



# p 10/11

## Planungshilfen für die Bauleitplanung

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



---

# Hinweise zur Fassung 2010/11

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

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

In dieser Neuauflage wurden sowohl das neue Wasserhaushaltsgesetz i. d. F. v. 31.07.2009 als auch das neue Bundesnaturschutzgesetz i. d. F. v. 29.07.2009 und das neue Bayerische Naturschutzgesetz i. d. F. v. 23.02.2011 berücksichtigt. Neu aufgenommen wurde ein Kapitel zur Bürgerbeteiligung (I Allgemeines 4). Das Bayerische Landesplanungsgesetz wird derzeit ebenso wie das Landesentwicklungsprogramm überarbeitet. Die vorliegende Fassung der Planungshilfen nimmt auf das derzeit gültige Bayerische Landesplanungsgesetz (BayLplG) vom 27. Dezember 2004 und das Landesentwicklungsprogramm 2006 Bezug.

---

# Inhaltsübersicht

<b>I</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>6</b>
1	Aufgabe der Bauleitplanung	6
2	Bauleitpläne und städtebauliche Satzungen	7
3	Informelle Planungen und Konzepte	11
4	Bürgerbeteiligung	14
<b>II</b>	<b>Abstimmung mit anderen Planungen und Fachbereichen</b>	<b>16</b>
1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung	16
2	Abstimmung mit der Landschaftsplanung	17
3	Abstimmung mit anderen Fachplanungen	17
4	Abstimmung mit benachbarten Gemeinden	24
4.1	Allgemeine Abstimmung	24
4.2	Gemeinsame Flächennutzungspläne	24
4.3	Planungsverbände	26
<b>III</b>	<b>Planungsgrundsätze</b>	<b>27</b>
1	Umfang und Art der Siedlungstätigkeit	28
2	Siedlung und Umwelt	32
3	Wohnen	38
4	Arbeiten	40
5	Orts- und Stadtzentren	41
6	Zentrale Einrichtungen	42
7	Nutzungen besonderer Art	44
8	Öffentlicher Raum	45
9	Verkehr	46
10	Immissionsschutz	50
11	Hochwasserschutz	54
12	Energieversorgung, Klimaschutz	55
13	Grüngestaltung	58
14	Baukultur, Orts- und Landschaftsbild, Denkmalschutz	59
<b>IV</b>	<b>Ausarbeitung der Bauleitpläne</b>	<b>62</b>
1	Vorbemerkungen	62
2	Bestandsaufnahme und Bewertung, Umweltprüfung	62
3	Berechnungs- und Entwurfsgrundlagen	68
4	Inhalt der Bauleitpläne	72
4.1	Grundsätzliches	72
4.2	Inhalt des Flächennutzungsplans	73
4.3	Inhalt des Bebauungsplans	82
4.4	Inhalt des Umweltberichts	94

---

5	Form und technische Herstellung der Bauleitpläne	96
5.1	Grundsätzliches	96
5.2	Flächennutzungsplan	97
5.3	Bebauungsplan	98
5.4	Ergänzende Hinweise	100
<b>V</b>	<b>Planungsschritte und Aufstellungsverfahren</b>	<b>103</b>
1	Vorbemerkungen	103
2	Regelverfahren	103
2.1	Aufstellungsbeschluss	103
2.2	Planungsauftrag	105
2.3	Ausarbeitung des Vorentwurfs	106
2.4	Frühzeitige Beteiligung der Behörden (Scoping)	107
2.5	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	109
2.6	Entwurf des Bauleitplans	111
2.7	Beteiligung der Behörden	111
2.8	Grenzüberschreitende Beteiligung	114
2.9	Öffentliche Auslegung	115
2.10	Verfahren bei Änderung oder Ergänzung des Bauleitplanentwurfs	118
2.11	Feststellungsbeschluss, Satzungsbeschluss	118
2.12	Genehmigung	119
2.13	Bekanntmachung und Inkrafttreten	122
3	Vereinfachtes Verfahren	123
4	Beschleunigtes Verfahren	125
5	Zuständigkeit und Zusammensetzung des Gemeinderats bei Beschlüssen	126
6	Planerhaltung bei Verletzung von Vorschriften	128
7	Monitoring	131
	<b>Anhang</b>	<b>132</b>
	Formblätter	132
	- Beteiligung Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 BauGB)	132
	- Verfahrensvermerk Flächennutzungsplan	134
	- Verfahrensvermerk Bebauungsplan	135
	- Bekanntmachung der Genehmigung bzw. des Satzungsbeschlusses	136
	Wichtige Verwaltungsvorschriften zur Bauleitplanung	138
	Arbeitsblätter und Materialien für die Bauleitplanung	140
	Weitere Arbeitshilfen	142
	Bezugsquellen	144
	Stichwortregister	145
	Impressum	156

# I Allgemeines

## 1 Aufgabe der Bauleitplanung

Ortsplanung als kommunale Selbstverwaltungsaufgabe

1 Die Ortsplanung ist gemäß Art. 28 Grundgesetz und Art. 83 Bayerische Verfassung Selbstverwaltungsaufgabe der Gemeinden. Wesentliche Instrumente der Ortsplanung sind die Bauleitpläne (Flächennutzungs- und Bebauungspläne), die gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen sind. Sobald und soweit es aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist, sind von der einzelnen Gemeinde ein Landschaftsplan (§ 11 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetzes - BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)) und Grünordnungspläne (Art 4 Abs. 2 Satz 2 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetzes - BayNatSchG) in der Fassung vom 23. Februar 2011 (GVBl. Nr. 4/2011, S. 82ff)) aufzustellen.

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

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

Planungserfordernis

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

Die Planungshoheit der Gemeinden schließt die Pflicht ein, Bauleitpläne stets dann aufzustellen, wenn ein Bedürfnis dafür vorliegt. Dies ist (immer) regelmäßig dann der Fall, wenn die beabsichtigte oder die zu erwartende städtebauliche Entwicklung der Gemeinde voraussichtlich zu einer wesentlichen Veränderung der baulichen oder sonstigen Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde führt oder wenn es aus anderen, im öffentlichen Interesse liegenden Gründen notwendig wird, die örtliche räumliche Entwicklung zu ordnen. Die Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen kann auch erforderlich sein, um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung an die Ziele der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

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

## 2 Bauleitpläne und städtebauliche Satzungen

1 Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan). Enthält der Flächennutzungsplan als Bestandteil einen Landschaftsplan, wird dies zweckmäßigerweise als „Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan“ bzw. auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung als „Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan“ bezeichnet. Weitere Vorschriften über die Darstellungen und Festsetzungen in den Bauleitplänen enthält die Baunutzungsverordnung - BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466); Vorschriften über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die zeichnerische Darstellung enthält die Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

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

Rechtsnatur des  
Flächennutzungsplans

3 Der Flächennutzungsplan ist ein Plan, der die Gemeinde und die an seiner Aufstellung beteiligten öffentlichen Planungsträger bindet, soweit sie ihm nicht widersprochen haben (§ 7 BauGB). Unmittelbar baurechtsgestaltende Wirkung hat er nur, wenn und soweit er Darstellungen von Konzentrationsflächen gem. § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB enthält. Er hat dem Einzelnen gegenüber aber meistens keine unmittelbare Rechtswirkung (Ausnahme: Beurteilung der Zulässigkeit eines Vorhabens nach § 35 Abs. 3 i. V. m. § 35 Abs. 2 BauGB).

4 Bebauungspläne sind gemeindliche Satzungen. Grundsätzlich sind sie gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Widerspricht der Bebauungsplan dem Flächennutzungsplan, so muss der Flächennutzungsplan geändert werden.

Rechtsnatur des  
Bebauungsplans

Der Bebauungsplan enthält die für jedermann rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Er wird von der Gemeinde als Satzung beschlossen.

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

Landschaftsplan und  
Grünordnungsplan

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

auf Zeit“) mit Verweis auf die Festlegungen des Durchführungsvertrags festsetzen. Im Durchführungsvertrag kann die Bebauung detailliert geregelt werden. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist in diesem Fall Bestandteil des Durchführungsvertrags. Diese Vorgehensweise hat den Vorteil, dass bei kleinen Änderungen nur der Vertrag angepasst werden muss und kein Änderungsverfahren für den Bebauungsplan nötig ist. Der Durchführungsvertrag muss in beiden Fällen vor dem Satzungsbeschluss beschlossen werden. Durch den direkten Vorhabensbezug des Planes besteht keine Bindung an den sonst für Bebauungspläne abschließenden Festsetzungskatalog des § 9 BauGB (§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Es ist jedoch nach § 12 Abs. 3a BauGB möglich, ein den Kategorien der BauNVO entsprechendes Baugebiet festzusetzen, aber die Zulässigkeit zusätzlich an die konkreten Verpflichtungen des Durchführungsvertrages zu knüpfen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan regelt die Zulässigkeit von Bauvorhaben in seinem Geltungsbereich abschließend (§ 30 Abs. 2 BauGB). Voraussetzung ist außerdem, dass der Vorhabenträger zur Durchführung des Projekts bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung in einer bestimmten Frist und zur gänzlichen oder teilweisen Tragung der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet (Durchführungsvertrag).

Die Vorteile eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegen für die Gemeinde in der Möglichkeit einer weitgehenden Übertragung von Planungs- und Erschließungskosten auf den Vorhabenträger. Dieser profitiert von einem in der Regel schnelleren Verfahren.

Bei der Auswahl des Vorhabenträgers sind von der Gemeinde die Vorgaben des Vergaberechts zu beachten, insbesondere wenn sie das überplante Grundstück verkauft.

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

- die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen (sog. Klarstellungssatzung § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB);
- bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, wenn diese im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind (sog. Entwicklungssatzung § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB);
- einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen (sog. Einbeziehungssatzung § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB). Dies ist jedoch nur zulässig, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Bei den im Außenbereich häufig großen Einzelgrundstücken ist auch eine Beschränkung auf Teilflächen dieser Grundstücke möglich.

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

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

Innenbereichssatzungen

Außenbereichssatzung

gegengehalten werden kann. Vereinfachend dargestellt soll die Außenbereichssatzung einen Lückenschluss im Außenbereich ermöglichen.

Bebauungsplan als Grundlage weiterer Maßnahmen

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

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

und, soweit ein Landschafts- oder Grünordnungsplan aufgestellt wurde (§ 9 Abs. 3 BNatSchG),

- den vorhandenen und den zu erwartenden Zustand von Natur und Landschaft,
- die konkretisierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- die Beurteilung des vorhandenen und zu erwartenden Zustands von Natur und Landschaft nach Maßgabe dieser Ziele einschließlich der sich daraus ergebenden Konflikte,
- die Erfordernisse und Maßnahmen zur Umsetzung der konkretisierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere
  - a) zur Vermeidung, Minderung oder Beseitigung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft,
  - b) zum Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft im Sinne des Kapitels 4 sowie der Biotope, Lebensgemeinschaften und Lebensstätten der Tiere und Pflanzen wild lebender Arten,
  - c) auf Flächen, die wegen ihres Zustands, ihrer Lage oder ihrer natürlichen Entwicklungsmöglichkeit für künftige Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie zum Einsatz natur- und landschaftsbezogener Fördermittel besonders geeignet sind,
  - d) zum Aufbau und Schutz eines Biotopverbunds, der Biotopvernetzung und des Netzes „Natura 2000“,
  - e) zum Schutz, zur Qualitätsverbesserung und zur Regeneration von Böden, Gewässern, Luft und Klima,
  - f) zur Erhaltung und Entwicklung von Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts von Natur und Landschaft,
  - g) zur Erhaltung und Entwicklung von Freiräumen im besiedelten und unbesiedelten Bereich.

Bebauungsplan und Maßnahmen des besonderen Städtebaurechts

13 Der Bebauungsplan unterstützt die Umsetzung der städtebaulichen Ziele von

- Bau-, Modernisierungs- und Instandsetzungs-, Pflanz-, Rückbau- und Entsiegelungsgeboten durch die Gemeinde (§§ 175 ff. BauGB),
- städtebaulichen Sanierungs- (§§ 136 ff. BauGB) und Entwicklungsmaßnahmen (§§ 165 ff. BauGB), Stadtumbaumaßnahmen (§§ 171a ff. BauGB) und städtebauliche Maßnahmen der Sozialen Stadt (§ 171e BauGB) nach dem besonderen Städtebaurecht.

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

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

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

Bindungswirkung des  
Bebauungsplans

### 3 Informelle Planungen und Konzepte

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

Informelle Pläne

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. Der kommunale Entwicklungsplan kann dies fachübergreifend und umfassend leisten. Dieser soll insbesondere neben den kommunalpolitischen Zielsetzungen und den daraus resultierenden Aufgabenbereichen sachliche, zeitliche und finanzielle Prioritäten setzen, Aussagen über die Finanzierung treffen und in einem bestimmten Zeitraum zu verwirklichen sein.

Kommunale  
Entwicklungsplanung

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

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

Städtebauliche  
Rahmenplanung

Bauleitplanung für die Teilbereiche Nutzung, Verkehr, Infrastruktur, Freiflächen und Gestaltung üblich. Sie kann durch maßnahmenbezogene Zeit- und Finanzierungskonzepte ergänzt werden.

4 Städtebauliche Rahmenpläne sind wichtige Planungsgrundlagen für städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen nach dem besonderen Städtebaurecht. Daneben bilden städtebauliche Rahmenpläne in der Regel die Grundlage für die Darstellungen und Festsetzungen in Bauleitplänen. Rahmenpläne verdeutlichen die Zielvorstellung der Gemeinde und sind daher häufig anschauliche Hilfsmittel für

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

5 Eine Rahmenplanung, die in diesem Sinne die Bauleitplanung als Bestandteil des Planungsvorgangs ergänzt, löst - ebenso wie kommunale Entwicklungspläne - keine Bindungswirkung aus und weist keine Verbindlichkeit auf. Das schließt nicht aus, dass sich die Gemeinde selbst Bindungen für die einzelnen Planungsschritte und die Entwicklung der Bauleitpläne auf der Grundlage der Rahmenpläne auferlegt. So sind die Ergebnisse städtebaulicher Entwicklungskonzepte oder sonstiger städtebaulicher Planungen, die die Gemeinde beschlossenen hat, nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Zudem erleichtert und beschleunigt die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Rahmenplanung regelmäßig auch das Bauleitplanverfahren. Ein Beispiel für informelle Planungen ist der Energienutzungsplan (s.a. Kapitel III 11/3).

#### Spielleitplanung

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

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 Bindungswirkung aus. Das schließt nicht aus, dass sich die Gemeinde selbst Bindungen für die einzelnen Planungsschritte und die Entwicklung der Bauleitpläne auf der Grundlage dieser informellen Planung sowie die spätere Umsetzung einzelner Maßnahmen auferlegt.

#### Energienutzungsplan

7 Energiekonzepte dienen als wichtige Entscheidungshilfen für die kommunale Planung. Zur Erarbeitung werden Fachkenntnisse in den Bereichen Energie, Umwelt, Städtebau, Bauleitplanung, Architektur, Bauphysik und Versorgungstechnik benötigt. Für ein Gemeindegebiet oder eine Region werden als Ausgangsbasis der aktuelle Energiebedarf ermittelt sowie die bestehende Energieinfrastruktur und die örtlichen Potentiale erneuerbarer Energien

erfasst. Im Weiteren erfolgt eine Abschätzung der Auswirkungen der zukünftigen Siedlungsentwicklung auf den Energiebedarf und eine Untersuchung der Wechselwirkungen zwischen Siedlungsstruktur und Wärmeversorgungssystem. In einem Energienutzungsplan werden Konzepte für eine nachhaltige, energieeffiziente und wirtschaftliche Energieversorgung dargestellt, die den örtlichen Energiebedarf mit dem Potential erneuerbarer Energien koordinieren. Die Ergebnisse sind mit den Zielen der Ortsplanung und der städtebaulichen Erneuerung in Einklang zu bringen und fließen gegebenenfalls in die Bauleitplanung ein. Für eine erfolgreiche Umsetzung ist die Akzeptanz der Planung von großer Bedeutung. Es ist deshalb wichtig, die öffentlichen Planungsträger auf örtlicher und regionaler Ebene, die Träger der Energieversorgung sowie Unternehmen und Einrichtungen mit hohem oder speziellem Energiebedarf und nicht zuletzt die Bürger frühzeitig einzubeziehen. Hinweise zur Erstellung bietet der „Leitfaden Energienutzungsplan“ (vgl. Anhang - Weitere Arbeitshilfen).

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

Städtebauliche Wettbewerbe

9 Informelle städtebauliche Planungen und Untersuchungen zu aktuellen ortsplanerischen Fragestellungen bzw. städtebauliche Wettbewerbe können, soweit sie modellhaft sind und die Pflichtaufgaben der Gemeinden überschreiten, vom Bayerischen Staatsministerium des Innern 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.

Planungszuschüsse des  
Staatsministeriums des Innern

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

Finanzhilfen der  
Städtebauförderung

- Die Erarbeitung von städtebaulichen Erneuerungs- und Entwicklungskonzepten sowie von „integrierten Handlungskonzepten“ (Untersuchungen und Planungen, die städtebauliche, ökologische und energetische, wirtschaftliche und soziale sowie organisatorische und finanzielle Aspekte fachübergreifend einbeziehen),
- die Erarbeitung von verbindlich abgestimmten überörtlich oder regional integrierten Entwicklungskonzepten bzw. -strategien,
- städtebauliche Planungen, z.B. für die städtebauliche Erneuerung erforderliche Wettbewerbe, Rahmenplanungen, Bauleitplanungen,
- sonstige städtebauliche, erneuerungsbedingte Gutachten.

## 4 Bürgerbeteiligung

### Rechtliche Grundlagen

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

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

### Weitere Formen der Bürgerbeteiligung

2 Über diese gesetzlichen Regelungen hinaus gibt es eine Vielzahl weiterer Möglichkeiten, die Bürgerinnen und Bürger an Planungen zu beteiligen. Kooperative Formen der Bürgerbeteiligung sind in einer aktiven Bürgergesellschaft ein wichtiger Bestandteil bei der Planung und Umsetzung städtebaulicher Projekte. Strategien in der Siedlungsentwicklung sollen langfristig und dauerhaft die Lebensqualität und das Umfeld der Bürger sichern und verbessern. Städtebauliche Planungen müssen von den Bürgern daher entscheidend mitentwickelt und mitgetragen werden.

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

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

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

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

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

Empfehlungen zur  
Durchführung

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

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

## II Abstimmung mit anderen Planungen und Fachbereichen

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

### 1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

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

#### Ziele der Raumordnung

2 Ziele der Raumordnung sind verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums (§ 3 Abs. 1 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes des Bundes ROG). Sie sind von den öffentlichen Stellen zu beachten (§ 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG). Im Landesentwicklungsprogramm (LEP 2006) nach Art. 16 BayLplG und in den Regionalplänen nach Art. 18 BayLplG sind die Ziele festgelegt. Sie sind verbindliche Vorgaben und keiner Abwägung im Bauleitplanverfahren zugänglich.

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

#### Sonstige Erfordernisse der Raumordnung

3 Zu den sonstigen Erfordernissen der Raumordnung zählen gem. § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG sich 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, § 4 Abs. 1 Satz 1 ROG).

#### Grundsätze der Raumordnung

4 Die Grundsätze der Raumordnung werden in § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG definiert als Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen.

Sie sind also - anders als die Ziele - der Abwägung im Bauleitplanverfahren zugänglich.

5 Im Raumordnungsverfahren werden gemäß § 15 ROG (i.V.m. Art. 21 BayLplG) raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen auf ihre Raumverträglichkeit überprüft, insbesondere auf ihre Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Raumordnung und ihre Abstimmung mit anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen. Das Raumordnungsverfahren ist keine selbständige Stufe der räumlichen Planung. Sein Ergebnis stellt kein „Ziel der Raumordnung“ im Sinn von § 1 Abs. 4 BauGB dar. Ergebnisse von Raumordnungsverfahren sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 4 Abs. 1 Satz 1 ROG).

Raumordnungsverfahren

## 2 Abstimmung mit der Landschaftsplanung

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

Landschaftspläne,  
Grünordnungspläne

## 3 Abstimmung mit anderen Fachplanungen

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

2 Soweit Fachplanungen als Ziele der Raumordnung verbindlich festgelegt sind, siehe Kapitel II 1/1-3; soweit Fachplanungen in ein Raumordnungsverfahren einbezogen werden, siehe Kapitel II 1/5. Sofern das Ergebnis des Raumordnungsverfahrens auf Ziele der Raumordnung hinweist, ist dies bei der Bauleitplanung zu beachten. Ein Planungsspielraum besteht für die Gemeinde insoweit, als die Ziele der Raumordnung sich im Einzelfall noch als konkretisierungsbedürftig erweisen oder zu einer besonderen Gewichtung bei der Abwägung mit anderen Belangen verpflichtet (z.B. Vorbehaltsgebiete).

Fachplanungen, Ziele der  
Raumordnung

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

Fachplanungen, festgesetzt

– Planfeststellungen nach dem Straßen-, Abfall- oder Wasserrecht,

- immissionsschutzrechtliche Genehmigungen für öffentlich zugängliche Abfallbeseitigungsanlagen,
- Planfeststellungen nach dem Flurbereinigungsgesetz,
- Festsetzung von Lärmschutzbereichen durch Verordnung nach dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm,
- geschützte Teile von Natur und Landschaft sowie die Gebiete des Netzes „Natura 2000“ nach den Naturschutzgesetzen,
- Bannwald- und Erholungswaldverordnungen nach dem Waldgesetz für Bayern,
- ausgewiesene Wasserschutzgebiete,
- festgesetzte Überschwemmungsgebiete.

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

Fachplanungen, in Aussicht genommen

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

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

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

Naturschutz,  
Landschaftspflege

8 Das Landesentwicklungsprogramm und die Regionalpläne enthalten gemäß Art. 4 Abs. 1 BayNatSchG überörtliche Festlegungen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

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

10 Das Naturschutzrecht untersagt zum Schutz der Natur in bestimmten Fällen - etwa zum Schutz von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und Europäischen Vogelschutzgebieten - Pläne bzw. macht sie

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

Bei gesetzlich geschützten Biotopen kann auf Antrag der Gemeinde nach § 30 Abs. 4 BNatSchG über eine erforderliche Ausnahme oder Befreiung von den Verböten 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.

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

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

Forstwirtschaft, Wald

12 Die Ländliche Entwicklung und die Bauleitplanung stehen in vielfältiger und enger Beziehung zueinander. Bereits auf der Ebene der Vorplanungen trifft dies insbesondere auf die „integrierten ländlichen Entwicklungskonzepte“ (ILEK) zu. Entsprechend den Zielsetzungen der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes“ dienen diese der

Ländliche Entwicklung

Verbesserung der Agrarstruktur durch Einbindung der Land- und Forstwirtschaft in den Prozess zur Stärkung der regionalen Wirtschaft. Ziel ist es, den ländlichen Raum als Lebens-, Arbeits-, Erholungs- und Naturraum zu sichern und weiter zu entwickeln. Auf Grund dieses umfassenden Anspruchs ist darauf zu achten, die agrarstrukturellen Entwicklungsansätze für das kommunale bzw. interkommunale Planungsgebiet bereits im Rahmen der ILEK mit städtebaulichen Entwicklungsplanungen und -maßnahmen frühzeitig und intensiv abzustimmen. Somit können wichtige Politikfelder bereits im Vorfeld von formellen Umsetzungsmaßnahmen abgeklärt und gebündelt, Detailentscheidungen vorbereitet und Entscheidungswege beschleunigt werden. In Bayern werden die ILEK vorrangig zur Vorbereitung von Maßnahmen der Dorferneuerung und der Flurneuordnung nach dem Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) eingesetzt.

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

#### Überörtliche Straßenplanung

13 Überörtliche Straßen (Bundesfernstraßen, Staatsstraßen, Kreisstraßen), die nach dem Bundesfernstraßengesetz (FStrG) und dem Bayerischen Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) planfestgestellt sind, werden in die Bauleitpläne nachrichtlich übernommen (vgl. Kapitel II 3/3 f. Fachplanungen festgesetzt), in Aussicht genommene Planungen sind gemäß Kapitel II 3/5 f. zu berücksichtigen.

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

#### Schienenverkehr

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

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

17 Anlage und Betrieb von Flugplätzen bedürfen einer Genehmigung nach § 6 Luftverkehrsgesetz (LuftVG). Bei der Genehmigung von Flughäfen werden Bauschutzbereiche nach § 12 LuftVG festgelegt, innerhalb derer Bauvorhaben, die bestimmte Höhengrenzen überschreiten, nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde genehmigt werden dürfen. Bei Landeplätzen und Segelfluggeländen können sog. beschränkte Bauschutzbereiche nach § 17 LuftVG festgelegt werden. Die Bauschutzbereiche sollen in den Bauleitplänen nachrichtlich übernommen werden. Die Anlage und Änderung von Flughäfen und von Landeplätzen mit beschränktem Bauschutzbereich bedürfen außer der luftrechtlichen Genehmigung einer Planfeststellung nach § 8 LuftVG. Hinsichtlich der Wirkungen der Planfeststellung für die Bauleitpläne gelten die Hinweise in Kapitel II 3/3 f. und 3/5 f.

Luftverkehr

18 Luftreinhaltepläne nach § 47 BImSchG können für die Aufstellung von Bauleitplänen relevante Informationen enthalten. Sind Luftreinhaltepläne aufgestellt, können diese konkrete Auswirkungen auf andere Planungen, unter anderem auf Bauleitpläne, haben.

Luftreinhalteplanung

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

Fluglärm

20 Darüber hinaus sind, soweit in den Regionalplänen Lärmschutzbereiche zur Lenkung der Bauleitplanung nach dem Landesentwicklungsprogramm (LEP B V 6.4.1) festgelegt sind, diese gemäß § 1 Abs. 4 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu beachten.

Lärmschutzbereiche

21 Lärmkarten nach § 47c BImSchG können für die Aufstellung von Bauleitplänen relevante Informationen enthalten. Sind Lärmaktionspläne aufgestellt, können diese konkrete Auswirkungen auf andere Planungen, unter anderem auf Bauleitpläne, entfalten. Die Darstellungen von Lärmaktionsplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. g BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Soweit planungsrechtliche Festlegungen vorgesehen sind, haben die zuständigen Planungsträger dies bei ihren Planungen zu berücksichtigen (§ 47 Abs. 6 BImSchG i.V.m. § 47d Abs. 6 BImSchG).

Lärminderungsplanung

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

Telekommunikation

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

Überwachung der Ansiedlung

## Elektrizitätsversorgung, Gasversorgung

24 Nach dem Gesetz über die Elektrizitäts- und Gasversorgung (EnWG) unterliegen Hochspannungsfreileitungen ab 110 kV sowie Gasversorgungsleitungen ab 300 mm Durchmesser den allgemeinen Vorschriften der Planfeststellung (§ 43 EnWG i.V.m. Art. 72 ff. BayVwVfG). Wenn kein Verfahren nach § 43 ff. EnWG durchzuführen ist, richtet sich die Zulässigkeit nach sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften (ggf. Naturschutzrecht, Wasserrecht etc.). Zusätzlich kann nach Art. 40 Abs. 1 des Bayerischen Gesetzes über die entschädigungspflichtige Enteignung (BayEG) die Enteignungsbehörde von Amts wegen ein Planfeststellungsverfahren durchführen, wenn sie es für sachdienlich erachtet (z.B. bei einer Leitungstrasse über eine größere Anzahl von Grundstücken). Planungen, für die eine Planfeststellung durchgeführt ist, sind in den Bauleitplänen nachrichtlich zu übernehmen (vgl. Kapitel II 3/3 f. Fachplanungen, festgesetzt). Eine Pflicht zur Anpassung kann sich auch aus entsprechenden Zielen der Raumordnung ergeben. In den übrigen Fällen ist im Bauleitplanverfahren eine Abstimmung mit dem Energieversorgungsunternehmen herbeizuführen.

