, 140, 157
– Risikogebiete 40, 92, 140, 157
– vorläufig gesicherte 91
Überschwemmungsgefährdete Gebiete 91, 122
Umlegung 14
Umlegungsverfahren 180
Umwelt 17, 56
– Baukultur 103
– Verträglichkeitsprüfung 187
Umweltauswirkungen 57, 160, 180, 201, 209
Umweltbelange 56, 117, 124, 140, 159, 202
Umweltbericht 57, 123, 125, 140, 180, 209
– Begründung 159
– Gliederung 160
– Inhalt 159
– Nichterforderlichkeit 199, 202
Umweltbezogene Fachplanungen 57
Umweltbezogene Stellungnahmen 24, 188, 190
Umweltprüfung 56, 106, 116, 124, 161
– Abschichtung 125
– Beschleunigtes Verfahren 201
– Detaillierungsgrad 121, 178, 180
– Konzentrationswirkung 125
– Leitfaden 57, 125, 161
– Nichterforderlichkeit 143, 199
– Scoping 178
– Umfang 180
– Vereinfachtes Verfahren 198
Umweltschutz 33, 160
– Belange 33, 56, 84, 95, 125, 178
Umweltverträglichkeitsprüfung 187
Unbeachtliche Mängel 171
Unbeachtlichkeitsklausel 206
Untergeschossausbau 148
Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylbegehrende 76
Unwirksamkeit
– Beschluss 204
– Flächennutzungsplan, Bebauungsplan ... 206, 207
Urbane Gebiete 69, 128

V

Veränderungssperre
- Hochwasserschutz 40, 94
- Sicherung der Bauleitplanung 172, 205

Verbote des Artenschutzes 120
Verbrauchernahe Versorgung 74
Verdichtungsräume 49, 67, 70, 72
Vereinfachtes Verfahren 25, 159, 198
- Ablaufschema 174, 175
- Anwendungsbereich 198
- Erleichterungen 199
- Genehmigung und Bekanntmachung 200
- Hinweispflicht 199
- Umweltprüfung 199

Verfahren 170, 181, 186
Verfahrensfehler 206, 207
Verfahrensvermerk 167, 198, 216, 217
Verfahrensvorschriften 43, 171, 207
Verfahren zur Behebung von Fehlern 208
Vergabe von Planungsleistungen 176
Vergnügungsstätten 147, 198
Verkehr 78
- Gutachten 118
- Konzept 15, 20, 80

Verkehrsberuhigter Bereich 81
Verkehrsberuhigter Geschäftsbereich 81
Verkehrsberuhigung 80
Verkehrserschließung 52, 122
Verkehrsflächen 81, 134, 151
- besondere Zweckbestimmung 151
- örtliche 10, 143
- mit besonderer Zweckbestimmung ... 81, 151

Verkehrsgutachten 118
Verkehrskonzept 15, 80
Verkehrslärmschutzverordnung 85
Verkehrsplanung 78, 134
- energiegerechte 99

Verlautbarungsreife 30
Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften 171, 206
Verletzung von Vorschriften 205
Vermerke
- Bebauungsplan 157
- Flächennutzungsplan 140

Versorgungsanlagen und -leitungen 151
Versorgungsbereiche, Zentrale 20, 75, 134, 147, 187, 198
Versorgungseinrichtungen 53, 127, 131, 134
Verträglichkeitsprüfung (FFH) 63, 125
Vertrauensschaden 130
Ver- und Entsorgung 79, 135
- Technische 70, 117

Ver- und Entsorgungsanlagen 112
Vervielfältigung 167
Verwaltungsgemeinschaft 44, 188
Vogelschutzrichtlinie 33, 63, 120
Vorbehaltsgebiet 29
- Wasserwirtschaft 40, 90, 135
- Windenergie 138

Vorentwurf 177
Vorhabenbezogener Bebauungsplan 11, 12, 143
Vorhaben- und Erschließungsplan 11, 115, 143
Vorhandene Bausubstanz
- Nutzung 72

Vorkaufsrecht 14, 94, 151, 172
Vorläufige Untersagung von Bauvorhaben 205
Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet 91
Vorranggebiet
- Wasserwirtschaft 40, 90, 135
- Windenergieanlagen 138

Vorrang- und Vorbehaltsgebiete ... 40, 90, 135, 138
Vorweggenehmigung, Teile des Bauleitplans ... 196
Vorzeitiger Bebauungsplan 145

W

Wald 36, 58, 101, 163
Waldfunktionspläne 36
Wärmebedarf, Siedlung 97
Wasser 39, 90, 135
- Rahmenrichtlinie 39, 123
- Schutzgebiet 32, 40, 90, 119, 122, 135
- Versorgung 40, 76, 90, 135