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 - Verband der Elektrotechnik Elektronik Informationstechnik e. V. - (DIN VDE 0210 Teil 1) zu beachten. Die hiervon betroffenen Flächen sollten in den Bebauungsplänen gekennzeichnet werden, in den Flächennutzungsplänen sollte dies bei Leitungen mit 20 kV und mehr erfolgen. Unter 20 kV sollte geprüft werden, ob eine Darstellung im Einzelfall sinnvoll ist.

## Wasserwirtschaft

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. 7g BauGB).

Dies gilt insbesondere für die:

- Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie  
Bis 2009 sollen Bewirtschaftungspläne und Maßnahmenprogramme aufgestellt und die im Maßnahmenprogramm geforderten Maßnahmen bis 2012 umgesetzt werden (§ 84 WHG).
- Umsetzung der Hochwasserrisikomanagementrichtlinie  
Um nachteilige Hochwasserfolgen zu verringern, besteht gemäß § 75 WHG der gesetzliche Auftrag bis Ende 2015 Risikomanagementpläne aufzustellen. Hierzu erfolgt zunächst eine Bewertung der Hochwasserrisiken und die Bestimmung von Risikogebieten sowie die Erstellung von Risiko- und Gefahrenkarten, auf deren Grundlage die Risikomanagementpläne erstellt werden können.

Für die Erstellung der Pläne ist das Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit zuständig (Art. 63 Abs. 2 BayWG bzw. Art. 45 BayWG). Die Fachpläne sind alle sechs Jahre zu überprüfen und zu aktualisieren.

Zur Sicherung der Planung von Vorhaben nach Maßnahmenprogramm (§ 86 Abs. 1 Nr. 2 WHG) und Vorhaben für Hochwasserschutz (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 WHG) können Veränderungssperren festgelegt werden. (vgl. Kapitel III 11)

27 Die Herstellung, Beseitigung oder wesentliche Umgestaltung eines Gewässers oder seiner Ufer (Ausbau) bedürfen der Planfeststellung (§ 68 Abs. 1 WHG) oder der Plangenehmigung (§ 68 Abs. 2 WHG). Planfeststellungspflichtig sind auch Ausbau, Neubau und Beseitigung von Bundeswasserstraßen (§ 14 Bundeswasserstraßengesetz - WaStrG). Für die Berücksichtigung in der Bauleitplanung gilt Kapitel II 3/3 und 3/5.

28 Nach §§ 51 und 52 WHG können Wasserschutzgebiete festgesetzt 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.

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

30 Aufgrund von § 29 des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) und Art. 11 Abs. 1 des Bayerischen Abfallwirtschaftsgesetzes (BayAbfG) wird für das Staatsgebiet ein Abfallwirtschaftsplan nach überörtlichen Gesichtspunkten als Rechtsverordnung aufgestellt. In diesem Plan können u.a. die erforderlichen Abfallbeseitigungsanlagen dargestellt sowie zugelassene Anlagen und geeignete Flächen für Abfallbeseitigungsanlagen ausgewiesen werden. Der Abfallwirtschaftsplan Bayern ist mit Verordnung vom 05. Dezember 2006 (GVBl S. 1028) fortgeschrieben worden.

Abfall

31 Die Errichtung und der Betrieb von ortsfesten Abfallbeseitigungsanlagen zur Lagerung oder Behandlung von Beseitigungsabfällen sowie deren wesentliche Änderung bedürfen gemäß § 31 Abs. 1 KrW-/AbfG einer Genehmigung nach den Vorschriften des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Errichtung und der Betrieb von Deponien sowie deren wesentliche Änderung gemäß § 31 Abs. 2 KrW-/AbfG einer Planfeststellung. Genehmigte bzw. planfestgestellte Anlagen werden in die Bauleitpläne nachrichtlich übernommen.

32 Nach Art. 1 Abs. 1 und 2 Bayer. Feuerwehrgesetz (BayFwG) ist der abwehrende Brandschutz und die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen eine gemeindliche Pflichtaufgabe.

Brandschutz

In die bauleitplanerischen Überlegungen ist bezüglich des Brandschutzes insbesondere Folgendes einzubeziehen:

- Ausstattung und Handlungsmöglichkeiten der gemeindlichen Feuerwehr,
- Sicherstellung des zweiten Rettungsweges für Gebäude, bei denen die Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, oder - falls nicht vorhanden - baulich über weitere Treppen (vgl. Art. 31 Abs. 3 Satz 1 BayBO),
- Einhaltung der Hilfsfrist nach Nr. 1.1 der Bekanntmachung über den Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollzBekBayFwG),
- ausreichende Löschwasserversorgung,
- ausreichende Erschließung auch bei einem Feuerwehreinsatz,
- Wechselbeziehungen zwischen dem Planungsbereich und anderen Gebieten hinsichtlich des Brandschutzes,
- wesentliche brandschutztechnische Risiken im Planungsbereich (z.B. Mineralöl- oder Gasfernleitungen).

## 4 Abstimmung mit benachbarten Gemeinden

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

### 4.1 Allgemeine Abstimmung

Benachbarte Gemeinden sind aufgrund von § 2 Abs. 2 Satz 1 BauGB gehalten, ihre Bauleitpläne aufeinander abzustimmen. Diese Vorschrift verpflichtet zunächst die planende Gemeinde. In seltenen Ausnahmefällen kann sie die von der Planung berührte benachbarte Gemeinde verpflichten, Bauleitpläne aufzustellen, zu ändern oder zu ergänzen, soweit es zur Abstimmung erforderlich ist. Als benachbart im Sinne von § 2 Abs. 2 BauGB können unter Umständen nicht nur die unmittelbar angrenzenden, sondern auch weitere Gemeinden im näheren Umkreis anzusehen sein, die durch die Bauleitplanung berührt werden. Einer gemeindenachbarlichen Abstimmung bedarf es bereits dann, wenn unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung einer Nachbargemeinde in Betracht kommen; eine bereits förmliche oder (auch nur) hinreichend konkretisierte Planung der benachbarten Gemeinde ist nicht erforderlich. Die planende Gemeinde beteiligt die in Betracht kommenden benachbarten Gemeinden nach den für die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange geltenden Verfahrensvorschriften (§§ 4, 4a BauGB), (vgl. Kapitel V 2.7/6 und V 2.8).

Die benachbarten Gemeinden haben Anspruch darauf, dass ihre Belange angemessen in die von der planenden Gemeinde zu treffende Abwägungsentscheidung eingestellt werden.

### 4.2 Gemeinsame Flächennutzungspläne

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

gemeinsamen Flächennutzungsplan erreicht werden. Im ländlichen Raum kann ein gemeinsamer Flächennutzungsplan z.B. den Ausgleich zwischen den Belangen von Gemeinden, deren Entwicklungsschwerpunkte in unterschiedlichen Bereichen (z.B. Wohnen, Gewerbe, Landwirtschaft) liegen, ermöglichen.

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

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

Verfahren gemeinsamer  
Flächennutzungsplan

4 Der gemeinsame Flächennutzungsplan kann nur gemeinsam aufgehoben, geändert oder ergänzt werden; die Gemeinden können jedoch vereinbaren, dass sich die Bindung nur auf bestimmte räumliche oder sachliche Teilbereiche erstreckt (§ 204 Abs. 1 Satz 3 und 4 BauGB).

5 Wenn die Entwicklung durch gemeinsame landschaftliche Voraussetzungen oder landschaftsplanerische Bedürfnisse bestimmt ist, soll der Landschaftsplan als Bestandteil des gemeinsamen Flächennutzungsplans auch als gemeinsame Landschaftsplanung ausgearbeitet werden. Ist der gemeinsame Flächennutzungsplan aufgrund einer Aufgabenteilung zwischen den Gemeinden oder zur Koordinierung der unterschiedlichen Entwicklung in den Gemeinden erforderlich, so kann es zweckmäßig sein, auch einen gemeinsamen kommunalen Entwicklungsplan (vgl. Kapitel I 3/2) aufzustellen.

Gemeinsamer  
Landschaftsplan

6 Zur Aufstellung des gemeinsamen Flächennutzungsplans und weiterer Planungen wird den Gemeinden die Bildung einer Arbeitsgemeinschaft nach Art. 4 bis 6 des Gesetzes über die kommunale Zusammenarbeit (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.

Kommunale  
Arbeitsgemeinschaften  
Verwaltungsgemeinschaften

7 Ist eine gemeinsame Planung nur für räumliche oder sachliche Teilbereiche erforderlich, so kann anstelle eines gemeinsamen Flächennutzungsplans eine Vereinbarung der beteiligten Gemeinden über bestimmte Darstellungen in ihren Flächennutzungsplänen getroffen werden (§ 204 Abs. 1 Satz 4 BauGB). Die Genehmigung der Flächennutzungspläne bleibt durch die Vereinbarung unberührt. Die Vereinbarung wird unwirksam, soweit bestimmte vereinbarte Darstellungen gemäß § 6 Abs. 2 BauGB nicht genehmigt werden können.

Vereinbarung über bestimmte  
Darstellungen im  
Flächennutzungsplan

### 4.3 Planungsverbände

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

## III Planungsgrundsätze

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

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

3 Die Belange können von Fall zu Fall unterschiedliches Gewicht haben und einander entgegenstehen; schon deswegen lassen sie sich nicht in jedem einzelnen Fall uneingeschränkt verwirklichen. § 1 Abs. 7 BauGB schreibt daher vor, dass die Gemeinde die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen hat. An die Abwägung sind eine Reihe grundsätzlicher, von der Rechtsprechung entwickelter Anforderungen zu stellen. Muss die Gemeinde Belange zurückstellen und damit im Einzelfall von wichtigen Planungsgrundsätzen abweichen, so soll sie hierauf in der Begründung und - hinsichtlich der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung - in der zusammenfassenden Erklärung zum Bauleitplan eingehen (vgl. Kapitel IV 4.2/37 und 4.3/42 Begründung).

Abwägung

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

Bebauungspläne und ausnahmsweise auch Flächennutzungspläne (vgl. Kapitel IV 4.2/32 Konzentrationszonen) unterliegen der verwaltungsgerichtlichen Normenkontrolle. Das Normenkontrollgericht überprüft die Abwägungsentscheidung nur eingeschränkt daraufhin, ob relevante Abwägungsfehler gemacht worden sind. In jüngster Vergangenheit wurden auf Popularklagen hin Bebauungspläne durch den Bayerischen Verfassungsgerichtshof für nichtig erklärt, da sie aufgrund eines offensichtlichen

Außerachtlassens bzw. einer offensichtlichen Fehlgewichtung von Belangen gegen das in Art. 118 Bayerische Verfassung (BV) verankerte Willkürverbot verstoßen haben.

Nach dieser Rechtsprechung müssen die Gemeinden bei der Abwägung den sich aus Art. 141 Abs. 1 Satz 4 BV ergebenden Verpflichtungen nachkommen. Einzelne Belange dürfen dabei nicht ohne ausreichende Begründung oder aus offensichtlicher Bevorzugung von Einzelinteressen bevorzugt oder vernachlässigt werden (vgl. Kapitel III 14/10 - Erhalt von Baudenkmalern und Kapitel V 6 Planerhaltung bei Verletzung von Vorschriften).

## 1 Umfang und Art der Siedlungstätigkeit

1 Der Umfang der Siedlungstätigkeit soll sich vorrangig an der Erhaltung und der nachhaltigen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen orientieren. Er richtet sich nach den städtebaulichen Entwicklungs- und Ordnungszielen der Gemeinde sowie nach besonderen Aufgaben, die der Gemeinde nach den Zielen der Raumordnung obliegen können (z.B. besondere zentralörtliche Funktion). Soweit den Gemeinden nicht besondere überregionale Funktionen zugewiesen sind (siehe Landesentwicklungsprogramm oder Regionalplan), soll in der Regel eine „organische“ Siedlungsentwicklung stattfinden. Eine organische Siedlungsentwicklung schließt neben einem Ersatz- und Auflockerungsbedarf (d.h. Ersatzflächen für wegfalende Wohneinheiten und für zu kleine oder zu gering belegte Wohneinheiten) den Bedarf für die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung ein. Insbesondere vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung mit zum Teil stagnierenden oder zurückgehenden Entwicklungsprognosen kommt einer angemessenen Bedarfsermittlung erhebliche Bedeutung zu. Dabei muss der Vorrang der Innenentwicklung und der bedarfsgerechten und flächensparenden Neuausweisung für Wohnen und Gewerbe Leitbild sein.

In der gewerblichen Entwicklung zählen dazu auch Ansiedlungen zur Verbesserung der Grundversorgung sowie zur erforderlichen Verbesserung der Wirtschafts- und Arbeitsmarktstruktur. Der Umfang einer organischen Siedlungsentwicklung richtet sich auch nach naturräumlicher und topografischer Lage, städtebaulicher Struktur, Größe und Infrastrukturausstattung der einzelnen Gemeinde. Die Ausweisung gewerblicher Siedlungsflächen ist möglichst mit dem Bedarf an Wohnsiedlungsflächen abzustimmen. Großflächige Gewerbegebiete sollen in der Regel nur in geeigneten Zentralen Orten mit guter überregionaler Verkehrsanbindung ausgewiesen werden

Für die Siedlungsentwicklung der Gemeinden bedeutsame Ziele sind insbesondere in Kapitel B VI des Landesentwicklungsprogramms und der Regionalpläne, aber auch in anderen Kapiteln aufgeführt. Beispielsweise enthalten das Landesentwicklungsprogramm im Kapitel B I, insbesondere in Nr. 2.2.8 sowie die jeweiligen Kapitel B der Regionalpläne Zielvorgaben für die Siedlungsgebiete.

### Demographische Entwicklung

2 Seit 2004 wird vom bayerischen Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung einmal jährlich eine regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für die Landkreise und kreisfreien Städte und seit 2010 auch für Gemeinden mit über 5.000 Einwohnern veröffentlicht. Ab April 2011 steht ein sogenannter Demographie-Spiegel für Gemeinden unter 5.000 Einwohner zur Verfügung (vgl. Kapitel IV 2/8). Nach den aktuellen Ergebnissen wird die Einwohnerzahl Bayerns voraussichtlich bis ins Jahr 2020 weiter wachsen und danach abnehmen. Regional wird sich die demografische Entwicklung jedoch erheblich unterscheiden. Während im Großraum München die Bevöl-

kerungszahl 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.

3 Der Demographische Wandel wird den Umfang und die Art der Siedlungsentwicklung der Gemeinden in den nächsten Jahrzehnten wesentlich mitprägen. Dabei handelt es sich um langfristige Prozesse. Auch Kommunen, die heute noch keinen Handlungsbedarf erkennen, können mittelfristig davon betroffen sein. Die Aspekte der demographischen Entwicklung - Bevölkerungsrückgang, veränderte Altersstruktur, Zu- und Abwanderung - betreffen dabei die gesamte Bandbreite der wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen der Siedlungsentwicklung. Sowohl Großstädte und Verdichtungsräume als auch dünn besiedelte, strukturschwache ländliche Gebiete sind in unterschiedlicher Form von den Auswirkungen betroffen. Im Rahmen der Siedlungsentwicklung ist es daher angeraten, auf Grund 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. Notwendig ist eine auf den Besonderheiten der jeweiligen Kommune aufbauende, fachübergreifend angelegte, strategische Entwicklungsperspektive („Integriertes Entwicklungskonzept“) mit dem Ziel, die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen und die langfristige Auslastung und Aufrechterhaltung wohnortnaher Einrichtungen und Angebote der Daseinsvorsorge zu sichern. Bei allen fachlichen Diskussionen und der Entwicklung von integrierten Strategien sollten die Bürgerinnen und Bürger vor Ort umfassend einbezogen werden. Vor diesem Hintergrund gewinnen dabei zunehmend gemeindeübergreifende Ansätze an Bedeutung. Eine interkommunale Abstimmung und Zusammenarbeit sollte frühzeitig in Betracht gezogen werden. Im Internet hat die Oberste Baubehörde weiterführende Informationen, beispielgebende Projekte und praktische Lösungsansätze zum Themenbereich zusammengestellt ([www.bauen-und-demographie.bayern.de](http://www.bauen-und-demographie.bayern.de)). Darüber hinaus stellt der ressortübergreifende Demographie-Leitfaden im Internetportal „Bayerns ländlicher Raum“ spezielle Informationen für Kommunen im ländlichen Raum zur Verfügung ([www.laendlicherraum.bayern.de](http://www.laendlicherraum.bayern.de)).

4 Ziel einer nachhaltigen Entwicklung ist besonders auch der sparsame Umgang mit Grund und Boden. Die Bayerische Staatsregierung hat sich diesem Ziel mit dem im Jahr 2003 geschlossenen „Bündnis zum Flächensparen“ verstärkt gewidmet und die Bündnispartner (Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit, Bayerisches Staatsministerium des Innern, Kommunale Spitzenverbände sowie weitere Partner) verpflichtet, zu einer deutlichen Reduzierung des Flächenverbrauchs beizutragen.

Flächenmanagement,  
Innenentwicklung

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

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

#### Dichte

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

#### Technische Infrastruktur

7 Die Siedlungsentwicklung ist im Sinne von „kurzen Wegen“ und „Verkehrsvermeidung“ möglichst mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung vor allem auch durch öffentliche Verkehrsmittel abzustimmen. Die erforderlichen Erschließungs-, Versorgungs- und Folgeeinrichtungen sollen an geeigneten Standorten bereitstehen oder rechtzeitig bereitgestellt werden können. Bei den technischen Infrastruktureinrichtungen bestehen bestimmte Ausbau- bzw. Unterauslastungsschwellen, deren Über- bzw. Unterschreitung bei mangelnder Abstimmung mit der langfristig zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung unwirtschaftliche Aufwendungen (z.B. Erweiterung oder Rückbau einer Kläranlage oder von Leitungsnetzen) verursachen kann. Insbesondere in Gemeinden, für die eine rückläufige Bevölkerungsentwicklung prognostiziert wird, kann die Nutzung bestehender Bausubstanz und die Aktivierung von noch ungenutzten bebaubaren Flächen in der Regel die Auslastung der bestehenden Infrastruktur verbessern (vgl. LEP Begründung zu B VI 1.1 und 1.2).

#### Kosten

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

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

9 Die Innenentwicklung sowie die Anbindung neuer Baugebiete an bestehende Siedlungseinheiten bedürfen in der Regel eines erhöhten Abstimmungsaufwands. Um dennoch kurze Entwicklungszeiträume zu ermöglichen

kommt einer vorausschauenden Bodenpolitik große Bedeutung zu. Im Rahmen eines kontinuierlichen kommunalen Flächenmanagements können frühzeitig bestehende bzw. neu zu entwickelnde Bauflächenpotentiale identifiziert, aktiviert und gesichert werden (vgl. Kapitel IV 2/16 Flächenmanagement, Ermittlung der Flächenpotentiale).

10 Neben der Siedlungsstruktur der Gemeinden haben insbesondere die Bauformen in neuen Baugebieten erheblichen Einfluss auf die Kosten. Bei der Konzeption neuer Baugebiete sollte somit auf effiziente Grundstückszuschnitte für flächensparende Bebauungstypen mit kompakten Baukörpern geachtet werden. Diese ermöglichen wirtschaftliche Erschließungssysteme, Leitungsnetze und Querschnitte. Hinweise zur Planung kosten- und flächensparender Wohngebiete liefern die Arbeitsblätter für die Bauleitplanung (vgl. Anhang - Arbeitsblätter und Materialien).

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

Gender Mainstreaming

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

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 gender-relevant, 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.

Ziel des Gender Mainstreaming ist eine gleichstellungsorientierte Planung mit einem räumlichen Angebot für die verschiedenen Gruppen und Alltagssituationen. Dabei kommt z.B. die Innenentwicklung und Nachverdichtung bereits bebauter Orts- oder Stadtgebiete den Bedürfnissen verschiedener Zielgruppen eher entgegen als eine Entwicklung des Außenbereichs bzw. die Ausweisung neuer Siedlungs- und Gewerbeflächen am Stadtrand.

Innerhalb des rechtlichen Rahmens des BauGB´s kann einer geschlechtersensiblen Bauleitplanung beispielsweise in folgenden Planungsbereichen Rechnung getragen werden:

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

Seniorenpolitische  
Gesamtkonzepte

12 Vor dem Hintergrund der Zunahme älterer, hochbetagter und pflegebedürftiger Menschen ist der Wechsel von der traditionellen Altenhilfepolitik zu Seniorenpolitischen Gesamtkonzepten von zentraler Bedeutung. Diese sind in Art. 69 des Bayerischen Gesetzes zur Ausführung der Sozialgesetze verankert. Demnach müssen Landkreise und kreisfreie Kommunen seniorenpolitische Gesamtkonzepte entwickeln und umsetzen, welche die Potentiale älterer Menschen anerkennen und einbeziehen und sich an den gewandelten Bedürfnissen älterer Menschen und an dem Grundsatz „ambulant vor stationär“ orientieren. Kreisangehörige Städte und Gemeinden sind in die Konzepte der Landkreise eingebunden und leisten ihren Beitrag bei der Umsetzung der Zielsetzungen und Maßnahmen. Das Bayerische Staatsministerium für Arbeit und Soziales, Familie und Frauen hat hierzu einen Leitfadens erarbeitet (vgl. Anhang - Kommunale Seniorenpolitik).

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.

## Agenda 21

13 Der Erhalt der natürlichen Ressourcen und Ökosysteme ist eine wichtige Leitlinie der nachhaltigen Siedlungsentwicklung im Sinne der von der Konferenz für Umwelt und Entwicklung der Vereinten Nationen 1992 in Rio de Janeiro gefassten EntschlieÙung „Agenda 21“. Der Grundsatz der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung ist im Städtebaurecht verankert (§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB). Das Modell der nachhaltigen Entwicklung setzt als Oberziel die Bewahrung der natürlichen Ressourcen. In der städtebaulichen Planung gilt es danach vor allem eine ressourcenschonende, flächensparende und umweltverträgliche Siedlungs- und Stadtentwicklung zu fördern. Die nachhaltige Entwicklung im Sinne der Agenda 21 ist auch wesentliches Leitbild der „Umweltinitiative Bayern“ der Bayerischen Staatsregierung (siehe Bd. III „Die umweltbewusste Gemeinde“ des Leitfadens „Ökologie im Städtebau“, vgl. Anhang - Weitere Arbeitshilfen).

## 2 Siedlung und Umwelt

1 Die Bauleitpläne sollen u.a. dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB). Weitere umweltschützende Belange werden in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB genannt. Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege ergeben sich aus § 1 BNatSchG und Art. 1 ff BayNatSchG.

## 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). 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 § 1 a BauGB aufgelisteten Belange des Umweltschutzes, soweit sie vorhersehbar und erheblich sind. 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. Hinweise dazu liefert der Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung „Der Umweltbericht in der Praxis“ (vgl. Anhang - Weitere Arbeitshilfen).

3 Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB sind die Darstellungen von umweltschützenden Plänen in der Abwägung zu berücksichtigen. Ausdrücklich genannt sind die Landschaftspläne und Pläne des Wasser-, Abfall- und Immissionschutzrechts. Nicht der bauleitplanerischen Abwägung unterliegen dagegen durch Rechtsverordnung für verbindlich erklärte Fachpläne. Gleiches gilt für die nach dem III. Abschnitt des Bayerischen Naturschutzgesetzes erlassenen Schutzverordnungen. Ebenfalls nicht der Abwägung unterliegen auch Verbote in FFH- oder Vogelschutzgebieten (§ 1a Abs. 4 BauGB, § 36 Satz 1 Nr. 2, Satz 2 BNatSchG).

Abwägung umweltbezogener  
Fachplanungen

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

Landschaftsplanung

5 Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang für andere Nutzungsarten vorgesehen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Die Inanspruchnahme der Landschaft soll insbesondere wegen der Anforderungen des Naturschutzes und der Landschaftspflege so gering wie möglich gehalten werden (vgl. Kapitel III 2/16 Eingriffe in Natur und Landschaft). Zudem sind die Erfordernisse von Freizeit und Erholung und des Fremdenverkehrs zu berücksichtigen. Das gilt vor allem für die der Erholung dienenden oder landschaftlich schützenswerten Gebiete und im besonderen Maße für das Alpengebiet.

Erhalt der Landschaft

6 Eine Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden (vgl. LEP B VI 1.1). 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.

Zersiedelung

7 Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen (vgl. LEP B VI 1.1) und gegen die Landschaft klar abgegrenzt werden. In Gemeinden mit mehreren Gemeindeteilen kommen dafür vor allem die Hauptsiedlungsgebiete in Frage, die nach Größe, Erschließung und Lage im Gemeindegebiet eine eigenständige bauliche Entwicklung tragen können und über Einrichtungen der örtlichen Grundversorgung verfügen.

Anbindungsziel

8 Splittersiedlungen und Weiler im Außenbereich sind in der Regel als Ansatzpunkte für eine weitere Siedlungsentwicklung ungeeignet. Bei einzelnen Einrichtungen, die wegen ihrer besonderen Zweckbestimmung im Außenbereich vorgesehen werden sollen, ist zu bedenken, dass sie - etwa aufgrund ihrer Erschließung - zum Ansatzpunkt einer unerwünschten baulichen Entwicklung werden können.

Splittersiedlungen

Schützenswerte  
Landschaftsteile

9 Auch soweit Schutzverordnungen nach den Naturschutzgesetzen nicht bestehen, kann die Freihaltung schützenswerter Landschaftsteile geboten sein. Im Landesentwicklungsprogramm (LEP B VI 1.5) sind besonders schützenswerte Landschaftsteile genannt, die einschließlich ihres Zugangs grundsätzlich von Bebauung freizuhalten sind. Diese sind zum einen besonders bedeutende oder weithin einsehbare Landschaftsteile (landschaftsprägende Höhenrücken, Kuppen, Hanglagen) sowie Fluss- und Seeuferbereiche, die ökologisch oder für das Landschaftsbild wertvoll oder der Allgemeinheit für Erholungszwecke vorbehalten sind.

10 Gegenüber schützenswerten oder durch Verordnung geschützten Flächen und einzelnen Bestandteilen der Natur sollen zur Gestaltung des Landschaftsbildes sowie zur Vermeidung von Landschaftsschäden und Beeinträchtigungen des Erholungswerts ausreichende Abstände eingehalten werden. Insbesondere an Gewässern und Waldrändern sollen in angemessenem Umfang öffentliche Fußwege vorgesehen werden.

11 Außer den vorgenannten Landschaftsteilen sollen auch solche Flächen von Bebauung und behinderndem Bewuchs freigehalten oder in ihrer Bebaubarkeit beschränkt werden, die den Blick auf charakteristische Orts- und Landschaftsbilder von markanten Punkten aus gestatten oder deren Bebauung besonders schützenswerte Landschaftsteile in ihrem Erscheinungsbild beeinträchtigen würde.

12 Natürliche Grenzen, wie z.B. Wasserläufe, Vegetationsgrenzen oder Geländekanten, sollen durch die bauliche Entwicklung nicht ohne zwingenden Grund überschritten werden. Außerdem sind auch künstliche Grenzlinien wie z.B. Straßen, Bahnlinien oder Kanäle zu beachten, wenn sie die Landschaft oder das städtebauliche Gefüge gliedern.

## Ortsränder

13 Ortsränder sollen dem Verlauf der natürlichen, durch Topographie, Vegetation oder Landbewirtschaftung geprägten Gliederung der Landschaft entsprechen. Sie dürfen nicht allein durch Gebiets- oder Eigentumsgrenzen bestimmt sein, da diese der landschaftlichen Gliederung nicht immer Rechnung tragen. Die Ortsränder sollen eindeutig begrenzt und ablesbar sein und in der Regel mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern begrünt werden. Gewachsene Ortsränder sollten nach Möglichkeit erhalten werden. Ortsenerweiterungen setzen eine sorgfältige Analyse der Topographie und der Siedlungsstruktur voraus. Hinweise zum Umgang mit Ortsrändern enthält das Arbeitsblatt für die Bauleitplanung Nr. 12 (vgl. Anhang - Arbeitsblätter und Materialien).

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

## Ortseinfahrten

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

16 Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind dabei gemäß § 15 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG grundsätzlich zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen auszugleichen oder zu ersetzen (§ 15 Abs. 2 BNatSchG).

Eingriffe in Natur und  
Landschaft

Die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen (§ 18 Abs. 1 BNatSchG) ; sie sind Gegenstand der Umweltprüfung (§ 1a Abs. 3 und § 2 Abs. 4 BauGB). Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen im Flächennutzungsplan und Festsetzungen im Bebauungsplan; anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich getroffen werden (§ 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB).

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

Leitfaden „Eingriffsregelung in  
der Bauleitplanung“

18 Die Regelungen des § 1a Abs. 3 BauGB und des § 135 a Abs. 2 BauGB erleichtern den Gemeinden die vorausschauende Bereitstellung von Ausgleichsflächen und die vorgezogene Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen (Ökokonto), da die Kompensation in zeitlicher und auch räumlicher Hinsicht auf rechtssicherer Grundlage von dem Eingriff abgekoppelt werden kann. Hilfestellung bei Fragen im Zusammenhang mit der Aufnahme von Flächen und Maßnahmen in ein Ökokonto geben die vorläufigen Vollzugshinweise des Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (vgl. Rundschreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen an die Gemeinden vom 19.11.98):

Ökokonto

– Flächen bzw. Maßnahmen können in ein Ökokonto eingebracht werden, wenn sie frühzeitig verfügbar und aufwertungsfähig sind, bisher noch nicht zur Kompensation von Eingriffen in Anspruch genommen wurden, auf ihnen weder Eingriffe geplant noch absehbar sind und nicht bereits vor der Verkündung des BauROG (18.08.97) durchgeführt wurden.

- Flächen für ein Ökokonto sollen bereits vor Beginn der Maßnahme in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde als potenzielle Flächen für Kompensationsmaßnahmen festgelegt werden. Dabei kann auf vorhandene Unterlagen, wie einen aktuellen Landschaftsplan, die Biotopkartierung sowie das Arten- und Biotopschutzprogramm zurückgegriffen werden.
- Für die Kennzeichnung der Flächen bietet sich die Darstellung im Landschafts- bzw. Flächennutzungsplan an. Sind auf der Ebene des Flächennutzungsplans die zu erwartenden Eingriffe bereits konkret absehbar und möchte die Gemeinde diese Flächen zusätzlich planerisch absichern, so kann sie dies mit einem aus dem Flächennutzungsplan entwickelten selbstständigen Ausgleichsbebauungsplan oder einem selbstständigen Grünordnungsplan nach Art. 4 Abs. 3 BayNatSchG erreichen.
- Mit der Flächenbereitstellung sowie der Durchführung von Kompensationsmaßnahmen werden „Einzahlungen“ auf das Ökokonto geleistet. Eine „Abbuchung“ erfolgt, indem die Gemeinde im Rahmen der Abwägung den zu erwartenden Eingriffen die gebotenen Kompensationsmaßnahmen zurechnet, die mit Inkrafttreten des Bebauungsplans dann anderweitig nicht mehr zur Verfügung stehen. Nicht im Eigentum der Gemeinde stehende Flächen sind durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu sichern.

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

#### Ökoflächenkataster

19 Die für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzten Flächen werden in einem Ökoflächenkataster erfasst (Art. 9 BayNatSchG). Die nach § 17 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. Art. 11 Abs. 1 BayNatSchG zuständige Behörde meldet die Daten dem Bayerischen Landesamt für Umwelt. In den Fällen des § 16 Abs. 1 BNatSchG erfolgt die Datenübermittlung durch die untere Naturschutzbehörde (Art. 9 Satz 3 BayNatSchG). Die Verpflichtung zur Übermittlung der Daten betrifft unmittelbar auch Gemeinden, wenn sie Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinn des § 1a Abs. 3 BauGB in einem gesonderten Bebauungsplan festsetzen oder Maßnahmen auf von ihr bereitgestellten Grundstücken durchgeführt werden (Art. 9 Satz 4 BayNatSchG). Die erforderlichen Angaben sind in aufbereiteter Form zu übermitteln. Hierzu wurde ein Formblatt zur Meldung von Ausgleichsflächen im Zusammenhang mit Bebauungsplänen ausgearbeitet (siehe den unter Kapitel III 2/17 erwähnten Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“). Dieses ist ausgefüllt nach Inkrafttreten des Bebauungsplans dem Bayerischen Landesamt für Umwelt zuzuleiten.

#### Fauna-Flora-Habitat- 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 im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vor.

Auf §§ 31 ff. BNatSchG, insbesondere § 36 Satz 1 Nr. 2, Satz 2 wird hingewiesen. Die Gemeinde hat im Rahmen der Umweltprüfung zu klären, ob aufgrund der Planung eine erhebliche Beeinträchtigung des Gebiets erfolgen kann. Ist dies der Fall, darf sie den Plan nur aufstellen, wenn er aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses erforderlich ist und zumutbare Alternativen nicht gegeben sind. Zu den Gründen des öffentlichen Interesses zählen solche sozialer oder wirtschaftlicher Art. Falls in einem solchen Gebiet prioritäre Lebensraumtypen oder prioritäre Arten erheblich beeinträchtigt werden, zählen dazu nur die menschliche Gesundheit und die öffentliche Sicherheit oder maßgebliche günstige Umweltauswirkungen. Für

die Berücksichtigung sonstiger Gründe bedarf es der Beteiligung der Kommission. Die EU-Kommission macht die FFH-Gebiete im Amtsblatt der Europäischen Union bekannt. In der Verordnung über die Festlegung von Europäischen Vogelschutzgebieten sowie deren Gebietsbegrenzungen und Erhaltungszielen (VoGEV) werden die Vogelschutzgebiete für Bayern rechtsverbindlich festgelegt. Ergänzend wird auf die Gemeinsame Bekanntmachung zum Schutz des Europäischen Netzes "Natura 2000" vom 04.08.2000 (vgl. Anhang - Vorschriften) hingewiesen. Wurde bereits ein Schutzgebiet zur Sicherung von Natura 2000-Gebieten ausgewiesen, kann es im Rahmen der Bauleitplanung zur Normenkollision mit der Schutzverordnung kommen. Ein Bebauungsplan ist nichtig, soweit er den Regelungen der höherrangigen Schutzgebietsverordnung widerspricht (vgl. Kapitel III 2/3).

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

Artenschutz

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

Klima im Siedlungsbereich

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

Landschaftliche Gegebenheiten, Topografie

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

25 Die Anforderungen des Bodenschutzes zur Gefahrenabwehr und zur Vorsorge richten sich nicht unmittelbar an die Gemeinde als Trägerin der Bauleitplanung. Allerdings ist nach § 4 Abs. 4 BBodSchG bei der Erfüllung der

Bodenschutz, Altlasten

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

### 3 Wohnen

#### Wohnflächenbedarf

1 Der Wohnflächenbedarf der Gemeinden ist in unterschiedlichem Maße von der Bevölkerungsentwicklung, der zunehmenden Zahl an Kleinhaushalten und steigenden Raumansprüchen der Wohnbevölkerung bestimmt. Auch dort, wo nur noch mit einem geringen oder keinem Wachstum gerechnet werden kann und daher vorwiegend Ersatz- und Auflockerungsbedarf besteht, können bauliche Weiterentwicklungen aufgrund entsprechender städtebaulicher Planungen und Maßnahmen erforderlich sein. Kommunen sollten daher die Wohnraumentwicklung aktiv steuern und entsprechende Wohnraumentwicklungskonzepte als festen Bestandteil von kommunalen Entwicklungskonzepten oder städtebaulichen Rahmenplänen vorsehen. Die Instrumente eines kommunalen oder gemeindeübergreifenden Flächenmanagements sollten besonders hier zum Einsatz kommen (vgl. Kap. III 1/4 f/ Kap. IV 3/1 ff.).

#### Innenentwicklung

2 Flächenreserven, die in den vorhandenen Siedlungsgebieten bestehen, sind vorrangig auszuschöpfen (vgl. LEP B VI 1.1). 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 von Überalterung oder Abwanderung der Wohnbevölkerung nicht mehr ausgelastet wären.

#### Anbindung an bestehende Wohngebiete

3 Neue Wohnbauflächen sollen möglichst bestehenden Wohngebieten angegliedert werden, damit vorhandene Infrastruktureinrichtungen besser genutzt und der Erschließungsaufwand verringert werden. Dabei sollen Einheiten gebildet werden, die eine überschaubare Gliederung und Gestaltung ermöglichen und eine wirtschaftliche Ausstattung mit den Gemeinbedarfseinrichtungen des näheren Wohnumfeldes, z.B. mit Kinderspielplätzen, erlauben.

#### Öffentliche Verkehrsmittel

4 Neue Wohnsiedlungseinheiten sollen mit öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen und den Arbeitsstätten günstig zugeordnet werden. Besonders in den Siedlungsschwerpunkten der großen Verdichtungsräume sollen neue Wohngebiete in günstiger Entfernung zu den Haltestellen der schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrsmittel ausgewiesen werden. In der Nähe der Haltestellen ist grundsätzlich eine größere Dichte der Bebauung sinnvoll (vgl. LEP B VI 1.2).

#### Wohnumfeld

5 Bei der städtebaulichen Planung ist auf eine den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung entsprechende Gestaltung und Ausstattung des Wohnumfeldes Wert zu legen. In den bestehenden Wohngebieten sollte das häufig vernachlässigte Wohnumfeld durch geeignete Maßnahmen für alle Altersgruppen verbessert werden. Dazu zählen insbesondere die Ausstattung mit Spiel- und Erholungsflächen, die Beseitigung von Barrieren, eine angemessene Bepflanzung, Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung (vgl. Kapitel III 9/12 Verkehrsbe-

ruhiger Bereich) und die Schaffung von differenziert nutzbaren Freiflächen in den Innenbereichen. Zum Wohnumfeld gehören auch Spielplätze und Einrichtungen zur Kinderbetreuung. Es empfiehlt sich für solche Anlagen bei der Ausweisung neuer Baugebiete entsprechend Flächen innerhalb des Baugebiets vorzusehen und im Bebauungsplan als "Gemeinbedarfsflächen" festzusetzen. Ein möglicherweise bestehender Konflikt zwischen der Wohnbebauung einerseits und der Nutzung dieser Flächen andererseits kann so auf der Ebene der Bauleitplanung effizient gelöst werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die mit der Benutzung einer solchen Einrichtung verbundenen Geräusche ortsüblich und sozialadäquat und somit von den Nachbarn hinzunehmen sind (vgl. BVerwG; Urteil vom 12.12.1991, 4 C5/88). 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.

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

Wohngebiete

7 Bei der Wahl der Hausformen und der Stellung der Gebäude sollen örtliche Besonderheiten aufgegriffen und weitergeführt werden. Es kommt neben der Baugestaltung im Einzelnen vor allem auf die Qualität des städtebaulichen Gesamtkonzepts an. Bei sorgfältiger Planung können durch die Stellung der Gebäude und die Führung der Straße gut gestaltete öffentliche Räume geschaffen und zugleich die Beeinträchtigungen der privaten Bereiche verringert werden. Bei größeren Dichten, die vor allem zur Verminderung der Flächeninanspruchnahme und der Kosten angestrebt werden sollen, können verdichtete Bauweisen, z.B. mit Winkel-, Ketten- und Reihenhäusern, einen höheren Wohnwert bieten als das freistehende Einfamilienhaus.

Hausformen

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

Energieeffiziente Bauweise

9 Nach Möglichkeit sollen sozial stabile Bevölkerungsstrukturen erhalten oder geschaffen werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). In Wohngebieten soll daher eine Mischung vielfältiger Wohnformen und Wohnungsarten angestrebt werden, die den Wohnansprüchen verschiedener Bevölkerungsgruppen und Haushaltstypen gerecht wird. Maßnahmen des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus sollen dabei in ausgewogener Mischung mit sonstigen Wohnungsbauvorhaben ermöglicht werden, insbesondere auch in Einfamilienhausgebieten und in den innerörtlichen Bereichen. Eine vielfältige Mischung der Wohnformen trägt zur langfristigen Stabilisierung der Altersstruktur und damit zu einer wirtschaftlichen Auslastung der erforderlichen

Mischung der Wohnformen

altersspezifischen Gemeinbedarfseinrichtungen bei. Die städtebauliche Planung soll auch den Wohnungsbau für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf, z.B. für alte Menschen, Menschen mit Behinderung oder Studenten berücksichtigen. Hierfür können Standorte im Bebauungsplan festgelegt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB).

## 4 Arbeiten

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

### Standortwahl

2 Nach dem Landesentwicklungsprogramm (LEP B VI 2.4) sollen großflächige Gewerbegebiete in der Regel nur in geeigneten Zentralen Orten mit guter überregionaler Verkehrsanbindung ausgewiesen werden. Daneben sind bei der Standortwahl die technische Ver- und Entsorgung (insbesondere Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung) und die notwendigen Vorkehrungen gegen nachteilige Auswirkungen (vgl. Kapitel III 10 Immissionsschutz) zu berücksichtigen. Die Gebiete sollen ausreichende Ausdehnungsmöglichkeiten für die vorhandenen und anzusiedelnden Betriebe auch im Hinblick auf den längerfristigen Bedarf bieten. Weiterhin ist in den Stadt- und Umlandbereichen die Ausweisung gewerblicher Siedlungsflächen möglichst mit dem Bedarf an Wohnsiedlungsflächen abzustimmen (LEP B IV 2.3).

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

### Interkommunale Gewerbegebiete

4 Zur Reduzierung des Flächenverbrauchs, zur Verminderung von Erschließungs- und Infrastrukturkosten und zur Entwicklung sowohl quantitativ als auch qualitativ überzeugender Gewerbegebiete könnten in vielen Fällen interkommunale Gewerbegebiete (LEP B VI 2.5) und Konzepte mit ähnlicher Zielrichtung, z.B. regionale Gewerbeflächenpools beitragen. Die Handlungsspielräume zeigt die von der Obersten Baubehörde herausgegebene Broschüre „Gewerbeflächenmanagement in interkommunaler Zusammenarbeit“ auf (vgl. Anhang - Weitere Arbeitshilfen). Auch hier können die Instrumente eines kommunalen oder gemeindeübergreifenden Flächenmanagements angewendet werden (vgl. Kap. III 4 ff/ Kap. IV 3).

### Erschließung von Gewerbe- und Industriegebieten

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

6 Um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden und die in der Regel schwierige Einfügung zu erleichtern, soll niedrig gelegenes, flaches Gelände bevorzugt werden, das möglichst auch vor Einblick geschützt ist. Hanggelände ist zudem wegen der aufwendigen Erschließung und der Schwierigkeiten bei der Bebauung, besonders bei großflächigen Betriebsgebäuden, weniger geeignet. Die für das Ortsbild wesentlichen Blickbeziehungen und Ortsränder sowie schützenswerte Landschaftsteile mit ihren Randbereichen sollen nicht beeinträchtigt werden. Die ungegliederte bandartige Entwicklung von Betrieben insbesondere entlang der Ortseinfahrten soll vermieden werden (vgl. LEP B VI 1.5) (vgl. Kapitel III 2/15 Ortseinfahrten).

Einfügen von Gewerbe und Industrie in das Orts- und Landschaftsbild

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

Gestaltung, Grünordnung

## 5 Orts- und Stadtzentren

1 Die zentralen Ortsbereiche sollen neben der Funktion als Wohnstandort als Mittelpunkte des kulturellen und geschäftlichen Lebens und als Zentren für die Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen erhalten und weiterentwickelt werden.

2 Eine möglichst vielfältige und kleinteilig gemischte Nutzung sollte in Orts- und Stadtzentren angestrebt werden. Je nach Größe und Aufgabe des Ortszentrums gehören hierzu vor allem Einrichtungen des Einzelhandels, der Gastronomie und des Dienstleistungsbereichs sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Die Zentren sind außerdem Standorte der öffentlichen Verwaltung mit Publikumsverkehr, der Kultur, der Erwachsenenbildung und der Freizeitgestaltung. Eine ausgewogene Nutzungsstruktur, zu der insbesondere (lärmschutzgerecht angeordnete) Wohnungen gehören (vgl. Kapitel III 10/10 Lärmschutz durch Bauweise und Stellung der Baukörper), soll zur Entfaltung und Aufrechterhaltung des öffentlichen Lebens auch außerhalb der Geschäftszeiten beitragen. Sie soll zudem der wünschenswerten gleichmäßigen Auslastung und Mehrfachnutzung der erforderlichen Erschließungseinrichtungen, besonders der Parkplätze und der öffentlichen Verkehrsmittel, dienen.

Nutzungsmischung

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.

Kernbereichsfunktion

- Historische Ortszentren 4 Historisch gewachsene Ortszentren sollen in ihrer unverwechselbaren Gestalt erhalten werden; dabei ist besonders auf die Bauten, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer und städtebaulicher Bedeutung zu achten. Insoweit kann sich der Erlass örtlicher Bauvorschriften empfehlen, die auch in einen Bebauungsplan aufgenommen werden können (Art. 81 BayBO).
- Stadtteilzentren 5 In größeren Städten sollen zur Entlastung des Stadtzentrums und zur Verbesserung der Versorgung der Bevölkerung in anderen Gebieten der Stadt Stadtteilzentren ausgebaut werden. Sie sollen ein möglichst breit gefächertes Angebot von Waren und Dienstleistungen anbieten. Zu Stadtteilzentren, aber auch zu Zentren für die Nahversorgung der Wohnsiedlungsbereiche in kleineren Städten, sollen vor allem die Kernbereiche von ehemals selbständigen Ortsteilen entwickelt werden, die aufgrund ihrer historischen Bausubstanz und gewachsenen Struktur noch eine unverwechselbare Gestalt besitzen und meist eine günstige Lage im Ort haben.
- Dörfliche Kernbereiche 6 Sowohl im ländlichen Raum als auch besonders in den Verdichtungsräumen sind die Dorfkernbereiche von Funktions- und Gestaltverlust bedroht. Daher sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass eine noch bestehende landwirtschaftliche Nutzung in den Dorfkernen so weit wie möglich erhalten werden kann. Das verlangt bei den heutigen Betriebsformen in der Regel sorgfältige Überlegungen bei der Auswahl von Art, Umfang und Standort von anderen Nutzungen, insbesondere der Wohnnutzung. Bestehende landwirtschaftliche Betriebe sollten aus der Ortslage grundsätzlich nicht hinausgedrängt werden. Eine Aussiedlung sollte nur bei besonderem betrieblichem oder öffentlichem Interesse erfolgen, z.B. wenn die nachteiligen Auswirkungen der landwirtschaftlichen Nutzung die sonstige Funktionsfähigkeit des Dorfkerns gefährden. Hierbei ist zu beachten, dass in Dorfgebieten nach § 5 BauNVO auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe vorrangig Rücksicht zu nehmen ist (vgl. Kapitel IV 4.2/15 Dorfgebiete).
- 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.
- 8 Vor allem die Gemeinde und andere öffentliche Aufgabenträger können zur Erhaltung und Belebung der Dorfkernbereiche beitragen und ihnen mögliche Ersatzfunktionen zuweisen, die geeignet sind, erhaltenswerte Bausubstanz zu nutzen. Die Wohnnutzung in den Dorfkernen soll durch Modernisierungsmaßnahmen und Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes erhalten und gefördert werden. In die Planung sollen nicht mehr genutzte Hauswiesen oder Obstgärten sowie Gewässer und ihre Uferstreifen, Dorfplätze und Anger als bereichernde Elemente einbezogen werden.

## 6 Zentrale Einrichtungen

- 1 Zu den zentralen Einrichtungen zählen öffentliche und private Dienstleistungen (z.B. Schule, Kindergarten, Post, Arztpraxis) ebenso wie Einzelhandelsgeschäfte oder Handwerksbetriebe (vgl. Kapitel IV 3/6 und 7 Bedarfsermittlung zentraler Einrichtungen). Sie sollen so angeordnet werden, dass sie für möglichst viele Benutzer in möglichst kurzer Zeit auf günstige Weise erreichbar sind. Sind im Gemeindegebiet mehrere zentrale Einrichtungen der

gleichen Art erforderlich, so sollen ihre Standorte möglichst so gewählt werden, dass sich unter Berücksichtigung der Bevölkerungsverteilung und der Kapazität der Einrichtungen eine gleichmäßige Versorgung ergibt. Einrichtungen der Grundversorgung sollen in ihrem Einzugsbereich gefahrlos zu Fuß erreichbar sein, insbesondere auch für Kinder, alte Menschen sowie Menschen mit Behinderung.

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

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.

Mehrfachnutzung,  
Mehrzwecknutzung

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

Nutzung vorhandener  
Substanz

6 Durch die Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO (wie z.B. Einkaufszentren, großflächige Handelsbetriebe und sog. Factory-Outlet-Center) soll die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einrichtungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden (vgl. LEP B II 1.2.1.2). Vor ihrer Errichtung ist nach § 1 Nr. 19 der Raumordnungsverordnung (RoV) ein Raumordnungsverfahren durchzuführen. Die Ausweisung von Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte soll in städtebaulich integrierter Lage mit einer den örtlichen Gegebenheiten entsprechenden Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgen. Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb kann auch dann vorliegen, wenn es sich um eine „Funktionseinheit“ aus mehreren Betrieben handelt.

Einzelhandelsgroßprojekte,  
andere Großprojekte

7 Es empfiehlt sich, für eine ortsverträgliche Entwicklung des Einzelhandels im Vorfeld von derartigen Ansiedlungen ein gesamtgemeindliches Einzelhandelsentwicklungskonzept zu erarbeiten. Bei der Bauleitplanung für Einzelhan-

delsgroßprojekte ist das interkommunale Abstimmungsgebot besonders zu beachten (§ 2 Abs. 2 BauGB, siehe auch Kap. II 4 Abstimmung mit benachbarten Gemeinden): Gemeinden können sich im Zuge dessen bei entsprechenden Planungen der Nachbargemeinde auch auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen. Wegen der materiellen Anforderungen an die Planung von Einzelhandelsgroßprojekten wird auf die Gemeinsame Bekanntmachung vom 6. Juli 1992 verwiesen (vgl. Anhang - Vorschriften). Zu den Voraussetzungen der Städtebauförderung und der Stadterneuerung hinsichtlich der Einzelhandelsentwicklung einer Kommune wird auf die Städtebauförderungsrichtlinien StBauFR 2007 hingewiesen.

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

## 7 Nutzungen besonderer Art

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 die Einfügung in die Landschaft, auf einen ausreichenden Immissionsschutz und auf die Gestaltung des Ortsbildes zu achten. Zu berücksichtigen sind auch die Auswirkungen des Erschließungsverkehrs auf benachbarte Baugebiete und Einrichtungen.

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 nicht unberücksichtigt bleiben.

4 Auch Wochenendhausgebiete sind grundsätzlich an vorhandene, im Zusammenhang bebaute Ortsteile anzubinden (vgl. LEP B VI 1.1) und möglichst in Fußwegentfernung zu den Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen der Gemeinde liegen. Ist durch Festsetzungen sichergestellt, dass Wochenendhausgebiete sich nicht zu Wohngebieten entwickeln, so werden an die Erschließung im Allgemeinen geringere Anforderungen als bei Wohngebieten gestellt werden können. Eine zentrale Wasserversorgung ist jedoch stets erforderlich, der Anschluss an eine zentrale Abwasserbeseitigungsanlage soll ebenfalls gewährleistet sein.

Gebiete für Ferienwohnungen  
und Ferienhäuser

5 Ferienwohnungen und Ferienhäuser unterscheiden sich von eigen genutzten Freizeitwohnegelegenheiten dadurch, dass sie aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für einen Erholungsauf-

enthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zu dienen.

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.

Kleingartenanlagen

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 m<sup>2</sup>) ist auszuschließen, dass die Kleingartenanlage zweckentfremdet und z.B. als Wochenendhausgebiet genutzt wird.

## 8 Öffentlicher Raum

1 Der öffentliche Raum umfasst alle Straßen, Wege und Plätze, alle Grünanlagen, Parks und Wasserflächen innerhalb von Siedlungsgebieten, die ohne Beschränkung öffentlich zugänglich sind. Mit den Funktionen für Verkehr, Wirtschaft, Kultur, Aufenthalt, Bewegung und Erholung prägt er entscheidend das Erscheinungsbild, die Attraktivität und das öffentliche Leben in Städten, Gemeinden und Dörfern. Die verschiedensten Funktionen und Nutzungsansprüche an den öffentlichen Raum müssen je nach örtlicher Situation und Lage im Siedlungsgebiet für den Einzelfall aufeinander abgestimmt werden. Er hat großen Einfluss auf die Lebensqualität und befördert somit die Identifikation der Bürger mit ihrer Umgebung. Für eine erfolgreiche Innenentwicklung kommt dem öffentlichen Raum eine entscheidende Bedeutung zu.

2 Der öffentliche Raum soll als ein Gefüge von Freiflächen, Platz- und Straßenräumen abwechslungsreich, gefahrlos und soweit als möglich barrierefrei geformt und gestaltet werden. Dabei müssen die Anforderungen des fließenden und ruhenden Verkehrs mit denen der Bedürfnisse von Fußgängern, Radfahrern, Kindern, alten Menschen und Menschen mit Behinderung abgewogen und abgestimmt werden. Vorhandene eintönige Straßenräume und Ortsdurchfahrten können dadurch abwechslungsreicher gemacht werden, dass Raumfolgen hergestellt, Torsituationen betont und besondere Nutzungsbereiche hervorgehoben werden.

Gestaltung

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

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

5 Zur Gestaltung der Straßen- und Platzräume und zur raumbildenden Wirkung trägt auch die Bepflanzung bei. Im Bereich von Fußwegen, Spiel- und Ruheplätzen sind Bäume und Sträucher zum Schutz vor Wind und Sonne wichtig. In Straßen- und Platzräumen mit geschlossener Randbebauung soll sich die Bepflanzung jedoch dem Raum unterordnen. In Betracht kommen insbesondere Baumreihen oder einzelne Bäume und Baumgruppen als Blickpunkte. Pflanzkübel sind in der Regel kein Ersatz für eine räumlich wirksame Bepflanzung. Auch die Vorgärten mit ihrer Bepflanzung sind prägender Bestandteil des Straßen- und Ortsbildes (weitere Hinweise unter III - 13/5 Straßenbegleitgrün, 13/6 Stell- u. Parkplätze).