Wasserwirtschaft 39, 90
- Begleitplan 40
- Belange 96
- Fachpläne 39
- Gutachten 119
- Vorrang- und Vorbehaltsgebiete ... 40, 90, 135

Wasserwirtschaftliche Gutachten 119
Wegeketten 22, 77
Weiler 59, 128
Wettbewerbe
- Städtebauliche 23, 176

Wildbachgefährdungsbereiche 40, 91, 119
Willkürverbot 48
Windenergie 84, 97, 114, 137
- 10 H-Regelung 97, 114, 137
- Anlagen (WEA) 97, 104, 114, 137
- Erlass 114, 138
- Konzentrationsflächen 137
- Konzept 20, 138
- Potenzialflächen, Ermittlung 114
- Repowering 137
- Vorrang- und Vorbehaltsgebiete 138

Windenergieanlagen (WEA) 97, 104, 114, 137
– Vorranggebiet 138
Windenergie-Erlass 114
Windenergiekonzepte 20, 138
Wirksamwerden (Flächennutzungsplan) 43, 197, 200
Wochenendhausgebiete 75
Wochenfrist 188
Wohnbauflächen
– Bedarfsermittlung 111
Wohnbaulandmobilisierung 115, 202
Wohnbedarfsanalyse 118
Wohnen 65, 127
– Anbindung 66
– Bedarf 65
– Besonderer Bedarf 150
– Einheimischenmodelle 66
– Flächenbedarf 65, 111
– genossenschaftliches 69
– Hausformen 68
– Umfeld 67
Wohnflächenbedarf 65
Wohnformen, Mischung 68
Wohngebiete 68
– Anbindung 66
– Besondere 69, 127
– Immissionsschutz 88
– Reine und allgemeine 127
Wohnraum
– Bedarf 65, 115
Wohnraumentwicklungskonzepte 65
Wohnumfeld 67
Wohnungsbau
– Bedarf 69, 111
– Festsetzungsmöglichkeiten 142
– Förderungsmittel 149
– sozialer 69, 149
– Städtebaulicher Vertrag 115
Wohnungsgenossenschaften 69

X

XPlanung 168

Z

Zeltplätze 129, 135
Zentrale Doppel- und Mehrfachorte 42, 43
Zentrale Einrichtungen 73, 101, 117
– Bedarfsermittlung 112
Zentrale Orte 49, 74, 112
Zentrale Versorgungsbereiche 134, 147
Zersiedelung 58
Ziele der Raumordnung 29, 39, 47, 58, 130, 158
– Anpassungspflicht 29, 47, 121
Ziel- und Quellverkehr 80
Zurückstellung von Baugesuchen 172, 205
Zusammenfassende Erklärung 141, 159, 197, 200
Zuständigkeit 193
Zweckbestimmung, besondere 82, 135
– Grünflächen 135, 152
– Sonderbauflächen 133
– Sondergebiete 130, 135
– Verkehrsflächen 82, 151
Zweistufige Beteiligung (Behördenbeteiligung) 183

Abkürzungs-verzeichnis

AEG	Allgemeines Eisenbahngesetz
AGSG	Gesetz zur Ausführung der Sozialgesetze
AGVwGO	Gesetz zur Ausführung der Verwaltungsgerichtsordnung
AllMBl.	Allgemeinen Ministerialblatt
ALE (Mz. ÄLE)	Amt für Ländliche Entwicklung
ÄndG	Änderungsgesetz
ARGEBAU	Arbeitsgemeinschaft des Bau-, Wohnungs- und Siedlungswesens
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauROG	Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 (Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung)
BayAbfG	Bayerisches Abfallwirtschaftsgesetz (Gesetz zur Vermeidung, Verwertung und sonstigen Bewirtschaftung von Abfällen in Bayern)
BayBO	Bayerische Bauordnung
BayBodSchG	Bayerisches Bodenschutzgesetz (Bayerisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes)
BayDSG	Bayerisches Datenschutzgesetz
BayEG	Bayerisches Gesetz über die entschädigungspflichtige Enteignung
BayFwG	Bayerisches Feuerwehrgesetz
BayKompV	Bayerische Kompensationsverordnung (Verordnung über die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft)
BayLplG	Bayerisches Landesplanungsgesetz
BayMBl	Bayerisches Ministerialblatt
BayNatSchG	Bayerisches Naturschutzgesetz
BayNat2000V	Bayerischen Natura 2000-Verordnung (Bayerische Verordnung über die Natura 2000-Gebiete)
BayStrWG	Bayerisches Straßen- und Wegegesetz
BayTB	Bayerische Technische Baubestimmungen
BayVGH	Bayerischer Verwaltungsgerichtshof
BayVV	Bayerische Verwaltungsvorschriften
BayVwVfG	Bayerisches Verwaltungsverfahrensgesetz
BayWEE	Windenergie-Erlass (Hinweise zur Planung und Genehmigung von Windenergieanlagen (WEA))
BayWaldG	Waldgesetzes für Bayern
BayWG	Bayerisches Wassergesetz
BayWoFG	Gesetz über Wohnraumförderung in Bayern
BBergG	Bundesberggesetz