## 9 Verkehr

1 Die Verkehrsplanung einschließlich der Verkehrsbedienung durch den öffentlichen Personennahverkehr ist wichtiger Bestandteil der Bauleitplanung. Dabei soll eine auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichtete städtebauliche Entwicklung besonders berücksichtigt werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB). Von welchen Anforderungen im Einzelnen in der Bauleitplanung auszugehen ist, muss sich auch nach anderen städtebaulichen Gesichtspunkten und den Bedürfnissen von Fußgängern, Radfahrern, Kindern, alten Menschen und Menschen mit Behinderung richten. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Fahrverkehrs sind diesen Anforderungen gegenüber gebührend abzuwägen. Bei der Gestaltung der Verkehrsanlagen sind die Anforderungen der Feuerwehr sowie der Ver- und Entsorgung zu beachten. Hinweise hierzu enthält insbesondere die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) (vgl. Anhang - Weitere Arbeitshilfen). Im ländlichen Raum sind zudem die Ansprüche des landwirtschaftlichen Verkehrs zu beachten. Weiter ist durch die Verkehrsplanung eine Einzelfallabwägung zwischen ökologischen Belangen der mittelbar und / oder unmittelbar von den Auswirkungen des Verkehrs betroffenen Bürgerinnen und Bürgern und den ökonomischen Erfordernissen einer mobilen Gesellschaft vorzunehmen. Die Belange des Umweltschutzes sind durch die Gestaltung eines möglichst energie- und ressourcenschonenden Verkehrsraums, der einen gleichmäßigen Verkehrsfluss sowie eine Minderung von Verkehrslärm und Abgasen ermöglicht, entsprechend zu berücksichtigen. Zur Begrünung des Straßenraums vgl. Kapitel III 13/4 ff.

### Ortsdurchfahrten

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

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

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

Ortsumgehungen

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 werden und nur von dem Verkehr berührt werden, der dort Ziel oder Quelle hat. Durch eine Rangordnung innerhalb des Straßennetzes sollte der über ein Quartier hinausführende Verkehr gebündelt und soweit möglich aus lärmempfindlichen Bereichen herausgehalten werden. Eingehende Hinweise hierzu enthält insbesondere die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) (vgl. Anhang - Weitere Arbeitshilfen).

Netzformen innerhalb der Siedlungsgebiete

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

Verkehrskonzept

7 Im Fokus einer zukunftsorientierten Siedlungsentwicklung sind Nahmobilitätskonzepte im Rahmen der kommunalen Verkehrsplanung von großer Bedeutung. Nahmobilität setzt am Konzept der "Stadt der kurzen Wege" an. Dabei sollen die Einrichtungen der Grundversorgung für die Bewohner, insbesondere für Kinder, alte Menschen sowie Menschen mit Behinderung in einem wohnungs- bzw. wohnortnahen Radius gefahrlos zu Fuß oder per Fahrrad erreichbar sein. Zugleich soll der Zugang zum ÖPNV erleichtert, eine Verkehrsvernetzung, Verkehrsverlagerung und damit eine bessere kleinräumige Erreichbarkeit ermöglicht werden. Nahmobilität ist somit ein bestimmender Faktor für die Lebensqualität und die Attraktivität von Ortszentren und städtischen Räumen.

Nahmobilität

8 Verkehrsberuhigte Bereiche können mit unterschiedlichen Zielsetzungen von der Straßenverkehrsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde angeordnet werden (§ 45 Abs. 1b Nr. 3 StVO). Bereiche geeigneter Größe sollen jeweils vom Rand her durch Hauptverkehrs- oder Sammelstraßen erschlossen und im Innern durch eine geeignete Verkehrsführung sowie durch die Trassierung und bauliche Ausgestaltung der Straßen und der Eingangs-

Verkehrsberuhigung

bereiche (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.

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 zugute kommt, dass die Zunahme von Beeinträchtigungen an den ohnehin vorbelasteten Hauptverkehrs- und Sammelstraßen gerechtfertigt und damit zumutbar sein kann.

#### Tempo-30-Zonen

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. Einnengungen zur Kenntlichmachung der Zone (Zonenbewusstsein) sind rechtlich nicht erforderlich, in der Praxis aber häufig sinnvoll. In Tempo-30-Zonen wird regelmäßig auf eine Vorfahrtsregelung durch Verkehrszeichen verzichtet.

#### Verkehrsberuhigter Geschäftsbereich

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

#### Verkehrsberuhigter Bereich

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

#### Fußgängerzonen

13 Fußgängerzonen sind wie verkehrsberuhigte Bereiche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB). Die Einrichtung reiner Fußgängerzonen kommt vor allem für bestimmte Innenstadtbereiche und Stadtteilzentren in Betracht. Die Verlagerung der Verkehrsströme im Zu-

sammenhang mit Fußgängerzonen kann nachteilige Auswirkungen auf ihre Randzonen und die benachbarten Gebiete haben, die vor allem unter den Gesichtspunkten der Erhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch in diesen Bereichen beurteilt werden müssen. Da die Anlage von Fußgängerzonen in bestehenden Geschäftsgebieten zu einer Verlagerung und Konzentration des Einzelhandelsumsatzes führen kann, sollen auch die Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und die Existenzbedingungen von Einzelhandel und Dienstleistungen in den benachbarten Bereichen berücksichtigt werden.

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

Kurzonen

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

Ruhender Verkehr

16 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.

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

18 Das Fahrrad hat vor allem im Nahbereich und im Tourismus eine große Bedeutung. Dem muss die Verkehrsnetzplanung und Detailgestaltung durch sichere, attraktive und den besonderen Erfordernissen des Fahrradverkehrs entsprechende Gestaltung der Verkehrsflächen Rechnung tragen. Wichtige Hinweise zur Planung von Radwegen enthalten die von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen herausgegebenen Empfehlungen für Radverkehrsanlagen (ERA 95) (vgl. Anhang - Weitere Arbeitshilfen).

Fahrradverkehr

19 Bahnübergänge sind im Verkehrsgeschehen als unfallträchtige Kreuzungspunkte anzusehen. Technische Sicherungen und andere Maßnahmen sind notwendig, wenn es die Sicherheit oder die Abwicklung des Verkehrs erfordern. Dabei muss die übersehbare Verkehrsentwicklung, dass heißt vor

Bahnübergänge

allem die Ausbaubabsichten an einem der beteiligten Verkehrswege, berücksichtigt werden. Eisenbahninfrastrukturunternehmen und das Eisenbahn-Bundesamt sollen eingebunden werden. Als Rechtsgrundlage dient das Eisenbahnkreuzungsgesetz (EKrG). Bereits bei der Aufstellung der Bauleitpläne empfiehlt es sich, den vom Bund-Länder-Fachausschuss Straßenverkehrsordnung (BLFA StVO) herausgegebenen „Leitfaden zur Durchführung von Bahnübergangsschauen“ heranzuziehen, um sich ein Bild über die baulichen und technischen Voraussetzungen zur Bahnübergangssicherheit (Sichtdreiecke, bauliche Umgebungsgestaltung) zu machen.

## 10 Immissionsschutz

1 Ein wesentliches Leitziel der Bauleitplanung ist es, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB). Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind entsprechend dieser Zielsetzung u.a. die Belange des Umweltschutzes, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sind auch Bestandteil der Umweltprüfung. Zudem verpflichtet § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) die Gemeinden, bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, vor allem auch in der Bauleitplanung, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder vorwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzwürdige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Detaillierte Hinweise zur Berücksichtigung der Immissionsschutzbelange im Bauplanungsrecht haben die Gemeinden im Rundschreiben des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 10. Juni 1996 (mit Aktualisierung vom 25. März 1997) erhalten.

2 Schutzbedürftig sind vor allem die dem Wohnen dienenden Baugebiete (§§ 2 bis 4a BauNVO), die der Erholung dienenden Sondergebiete (§ 10 BauNVO) sowie einzelne Einrichtungen wie z.B. Schulen, Alters- und Pflegeheime, Wohnheime, Krankenhäuser sowie Einrichtungen für Freizeit und Erholung.

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

4 Der Begriff der o.g. schädlichen Umweltauswirkungen wird in § 3 Abs. 1 BImSchG definiert. Danach sind schädliche Umweltauswirkungen Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen. Er wird aber auch ausgefüllt durch Rechtsvorschriften mit verbindlichen Regelungen für bestimmte Bereiche - wie §§ 41 ff. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) in Verbindung mit der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) sowie die Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV). Zum anderen haben für die Beurteilung von Immissionen auch technische Regelwerke Bedeutung. In der Bauleitplanung ist dies vor allem die DIN 18005 - Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“. Die in den technischen Regelwerken enthaltenen Richtwerte (bzw. Orientierungs-

werte) 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 stöempfindlicher 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 gelten ausschließlich §§ 41 ff. BImSchG in Verbindung mit der 16. BImSchV.

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

Schutzabstände

6 Die Anforderungen der verschiedenen Arten der baulichen Nutzung an den Immissionsschutz sind unterschiedlich. Dementsprechend unterschiedlich ist die Schutzbedürftigkeit der Baugebietstypen nach der Baunutzungsverordnung. So ist beispielsweise ein Gewerbegebiet gegenüber Verkehrslärm weniger empfindlich als ein Wohngebiet. Zwischen störenden und stöempfindlichen 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 Baugebietearten umgestuft, kann dies sogar zur Nichtigkeit des Bebauungsplans führen. Durch eine solche Planung würden sich die tatsächlichen Verhältnisse durch die Zulässigkeit störender Nutzungen auch innerhalb des Baugebiets nur noch verschlechtern (vgl. Kapitel IV 4.2/16 Mischgebiete).

Puffernutzungen

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

Gliederung der Baugebiete

Flächenbezogener  
Schalleistungspegel

8 Bezüglich des Lärms können z.B. Industrie- und Gewerbegebiete nach dem Emissionsverhalten der Betriebe und Anlagen gegliedert werden. Im Bebauungsplan kommt dazu die Festsetzung flächenbezogener Schalleistungspegel in Frage. Größere Gebiete werden dazu zweckmäßig in mehrere Zonen unterteilt, denen - in Abhängigkeit von der Entfernung und von den langfristig wirksamen abschirmenden Hindernissen zum Immissionsort - differenzierte Schalleistungspegel zugeordnet werden. Bei der Gliederung gewerblicher Bauflächen besteht zudem die Möglichkeit, die zulässigen Arten von Nutzungen, Betrieben oder Anlagen auf verschiedene, voneinander getrennte Bereiche innerhalb des Gemeindegebiets zu verteilen (vgl. Kapitel IV 4.3/10 Festsetzungsmöglichkeiten).

Immissionswirksamer  
flächenbezogener  
Schalleistungspegel

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

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

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.

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 lärm mindernde Asphaltdecken ersetzt werden sollen. Hinweise dazu gibt das Arbeitsblatt für die Bauleitplanung Nr. 9 „Verkehrslärmschutz“ (vgl. Anhang - Arbeitsblätter und Materialien).

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 vorgesehener Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Weitere Informationen gibt der Leitfaden „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG“ der Kommission für Anlagensicherheit (KAS). Der Leitfaden ist im Internet unter [www.kas-bmu.de/publikationen/kas/KAS\\_18.pdf](http://www.kas-bmu.de/publikationen/kas/KAS_18.pdf) abrufbar.

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

Immissionsschutz und  
Landwirtschaft

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

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

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

Luftreinhaltepläne,  
Pläne für kurzfristig zu  
ergreifende Maßnahmen,  
Lärmaktionspläne

Maßnahmen festzulegen und planungsrechtliche Festlegungen zu treffen. Die in den Luftreinhalteplänen bzw. den Plänen für kurzfristig zu ergreifende Maßnahmen und in den Lärmaktionsplänen enthaltenen planungsrechtlichen Festlegungen sind bei Planungen zu berücksichtigen (§§ 47 Abs. 6 Satz 2, 47d Abs. 6 BImSchG). Dies geschieht in der Bauleitplanung im Rahmen der Abwägung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. g, § 1 Abs. 7 BauGB).

## 11 Hochwasserschutz

1 Der Bundesgesetzgeber hat auf die zunehmenden Hochwasserereignisse mit dem Gesetz zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes vom 10.05.2005 reagiert. Ziel der gesetzlichen Regelung war eine weitgehende Vorbeugung von Hochwasserereignissen. Darüber hinaus wurde die Eigenverantwortung der Beteiligten betont. Zum 01.03.2010 ist das neue Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie das neue Bayerische Wassergesetz (BayWG) in Kraft getreten.

Die Bauleitplanung hat als wesentlicher Teil der Vorbeugemaßnahmen eine Schutzfunktion für Überschwemmungsgebiete (§ 76 WHG) und überschwemmungsgefährdete Gebiete (§ 73 WHG). Weitere Hinweise können der „Handlungsanleitung für den Einsatz rechtlicher und technischer Instrumente zum Hochwasserschutz in der Raumordnung, in der Bauleitplanung und bei der Zulassung von Einzelbauvorhaben“ der ARGEBAU ([www.is-argebau.de](http://www.is-argebau.de), Mustervorschriften, Mustererlasse - Städtebau, Stand 22. September 2010) entnommen werden.

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 überschwemmt oder durchflossen oder für die Hochwasserentlastung oder Rückhaltung beansprucht werden. § 73 WHG verpflichtet die Länder, bis zum 22.12.2011 die Hochwasserrisiken zu bewerten. Diese Bewertung ist im Sechs-Jahres-Rhythmus zu überprüfen und ggf. zu aktualisieren. 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.

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

Festgesetzte, vorläufig  
gesicherte Überschwem-  
mungsgebiete

4 In den festgesetzten und auch in den durch Kartenform dargestellten und vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten (§ 78 Abs. 6 WHG) gilt ein grundsätzliches Verbot der Bauleitplanung, das auch keiner Abwägungsentcheidung der planenden Gemeinde zugänglich ist (§ 78 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WHG). Vom Verbot ausgenommen sind Bauleitpläne für Häfen und Werften (§ 78 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WHG). Eine Ausweisung von Baugebieten ist ausnahmsweise möglich, wenn die in § 78 Abs. 2 WHG genannten Voraussetzungen erfüllt sind. Dazu gehören beispielsweise, dass für die Gemeinde keine andere Möglichkeit der Siedlungsentwicklung besteht, neu auszuweisende Gebiete unmittelbar an bestehende angrenzen und allgemein keine Gefährdungssituation für und durch die Bebauung entsteht. Sinnvollerweise werden diese Voraussetzungen und die Frage, ob eine konkrete Bauleitplanung sie erfüllen

kann, frühzeitig geklärt. Dabei sind insbesondere das zuständige Wasserwirtschaftsamt und das für die Entscheidung zuständige Landratsamt (Art. 63 Abs.1 Satz 2 BayWG) zu beteiligen.

5 Ein anderer Maßstab gilt in den Überschwemmungsgebieten, die nicht festgesetzt oder vorläufig gesichert sind, für die jedoch Kenntnisse über Überschwemmungsgefahren vorhanden sind, auf deren Grundlage eine konkrete Abgrenzung des Überschwemmungsgebiets erfolgt ist (sog. faktische Überschwemmungsgebiete). Für diese Gebiete 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 entgegen stehen 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.

Faktische  
Überschwemmungsgebiete

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

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

Nachrichtliche Übernahme

## 12 Energieversorgung, Klimaschutz

1 Die Notwendigkeit der Einsparung von Energie und der Verminderung der klimagefährdenden Emissionen stellt auch die Gemeinden vor die Aufgabe, im Rahmen der kommunalen Entwicklungs- und Bauleitplanung den energiepolitischen Erfordernissen verstärkt Rechnung zu tragen. Ziel ist eine 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 f BauGB). Die für die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie maßgeblichen anlagenbezogenen Anforderungen an Gebäude ergeben sich im Wesentlichen aus dem Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz - EEWärmeG) und der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung EnEV). Der Bauleitplanung kommt insoweit zunächst die Aufgabe zu, die städtebaulichen Rahmenbedingungen zu schaffen und die Umsetzung der Vorgaben des EEWärmeG und der EnEV zu gewährleisten. 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 allgemeinen Klimaschutz (vgl. § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB) - im Wege der Bauleitplanung die städtebaulichen Rahmenbedingungen für Vorhaben zu schaffen, die über die Anforderungen des EEWärmeG und der EnEV hinausgehen. Als Entscheidungshilfe für die kommunale Planung können Energiekonzepte erstellt werden (siehe Kapitel I 3/8 und IV 2/14).

#### Energieeffizienz in der Bauleitplanung

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

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

3 Auf den Wärmebedarf einer neuen Siedlung kann schon durch die Wahl klimatisch günstiger Siedlungsstandorte im Flächennutzungsplan (keine exponierten Lagen, keine Kaltluftgebiete, etc.) Einfluss genommen werden. Weitere Möglichkeiten für eine energieeffiziente Planung bieten Festsetzungen im Bebauungsplan: Nach § 9 BauGB können z.B. kompakte Bauformen sowie die Ausrichtung der Gebäude, eine für die Anbringung von Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen günstige Gebäudeorientierung, Dachform und Dachneigung, die Zuordnung der Gebäude und die jeweiligen Gebäudehöhen festgesetzt werden. Dabei ist auch die gegenseitige Verschattung zu beachten. Die im Rahmen der städtebaulichen Planung erzielbaren Energieeinsparungen können oft nur erreicht werden, wenn Orts- und Objektplanung aufeinander abgestimmt werden (siehe auch Kapitel III 3/7 Hausformen). Weitere Erläuterungen finden sich im Arbeitsblatt für die Bauleitplanung Nr. 17 „Energie und Ortsplanung“ (vgl. Anhang - Weitere Arbeitshilfen). Auf der Internetseite des Bayerischen Staatsministeriums des Innern sind unter dem Thema „Gebäude und Energie“ u.a. auch Beispiele energieeffizienter Gebäude und Hinweise zu Förderungen zu finden.

#### Windenergie

4 Windenergieanlagen sind privilegiert nach § 35 Abs. 1 Nr. 5 BauGB. Sie sind im Außenbereich baurechtlich zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Diese stehen in der Regel jedoch entgegen, wenn die Kommune Flächen für die Nutzung von Windenergie und die Erstellung von Windenergieanlagen im Flächennutzungsplan an anderer geeigneter Stelle dargestellt hat (§ 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB). So kann die Entstehung solcher Anlagen im Außenbereich gelenkt werden (vgl. IV 4.2/32 Konzentrationszonen).

#### Biomasse

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

#### Photovoltaik, Solarthermie

6 Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren sind in Verbindung mit Gebäuden nur genehmigungspflichtig, wenn sie mehr als ein Drittel der jeweili-

gen Dach- und Außenwandfläche einnehmen und auf Dächern, die keine Flachdächer sind, aufgeständert sind oder geneigt aus der Fassade hervortreten. Ansonsten sind derartige Anlagen nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 3 a/aa BayBO verfahrensfrei. Gebäudeunabhängige Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren sind mit einer Höhe bis zu 3 m und einer Gesamtlänge bis zu 9 m verfahrensfrei (Art. 57 Abs. 1 Nr. 3 a/bb BayBO).

7 Für großflächige Photovoltaikanlagen, das sind jedenfalls Anlagen mit einer Größe von mehr als 0,5 ha, ist ein Bebauungsplan mit der Festsetzung eines Sondergebietes „Photovoltaik“ erforderlich. Hierbei sind die Ziele der Raumordnung zu beachten, insbesondere die Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten. Gem. LEP Ziel B VI 1.1 sind Neubauf Flächen an geeignete Siedlungseinheiten anzubinden. Im Einzelfall kann von dem Anbindungserfordernis abgesehen werden, wenn der Schutzzweck des Anbindungsziels, nämlich die Zersiedelung und Zerschneidung der Landschaft, nicht beeinträchtigt ist. Von einer zulässigen Ausnahme kann ausgegangen werden, wenn eine unmittelbare oder mittelbare Vorbelastung der Landschaft besteht. Durch ein Standortkonzept ist nachzuweisen, dass es keine geeigneten angebundenen Standorte, auch im Hinblick auf die Förderbedingung des EEG, gibt und der Schutzzweck (Zersiedelung, Zerschneidung der Landschaft) des Ziels nicht verletzt wird. Ein nicht angebundener Standort ohne Vorbelastung ist mit den Zielen des LEP nur vereinbar, wenn geeignete angebundene und vorbelastete Standorte nicht vorhanden sind und der jeweilige Standort sonstige Belange nicht beeinträchtigt. Auch für die Ausweisung von Photovoltaikanlagen an angebunden Standorten ist die Erstellung eines Standortkonzeptes mit Prüfung der Alternativen zu empfehlen (vgl. IMS vom 19.11.2009, Az. IIB5-4112.79-037/09, ergänzt durch IMS vom 14.01.2011, Az. IIB5-4112.79-037/09). Ergibt sich aus der Art der Anlage eine erhebliche überörtliche Raumbedeutsamkeit, kann im Einzelfall eine landesplanerische Überprüfung empfehlenswert sein.

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

Geothermie, Abwärme

9 Im Rahmen der Ortsplanung sind auch die Möglichkeiten zur Energieeinsparung durch eine entsprechende Verkehrsplanung zu bedenken. Lage und Dichte der Siedlungsgebiete sowie die Zuordnung der verschiedenen Funktionen im Gemeindegebiet haben erheblichen Einfluss auf Art und Umfang der notwendigen Fahrleistungen und damit auf den Energieverbrauch des motorisierten Verkehrs. Es sollen im Zusammenwirken von Siedlungsentwicklung und Verkehrsplanung Lösungen angestrebt werden, die das motorisierte Verkehrsaufkommen unter dem Gesichtspunkt des Energieverbrauchs und der Umweltbelastung möglichst gering halten. 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 wer-

Energiegerechte  
Verkehrsplanung

den, häufiger auf die Benutzung des Autos zu verzichten (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB). Besonderes Gewicht sollte darüber hinaus auf die Anbindung der Siedlungsgebiete an öffentliche Verkehrsmittel gelegt werden.

## 13 Grüngestaltung

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

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

### Gliedernde Grünzüge

3 In den Siedlungsbereichen sollen zusammenhängende, in die freie Landschaft übergreifende und gliedernde Grünzüge geschaffen oder gesichert werden (vgl. LEP B I 2.2.9.1). Waldflächen in Stadtgebieten und stadtnahen Bereichen sollen möglichst geschlossen erhalten und, wo nötig, vermehrt werden. Grünzüge können auch zum Schutz vor Immissionen, als Frischluftschneisen und zur Führung von Rad- und Fußwegen dienen. Auch Einrichtungen für den Fremdenverkehr und für Freizeit und Erholung, wie z.B. Sportflächen, Spielplätze und Kleingartenanlagen, sowie zentrale Einrichtungen mit großem Freiflächenbedarf sollen möglichst weitgehend in die Grünflächen einbezogen und öffentlich zugänglich gemacht werden.

### Straßenbegleitgrün

4 Die landschaftsgerechte Begrünung der Straßenseitenräume mit Sträuchern und Bäumen hat eine wesentliche Gestaltungs- und Schutzfunktion. Zur Abtrennung der Geh- und Radwege sollen bei stark belasteten Straßen ausreichend breite, mit Sträuchern und Bäumen bepflanzte Grünstreifen vorgesehen werden, die bei stark frequentierten Geh- und Radwegen gesichert werden müssen. An Knotenpunkten ist dagegen auf die Herstellung von Sichtdreiecken und guter Sichtbeziehungen zwischen Radverkehr und Kraftfahrzeugverkehr zu achten. Einzelbäume und Alleebäume bieten sich insbesondere im innerörtlichen Bereich als besonders wirksames Gestaltungselement an. Bei Neupflanzungen ist der Standort jedes Baumes unter Berücksichtigung des Straßenverlaufes und der Verkehrssicherheit festzulegen; auf einen ausreichenden Abstand der Bäume zu Radwegen und zur Fahrbahn bzw. auf die Erforderlichkeit von Rückhaltesystemen ist zu achten. Hinweise dazu enthalten die Richtlinien für passive Schutzeinrichtungen an

Straßen (RPS) (vgl. Anhang - Vorschriften). Lärmschutzwälle und -wände sind grundsätzlich auch aus gestalterischen Gründen intensiv einzugrünen.

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

Stell- und Parkplätze

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

Grünflächen an Gewässern

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

Begrünung der Baugrundstücke

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

9 Das Offenhalten der Böden ist eine wesentliche Voraussetzung für einen wirksamen Grundwasser- und Bodenschutz. Die Bodenversiegelung ist deshalb auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB). Durch eine weitestmögliche 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 Niederschlagwasser wird die Filterfunktion des Bodens genutzt, die Grundwasserneubildung unterstützt und gleichzeitig die zentrale Abwasserbeseitigung entlastet.

Offenhalten der Böden,  
Versickerung von  
Regenwasser

## 14 Baukultur, Orts- und Landschaftsbild, Denkmalschutz

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

Baukultur

- Orts- und Landschaftsbild
- 2 Die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes ist eine wichtige Aufgabe der Bauleitplanung. Dabei sind besonders auch die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB). Anregungen zur Gestaltung des Ortsbildes, vor allem im ländlichen Raum, enthalten die Arbeitsblätter und Materialien für die Bauleitplanung (vgl. Anhang).
- 3 Die Gemeinde hat vielfältige Möglichkeiten, durch die Bauleitplanung auf die Erhaltung und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes einzuwirken (Standort, Art und Maß der Nutzungen, Bauweise, Form und Stellung der Gebäude, Dachformen u. dgl.). Um von diesen Möglichkeiten für das Einfügen von Neuem in die bestehenden Ortsteile und das Anfügen von Ortserweiterungen situationsbezogenen Gebrauch machen zu können, ist das Erfassen, Bewerten und Weiterentwickeln von charakteristischen Merkmalen eines Ortes erforderlich (Ortsbildanalyse).
- Siedlungsformen
- 4 Die Gestalt der bestehenden Siedlungen ist besonders von der kulturellen, wirtschaftlichen und sozialen Entwicklung einer Region, von der Funktion der Siedlungseinheiten, der Bautechnik und den örtlichen Gegebenheiten der Topographie, des Bodens und des Klimas geprägt. Die so entstandene charakteristische Siedlungsstruktur, die besonders im ländlichen Raum in den kleineren und überschaubaren Städten, Märkten und Dörfern noch ablesbar ist, soll mit zeitgemäßen Ausdrucksformen weiterentwickelt werden. Es soll jedoch auch bei neuen Baugebieten auf die wesentlichen Grundzüge der Anordnung der Baukörper, des Maßstabs, der Proportionen, der Dachformen und der Materialien Bezug genommen werden.
- Ortsansichten
- 5 Soll die charakteristische Außenwirkung historisch gewachsener Ortsansichten erhalten bleiben, so kommt der behutsamen Gestaltung der Ortsränder besondere Bedeutung zu. Der Blick von Aussichtspunkten und Höhenzügen aus soll von störender Bebauung möglichst freigehalten werden. Auch unbebaute Hänge, die den Hintergrund für schützenswerte Ortsansichten bilden, sollen frei bleiben. Bei der Ortsansicht von höher gelegenen Punkten ist die Dachlandschaft besonders zu berücksichtigen.
- Räumliche Gliederung von Siedlungsbereichen
- 6 Eine möglichst einprägsame, aber auch abwechslungsreiche räumliche Gliederung innerhalb der Siedlungsbereiche soll die Identifikation des Bürgers mit seinem Ortsteil fördern und die Orientierung erleichtern. Hierzu sollen vorhandene topographische und landschaftliche Gegebenheiten genutzt werden. Städtebauliche Elemente, die zur Orientierung oder zur räumlichen Gliederung beitragen können, wie z.B. Türme, Tore, Brücken und Wallanlagen, stehen aufgrund ihrer Bedeutung meist unter Denkmalschutz und sollen erhalten und nach Möglichkeit erlebbar gemacht werden. Die baugeschichtlichen Wachstumsphasen der alten, zumeist mit Wällen und Mauern bewehrten Stadtkerne sollen durch Erhaltung und Ausprägung der noch vorhandenen Befestigungsanlagen oder der auf sie zurückgehenden Straßenzüge, Wasserläufe und Grünanlagen möglichst erkennbar und erlebbar bleiben.
- Bildende Kunst
- 7 Da das Erscheinungsbild der Straßen- und Platzräume entscheidend auch von einzelnen Elementen wie Brunnen und Plastiken mitbestimmt wird, sollen bei dieser Aufgabe der Ortsgestaltung in geeigneten Fällen auch bildende Künstler herangezogen werden.
- Baugestaltung, Gestaltungskonzept
- 8 In besonderen Gebieten - wie Stadt- und Ortskernen - reichen zur Gestaltung des Ortsbildes städtebauliche Festsetzungen allein ggf. nicht aus. Sie sollten erforderlichenfalls durch örtliche Bauvorschriften nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen (einschließlich Werbeanlagen) ergänzt werden (vgl.

Kapitel IV 4.3/40 Örtliche Bauvorschriften im Bebauungsplan). Zur Herleitung gestalterischer Festsetzungen in örtlichen Bauvorschriften nach Art. 81 BayBO empfiehlt sich die Erstellung eines Gestaltungskonzepts, das von einem Planer in Zusammenarbeit mit der Kommune erstellt wird. Inhalt dieses Gestaltungskonzepts ist zum einen die Analyse des Ortsbilds und die Darlegung ortstypischer Merkmale, zum anderen sollte es Empfehlungen für die gestalterischen Vorgaben beinhalten.

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

Denkmalschutz

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

Erhalt von Baudenkmalern

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

12 Die Nutzung von Baudenkmalern kann langfristig oft nur gesichert bleiben, wenn Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt werden. Die hierbei zu beachtenden Mindestanforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, z.B. die Herstellung einer für die Wohnnutzung ausreichenden Wärmeversorgung oder hygienischen Ausstattung, können Eingriffe in den Bestand oder die Substanz von Baudenkmalern erforderlich machen. In Ausnahmefällen können auch andere gewichtige Belange dem Denkmalschutz entgegenstehen. Bei der erforderlichen Abwägung soll die Gemeinde das Gewicht der denkmalpflegerischen Belange berücksichtigen, das sich aus der Unwiederbringlichkeit der Denkmäler ergibt. Hierbei spielt insbesondere die konkrete denkmalschutzfachliche Bedeutung des Baudenkmalere eine gewichtige Rolle.

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

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

## IV Ausarbeitung der Bauleitpläne

### 1 Vorbemerkungen

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

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

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

### 2 Bestandsaufnahme und Bewertung, Umweltprüfung

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

- die Topographie,
- die Siedlungsstruktur (u. a. Art und Maß der Nutzung),
- Vegetationsstruktur,
- bestehendes Baurecht,
- Ergebnisse eines Flächenmanagements,
- übergeordnete Pläne,
- Planungen und Vorgaben anderer Träger,
- Verkehr
- Orts- und Landschaftsbild,
- Schutzgebiete,
- Einrichtung der technischen Ver- und Entsorgung,
- zentrale Einrichtungen umfassen.

Gegenstand sind dabei die tatsächlichen Gegebenheiten.

2 Mit der Bestandsaufnahme ist die Bewertung des Zustands untrennbar verbunden. Inhalt und Umfang der Bestandsaufnahme sind auf die jeweilige Planungsaufgabe abzustimmen (Ermittlung aller relevanten Belange). Die Ermittlung, Bewertung und Beschreibung der Umweltbelange ist Gegenstand der Umweltprüfung. Bestandsaufnahme und Bewertung machen den Handlungsspielraum der Gemeinde in der Bauleitplanung deutlich.

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

Bestandsaufnahme für den  
Flächennutzungsplan

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

Bestandsaufnahme für den  
Bebauungsplan

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

Untersuchungsmethoden zur  
Bestandsaufnahme

- Wohnbedarfsanalysen (Teil des Flächenmanagements) (vgl. Kapitel IV 3/4 Bedarfsermittlung Wohnbauflächen) als Grundlage für Bauflächendarstellungen im Flächennutzungsplan und vor allem für Festsetzungen von Baugebieten für besondere Programme oder für besondere Zweckbestimmungen in Bebauungsplänen z.B. nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 oder 8 BauGB,
- Verkehrsgutachten  
Untersuchungen über das Verkehrsaufkommen und die räumliche Verteilung des Verkehrs, wozu gegebenenfalls besondere Verkehrszählungen oder Befragungen erforderlich sind,
- Untersuchungen über die Struktur und Entwicklung der Wirtschaft, z.B. Einzelhandelsgutachten,
- Studien zur Entwicklung der Land- und Forstwirtschaft,
- Untersuchungen über die natürlichen Grundlagen der Landschaft und ihre Belastbarkeit, insbesondere in Verbindung mit der Ausarbeitung von Landschafts- und Grünordnungsplänen in besonders schützenswerten oder belasteten Bereichen sowie im Zusammenhang mit raumbedeutsamen Vorhaben wie z.B. Industrieansiedlungen, die besondere Belastungen für die Landschaft mit sich bringen,
- Immissionsschutzgutachten  
Untersuchungen über die Belastung durch Geräusche, die von bestehenden Einrichtungen ausgehen oder von geplanten zu erwarten sind,
- Geologisches Gutachten  
Untersuchungen zu Geogefahren (Steinschlag, Felssturz, Rutschung, Hangabbruch), sofern konkrete Anhaltspunkte hierzu gegeben sind (z.B. durch die Gefahrenhinweiskarten des Bayerischen Landesamts für Umwelt),
- Untersuchungen zu Vorgaben des Brand- und Katastrophenschutzes,
- Ortsbildanalysen  
vor allem für Planungen im Bereich von erhaltenswerten Ortsteilen, Bauten, Straßen und Plätzen sowie als Grundlage für Gestaltungsfestsetzungen, örtliche Bauvorschriften (vgl. Kapitel III 14 Baukultur, Orts- und Landschaftsbild, Denkmalschutz),
- Brachflächenkataster  
zur Erhebung von Potentialen zur Innenentwicklung (vgl. Kapitel III 1/4 Bodenpolitik und Flächenmanagement),
- Energienutzungsplan  
Erhebung der Energieversorgungsinfrastruktur und der Potentiale zur Nutzung nachhaltiger Energiequellen (vgl. Kapitel I 3/7 Energienutzungsplan).

## Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

6 Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung der §§ 14 ff. BNatSchG wird für den Bereich der Bauleitplanung durch die Vorschriften des § 1a Abs. 3 BauGB verdrängt. Danach sind die Vermeidung und der Ausgleich von Eingriffen in der Abwägung zu berücksichtigen. Hinsichtlich der spezifischen Anforderungen zur Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur und Landschaft wird auf den Leitfaden "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" verwiesen (vgl. Kapitel III 2/17). Notwendige Ausgleichsmaßnahmen sind bauleitplanerisch festzusetzen bzw. darzustellen oder durch städtebauliche Verträge oder sonstige geeignete Maßnahmen zu sichern. Eine Sonderregelung gilt für Bebauungspläne der Innenentwicklung, siehe hierzu Kapitel IV 4.3/4.

## Fauna-Flora-Habitat- und Vogelschutzrichtlinie

7 § 1 Abs. 6 Nr. 7 b i.V.m. § 1a Abs. 4 BauGB sehen eine Anwendung der Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (§§ 20 ff BNatSchG) vor, wenn aufgrund der Planung eine erhebliche Beeinträchtigung von Gebieten nach der Fauna-Flora-Habitat (FFH)-Richtlinie oder der Europäischen Vogelschutzgebiete zu befürchten ist (vgl. Kapitel III 2/20). Die Anforderungen an die Bestandsaufnahme und die Bewertung ergeben sich aus den diesbezüglichen Prüfungsanforderungen.

## Statistische Datengrundlagen

8 Die Ergebnisse der amtlichen Zählungen, insbesondere der Volks-, Berufs-, Gebäude-, Wohnungs- und Arbeitsstättenzählung, der landwirtschaftlichen Betriebsstrukturerhebungen oder der Bodennutzungserhebungen liegen beim Bayerischen Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung vor. Sie werden von dort als „Gemeindedaten“ zusammen mit den Ergebnissen laufender Statistiken, z.B. der Bautätigkeits- und der Tourismusstatistik, jährlich veröffentlicht und können auch für einzelne Gemeinden in Form von Tabellen bezogen werden. Das Bayerische Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung betreibt ferner ein statistisches Informationssystem, in dem zu einer Vielzahl von Statistiken die Daten - meist in regionaler Gliederung und für mehrere Berichtszeitpunkte - gespeichert sind. Über [www.statistikdaten.bayern.de](http://www.statistikdaten.bayern.de) können Daten kostenlos abgerufen werden. Im Internetportal INKA-online ([www.inka.bayern.de](http://www.inka.bayern.de)) des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie können für alle bayerischen Kommunen aktuelle statistische Daten abgerufen werden.

Unter [www.statistik.bayern.de/statistik/gemeinden/](http://www.statistik.bayern.de/statistik/gemeinden/) können die vom Landesamt für Statistik prognostizierten Bevölkerungszuwächse für alle bayerischen Kommunen mit mehr als 5000 Einwohnern abgerufen werden. Für kleinere Gemeinden steht unter [www.statistik.bayern.de/statistik/demwa/](http://www.statistik.bayern.de/statistik/demwa/) ein sogenannter Demographie-Spiegel kostenfrei zur Verfügung. Bei diesem wird die Bevölkerungsprognose in verschiedenen Entwicklungsvarianten dargestellt.

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

## Angaben der Landes- und Regionalplanung

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

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

Angaben von Fachstellen

12 Besonders wichtig für die Bestandsaufnahme sind Begehungen des Gemeinde- oder Planungsgebiets. Sie dienen insbesondere der Ergänzung des Kartenmaterials (vgl. Kapitel IV 5.1/2 ff. Kartengrundlagen), der Überprüfung des Baubestands, der Feststellung von Art und Maß der Nutzung und der Erfassung des Orts- und Landschaftsbildes. Viele Hinweise auf wesentliche Planungsprobleme und zu erhebende Sachverhalte ergeben sich nur aus dem Augenschein an Ort und Stelle.

Ortsbegehung

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

Luftbilder

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

14 Eine wertvolle Hilfe bei der Bestandsaufnahme sind die digitalen Rauminformationssysteme und Fachinformationssysteme., Rauminformationssysteme bündeln eine Vielzahl von raumordnungsrelevanten Informationen in der Zusammenschau. Einen breiten Überblick über Daten der Landes- und Regionalplanung in Bayern bietet das Rauminformationssystem RISBY, zu erreichen unter [www.landesentwicklung.bayern.de/no\\_cache/raumb Beobachtung/laris/rauminformationssystem](http://www.landesentwicklung.bayern.de/no_cache/raumb Beobachtung/laris/rauminformationssystem). Nutzern des Bayerischen Behördennetzes ([www.bybn.de](http://www.bybn.de)) steht dieser Dienst in vollem Umfang zur Verfügung, sonstige Nutzer können auf eine breite Auswahl von Einzelaspekten zugreifen.

Raum- und  
Fachinformationssysteme

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

Auswahl einzelner Fachinformationssysteme:

- Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG)  
Unter [www.lfu.bayern.de/wasser/hw\\_ue\\_gebiete/informationsdienst](http://www.lfu.bayern.de/wasser/hw_ue_gebiete/informationsdienst) werden z.B. Überflutungsflächen und wassersensible Bereiche dargestellt.
- Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-WEB)  
[www.lfu.bayern.de/natur/fis\\_natur](http://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur)

- BayernViewer-denkmal  
Über [www.blfd.bayern.de/denkmalerafassung/denkmalliste/bayernviewer](http://www.blfd.bayern.de/denkmalerafassung/denkmalliste/bayernviewer) können Informationen zu Bau- und Bodendenkmäler abgerufen werden.
  - Gefahrenhinweiskarten  
Die vom Bayerischen Landesamts für Umwelt bislang erst für einen Teil der bayerischen Gemeinden erstellten Karten geben Auskunft über Georisiken und sind unter [www.bis.bayern.de](http://www.bis.bayern.de) abrufbar.
  - Energie-Atlas  
Im Energie-Atlas der bayerischen Staatsregierung werden unter [www.energieatlas.bayern.de](http://www.energieatlas.bayern.de) umfassende Informationen zu erneuerbaren Energien, deren räumliche Verfügbarkeit, Ansprechpartner, Förderungsmöglichkeiten und Praxisbeispiele dargestellt.
- Zusammenfassung und Bewertung der Bestandsaufnahme
- 15 Das Ergebnis der Bestandsaufnahme ist als Grundlage für die weiteren Planungsschritte möglichst zusammenfassend darzustellen und zu bewerten, z.B. in Form von Tabellen, graphischen Übersichten oder Skizzen. Eine Zusammenfassung der ermittelten Grundlagen, sofern diese für die Planung relevant sind, ist in die Begründung aufzunehmen. Zum einen erleichtert diese die Verständlichkeit der Planung für die Öffentlichkeit, die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie für die Genehmigungsbehörde, zum anderen veranschaulicht sie den Planungsspielraum der Gemeinde. Umweltbelange werden gesondert im Umweltbericht aufgeführt und bewertet. Für den Umweltbericht ist eine allgemein verständliche Zusammenfassung nach Anlage 1 Nr. 3c (zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB) erforderlich.
- Flächenmanagement, Ermittlung der Flächenpotentiale
- 16 Im Rahmen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung ist vorrangig eine Innenentwicklung durch Umnutzung brachliegender, ehemals baulich genutzter Flächen, durch Nachverdichtung bestehender Baugebiete und durch Nutzung bereits bestehender Baugebiete anzustreben. Gemeinden sollten deshalb die Neuaufstellung von Flächennutzungsplänen zum Anlass nehmen, ein kommunales Flächenmanagement aufzubauen, in dem diese Entwicklungspotentiale vollständig erfasst, laufend in notwendige Planungsverfahren eingespeist und kontinuierlich fortgeschrieben werden. Die kostenlose Flächenmanagement-Datenbank ([www.lfu.bayern.de/themenuebergreifend/fachinformationen/flaechenmanagement/flaechenmanagement\\_datenbank](http://www.lfu.bayern.de/themenuebergreifend/fachinformationen/flaechenmanagement/flaechenmanagement_datenbank)) bietet insbesondere auch kleinen Kommunen die Möglichkeit, einfach und schnell Innenentwicklungspotentiale zu erfassen und auszuwerten, die Verkaufsbereitschaft von Eigentümern mit einer Fragebogenaktion zu prüfen, den Wohnbaulandbedarf zu berechnen und eine Grundstücksbörse aufzubauen. Hinweise zum kommunalen Flächenmanagement enthalten eine Broschüre und ein gleichnamiger Flyer, die gemeinsam vom Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit und von der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern herausgegeben wurden (vgl. Anhang - Weitere Arbeitshilfen).
- Umweltprüfung
- 17 Die Umweltprüfung für Bauleitpläne (UP) ist ein formales Verfahren, das durch eine systematische Zusammenstellung der Umweltbelange im Umweltbericht (UB) die sachgerechte Abwägung erleichtern soll. Sie stellt keine neuen materiellen Anforderungen und führt zu keiner höheren Wertigkeit der Umweltbelange. Die Umweltprüfung wird nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchgeführt. Für Bebauungspläne im vereinfachten sowie im beschleunigten Verfahren (§§ 13 und 13a BauGB) sowie für die Satzungen nach § 34 Abs. 4 und § 35 Abs. 6 BauGB besteht keine förmliche UP-Pflicht. Dabei ist allerdings zu beachten, dass durch diese Pläne und Satzungen keine UVP-pflichtigen Vorhaben zulässig gemacht oder Gebiete von EU-rechtlicher Bedeutung (Gebiete des Netzes Natura 2000) beeinträchtigt werden dürfen.

Unabhängig davon ist eine Abwägung der Umweltbelange, soweit sie betroffen sind, aber auch dann erforderlich, wenn keine (formalisierte) Umweltprüfung vorgeschrieben ist.

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

18 Den Umfang und den Detaillierungsgrad der Ermittlung legt die Gemeinde in eigener Verantwortung für den jeweiligen Bauleitplan fest. Wesentliches Kriterium für eine sachgerechte Festlegung ist dabei die Abwägungsbeachtlichkeit. Sie hängt stark vom Inhalt der Planung und von den Umweltegebenheiten des zu überplanenden Gebietes ab. Gegenstand sind die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und ergänzend § 1a BauGB. Für die Umweltprüfung gilt, dass sie nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten 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 Sachverständigen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bedienen und diese um eine entsprechende Äußerung bitten (vgl. § 4 Abs. 1 BauGB - frühzeitige Behördenbeteiligung).

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

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

Umweltbericht

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

Umweltprüfung und ihre Konzentrationswirkung

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

Abschichtung bei der Umweltprüfung

### 3 Berechnungs- und Entwurfsgrundlagen

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

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

Flächenmanagement

2 Die Ermittlung des Bauflächenbedarfs sollte möglichst über ein kommunales Flächenmanagement systematisiert werden (vgl. Kap. III 1/4 ff. und Kap. IV 2/ 16).

Wichtige Bausteine sind hierbei:

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

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

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

Bauflächen- und Nutzungspotentiale

3 Zu den vorhandenen Bauflächen- und Nutzungspotentialen zählen:

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

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

Bedarfsermittlung allgemein

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

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

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

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

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

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. In der Folge nimmt die Anzahl der Haushalte, insbesondere die der Ein-Personen-Haushalte, zu),
- steigende Raumansprüche der Wohnbevölkerung (steigende individuelle Raumansprüche sowie die abnehmenden Haushaltsgrößen bei häufig gleichbleibenden Wohnungsgrößen führen zu steigenden Wohnflächen pro Person),
- Ersatz für Abriss und Umnutzung von Wohnungen (Erhebung bzw. Abschätzung je nach örtlichen Gegebenheiten sowie Zustand des Gebäudebestandes),
- nicht ausgeglichener Wohnungsmarkt (Anpassung an veränderte Wohnbedarf z. B. von Singles, Familien, Senioren),
- planerische Vorstellungen der Gemeinde zur baulichen Dichte.

Bedarfsermittlung  
Wohnbauflächen

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

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

Bedarfsermittlung  
Gewerbeflächen

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

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

- ausreichende Größe und Entwicklungsmöglichkeiten,
- gute Erschließung für Arbeitsprozesse aber auch für Personal (z.B. ÖPNV-Anbindung),
- Variation im Flächenzuschnitt (Bearbeitungs- und Produktionsflächen, Kundenverkehr, Präsentationsflächen),
- Topographie (gute Erreichbarkeit und Befahrbarkeit auch bei schlechten Witterungsverhältnissen),
- Konfliktpotential 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 (vgl. Kapitel III 6/1 ff.) und örtliche Ver- und Entsorgungsanlagen (vgl. Kapitel III 12 Energieversorgung, Klimaschutz) sind in den Bauleitplänen bedarfsgerecht auszuweisen. Hinweise für die anzustrebende Ausstattung mit zentralen Einrichtungen ergeben sich u.a. aus den Zielen der Raumordnung (z.B. aus Teil A des Landesentwicklungsprogramms über die Ausbaugrundsätze für Kleinzentren und die Auflistung der so genannten Soll- und Kanneinrichtungen für die übrigen zentralen Orte; ferner die Ausbauziele im Regionalplan). Als Grundlage für die Ermittlung des Bedarfs und der Einzugsbereiche sollten anerkannte Orientierungswerte herangezogen werden.

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

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

#### Bedarfsermittlung Erschließungsstraßen und -wege

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

#### Bedarfsermittlung Parkplätze

9 Die Ermittlung der in den Bauleitplänen mindestens zu berücksichtigenden Zahl der notwendigen Stellplätze und Garagen zum Vollzug des Art. 47 BayBO erfolgt nach § 20 der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) i.V.m. der Anlage zur GaStellV. Die Gemeinde kann durch Erlass einer Satzung nach

Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO alternativ einen von diesen Werten abweichenden Stellplatzschlüssel festlegen (s.a. unter Kapitel III 9/15f Ruhender Verkehr).

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

10 Als Berechnungs- und Bewertungsgrundlage für den Lärmschutz im Städtebau wird die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ (Ausgabe Juli 2002) zur Anwendung empfohlen (vgl. Anhang - Weitere Arbeitshilfen und Kapitel II 3/20, 21 Fluglärm, Lärmschutzbereiche).

Schallschutz im  
Städtebau

11 Zu den wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans, die nach § 9 Abs. 8 i.V.m. § 2a Satz 1 Nr. 1 BauGB in der Begründung darzulegen sind, können auch die Erschließungskosten gehören; das sind insbesondere die Kosten der Erschließungsanlagen nach § 127 Abs. 2 BauGB, die Kosten der Wasserversorgung sowie der Abwasser- und Abfallentsorgung. Darüber hinaus sollten im Rahmen der Bauleitplanung, insbesondere bei größeren Wohnbauvorhaben, die Kosten für Bau und Betrieb der Gemeinbedarfseinrichtungen berücksichtigt werden. Soweit Maßnahmen zum Ausgleich i. S. d. § 1a Abs. 3 BauGB vorgesehen sind, soll die Gemeinde gemäß § 135a, § 135b und § 135c BauGB die Kosten hierfür geltend machen (vgl. Kap. 6 Kostenerstattung im Leitfaden des Bayer. Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft“; vgl. Anhang - Weitere Arbeitshilfen). Alternativ und in der Praxis bevorzugt kann die Kostenerstattung auch durch städtebaulichen Vertrag erfolgen.

Erschließungskosten,  
Folgekosten

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

Städtebaulicher Vertrag

## 4 Inhalt der Bauleitpläne

### 4.1 Grundsätzliches

Regelungsdichte der  
Bauleitpläne,  
Planungserfordernis

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

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

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

Änderung von Baurecht und  
Entschädigung

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

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

## 4.2 Inhalt des Flächennutzungsplans

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

Darstellungsmöglichkeiten

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

Planungshorizont

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

Bestehende Nutzungen

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

Sachliche  
Teilflächennutzungspläne  
(Konzentrationsflächen)

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

### Ausnahmen von Flächen und Darstellungen

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

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

Die Gründe hierfür sind in der Begründung darzulegen.

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

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

### Siedlung und freie Landschaft

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

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

### Flächennutzungsplan als öffentlicher Belang

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

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

Nicht privilegierte, sogenannte sonstige Vorhaben im Außenbereich sind unzulässig, wenn sie den Darstellungen des Flächennutzungsplans wider-

sprechen (§ 35 Abs. 2, Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB); sie beeinträchtigen dann öffentliche Belange. Bei den in § 35 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1-6 genannten - teilprivilegierten - Vorhaben ist der öffentliche Belang „Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplans“ kraft der gesetzlichen Regelung unbeachtlich. Dies gilt auch, wenn die Gemeinde eine Außenbereichssatzung erlassen hat, die die Unbeachtlichkeit des Belangs für Vorhaben, die Wohnzwecken oder kleineren Handwerks- oder Gewerbebetrieben dienen, festlegen. 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.

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

Baubestand  
im Außenbereich

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

Bauflächen und Baugebiete

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

Reine und allgemeine  
Wohngebiete

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

Besondere Wohngebiete

13 Die Darstellung als besonderes Wohngebiet ist auch möglich, wenn die Wohnnutzung in dem Gebiet nicht mehr überwiegt oder wenn Nutzungen vorhanden sind, die mit dem Wohnen nicht vereinbar sind. Voraussetzung ist,

dass die Erhaltung und gegebenenfalls die Fortentwicklung der Wohnnutzung angestrebt werden und erwartet werden können.

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

#### Dorfgebiete

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

#### Mischgebiete

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

#### Kerngebiete

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

#### Großflächiger Einzelhandel

18 Einkaufszentren sowie großflächige Einzelhandelsbetriebe und großflächige Handelsbetriebe, die nicht nur unwesentliche Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung oder die städtebauliche Entwicklung und Ordnung haben können, sind nur in Kerngebieten und in für sie ausdrücklich festgesetzten Sondergebieten zulässig (§ 11 Abs. 3

BauNVO). Großflächigkeit ist nach der Rechtsprechung ab einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> gegeben. Da die Entwicklungen im Einzelhandel für die Funktionsfähigkeit der Innenstädte von größter Wichtigkeit sind, empfiehlt sich als Grundlage einer formellen Bauleitplanung die Erstellung eines Einzelhandelskonzeptes. Für konkrete Einzelhandelsgroßprojekte ist eine landesplanerische Überprüfung notwendig, i.d.R. in Form eines (vereinfachten) Raumordnungsverfahrens (vgl. Art. 21 ff. BayLPIG i.V.m. § 1 Nr. 19 RoV); nähere Einzelheiten hierzu enthält die Handlungsanleitung zur Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten vom 1. August 2002 des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie. Weitere Hinweise zur Bauleitplanung finden sich in der Gemeinsamen Bekanntmachung der Bayerischen Staatsministerien für Landesentwicklung und Umweltfragen, für Wirtschaft und Verkehr und des Innern vom 6. Juli 1992 (vgl. Anhang - Vorschriften).

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

Maß der Nutzung im  
Flächennutzungsplan

20 Die vorhandenen und geplanten Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit öffentlichen und privaten Gütern und Dienstleistungen (einschließlich der Sport- und Spielanlagen ohne größere Grünflächen - vgl. Kapitel IV 4.2/27) im Sinne von § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB sind dem Bedarf entsprechend darzustellen. Im Flächennutzungsplan genügt bei Einrichtungen mit geringem Flächenanspruch die Kennzeichnung von deren Standorte, z.B. durch ein Symbol.

Ausstattung mit  
Versorgungseinrichtungen

21 Hinsichtlich der Flächen und Einrichtungen der Verteidigung ist die Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 31. Mai 1994 (vgl. Anhang - Vorschriften) zu beachten. Danach unterliegt die Darstellung schutzwürdiger militärischer Anlagen und Schutzbereiche im Flächennutzungsplan besonderen Anforderungen. Gegebenenfalls soll die Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung Süd, Außenstelle München, 80632 München, eingeholt werden.