BBodSchG	Bodenschutzgesetz (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten)
BekV	Bekanntmachungsverordnung (Verordnung über die amtliche Bekanntmachung gemeindlicher Satzungen und von Rechtsvorschriften der Verwaltungsgemeinschaften)
BEN	Beratungsstelle Energieeffizienz und Nachhaltigkeit
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGBl.	Bundesgesetzblatt
BImSchG	Bundes-Immissionsschutzgesetz (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge)
BLFA StVO	Bund-Länder-Fachausschuss Straßenverkehrs-Ordnung
BM	Baumasse
BMZ	Baumassenzahl
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege)
BRL	Bauregelliste
BT-Drs	Drucksache Deutscher Bundestag
BV	Bayerische Verfassung
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
DFK	Digitale Flurkarte
DGM	Digitales Geländemodell
DorfR	Dorferneuerungsrichtlinien
DSchG	Denkmalschutzgesetz (Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler)
DSGVO	Datenschutz-Grundverordnung
DVGW	Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V.
EAG Bau	Europarechtsanpassungsgesetz (Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien)
EAR 05	Empfehlungen für die Anlagen des ruhenden Verkehrs von 2005
EEWärmeG	Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz [seit 01.11.2020 durch GEG ersetzt] (Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich)
EKrG	Eisenbahnkreuzungsgesetz (Gesetz über Kreuzungen von Eisenbahnen und Straßen)
EnEG	Energieeinsparungsgesetz [seit 01.11.2020 durch GEG ersetzt]
EnEV	Energieeinsparverordnung [seit 01.11.2020 durch GEG ersetzt] (Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden)

EnWG	Energiewirtschaftsgesetz (Gesetz über die Elektrizitäts- und Gasversorgung)
ETB	eingeführte Technische Baubestimmung
EuGH	Europäischer Gerichtshof
FFH-Richtlinie	Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie
FGSV	Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e. V.
FluLärmG	Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm
FlurbG	Flurbereinigungsgesetz
FStrG	Bundesfernstraßengesetz
GaStellV	Garagen- und Stellplatzverordnung (Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze)
GEG	Gebäudeenergiegesetz [ersetzt seit 01.11.2020 EnEG, EnEV und EEWärmeG] (Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden)
GemBek	Gemeinsame Bekanntmachung „Bauen im Rahmen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe“
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GG	Grundgesetz
GIS	Geographisches Informationssystem
GO	Gemeindeordnung
GR	Grundfläche
GRZ	Grundflächenzahl
GVBl.	Bayerischen Gesetz- und Verordnungsblatt
GWB	Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen
HHW	höchster Wasserstand, der an der betreffenden Messstelle jemals festgestellt wurde
HOAI	Verordnung über die Honorare für Architekten- und Ingenieurleistungen
HochwasserschutzG II	Hochwasserschutzgesetz
ILEK	Integriertes Ländliches Entwicklungskonzept
ISEK	Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept
KAG	Kommunalabgabengesetz
KAS	Kommission für Anlagensicherheit
KDK	Kommunales Denkmalkonzept
KommHV-Doppik	Kommunalhaushaltsverordnung-Doppik (Verordnung über das Haushalts-, Kassen- und Rechnungswesen der Gemeinden, der Landkreise und der Bezirke nach den Grundsätzen der doppelten kommunalen Buchführung)
KommHV-Kameralistik	Kommunalhaushaltsverordnung-Kameralistik (Verordnung über das Haushalts-, Kassen- und Rechnungswesen der Gemeinden, der Landkreise und der Bezirke nach den Grundsätzen der Kameralistik)