Militärische Anlagen

22 Zu den im Flächennutzungsplan darzustellenden Flächen für den überörtlichen Verkehr nach § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB zählen die Bundesautobahnen, Bundesstraßen, Staatsstraßen und Kreisstraßen, die Flächen für Eisenbahnanlagen einschließlich der dem Betrieb dienenden Anlagen und die Flugplätze. Festsetzungen, die für diese Flächen nach anderen Gesetzen getroffen sind, werden nachrichtlich übernommen (vgl. Kapitel IV 4.2/34 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 Eisenbahnanlagen sollen Art und Träger als Hinweis angegeben werden. Die zu den Flugplätzen gehörenden Lärmschutzbereiche mit bestimmten Bauverböten nach dem Fluglärmsgesetz sowie die in den Regionalplänen ausgewiesenen Lärmschutzbereiche sind nachrichtlich zu übernehmen.

Verkehrsflächen

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

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

Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallentsorgung

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

Grünflächen

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

Sport- und Spielanlagen, Festplätze, Zeltplätze

27 Soweit Sport- und Spielanlagen im Wesentlichen aus Grünflächen bestehen, sollen sie mit ihrer Zweckbestimmung nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB dargestellt werden. Sport- und Spielanlagen mit größeren baulichen Anlagen sollen als Sondergebiete nach § 10 BauNVO oder als Gemeinbedarfsflächen ausgewiesen werden. Sport- und Spielanlagen ohne oder mit lediglich geringem Grünanteil sind nach § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB darzustellen. Festplätze sollten als Sondergebiete ausgewiesen werden. Zeltplätze sind nur dann als Grünflächen darzustellen, wenn es sich nicht um Campingplätze im Sinne des Art. 2 Abs. 4 Nr. 13 BayBO handelt.

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

Flächen für  
Nutzungsbeschränkungen

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

Flächen für Vorkehrungen des  
Immissionsschutzes

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

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

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

32 § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB bietet der Gemeinde die Möglichkeit, durch Ausweisung von Konzentrationszonen die Errichtung privilegierter baulicher Anlagen, die keinem landwirtschaftlichen Betrieb dienen, im Außenbereich zu steuern. Mit dem sog. Planungsvorbehalt (§ 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB) erhalten bestimmte Darstellungen im Flächennutzungsplan für die im Außenbereich privilegierten Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 2 - 6 BauGB eine besondere Bedeutung. Sind für derartige Vorhaben (etwa für Windkraftanlagen) Konzentrationszonen an geeigneter Stelle und in ausreichendem Umfang im Rahmen eines gesamträumlichen Planungskonzeptes ausgewiesen, steht den fraglichen Vorhaben dann ein öffentlicher Belang (Darstellungen des Flächennutzungsplans) entgegen, wenn es an anderer Stelle errichtet werden soll. Die Darstellung von Konzentrationszonen setzt allerdings eine umfassende Erfassung und Bewertung von tatsächlich für die jeweiligen Vorhaben sinnvollen Standorten 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

Konzentrationszonen

grundsätzliche Realisierung der Vorhaben im Außenbereich als sinnvoll ansieht. Keinesfalls darf die Ausweisung von Konzentrationsflächen dazu missbraucht werden, quasi durch die Hintertür eine Verhinderungsplanung aufzustellen. Zu beachten ist in diesem Zusammenhang, dass Flächennutzungspläne, die Konzentrationsflächen darstellen, nach der Rechtsprechung des BVerwG im Wege der Normenkontrolle (§ 47 VwGO) gerichtlich angreifbar sind.

#### Kennzeichnungen

33 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 (§ 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB; vgl. auch BBodSchG) sollen die bekannten Belastungen erfasst sowie weitere Erhebungen dann durchgeführt werden, wenn auf einer für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Fläche Anhaltspunkte für eine Belastung vorliegen. Nicht erforderlich ist es dagegen, flächendeckende Bodenuntersuchungen durchzuführen. Wird trotz vorhandener Schadstoffbelastung des Bodens eine bauliche Nutzung dargestellt, so gibt die Kennzeichnung der Fläche für die nachfolgenden Planungen die notwendigen Hinweise. Dazu können sich die Darstellungen, dem vorbereitenden Charakter des Flächennutzungsplans entsprechend, auf allgemeine Aussagen beschränken.

#### Nachrichtliche Übernahme

34 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.

35 Nachrichtlich übernommen werden sollen insbesondere die in einem Planfeststellungsverfahren getroffenen Festsetzungen, z.B. die Trassenführung von Bundesfernstraßen, Staatsstraßen, Kreisstraßen nach den Straßengesetzen und von Schienenverkehrswegen nach dem Allgemeinen Eisenbahngesetz sowie dem Personenbeförderungsgesetz, die Planungen für den Ausbau von Flughäfen nach Luftverkehrsgesetz, Planfeststellungen oder Genehmigungen nach § 31 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz oder nach § 68 Wasserhaushaltsgesetz.

Dasselbe gilt laut § 5 Abs. 4a BauGB für festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (vgl. Kapitel III 11 Hochwasserschutz).

Als sonstige Nutzungsregelungen sollen z.B. Schutzverordnungen nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz, festgesetzte Gebiete des Netzes „Natura 2000“, Wasserschutz-, Quellenschutz- und Überschwemmungsgebiete nach Bayerischem Wassergesetz sowie Bauschutzbereiche nach dem Luftverkehrsgesetz und Lärmschutzbereiche nach dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm übernommen werden. Darüber hinaus sollen in den Regionalplänen

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

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

Vermerke

- für Planungen und Maßnahmen der öffentlichen Aufgabenträger, die bereits hinreichend konkretisiert sind und die sich voraussichtlich auf die städtebauliche Entwicklung auswirken werden (vgl. Kapitel II 3 Abstimmung mit anderen Fachplanungen), und
- nach § 5 Abs. 4a BauGB ausdrücklich für noch nicht festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Abs. 3 sowie für Risikogebiete im Sinne des § 73 Abs. 1 Satz 1 WHG (vgl. Kapitel III 11 Hochwasserschutz).

37 Die Begründung zum Flächennutzungsplan (§§ 5 Abs. 5, 2a BauGB) dient insbesondere der Unterrichtung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Genehmigungsbehörde. Art und Umfang der Begründung muss ausreichend sein, um es den Beteiligten an dem Aufstellungsverfahren 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.

Begründung

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

Die Begründung umfasst daneben im Regelfall:

- den Umweltbericht mit der Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange, wie z.B. des Natur- und Landschaftsschutzes, der Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die Gesundheit des Menschen sowie von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Faktoren (vgl. Kapitel IV 4.4 Inhalt des Umweltberichts),
- Darlegung und Bewertung der wesentlichen, sich aus der besonderen Lage, Aufgabe oder Struktur der Gemeinde ergebenden Gesichtspunkte,
- Angaben über die Anpassung der Planung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB),
- Hinweise auf gegebenenfalls vorliegende informelle Planungen wie Entwicklungs- oder Rahmenpläne,
- Gründe für den Umfang der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und einzelner Maßnahmen, gegebenenfalls Darlegung eines besonderen Wohnbedarfs,
- Erläuterung und Bewertung der in Betracht gezogenen Alternativen für die städtebauliche Entwicklung, für den Standort einzelner wichtiger Einrichtungen oder für wichtige Hauptverkehrswege,
- Angaben über das gewählte städtebauliche Grundkonzept für Art und Maß

der Nutzung einschließlich der sich daraus ergebenden Konsequenzen,

- Angaben, wie die Wasserversorgung, die Abwasser- und Abfallentsorgung sichergestellt werden sollen,
- Hinweise zum Zeitpunkt der Verwirklichung und zur Finanzierung der Maßnahmen in Abstimmung mit der Investitionsplanung der Gemeinde,
- gegebenenfalls Gründe für das Ausnehmen von Flächen nach § 5 Abs. 1 Satz 2 BauGB.

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

38 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.

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

Zusammenfassende Erklärung

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

### 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. Durch § 9 Abs. 4 BauGB können auch einzelne auf Landesrecht beruhende Regelungen, wie beispielsweise ortsplannerische Regelungen nach Art. 81 BayBO, als Festsetzungen aufgenommen werden.

Die Beschränkung der möglichen Festsetzungen ergibt sich aus der Rechtsnatur des Bebauungsplans, der die Möglichkeiten der Bodennutzung verbindlich ausformt und so insbesondere die Baufreiheit einschränkt. Er ist eine Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums (Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG). Der Bebauungsplan darf die Gestaltungsfreiheit für die einzelnen Baumaßnahmen aber nur so weit einschränken, wie es für die städtebauliche Ordnung erforderlich (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB) und bei gerechter Abwägung öffentlicher und privater Belange gegen- und untereinander (§ 1 Abs. 7

BauGB) angemessen ist. Die Gemeinde hat innerhalb dieser Grenze einen relativ weiten Gestaltungsspielraum. Soweit eine Gemeinde in Einzelfällen nicht in der Lage ist, auf der Ebene des Bebauungsplans im Rahmen der Abwägung sämtliche Probleme zu lösen, kann sie ausnahmsweise in Rechnung stellen, dass Konflikte mit Hilfe der Einzelfallregelungen des § 15 BauNVO bewältigt werden können. Die Festsetzungen sollten möglichst auch für die sich wandelnden Bedürfnisse und Vorstellungen einen Entwicklungsspielraum offen lassen, der auch nach der Erstellung der Gebäude eine maßvolle Veränderung und Ergänzung der Anlagen erlaubt. Es sollte angestrebt werden, den Umfang der Festsetzungen ohne Verlust an städtebaulicher Qualität möglichst einzuschränken und das städtebauliche Konzept durch wenige, eindeutige und sinnfällige Festsetzungen langfristig zu sichern. Anregungen hierzu können den Materialien Nr. 5 „Schlanke Bebauungspläne für Wohngebiete - Überlegungen und Empfehlungen zur Vereinfachung der Festsetzungen“ entnommen werden (vgl. Anhang - Arbeitsblätter und Materialien). Soweit als Bestandteil des Bebauungsplans ein Grünordnungsplan aufgestellt wird, sind diese Grundsätze sinngemäß zu übertragen.

Will die Gemeinde über die Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 BauGB hinaus noch weitere städtebauliche Aussagen treffen, so kann sie dies in Form von Hinweisen tun. Deren Unverbindlichkeit muss aus Gründen der Rechtssicherheit eindeutig erkennbar sein (z.B. durch Verwendung der Überschrift „Hinweise“ und eine deutliche optische Trennung von den Festsetzungen).

Hinweise

Mit dem Bebauungsplan können verbunden werden:

Integrierte Satzungen

- örtliche Bauvorschriften nach Art. 81 Abs. 1 BayBO in Verbindung mit Art. 81 Abs. 2 BayBO,
- Abstandsflächensatzungen nach Art. 6 Abs. 7 BayBO,
- Grünordnungspläne nach Art. 4 Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG,
- Erhaltungssatzungen (§ 172 BauGB), Satzungen zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen (§ 22 BauGB).

2 Ein qualifizierter Bebauungsplan muss mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, über die überbaubaren Grundstücksflächen und über die örtlichen Verkehrsflächen enthalten (§ 30 Abs. 1 BauGB). Sind diese Voraussetzungen nicht erfüllt, handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan (§ 30 Abs. 3 BauGB).

Qualifizierter / Einfacher  
Bebauungsplan

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

Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan

4 Bei den Bebauungsplänen 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 m<sup>2</sup> Grundfläche nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht anwendbar (vgl. Kapitel V 4 Beschleunigtes Verfahren).

Bebauungspläne der  
Innenentwicklung

5 Bebauungspläne für neue Baugebiete sollen nur aufgestellt werden, wenn sie in näherer Zukunft auch verwirklicht werden können. Im Allgemeinen soll hierfür ein Zeitraum bis zu etwa fünf Jahren zugrunde gelegt werden. Um eine zeitnahe Verwirklichung des Baugebiets zu sichern, kann gege-

Bauabschnitte

benenfalls 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 beansprucht, sollten in einzelne Bebauungspläne unterteilt werden. Nur in besonderen Fällen kann die Zulässigkeit einer Nutzung durch § 9 Abs. 2 BauGB an bestimmte zeitliche Voraussetzungen gebunden werden, z.B. die Zulässigkeit einer Wohnbebauung erst nach Fertigstellung einer davor liegenden Schallschutzbebauung (vgl. Kapitel IV 4.3/38 Befristete oder bedingte Festsetzungen).

Entwicklung aus dem  
Flächennutzungsplan

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

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

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

8 Soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, so ist der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zumindest gleichzeitig zu ändern (sog. Parallelverfahren). Nur im Fall eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ist lediglich eine (nachfolgende) Berichtigung des Flächennutzungsplans ohne Verfahren ausreichend. Die in § 8 Abs. 4 BauGB vorgesehene Möglichkeit, einen Bebauungsplan aus dringenden Gründen vor dem Flächennutzungsplan aufzustellen („vorzeitiger Bebauungsplan“), besteht grundsätzlich nur, wenn die Gemeinde noch keinen gültigen Flächennutzungsplan besitzt.

Art der Nutzung

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

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

Gliederung der Baugebiete

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

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

11 Weitere Möglichkeiten der Feinsteuerung ergeben sich nach § 1 Abs. 5-7 BauNVO. Die dort erwähnten Festsetzungen müssen sich auf die Nutzungsarten beziehen, die in dem Katalog für das jeweilige Baugebiet genannt sind. Die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietstyps muss dabei insgesamt gewahrt bleiben (z.B. allgemeines Wohngebiet). Auch die nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen können nach § 1 Abs. 6 BauNVO als allgemein zulässig festgesetzt werden. So können z.B., wenn dies städtebaulich gerechtfertigt ist, in einem allgemeinen Wohngebiet neben den der Versorgung des Gebiets dienenden Einrichtungen auch alle oder einzelne der in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungsarten allgemein zugelassen werden, so dass z.B. die Entwicklungsmöglichkeiten für nichtstörende Gewerbebetriebe erhalten bleiben. Bei der Ausweisung gemischt bebauter Gebiete als allgemeines Wohngebiet ist allerdings zu beachten, dass unter Umständen Entschädigungsansprüche entstehen können (vgl. Kapitel 4.1/4 Änderung von Baurecht und Entschädigung).

Ausschluss, beschränkte Zulassung von Nutzungen und Anlagen

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

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

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

Modifikation der zulässigen Nutzungsart zur Erhaltung und Entwicklung von zentralen Versorgungsbereichen

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

Maß der Nutzung

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

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

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

Dach- und  
Untergeschossausbau

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

Bebauungskonzept

19 Vor den Außenwänden von Gebäuden gelten grundsätzlich die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO. Durch einen Bebauungsplan oder eine Satzung können jedoch davon abweichende Festlegungen getroffen werden. Folgende Möglichkeiten stehen dafür zur Verfügung:

Abstandsflächen

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

Gemeindegebiet oder in Teilen davon statt der grundsätzlich zu beachtenden Abstandsflächenregelungen davon abweichende Regelungen nach Art. 6 Abs. 7 BayBO („Optionsrecht“) gelten sollen. Das umfasst u.a. die Regelung, dass statt der gängigen Abstandsflächentiefe von 1 H (Höhe) nur 0,4 H erforderlich sind.

#### Stellplätze und Garagen

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

#### Begrenzung der Zahl der Wohnungen

21 Nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB besteht die Möglichkeit, die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden festzusetzen, etwa durch eine absolute Zahl oder eine Verhältniszahl (z.B. Höchstzahl von Wohnungen je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche). Dies kann aus städtebaulichen Gründen insbesondere in Gebieten gerechtfertigt sein, in denen ohne solche Festsetzung unerwünschte Umstrukturierungen der städtebaulichen Eigenart des Gebiets zu befürchten wären, z.B. in Baugebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen oder in Dorfgebieten, wenn durch die Einrichtung einer größeren Zahl von Wohnungen (unter Einhaltung des zulässigen Bauvolumens) die Funktion des Dorfgebiets, vorwiegend der Unterbringung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe zu dienen, beeinträchtigt würde. Die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden kann auch in einer Satzung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen getroffen werden (§ 22 Abs. 9 BauGB).

#### Flächen für den Sozialen Wohnungsbau

22 Auf Flächen mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB ist die Errichtung solcher Wohngebäude zulässig, die nach Wohnungsart, Größe, Ausstattung und städtebaulichen Anforderungen die Voraussetzungen erfüllen, unter denen öffentliche Wohnungsbauförderungsmittel nach dem Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (WoFG) gewährt werden können. Die Festsetzung verpflichtet jedoch weder die Bewilligungsstellen dazu, öffentliche Wohnungsbauförderungsmittel bereitzustellen, noch den Eigentümer, solche Mittel in Anspruch zu nehmen. Wohngebäude, die auf diesen Flächen errichtet werden, unterliegen nur dann den für die öffentlich geförderten Wohnungen geltenden Bindungen, wenn öffentliche Mittel bewilligt werden. Die Festsetzungen sind auch für Flächen möglich, auf denen nach § 16 Abs. 1 Nr. 3 WoFG unter öffentlicher Förderung Wohnraum durch Änderung, Nutzungsänderung oder Erweiterung geschaffen werden soll. Das kommt z.B. im Zusammenhang mit einer Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB in Betracht.

#### Flächen für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf

23 Nach § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB können Flächen festgesetzt werden, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind. Für die in

Frage kommenden Flächen kann dies auch auf bestimmte Anteile beschränkt werden. Festsetzungen sind nur für Personengruppen möglich, deren persönliche Lebensumstände besondere Anforderungen an die Art, Ausstattung oder Lage der Wohnungen stellen. Dies können z.B. alte Menschen, Menschen mit Behinderung 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).

24 Aus besonderen städtebaulichen Gründen kann nach § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB der besondere Nutzungszweck einer Fläche (z.B. Hochgarage) festgesetzt werden. Darauf ist in der Begründung besonders einzugehen.

Flächen mit besonderem  
Nutzungszweck

25 Die Festsetzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB), muss aus städtebaulichen Gründen erforderlich sein, z.B. zur Erhaltung einer für das Ortsbild wesentlichen Blickbeziehung. Derartige Festsetzungen sollen jedoch, um Entschädigungsansprüche oder Übernahmeforderungen (§ 40 BauGB) zu vermeiden, auf diejenigen Fälle beschränkt werden, in denen die Freihaltung der Flächen nicht im Rahmen der allgemeinen städtebaulichen Überlegungen ermöglicht und gerechtfertigt werden kann (z.B. durch zweckmäßige Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen). Verfolgt die Gemeinde mit der Festsetzung einer Fläche für die Landwirtschaft (z.B. Streuobstwiese) maßgeblich auch landschaftspflegerische und klimatologische Zwecke (Kaltluftschneise), so liegt allein darin noch keine "Negativplanung" vor, die - weil lediglich vorgeschoben - nach § 1 Abs. 3 BauGB unzulässig wäre. Soll die bisherige landwirtschaftliche Nutzung einer Fläche unter Ausschluss jeglicher Bebauung, auch solcher, die landwirtschaftlichen Zwecken dient, gesichert werden, ist neben der Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB auch die Festsetzung einer von Bebauung freizuhaltenden Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB erforderlich. Festsetzungen zur Freihaltung von Flächen können sich auch aus anderen gesetzlichen Vorschriften ergeben (z.B. Sichtdreiecke nach dem Bayerischen Straßen- und Wegegesetz); sie sind dann im Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen (vgl. Kapitel IV 4.3/41 Nachrichtliche Übernahmen). Außerdem kann die Freihaltung von Flächen auch aus den Gründen des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB erforderlich sein (vgl. Kapitel IV 4.3/35 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen).

Von Bebauung freizuhaltende  
Flächen

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

Verkehrsflächen

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

Versorgungsanlagen  
und -leitungen

28 Bei der Festsetzung von Grünflächen im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB ist es unerlässlich, die Zweckbestimmung anzugeben. Auf mög-

Grünflächen

liche Entschädigungs- oder Übernahmeansprüche der Grundeigentümer nach § 40 BauGB wird hingewiesen. Auch Festsetzungen über die Zulässigkeit von baulichen Anlagen können getroffen werden, soweit dies die zweckentsprechende Nutzung erfordert und soweit es mit der Eigenart einer Grünfläche zu vereinbaren ist (z.B. Garderoben, Gerätehaus und Wohnung für Aufsichtspersonal im Zusammenhang mit einer Sportfläche).

#### Sport- und Spielanlagen

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

#### Aufschüttungen, Abgrabungen

30 Nach § 29 BauGB gelten für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie für Ausschachtungen, Ablagerungen und Lagerstätten die §§ 30 bis 37 BauGB. Die Verwirklichung größerer Vorhaben setzt in der Regel einen Bebauungsplan (ggf. einen Grünordnungsplan als dessen Bestandteil nach Art. 4 Abs. 2 BayNatSchG) voraus. Mit der Festsetzung von Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB sind gleichzeitig auch Festsetzungen für die spätere Nutzung (z.B. Grünfläche, Fläche für die Landwirtschaft oder Wald) und für die 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, AllIMBI S. 589, i.d.F. vom 12.04.2002 AllIMBI. S. 234) wird hingewiesen.

#### Landschaftspflege und Bepflanzung

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

#### Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle

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

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

Verbot oder Beschränkung  
luftverunreinigender Stoffe

34 Nach § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB können im Bebauungsplan auch die bei der Errichtung von Gebäuden zutreffenden baulichen Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien festgesetzt werden, eine Verpflichtung zur Errichtung und Nutzung von technischen Anlagen für den Einsatz erneuerbarer Energien kann nicht ausgesprochen werden (vgl. Kapitel III 12 Energieversorgung, Klimaschutz).

Einsatz erneuerbarer Energien

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

Schutz vor schädlichen  
Umwelteinwirkungen

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

36 Die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB können auch nebeneinander getroffen werden. Art und Umfang der im Einzelnen erforderlichen und zweckmäßigen Festsetzungen ergeben sich aus den Untersuchungen und der Abwägung im Rahmen der Bebauungsplanung - unabhängig davon, ob im Flächennutzungsplan Darstellungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB enthalten sind. Festsetzungen über bauliche und sonstige technische Vorkehrungen müssen konkret zu treffende Maßnahmen (z.B. Festsetzung eines Maßes für die Außenwandschalldämmung) enthalten. Demnach ist die Festsetzung von Emissions- oder Immissionswerten (wie 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 Eigen-

schaft von Betrieben und Anlagen dienen kann. Die Festsetzungen können unter den Voraussetzungen des § 175 Abs. 2 BauGB Grundlage für die Anordnung von Geboten nach den §§ 176 ff. BauGB und für Nebenbestimmungen in diesen Geboten sein. Die Vorschriften des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, des Bauordnungsrechts und sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften bleiben durch die Festsetzungen unberührt.

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

Befristete oder bedingte Festsetzungen

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

Festsetzungen für übereinander liegende Ebenen

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

Örtliche Bauvorschriften im Bebauungsplan

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

Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen

41 Die Erläuterung zu Kennzeichnungen und nachrichtlichen Übernahmen im Flächennutzungsplan (vgl. Kapitel IV 4.2/33 ff.) gelten für den Bebauungsplan entsprechend. In § 9 Abs. 6 BauGB sind die Denkmäler nach Landesrecht ausdrücklich erwähnt; Bau- und Bodendenkmäler sowie die Ensembles sollen nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden. Hierzu wird auf die (allerdings nicht abschließende) Denkmalliste verwiesen (Denkmalschutz siehe Kapitel III 14).

Die Regeln für Übernahmen und Vermerke von Überschwemmungsgebieten nach § 9 Abs. 6a BauGB entsprechen denen für den Flächennutzungsplan (vgl. Kapitel IV 4.2/35).

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

In der Regel beinhaltet die Begründung:

- den Anlass der Planung und die mit den Festsetzungen verfolgten Ziele und Zwecke,
- die Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB),
- die Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 bis 4 BauGB) sowie gegebenenfalls die Ableitung aus einem Entwicklungs- oder Rahmenplan,
- eine Beschreibung der Ausgangssituation,
- eine Beschreibung der wesentlichen Grundzüge der Planung,
- die in Betracht gezogenen Alternativen, insbesondere für den Standort von Anlagen und Einrichtungen, die zentrale Funktion haben oder besondere Anforderungen an die Erschließung oder den Immissionsschutz stellen,
- die maßgeblichen Gründe für die Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB); eine besonders sorgfältige Begründung ist erforderlich, wenn von wesentlichen Planungsgrundsätzen (vgl. Kapitel III 0/4 Abwägung) abgewichen werden musste oder wenn gewichtigen öffentlichen Belangen nicht Rechnung getragen werden konnte, wie sie vor allem in den Stellungnahmen der beteiligten Träger öffentlicher Belange zum Ausdruck gekommen sind,
- Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplans alsbald getroffen werden sollen oder für die der Bebauungsplan die Grundlage bilden soll, wie z.B. bodenordnende Maßnahmen (§§ 45 ff. BauGB) und die Herstellung von Erschließungsanlagen (§§ 123 ff. BauGB),
- Vorstellungen zur Vermeidung oder Milderung nachteiliger Auswirkungen, wenn zu erwarten ist, dass die Verwirklichung des Bebauungsplans sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird (§ 180 BauGB),
- die finanziellen Auswirkungen, die sich für die Gemeinde aus den vorgesehenen Maßnahmen voraussichtlich ergeben, insbesondere die überschlägig ermittelten Erschließungskosten (ggf. auch Kosten für Ausgleichsmaßnahmen - vgl. Kapitel III 2/16 Eingriffe in Natur und Landschaft) und Folgekosten für Gemeinbedarfseinrichtungen,

- die vorgesehene Finanzierung, ohne dass jedoch die Gemeinde im Rahmen der Begründung des Bebauungsplans zu einer eigenen Finanzplanung verpflichtet ist; es genügt die Bezugnahme auf die gemeindliche Investitionsplanung oder in einfachen Fällen die Darlegung, dass die Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus dem Haushalt erwartet werden kann.

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

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

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

#### Zusammenfassende Erklärung

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

## 4.4 Inhalt des Umweltberichts

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

### 1. Einleitung mit folgenden Angaben

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

### 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, mit Angabe der

- Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands und der Umweltmerkmale der erheblich beeinflussten Gebiete

(Hierfür können auch Bestandsaufnahmen umweltrelevanter Fachplanungen herangezogen werden, sofern sie geeignet und hinreichend aktuell sind.)

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

### 3. Zusätzliche Angaben

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

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

## 5 Form und technische Herstellung der Bauleitpläne

### 5.1 Grundsätzliches

#### Formale Anforderungen

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

#### Kartengrundlagen

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

#### Digitale Flurkarten und Geobasisdaten

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

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

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

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

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

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

## 5.2 Flächennutzungsplan

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

Planunterlagen

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

Beipläne

3 Ausreichende Genauigkeit als Plangrundlage für den Flächennutzungsplan bietet in der Regel nur die amtliche Flurkarte im Maßstab 1:5.000 (vgl. Kapitel IV 5.1/3 Digitale Flurkarten). In besonderen Fällen (z.B. bei größeren Gemeindegebieten oder gemeinsamen Flächennutzungsplänen mehrerer Kommunen) 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.

Maßstab

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

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

Aktualisierung der  
Plangrundlagen

Planzeichenerklärung,  
Legende

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

Sonstige Angaben auf dem  
Flächennutzungsplan

7 Der Plan soll im Übrigen noch folgende Angaben enthalten:

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

### 5.3 Bebauungsplan

Planunterlagen

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

Beipläne

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

Maßstab

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

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

Angaben zu Flurstücken

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

Höhenangaben

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

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

Maßgenauigkeit der Planzeichnung

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

Textteil und Beschriftung des Bebauungsplans

– Präambel

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

– Festsetzungen durch Text und Planzeichen

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

– Kennzeichnungen

Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB sollen im Bebauungsplan vor allem darauf aufmerksam machen, dass die dort genannten Tatbestände (Besondere Gefährdung durch äußere Einwirkungen und Naturgewalten, durch Bergbau sowie durch umweltgefährdende Stoffe im Boden) sorgfältig zu prüfen sind (vgl. Kapitel IV 4.2/33 und IV 4.3/41 Kennzeichnungen).

- Nachrichtliche Übernahmen  
Hier sind die gemäß § 9 Abs. 6 und Abs. 6a BauGB zu übernehmenden Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften textlich wiederzugeben oder die Planzeichen zu erklären, mit denen solche Festsetzungen sowie Bodendenkmäler, Baudenkmäler und Ensembles im Plan bezeichnet sind (vgl. Kapitel IV 4.2/34 ff. und IV 4.3/41 Nachrichtliche Übernahme).
- Hinweise  
Hinweise sind sonstige zum Verständnis wichtige Erklärungen oder Eintragungen, die nicht Festsetzungen, nachrichtliche Übernahmen oder Kennzeichnungen sind. Zu den Hinweisen zählen z.B. Angaben über Grundstücksgrenzen, Flurnummern, Angaben zur Sicherstellung des Brandschutzes, Baubestand und weitere topographische Gegebenheiten.

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

Sonstige Angaben auf dem Bebauungsplan

8 Der Plan soll im Übrigen noch folgende Angaben enthalten:

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

## 5.4 Ergänzende Hinweise

Verfahrensvermerk für Bauleitpläne

1 Der Flächennutzungsplan/Bebauungsplan wird mit einem Verfahrensvermerk versehen. Ein Formulierungsvorschlag für den Vermerk befindet sich im Anhang. Das Formblatt steht im Internet unter [www.innenministerium.bayern.de/bauen/baurecht/baurecht/07549/](http://www.innenministerium.bayern.de/bauen/baurecht/baurecht/07549/) zum download als dwg- oder pdf- Datei zur Verfügung.

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

Änderung von Bauleitplänen

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

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 -drucke gespart werden können.

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

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

Planfassungen im  
Papierformat

6 Durch die Verfügbarkeit digitaler Flurkarten (DFK) der staatlichen Vermessungsämter und die inzwischen starke Verbreitung von CAD-Programmen und Geoinformationssystemen (GIS) ist eine Erstellung der Bauleitpläne in digitaler Form zweckmäßig. Sie bietet eine Reihe von Vorteilen beim Import von Informationen aus anderen Quellen, bei der Änderung der Planung und im Verfahrensablauf sowie zur Datenübernahme in das Raumordnungskataster (ROK) entsprechend der Mitteilungs- und Auskunftspflicht nach Art. 26 Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG).

Digitale Fassung von  
Bauleitplänen

Bei der Erstellung digitaler Bauleitpläne wird die Einhaltung von standardisierten Schnittstellen wie z.B. XPlanung für die Datenintegration in GIS, der Datenabgabe in das ROK und für die Präsentation im Internet angeraten. Nähere Informationen zu XPlanung sind im Internet unter [www.do-geodaten.nrw.de/xplanung/xplanung.htm](http://www.do-geodaten.nrw.de/xplanung/xplanung.htm) zu finden.

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

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

Elektronische  
Informationstechnologien bei  
der Öffentlichkeits- und  
Behördenbeteiligung

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

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

Übertragung von bestehenden Plänen und Planänderungen in digitale Fassungen

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

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

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

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

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

# V Planungsschritte und Aufstellungsverfahren

## 1 Vorbemerkungen

Rechtsgrundlagen

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

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

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

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

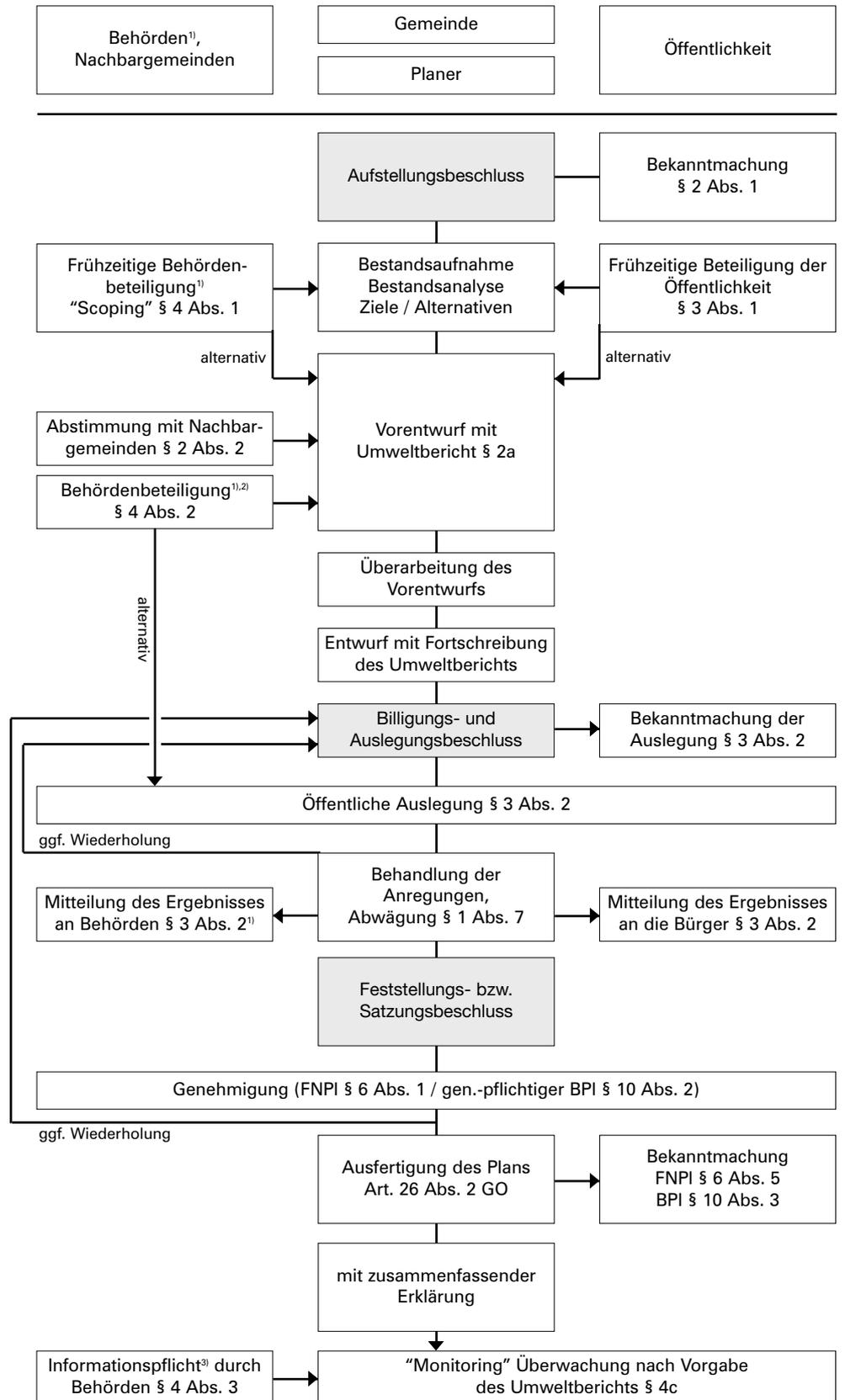
2 Gemäß §§ 214 und 215 BauGB kann eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften zwar unter bestimmten Voraussetzungen für die Rechtswirksamkeit eines Bauleitplans unbeachtlich sein oder geheilt werden; dies entbindet die Gemeinde aber nicht davon, auf ein ordnungsgemäßes Zustandekommen der Bauleitpläne zu achten (vgl. Kapitel V 6 Planerhaltung bei Verletzung von Vorschriften). Auch für die Rechtswirksamkeit unbeachtliche Mängel oder behebbare Fehler führen nach § 216 BauGB dazu, dass die (ggf. erforderliche) Genehmigung nicht erteilt werden kann. Dies kann durch die zur Behebung der Fehler meist notwendige Wiederholung von Verfahrensschritten zu erheblichen Zeitverlusten führen.

## 2 Regelverfahren

### 2.1 Aufstellungsbeschluss

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

Ablaufschema zur Bauleitplanung nach BauGB



<sup>1</sup> Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

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

<sup>3</sup> gilt nur für Behörden

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

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

Wirkungen des Aufstellungsbeschlusses

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

Ortsübliche Bekanntmachung

## 2.2 Planungsauftrag

1 Die Gemeinde soll bei der Vergabe der Ausarbeitung von Bauleitplänen darauf achten, dass die beauftragten Planer auf dem Gebiet der Ortsplanung und des Städtebaus besondere Kenntnisse und Erfahrungen haben und mit den einschlägigen Rechts- und Verwaltungsvorschriften vertraut sind. Die Auswahl befähigter Planer ist eine wesentliche Voraussetzung für die Qualität der Planung und für einen zügigen Ablauf des Aufstellungsverfahrens. Die Gemeinde hat im Rahmen städtebaulicher Verträge die Möglichkeit, die Übernahme externer Planungskosten durch ihre Vertragspartner zu regeln (vgl. Kapitel IV 3/12).

Planer

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

Besondere Untersuchungen und Planungen

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

Landschafts- und Grünordnungspläne

4 Bei bedeutenden städtebaulichen Aufgaben und Planungen vor allem in komplexen Planungssituationen ist die Auslobung von städtebaulichen Wettbewerben oder die Einholung von Plangutachten als Grundlage der Bauleitplanung zu empfehlen. Auf die Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW 2008) wird hingewiesen (vgl. Anhang - Vorschriften).

Wettbewerbe, Plangutachten

Honorarberechnung, VOF

5 Das Entgelt für städtebauliche Leistungen ist auf der Grundlage der Verordnung über die Honorare für Leistungen der Architekten und Ingenieure (HOAI) zu ermitteln. Bei städtebaulichen Leistungen oberhalb der EU-Schwellenwerte nach § 2 VgV (derzeit 193.000 Euro netto) ist die Verdingungsordnung für freiberufliche Leistungen (VOF) 2009 anzuwenden (vgl. Anhang - Vorschriften).

Hinweise zur Anwendung der VOF, HOAI, etc. sind im Vergabehandbuch der Staatsbauverwaltung des Freistaats Bayern ausführlich enthalten ([www.innenministerium.bayern.de/bauen/themen/vergabe-vertragswesen/16516/](http://www.innenministerium.bayern.de/bauen/themen/vergabe-vertragswesen/16516/)).

## 2.3 Ausarbeitung des Vorentwurfs

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

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 (vgl. Kapitel IV 2/1 ff. Bestandsaufnahme und Bewertung). Hierfür werden Angaben der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange benötigt, so z.B. über Schutzgebiete, die überörtlichen Planungen des Straßenbaus, der Wasserwirtschaft, der Energieversorgung und der ländlichen Entwicklung, den Denkmalschutz und die Ziele der Raumordnung ( vgl. Kapitel V 2.7).

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

Aufstellung der Planungsziele

4 Die Gemeinde sollte sich auf der Grundlage der Bestandsaufnahme mit den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung (vgl. Kapitel IV 4.1) befassen. Zu den vor Beginn der Planungsarbeiten zu klärenden Voraussetzungen gehört insbesondere die Einordnung der Planung in übergeordnete gemeindliche Entwicklungsziele und in die Finanzplanung. Die Formulierung klarer Ziele ist auch im Hinblick auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB - vgl. Kapitel V 2.5) wünschenswert. Das schließt nicht aus, dass die Zielvorgaben im weiteren Verlauf der Planung ergänzt oder, soweit erforderlich, geändert werden.

Planung in Alternativen

5 Unterschiedliche Lösungen, die sich in der städtebaulichen Überlegung (z.B. bei Standortentscheidungen und Gestaltungsfragen) ergeben, sollen grundsätzlich im Bauleitplanverfahren untersucht werden. Sie sind für die Willensbildung der Gemeinde bedeutsam und können auch in die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (vgl. Kapitel V 2.5) eingebracht werden. Auch Planungsvorstellungen, die von anderer Seite an die Gemeinde herangetragen worden sind, sollten geprüft werden. Im Übrigen sind nach Nr. 2d der

Anlage 1 im BauGB (zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB) die in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten notwendiger Bestandteil des Umweltberichts. Auch aus den Schutzvorschriften des besonderen Artenschutzes sowie der Gebiete des Netzes „Natura 2000“ kann sich die Pflicht zur Prüfung zumutbarer Alternativen ergeben.

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

## 2.4 Frühzeitige Beteiligung der Behörden (Scoping)

1 Nach § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, entsprechend der Regelung über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in § 3 Abs. 1 Satz 2 Halbsatz 1 BauGB zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern.

Frühzeitige  
Behördenbeteiligung

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

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

Zusammenhang mit der  
Umweltprüfung

3 § 4 Abs. 1 BauGB verweist auf § 3 Abs. 1 Satz 1, Halbsatz 1 BauGB und damit auf die Regelung über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung. Dies bedeutet, dass die Beteiligung möglichst frühzeitig erfolgen soll; die Gemeinde kann sich dabei auf die Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung beschränken, soweit dies für die Stellungnahmen der Behörden ausreichend ist. Da der Zweck der frühzeitigen Behördenbeteiligung in erster Linie in der Festlegung des Umfangs der Umweltprüfung besteht, kann diese bereits dann erfolgen, wenn hinsichtlich der Planinhalte, die für die Prognose der Umweltauswirkungen erforderlich sind, Klarheit besteht. Grundlegende Informationen wie etwa der Geltungsbereich des Bebauungsplans, die vorgesehene Art der baulichen Nutzung sowie zumindest grobe Aussagen zum geplanten Maß der baulichen Nutzung müssen den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange dabei allerdings grundsätzlich zur Verfügung stehen.

Zeitpunkt der Durchführung

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

#### Fachstellenbesprechung

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

#### Änderung der Planung

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

#### 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 (vgl. 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 Satz 5 BauGB); diese Abschichtung beeinflusst den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung auf der jeweiligen Planungsebene. Den Gemeinden sind von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange nur die Untersuchungen vorzuschlagen, die im Hinblick auf die erforderlichen Angaben im Umweltbericht tatsächlich notwendig sind. Zu berücksichtigen ist, dass sich die Umweltprüfung nur auf das bezieht, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach dem Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB).

## 2.5 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

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

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

Zeitpunkt der Durchführung

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

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

4 Bei der Aufstellung von Grünordnungsplänen haben die anerkannten Naturschutzverbände ein Mitwirkungsrecht. Ihnen sollte möglichst frühzeitig Gelegenheit zur Äußerung gegeben werden (Gemeinsame Bekanntmachung der Bayerischen Staatsministerien des Innern, für Wirtschaft, Verkehr und Technologie, für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sowie für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 14. Juni 1989, AIIMBI. S. 604 - vgl. Anhang - Vorschriften).

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

Durchführung

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

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

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

#### Äußerung und Erörterung

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

#### Behandlung der Ergebnisse

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

#### Ausnahmen von der Öffentlichkeitsbeteiligung

9 In den in § 3 Abs. 1 Satz 2 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 Satz 1 Nr. 2 ist auf die Praxis von Gemeinden abgestellt, in der sich unterschiedliche Formen informeller Planungen im Vorfeld der Aufstellung von Bauleitplänen herausgebildet haben. Das ersatzweise Heranziehen einer derartigen vorangegangenen Unterrichtung und Erörterung setzt Folgendes voraus:

- Die andere Grundlage muss in ihrem wesentlichen Inhalt dem vorgesehenen Bauleitplan entsprechen. Das kann ein Plan mit städtebaulichen Konzeptionen, wie z.B. ein Rahmenplan, sein. Ein informeller Plan für ausschließlich sachliche Teilbereiche, wie z.B. ein Nutzungs-, Versorgungs-, Grünflächen- oder Gestaltungskonzept, reicht nur aus, wenn auch der Bebauungsplan nur diese Teilkomplexe regeln soll.
- Die vorangegangene Unterrichtung muss nach Inhalt und Methode den Grundsätzen des § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB entsprechen; es muss also eine öffentliche Unterrichtung und Gelegenheit zur Erörterung von allgemeinen

Zielen und Zwecken, wesentlichen Alternativen und voraussichtlichen Auswirkungen der Planung gegeben haben.

- Die vorangegangene Unterrichtung und Erörterung muss in einem angemessenen zeitlichen Zusammenhang mit der beabsichtigten Bauleitplanung stehen. Interessierte Bürger müssen die vorangegangene Unterrichtung und Erörterung mit der beabsichtigten Bauleitplanung in Zusammenhang bringen können. Die Ergebnisse müssen für die beabsichtigte Bauleitplanung verwertbar sein.

## 2.6 Entwurf des Bauleitplans

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

## 2.7 Beteiligung der Behörden

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

Zweistufige Beteiligung

2 Die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt nach der frühzeitigen Behördenbeteiligung und setzt das Vorliegen eines Planentwurfs und der Begründung voraus, die den Gegenstand der Beteiligung bilden. Nach § 4a Abs. 2 BauGB kann die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Dies ist insbesondere dann sinnvoll, wenn nach den Ergebnissen der frühzeitigen Behördenbeteiligung keine gravierenden Einwände der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mehr zu erwarten sind und deswegen oder beispielsweise wegen des geringen Umgriffs einer Planung keine erheblichen Änderungen des Planentwurfs auf Grund der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB mehr zu erwarten sind.

Zeitpunkt der Beteiligung

3 Welche Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beteiligen sind, hängt von den Umständen des jeweiligen Einzelfalls und insbesondere von Art und Umfang des Bauleitplans ab. Die Frage beantwortet sich danach, ob der Aufgabenbereich der Behörde oder des Trägers öffentlicher Belange durch die Planung berührt werden kann. Dies bedeutet, dass nur solche Stellen zu beteiligen sind, die in das konkrete Bauleitplanverfahren abwägungserhebliche Belange einbringen können. Die Gemeinde muss also nicht alle denkbaren Behörden und Stellen abfragen, ob sie von diesen zu vertre-

Zu beteiligende Behörden und Träger öffentlicher Belange

tenden öffentlichen Interessen betroffen sind. Vielmehr hat die Gemeinde die Entscheidung, welche Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beteiligen sind, auf Grund 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, Gesundheitsamt oder untere Straßenverkehrsbehörde,
- die höhere Landesplanungsbehörde,
- das Wasserwirtschaftsamt,
- das Vermessungsamt,
- das Landesamt für Denkmalpflege,
- das staatliche Bauamt, Bereich Straßenbau,
- der Regionale Planungsverband (Beteiligung bei Bebauungsplänen, die nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sind, und bei der Aufstellung und Änderung von Flächennutzungsplänen von überörtlicher Bedeutung oder wenn Belange des Regionalplans betroffen sind).

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

- das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten,
- das Amt für Ländliche Entwicklung,
- die höhere Naturschutzbehörde,
- das Bergamt,
- die Autobahndirektion,
- der Landkreis, z.B. als Straßenbaulastträger,
- das Luftamt,
- die Deutsche Bahn, DB Netz AG,
- das Eisenbahn-Bundesamt,
- die zuständigen Netzbetreiber von leitungsgebundenen Energie- und Telekommunikationsnetzen,
- die für Gemeinbedarfsflächen zuständigen Bedarfsträger,
- die Kirchen und die Religionsgemeinschaften des öffentlichen Rechts,
- die Bayer. Verwaltung der staatlichen Schlösser, Gärten und Seen,
- das Landesamt für Finanzen,
- die Wehrbereichsverwaltung,
- die Industrie- und Handelskammer,
- die Handwerkskammer,
- der Kreisjugendring.

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

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

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

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

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

Beteiligung und  
Äußerungsfrist

Möchte die zu beteiligende Behörde eine Fertigung der Planentwürfe in Papierform, so ist die Gemeinde zur Übersendung verpflichtet. Die Beteiligung sollte entsprechend dem Formblatt geschehen, das vom Bayerischen Staatsministerium des Innern mit Rundschreiben an die Gemeinden vom 18.04.1996 zur Anwendung empfohlen wurde (vgl. Anhang). Die Träger öffentlicher Belange sollen sich gemäß § 4 Abs. 2 Satz 3 BauGB in den Stellungnahmen auf ihren Aufgabenbereich beschränken. Die Stellungnahmen sollen aber nach § 4 Abs. 2 Satz 3 Halbsatz 2 BauGB, soweit noch nicht erfolgt, auch Aufschluss über beabsichtigte oder eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen geben.

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

5 Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange unterliegen grundsätzlich der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB. Etwas anderes gilt jedoch, soweit die Fachstellen auf zwingende rechtliche Anforderungen hinweisen, die nicht unter das Gebot der Abwägung fallen, wie etwa das in § 78 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WHG enthaltene Verbot der Bauleitplanung in festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Äußert sich eine beteiligte Behörde nicht fristgemäß, so muss die Gemeinde die Stellungnahme

bei ihrer Abwägungsentscheidung berücksichtigen, wenn die Anforderungen der Gemeinde bekannt hätten sein müssen oder sie für die Abwägung von Bedeutung (§ 4a Abs. 6 BauGB) sind. Generell gilt, dass nur Äußerungen außer Acht gelassen werden können, die nicht abwägungsrelevant sind.

Abstimmung mit benachbarten Gemeinden

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

Einarbeitung der Stellungnahmen

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

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

## 2.8 Grenzüberschreitende Beteiligung

Unterrichtung von Nachbarstaaten

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

Grenzüberschreitende Beteiligung bei UVP-pflichtigen Bebauungsplänen

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

## 2.9 Öffentliche Auslegung

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

Auslegungsbeschluss

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

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung

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

4 Die Bekanntmachung soll enthalten:

- den Hinweis, dass der Entwurf des Flächennutzungsplans oder des Bebauungsplans mit Begründung öffentlich ausliegt,
- die genaue Bezeichnung des Geltungsbereichs des Bauleitplans bzw. des Gegenstands oder Bereichs der Änderung und Ergänzung des Bauleitplans (Eine detaillierte, auch für Auswärtige verständliche Beschreibung der überplanten Bereiche ist notwendig, um die Anforderungen an die Anstoßwirkung der Bekanntmachung zu erfüllen. Die Abbildung eines Lageplans mit Eintragung des Planungsumgriffs ist hierfür sehr hilfreich.),
- genaue Angaben über den Ort und die Dauer der Auslegung,
- Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (nicht erforderlich ist es, sämtliche auszulegenden umweltbezogenen Stellungnahmen aufzulisten; ausreichend ist vielmehr eine Zusammenfassung in thematische Blöcke, wie z.B. der Hinweis, dass Stellungnahmen vorliegen zu Lärmimmissionen oder zu Eingriffen in Natur und Landschaft, die infolge der Planung zu erwarten sind),
- den Hinweis, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können (Nach § 4a Abs. 6 BauGB können Stellungnahmen, die im Verfahren der

Öffentlichkeitsbeteiligung nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist. Diese Präklusion setzt aber voraus, dass in der Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB auf diese Möglichkeit hingewiesen worden ist),

- den Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können; dieser Hinweis darf nicht mit einschränkenden Zusätzen versehen werden (z.B., dass Anregungen nur von Betroffenen oder nur schriftlich vorgebracht werden können),
- bei der Aufstellung von Bebauungsplänen den Hinweis, dass ein Normenkontrollantrag zum Bayer. Verwaltungsgerichtshof (§ 47 Verwaltungsgerichtsordnung - VwGO) unzulässig ist, soweit damit Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der öffentlichen Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können,
- bei der Aufstellung von Bebauungsplänen im vereinfachten oder beschleunigten Verfahren den Hinweis, dass ein Normenkontrollantrag beim Bayerischen Verwaltungsgerichtshof nach § 47 VwGO unzulässig ist, soweit damit Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

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

Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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

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

Ort und Dauer der Auslegung

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

8 Der Bauleitplanentwurf einschließlich der Begründung muss am Auslegungsort augenfällig bereitliegen. Der Bürger muss Einsicht nehmen können, ohne noch Fragen oder Ersuchen an Dienstkräfte der Gemeinde richten zu müssen. Um den durch die Rechtsprechung bestätigten strengen Anforder-

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

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

Auslegungsfrist

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

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

Behandlung der Anregungen

Alle fristgemäß vorgebrachten und alle abwägungsrelevanten Anregungen muss die Gemeinde prüfen; ihre Behandlung (vgl. Kapitel V 6 Planerhaltung bei Verletzung von Vorschriften) stellt einen wesentlichen, in der Regel den abschließenden Schritt im Prozess der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange dar, zu der die Gemeinde gemäß § 1 Abs. 7 BauGB verpflichtet ist (vgl. Kapitel III 0/3 ff. Abwägung). Dabei sollen die Anregungen entweder verlesen oder mit ihrem wesentlichen Inhalt in eine Beschlussvorlage aufgenommen werden. Diese Vorlage kann auch zu den einzelnen Anregungen jeweils eine von der Gemeindeverwaltung ausgearbeitete Beschlussempfehlung enthalten. Es ist zweckmäßig, den Planer bei der Vorbereitung der Beschlussvorlage und zum Vortrag in öffentlicher Sitzung hinzuzuziehen. Die Anregungen sind in der Regel einzeln zu behandeln; gleichartige können zusammengefasst werden.

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

Mitteilung des Ergebnisses

## 2.10 Verfahren bei Änderung oder Ergänzung des Bauleitplanentwurfs

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

Erneute öffentliche Auslegung

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

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

Eingeschränktes  
Beteiligungsverfahren

3 Fall B: Die erneute öffentliche Auslegung kann unter den in § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB genannten Voraussetzungen auf die von der Änderung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden. Diese Regelung kann Anwendung finden, wenn durch die Änderungen und Ergänzungen des Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplans berühren dann die Grundzüge nicht, wenn sich die Planänderung oder -ergänzung nur auf Einzelheiten bezieht und die Grundkonzeption der Planung unangetastet bleibt.

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

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

## 2.11 Feststellungsbeschluss, Satzungsbeschluss

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

## 2.12 Genehmigung

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

Flächennutzungsplan

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

Bebauungsplan

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

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

Die Zuständigkeit für die Genehmigung (Regierung oder Landratsamt) ist in der Zuständigkeitsverordnung zum Baugesetzbuch vom 5. Juli 1994 (GVBl S. 573), zuletzt geändert durch Verordnung vom 29. November 2007 (GVBl. S. 847), geregelt.

3 Dem Genehmigungsantrag sollen folgende Unterlagen beigefügt werden:

Unterlagen  
Antrag

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

4 Zur besseren Übersichtlichkeit und um Missverständnisse zu vermeiden und eine zügige Bearbeitung zu gewährleisten, sollten die Unterlagen nach

Gliederung  
Antrag

den einzelnen Verfahrensschritten gem. BauGB chronologisch geordnet werden. Eine Unterteilung mit beschrifteten Trennblättern erleichtert die Lesbarkeit.