KommZG	Gesetzes über die kommunale Zusammenarbeit
KrWG	Kreislaufwirtschaftsgesetz (Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen)
KWKG	Kraft-Wärme-Kopplungsgesetz (Gesetz für die Erhaltung, die Modernisierung und den Ausbau der Kraft-Wärme-Kopplung)
LDBV	Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
LEP	Landesentwicklungsprogramm Bayern
LfU	Landesamt für Umwelt
LuftVG	Luftverkehrsgesetz
NABEG	Netzausbaubeschleunigungsgesetz Übertragungsnetz
NE	nichtbundeseigenen Eisenbahn
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
PBefG	Personenbeförderungsgesetz
PlanSiG	Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie* (Planungssicherstellungsgesetz)
PlanzV 90	Planzeichenverordnung 1990
ProPk	Polizeiliche Kriminalprävention der Länder und des Bundes
RASt 06	Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen
ROG	Raumordnungsgesetz
ROK	Raumordnungskataster
RPS	Richtlinien für passive Schutzeinrichtungen an Straßen
RPW 2013	Richtlinie für Planungswettbewerbe
saP	spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
Seveso-II-Richtlinie	Richtlinie 96/82/EG zur Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen
Seveso-III-Richtlinie	Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates
StandAG	Standortauswahlgesetz (Gesetz zur Suche und Auswahl eines Standortes für ein Endlager für hochradioaktive Abfälle)
StBauFR	Städtebauförderungsrichtlinien
StVO	Straßenverkehrs-Ordnung
TA Luft	Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft
TA Lärm	Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm
TN	Daten der tatsächlichen Nutzung
TÖB	Träger öffentlicher Belange

UmwRG	Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz (Gesetz über ergänzende Vorschriften zu Rechtsbehelfen in Umweltangelegenheiten nach der EG-Richtlinie 2003/35/EG)
UB	Umweltbericht
UP	Umweltprüfung für Bauleitpläne
UVP	Umweltverträglichkeitsprüfung
UVPG	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung
VDE	Verband der Elektrotechnik, Elektronik Informationstechnik e. V.
VEP	Vorhaben- und Erschließungsplan
VGH	Verwaltungsgerichtshof
VgV	Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge (Vergabeverordnung)
VHF Bayern	Handbuch für die Vergabe und Durchführung von Freiberuflichen Dienstleistungen durch die Staatsbau- und die Wasserwirtschaftsverwaltung des Freistaates Bayern
VwGO	Verwaltungsgerichtsordnung
VwVfG	Verwaltungsverfahrensgesetz
WaStrG	Bundeswasserstraßengesetz
WEA	Windenergieanlagen
WHG	Wasserhaushaltsgesetz (Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts)
WMS	Web Map Service
ZustVBau	Zuständigkeitsverordnung im Bauwesen

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1 Einteilung der Bauleitplanung nach BauGB 9
Abb. 2 Mögliche Anwendung der informellen und formellen Instrumente zur Umsetzung und Sicherung einer städtebaulichen Entwicklung 16
Abb. 3 Vorgaben der Bauleitplanung 30
Abb. 4 Städtebauliche Planung 48
Abb. 5 Berechnungs- und Entwurfsgrundlagen 110
Abb. 6 Mögliches Ablaufschema zum Bauleitplanverfahren nach BauGB 173
Abb. 7 Mögliches Ablaufschema zum Bauleitplanverfahren nach § 13a BauGB 174
Abb. 8 Mögliches Ablaufschema zum Bauleitplanverfahren nach § 13a i. V. m. § 12 BauGB 175

Notizen

Impressum

Herausgeber	Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr Franz-Josef-Strauß-Ring 4 80539 München
Bearbeitung	Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr
Gestaltung	Büro Jorge Schmidt, München
Satz	Markus Miller, München
Umschlaggestaltung	Atelier Bernd Kuchenbeiser, München
Herstellung	Druckerei Schmerbeck GmbH, Tiefenbach
Papier	Die Broschüre ist auf zertifiziertem Papier gedruckt.
Internet	Die Planungshilfen für die Bauleitplanung können über folgende Portale bestellt bzw. heruntergeladen werden: www.stmb.bayern.de/buw/staedtebau/index.php www.bestellen.bayern.de München, Juli 2021

Hinweis

Diese Druckschrift wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit der Bayerischen Staatsregierung herausgegeben. Sie darf weder von Parteien noch von Wahlwerbern oder Wahlhelfern im Zeitraum von fünf Monaten vor einer Wahl zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für Landtags-, Bundestags-, Kommunal- und Europawahlen. Missbräuchlich ist während dieser Zeit insbesondere die Verteilung auf Wahlveranstaltungen, an Informationsständen der Parteien sowie das Einlegen, Aufdrucken und Aufkleben parteipolitischer Informationen oder Werbemittel. Untersagt ist gleichfalls die Weitergabe an Dritte zum Zwecke der Wahlwerbung. Auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl darf die Druckschrift nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Staatsregierung zugunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte. Den Parteien ist es gestattet, die Druckschrift zur Unterrichtung ihrer eigenen Mitglieder zu verwenden.

BAYERN | DIREKT
www.bayern.de | Tel. 089 12 22 20

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.bauministerium.bayern.de