Empfohlene Gliederung:

1. Aufstellungsbeschluss inkl. Planunterlagen und evtl. Beschlüsse,
2. Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB  
(bei umfangreichen Unterlagen unterteilt in Aufforderung zur Abgabe der Stellungnahmen inkl. des Planungsstands, eingegangene Stellungnahmen, Behandlung der Stellungnahmen),
3. Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB  
(bei umfangreichen Unterlagen unterteilt in Aufforderung zur Abgabe der Stellungnahmen inkl. Liste der beteiligten Behörden und des Planungsstands, eingegangene Stellungnahmen evtl. unterteilt in Stellungnahmen mit Inhalt und ohne Inhalt, Behandlung der Stellungnahmen),
4. Billigungs- / Auslegungsbeschluss,
5. Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB  
(bei umfangreichen Unterlagen unterteilt in Bekanntmachung inkl. des Planungsstands, eingegangene Stellungnahmen, Behandlung der Stellungnahmen, Mitteilung des Ergebnisses an die Bürger),
6. Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB  
(bei umfangreichen Unterlagen unterteilt in Aufforderung zur Abgabe der Stellungnahmen inkl. Liste der beteiligten Behörden und des Planungsstands, eingegangene Stellungnahmen evtl. unterteilt in Stellungnahmen mit Inhalt und ohne Inhalt, Behandlung der Stellungnahmen, Mitteilung des Ergebnisses an die Behörden),
7. ggf. Unterlagen über die erneute Auslegung gem. § 4a BauGB,
8. Feststellungs- / Satzungsbeschluss,
9. Planfassung, die zur Genehmigung eingereicht wird, inkl. Begründung.

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

Wirkung und Form der Genehmigung

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

Frist im Genehmigungsverfahren

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

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

7 Gemäß § 6 Abs. 4 Satz 4 und § 10 Abs. 2 Satz 2 BauGB gilt die Genehmigung als erteilt, wenn sie nicht innerhalb der Frist unter Angabe von Gründen abgelehnt oder zurückgenommen wird (Genehmigungsfiktion). Zur Wirksamkeit bzw. zum Inkrafttreten des Bauleitplans bedarf es auch in diesem Fall der Bekanntmachung nach § 6 Abs. 5 oder § 10 Abs. 3 BauGB.

Genehmigungsfiktion

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

Genehmigungsverfahren mit  
Maßgaben

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

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

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

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

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

Genehmigungsverfahren ohne  
Maßgaben

13 Nach § 6 Abs. 3 BauGB besteht die Möglichkeit, räumliche oder sachliche Teile des Flächennutzungsplans von der Genehmigung auszunehmen. Das Ausnehmen ist nur möglich, wenn bestehende Versagungsgründe durch

Genehmigung des  
Flächennutzungsplans mit  
Ausnahmen von Teilen

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

Vorweggenehmigung von Teilen des Bauleitplans

14 Nach § 6 Abs. 4 Satz 1 Halbsatz 2 und § 10 Abs. 2 Satz 2 BauGB können räumliche oder sachliche Teile des Bauleitplans vorweg genehmigt werden. Die Vorweg-Genehmigung hat zur Folge, dass die Genehmigung des restlichen Teiles zurückgestellt wird. Die Entscheidung über den zurückgestellten Teil muss innerhalb der - gegebenenfalls verlängerten - Frist herbeigeführt werden. Eine Vorweggenehmigung kommt nur in Betracht, wenn

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

Rechtsmittel

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

## 2.13 Bekanntmachung und Inkrafttreten

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

Zusammenfassende Erklärung

2 Spätestens bei der Bekanntmachung ist den Bauleitplänen gemäß § 6 Abs. 5 Satz 3 bzw. § 10 Abs. 4 BauGB eine zusammenfassende Erklärung darüber, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Planung berücksichtigt wurden und warum der

Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden Alternativen gewählt wurde, beizufügen. Ein Gemeinderatsbeschluss über diese Erklärung ist rechtlich nicht vorgeschrieben.

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

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

Einsicht und Auskunft für  
jeden

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

6 Ein Formulierungsvorschlag für die Bekanntmachung der Genehmigung befindet sich im Anhang der Planungshilfen. Dieser steht Gemeinden und Planern im Internet unter [www.innenministerium.bayern.de/bauen/baurecht/baurecht/07549/](http://www.innenministerium.bayern.de/bauen/baurecht/baurecht/07549/) zum download als pdf-Datei zur Verfügung.

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

### 3 Vereinfachtes Verfahren

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

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

Anwendungsbereich  
vereinfachtes Verfahren

- der Bebauungsplan lediglich Festsetzungen zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche nach § 9 Abs. 2a BauGB enthält (vgl. Kapitel IV 4.3/15)

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

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

#### Erleichterungen

3 Das vereinfachte Verfahren ist durch Erleichterungen im Aufstellungsverfahren gekennzeichnet, welche die Gemeinde zur Anwendung bringen kann; eine Pflicht hierzu besteht nicht. Im Einzelnen kann die Gemeinde

- von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB absehen (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB);
- an Stelle der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist geben (§ 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB);
- an Stelle der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist geben (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Wenn die Betroffenen nicht zweifelsfrei feststellbar sind, sollte jedoch eine öffentliche Auslegung vorgenommen werden.

#### Keine Umweltprüfung

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

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

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

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

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

## 4 Beschleunigtes Verfahren

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

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

Anwendungsbereich des beschleunigten Verfahrens

Bei den weiteren Voraussetzungen differenziert das Gesetz nach der im Bebauungsplan festgesetzten Grundfläche. Die Grundfläche wird nach § 19 Abs. 2 BauNVO berechnet. Bei der Flächenberechnung sind Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, einheitlich zu betrachten, d.h. die festgesetzte Grundfläche ist zusammen zu rechnen (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB). Anstelle der Grundfläche tritt, wenn der Bebauungsplan keine entsprechende Festsetzungen enthält, die Fläche, die bei seiner Durchführung voraussichtlich versiegelt wird (§ 13a Abs. 1 Satz 3 BauGB).

Bebauungspläne, durch die eine Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird, können ohne Weiteres im beschleunigten Verfahren geführt werden. Bebauungspläne, die eine Grundfläche von mehr als 20.000 bis 70.000 m<sup>2</sup> festsetzen, können dann im beschleunigten Verfahren geführt werden, wenn eine sogenannte Vorprüfung des Einzelfalls ergibt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben wird.

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

3 Hat sich die Gemeinde zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens entschieden, muss sie zusätzlich zu den in jedem Bauleitplanverfahren übli-

Hinweispflicht

chen Hinweispflichten (vgl. Kapitel V 2.9 Öffentliche Auslegung) weitere Hinweise geben und ortsüblich bekannt machen.

Folgende zusätzliche Hinweise sind zu geben und bekannt zu machen:

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

Erleichterungen

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

Nichtanwendung der Eingriffsregelung

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

Im beschleunigten Verfahren ist die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans möglich, der nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist. Der Flächennutzungsplan wird lediglich nach Inkrafttreten des Bebauungsplans redaktionell angepasst (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Allerdings empfiehlt es sich, den redaktionell überarbeiteten Flächennutzungsplan ortsüblich bekannt zu machen, damit auch für die Öffentlichkeit klar ist, welche aktuelle Fassung des Flächennutzungsplans gilt.

## 5 Zuständigkeit und Zusammensetzung des Gemeinderats bei Beschlüssen

Zuständigkeit des Gemeinderats

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

Ausschluss wegen persönlicher Beteiligung

2 Nach Art. 49 Abs. 1 GO kann ein Gemeinderatsmitglied an der Beratung und Abstimmung nicht teilnehmen, wenn der Beschluss ihm selbst, seinem Ehegatten, seinem Lebenspartner, einem Verwandten oder Verschwägerten bis zum dritten Grad oder einer von ihm kraft Gesetzes oder Vollmacht vertretenen natürlichen oder juristischen Person einen unmittelbaren Vorteil

oder Nachteil bringen kann. Dies gilt auch für ein Mitglied, das in anderer als öffentlicher Eigenschaft ein Gutachten abgegeben hat.

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

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

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

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

6 Soll ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan geändert werden, so sind Mitglieder des Gemeinderats, die selbst oder deren in Art. 49 Abs. 1 GO genannte Angehörige Eigentümer oder sonstige Nutzungsberechtigte von Grundstücken im Geltungsbereich dieses Plans sind, nur insoweit von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen, als diese Grundstücke betroffen sind.

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.

Folgen der Mitwirkung eines ausgeschlossenen Mitglieds

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 Planerhaltung bei Verletzung von Vorschriften

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

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 so genannten 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 und 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3, § 22 Abs. 9 Satz 2, § 34 Abs. 6 Satz 1 sowie § 35 Abs. 6 Satz 5 BauGB verletzt worden sind; dabei ist allerdings unbeachtlich, wenn bei Anwendung dieser Vorschriften einzelne Personen, Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange nicht beteiligt worden sind, die entsprechenden Belange jedoch unerheblich waren oder in der Entscheidung berücksichtigt worden sind, oder einzelne Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (vgl. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB), gefehlt haben, oder bei Anwendung des § 13 Abs. 3 Satz 2 BauGB die Angabe darüber, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird, unterlassen wurde oder die Voraussetzungen für eine eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 und § 13 BauGB verkannt worden sind (Nr. 2),
- die Vorschriften über die Begründung der Bauleitpläne und Satzungen verletzt worden sind; dabei ist unbeachtlich, wenn die Begründung oder ihr Entwurf unvollständig ist; dies gilt für eine Verletzung der Vorschriften in

Bezug auf den Umweltbericht allerdings nur, wenn die Begründung hierzu nur in unwesentlichen Punkten unvollständig ist (Nr. 3),

- ein Beschluss der Gemeinde über den Flächennutzungsplan oder die Satzung nicht gefasst, eine Genehmigung nicht erteilt oder der mit der Bekanntmachung des Flächennutzungsplans oder des Bebauungsplans / der Satzung verfolgte Hinweiszweck nicht erreicht worden ist (Nr. 4).

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

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

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

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

4 Für das beschleunigte Verfahren (vgl. Kapitel V 4) werden die Regelungen durch § 214 Abs. 2a BauGB ergänzt.

5 Die Beachtlichkeit von Fehlern beim Abwägungsvorgang ist in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB sowie in § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB geregelt. Nach § 2 Abs. 3 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten. Einen beachtlichen Verfahrensfehler stellt es dar, wenn entgegen § 2 Abs. 3 BauGB die von der Planung berührten Belange, die der Gemeinde bekannt waren oder hätten bekannt sein müssen, in wesentlichen Punkten nicht zutreffend ermittelt oder bewertet worden sind und wenn der Mangel offensichtlich und auf das Ergebnis des Verfahrens von Einfluss gewesen ist (§ 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB). Mängel, die Gegenstand der Regelung in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB sind, können nicht als Mängel der Abwägung geltend gemacht werden (§ 214 Abs. 3 Satz 2, 1. Halbsatz BauGB), womit das Gesetz die Konsequenz aus der Einordnung des Ermittels und Bewertens der Belange und damit des Abwägungsvorgangs in den Bereich der Verfahrensvorschriften zieht. Im Übrigen bestimmt § 214 Abs. 3 Satz 2, 2. Halbsatz BauGB, dass Mängel im Abwägungsvorgang nur erheblich sind, wenn sie offensichtlich und auf das Abwägungsergebnis von Einfluss gewesen sind. Diese Regelung soll sicherstellen, dass die durch § 214 Abs. 2 Satz 2 BauGB in der Fassung vor Inkrafttreten des EAG Bau erreichte Bestandskraft von Flächennutzungsplänen und Satzungen erhalten bleibt. Dies kann Bedeutung etwa in dem Fall erlangen, dass bei einengender Auslegung

Fehler das Verhältnis  
Flächennutzungsplan -  
Bebauungsplan betreffend

Mängel im  
Abwägungsvorgang

die Begriffe der Ermittlung und Bewertung nicht alle Anforderungen an das Abwägungsgebot erfassen. Offensichtliche Mängel des Abwägungsvorgangs sind etwa Fehler bei der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials oder Fehler, die sich aus Akten, Protokollen oder der Planbegründung ergeben. Auch offensichtliche Mängel sind aber nur beachtlich, wenn sie auf das Abwägungsergebnis von Einfluss gewesen sind. Eine Einflussnahme ist immer dann zu bejahen, wenn nach den Umständen des Falles die konkrete Möglichkeit besteht, dass ohne den Mangel die Planung anders ausgefallen wäre. Hat sich beispielsweise die Gemeinde von einem unzutreffend angenommenen Belang leiten lassen und sind andere Belange, die das Abwägungsergebnis rechtfertigen könnten, im Verfahren nicht angesprochen worden, so ist die unzutreffende Erwägung auf das Abwägungsergebnis von Einfluss gewesen.

Frist für die Geltendmachung von Fehlern

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

Die Jahresfrist gilt im Einzelnen für

- eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der in diesen Vorschriften bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- eine nach § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
- nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs.

Die Jahresfrist läuft allerdings nur, wenn die Gemeinde auf diese Rechtsfolge bei der Inkraftsetzung des Flächennutzungsplans oder des Bebauungsplans / der Satzung gemäß § 215 Abs. 2 BauGB hingewiesen hat (vgl. Kapitel V 2.13/1 Bekanntmachung und Inkrafttreten).

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass auch für Anträge über die Gültigkeit von Satzungen nach dem BauGB im Zuge von Normenkontrollverfahren nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) eine Jahresfrist gilt (§ 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO).

Ergänzendes Verfahren zur Behebung von Fehlern

7 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 Änderung der Sach- und / oder Rechtslage entstanden, ist eine neue Abwägung erforderlich. Die rückwirkende Inkraftsetzung ist ausgeschlossen, wenn das Abwägungsergebnis wegen nachträglicher Ereignisse nicht mehr haltbar ist.

## 7 Monitoring

1 Das Monitoring (§ 4c BauGB) soll die Überwachung der erheblichen und insbesondere unvorhergesehenen Auswirkungen der Pläne auf die Umwelt in der Durchführungsphase sicherstellen. Unvorhergesehene negative Auswirkungen sollen dadurch frühzeitig ermittelt werden können, um der Gemeinde die Möglichkeit zu verschaffen, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen.

2 Die Zuständigkeit für das Monitoring liegt bei den Gemeinden (§ 4c Satz 1 BauGB). Überwachung und Planungshoheit - und somit auch eine ggf. erforderliche Änderung eines Bauleitplans - liegen dadurch in einer Hand. Den Gemeinden bleibt es so im jeweiligen Einzelfall überlassen, über Zeitpunkt, Fragestellung, Inhalt und Verfahren der Überwachung zu entscheiden.

Zuständigkeit/Durchführung

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.

Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit

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.

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.

Berücksichtigung des Ergebnisses

Auf den nachfolgenden Seiten befinden sich als Hilfestellung für Planer und Gemeinden Formblätter für die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, der Verfahrensvermerke von Bauleitplänen und der Bekanntmachung der Genehmigung. Die Formblätter sind als Vorschlag und Hilfestellung zu verstehen und sind nicht zwingend zu verwenden. Die Formulierungsvorschläge stehen auch im Internet unter [www.innenministerium.bayern.de/bauen/baurecht/baurecht/07549/](http://www.innenministerium.bayern.de/bauen/baurecht/baurecht/07549/) zum download als dwg- und als pdf-Datei zur Verfügung.

## Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Baugesetzbuch)

### Wichtiger Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für eine den gesetzlichen Anforderungen (§1 Abs. 7 BauGB) entsprechende Abwägung und damit für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

1.	Gemeinde
	<input type="checkbox"/> Flächennutzungsplan <span style="float: right;"><input type="checkbox"/> mit Landschaftsplan</span>
	<input type="checkbox"/> Bebauungsplan ..... für das Gebiet .....
	<input type="checkbox"/> mit Grünordnungsplan
	<input type="checkbox"/> Satzung über vorhabenbezogenen Bebauungsplan
	<input type="checkbox"/> Sonstige Satzung
	<input type="checkbox"/> Frist für die Stellungnahme (§ 4 BauGB) .....
2.	Träger öffentlicher Belange
	Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift, e-mail-Adresse und Tel.-Nr.)
2.1.	<input type="checkbox"/> Keine Äußerung
2.2.	<input type="checkbox"/> Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen
2.3.	<input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands

2.4. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)

Einwendungen

Rechtsgrundlagen

Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

2.5  Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

.....  
Ort, Datum

.....  
Unterschrift, Dienstbezeichnung

### Verfahrensvermerk Flächennutzungsplan

1. Der Stadtrat / Gemeinderat (evtl. beschließender Ausschuss) hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
  
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den 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 ist damit wirksam.

....., den .....

(Stadt/Gemeinde)

(Siegel)

.....

(Ober-) Bürgermeister(in)

**Anmerkungen:**

Es kann auch jeder einzelne Verfahrensabschnitt durch Siegel und Unterschrift gesondert bestätigt werden. Die Vermerke 1-3 sind nur erforderlich, wenn der entsprechende Beschluss gefasst wurde.

**Hinweise:**

Die Verfahrensvermerke sind auf den Ausfertigungen der Bauleitpläne anzubringen.

## Verfahrensvermerk Bebauungsplan

1. Der Stadtrat / Gemeinderat (evtl. beschließender Ausschuss) hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt / Gemeinde ..... hat mit Beschluss des Stadtrats / Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

....., den .....

(Stadt / Gemeinde)

(Siegel)

.....  
(Ober-) Bürgermeister(in)

7. Die Regierung / Das Landratsamt ..... hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom ..... AZ ..... gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

(Siegel Genehmigungsbehörde)

8. Ausgefertigt

....., den .....

(Stadt / Gemeinde)

(Siegel)

.....  
(Ober-) Bürgermeister(in)

9. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB / Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

....., den .....

(Stadt/Gemeinde)

(Siegel)

.....  
(Ober-) Bürgermeister(in)

### Anmerkungen:

Es kann auch jeder einzelne Verfahrensabschnitt durch Siegel und Unterschrift gesondert bestätigt werden. Die Vermerke 1-3 sind nur erforderlich, wenn der entsprechende Beschluss gefasst wurde. Vermerk 7 entfällt, wenn der Bebauungsplan keiner Genehmigung bedarf.

### Hinweise:

Die Verfahrensvermerke sind auf den Ausfertigungen der Bauleitpläne anzubringen.

### Bekanntmachung der Genehmigung bzw. des Satzungsbeschlusses

a) Bekanntmachung der Genehmigung (der Änderung, Ergänzung) des Flächennutzungsplans der Gemeinde ..... (für das Gebiet .....)

Mit Bescheid vom ..... Nr. .... hat die Regierung / das Landratsamt ..... den Flächennutzungsplan (die Änderung, Ergänzung des Flächennutzungsplans) der Gemeinde ..... (für das Gebiet ..... ) genehmigt. Die Erteilung der Genehmigung wird hiermit gemäß § 6 Abs. 5 des Baugesetzbuchs (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wird der Flächennutzungsplan (die Änderung, Ergänzung) wirksam. Jedermann kann den Flächennutzungsplan und die Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, bei der Gemeinde (Bauamt, Straße, Öffnungszeiten) einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie der Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

- 1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
- 2. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

..... (Siegel)  
Ort, Datum (Ober-) Bürgermeister(in)

b) Bekanntmachung der Genehmigung / des Satzungsbeschlusses für den Bebauungsplan (die Änderung, Ergänzung des Bebauungsplans) der Gemeinde ..... (für das Gebiet .....)

Mit Bescheid vom ..... Nr. .... hat die Regierung / das Landratsamt den Bebauungsplan für das Gebiet ..... genehmigt / Die Gemeinde ..... hat mit Beschluss vom ..... den Bebauungsplan (die Änderung, Ergänzung des Bebauungsplans) für das Gebiet ..... als Satzung beschlossen. Diese Genehmigung / dieser Beschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan (die Änderung, Ergänzung des Bebauungsplans) in Kraft. Jedermann kann den Bebauungsplan mit der Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, bei der Gemeinde (Bauamt, Straße, Öffnungszeiten) einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

- 1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- 2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
- 3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

..... (Siegel)  
Ort, Datum (Ober-) Bürgermeister(in)



## Wichtige Verwaltungsvorschriften zur Bauleitplanung

### **Ziele der Raumordnung und Landesplanung im Bauplanungsrecht**

Gemeinsame Bekanntmachung der Bayerischen Staatsministerien für Landesentwicklung und Umweltfragen und des Innern vom 6. August 1990 (AllIMBI 1990 S. 856)

### **Durchführung von Raumordnungsverfahren und landesplanerische Abstimmung auf andere Weise**

Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 27. März 1984 (LUMBI S. 29, LMBL 1986 S. 238)

### **Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten in der Landesplanung und der Bauleitplanung**

Gemeinsame Bekanntmachung der Bayerischen Staatsministerien des Innern, für Wirtschaft, Verkehr und Technologie sowie für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 6. Juli 1992 (AllIMBI 1992 S. 645)

### **Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RAST 06)**

Eingeführt mit Schreiben des Bayerischen Staatsministerium des Innern vom 11.02.2009; Bezug über den FGSV-Verlag ([www.fgsv-verlag.de](http://www.fgsv-verlag.de))

### **Richtlinien für die Anlage von Straßen - Teil: Querschnitte (RAS-Q 96)**

Ausgabe 1996; Bekanntmachung der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern vom 17. Juli 1997 (AllIMBI 1997 S. 492); Bezug über den FGSV-Verlag ([www.fgsv-verlag.de](http://www.fgsv-verlag.de))

### **Richtlinien für die Anlage von Straßen - Teil: Linienführung (RAS-L)**

Ausgabe 1995; Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 23. August 1996 (AllIMBI 1996 S. 484); Bezug über den FGSV-Verlag ([www.fgsv-verlag.de](http://www.fgsv-verlag.de))

### **Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme (RPS 09)**

Ausgabe 2009 eingeführt mit der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 03.09.2009 ; Bezug über den FGSV-Verlag ([www.fgsv-verlag.de](http://www.fgsv-verlag.de))

### **Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90)**

Ausgabe 1990/1992; Allgemeines Rundschreiben Straßenbau Nr. 8/1990 - StB 11/14.86.22-01/25 Va 90 - des Bundesministers für Verkehr vom 10. April 1990 im Einvernehmen mit den obersten Straßenbaubehörden der Länder; (zuletzt ergänzt durch ARS Nr. 22/2010 vom 04.09.2010); Bezug über den FGSV-Verlag ([www.fgsv-verlag.de](http://www.fgsv-verlag.de))

### **Richtlinien zur Förderung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen (Städtebauförderungsrichtlinien - StBauFR 2007)**

Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 08. Dezember 2006 (AllIMBI 2006 S. 687) geändert durch Bek. vom 22. Oktober 2010 (AllIMBI 2010 S. 290)

### **Dorferneuerungsrichtlinien (DorfR)**

zum Vollzug des Bayerischen Dorfentwicklungsprogramms; Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 5. Mai 2009 (AllIMBI 2009 S. 198)

**Flurbereinigung und Bauleitplanung sowie sonstige städtebauliche Maßnahmen**

Gemeinsame Bekanntmachung der Bayerischen Staatsministerien des Innern und für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 1. Oktober 1984 (MABI 1984 S. 586, LMBL S. 107)

**Nachrichtengewinnung aus offenen Quellen**

Darstellung schutzwürdiger Anlagen und Einrichtungen in Karten und Plänen sowie Weitergabe entsprechender Daten an Dritte; Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 31. Mai 1994 (AIIMBI 1994 S. 496)

**Bauen im Rahmen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe**

Gemeinsame Bekanntmachung der Bayerischen Staatsministerien des Innern, für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sowie für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 10. Juni 1998 (AIIMBI 1998 S. 437)

**Verwaltungsvorschriften zum Vollzug des Wasserrechts - VwVBayWG**

Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 1. November 1999 (AIIMBI S. 870); zuletzt geändert mit Bekanntmachung vom 12. April 2002 (AIIMBI S. 234)

**Landschaftsplanung und Bauleitplanung**

Gemeinsame Bekanntmachung der Bayerischen Staatsministerien für Landesentwicklung und Umweltfragen und des Innern vom 18. Dezember 1985 (MABI 1986 S. 49, ber. S. 197, LUMBL S.1)

**Mitwirkung der nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes anerkannten Verbände in Rechtssetzungs- und Verwaltungsverfahren**

Gemeinsame Bekanntmachung der Bayerischen Staatsministerien des Innern, für Wirtschaft und Verkehr, für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sowie für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 14. Juni 1989 (AIIMBI 1989 S. 604)

**Verwaltungsvorschrift zum Vollzug des Bodenschutz- und Altlastenrecht in Bayern - BayBodSchVwV**

Gemeinsame Bekanntmachung der Bayerischen Staatsministerien für Landesentwicklung und Umweltfragen, des Innern, für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und für Arbeit und Sozialordnung, Familie, Frauen und Gesundheit vom 11. Juli 2000 (AIIMBI 2000 S. 473, ber. S. 534)

**Schutz des Europäischen Netzes „Natura 2000“**

Gemeinsame Bekanntmachung der Bayerischen Staatsministerien des Innern, für Wirtschaft, Verkehr und Technologie, für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, für Arbeit und Sozialordnung, Familie, Frauen und Gesundheit sowie für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 4. August 2000 (AIIMBI 2000 S. 544)

**Einführung der Vergabe- und Vertragsordnung für Leistungen – Teil A**

(VOL/A) Ausgabe 2009 und der Vergabeordnung für freiberufliche Leistungen (VOF) Ausgabe 2009, eingeführt mit Bekanntmachung der Bayerischen Staatsregierung vom 16. Juni 2010 (AIIMBI 2010 S. 194)

**Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW 2008)**

Bekanntmachung der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern vom 01. April 2009 (AIIMBI 2009 S. 139)

### Von der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern herausgegebene Arbeitsblätter und Materialien für die Bauleitplanung

- Arbeitsblatt 1 Räumliche Planung und Fachplanungen (1982)  
- vergriffen -
- Arbeitsblatt 2 Hinweise für die Bestandsaufnahme (1982)  
- vergriffen -
- Arbeitsblatt 3 Kleinräumige Gliederung der Gemeinde (1982)  
- vergriffen -
- Arbeitsblatt 3A Kleinräumige Gliederung der Gemeinde (1986)  
- vergriffen -
- Arbeitsblatt 4 Planen und Bauen im ländlichen Raum (3. Auflage 1985)  
- vergriffen -
- Arbeitsblatt 5 Verkehrsberuhigung (2. Auflage 1984)  
- vergriffen -
- Arbeitsblatt 6 Flächenhafte Verkehrsberuhigung (1985)  
- vergriffen -
- Arbeitsblatt 7 Energie und Ortsplanung (1986)  
- vergriffen – aktualisierte Neuauflage 2010 erschienen -
- Arbeitsblatt 8 Planungsschritte im ländlichen Raum (1987)  
- vergriffen -
- Arbeitsblatt 9 Verkehrslärmschutz  
Hinweise und Beispiele zum Schutz gegen den Straßen-  
und Schienenverkehrslärm in der Ortsplanung  
(2. Auflage 1996)  
- im Internet verfügbar
- Arbeitsblatt 10 Wohnumfeld  
Gestalt und Nutzung wohnungsnaher Freiräume  
(2. Auflage 1996)  
- im Internet verfügbar -
- Arbeitsblatt 11 Parkplätze (1990)  
- im Internet verfügbar -
- Arbeitsblatt 12 Ortsränder (2. Auflage 1997)  
- im Internet verfügbar -
- Arbeitsblatt 13 Flächensparende Wohngebiete (2. Auflage 2001)  
- im Internet verfügbar -
- Arbeitsblatt 14 Gewerbegebiete (1996)  
- im Internet verfügbar -
- Arbeitsblatt 15 Naturnaher Umgang mit Regenwasser (1998)  
- im Internet verfügbar -

- Arbeitsblatt 16 Kosten- und flächensparende Wohngebiete (2001)  
- im Internet verfügbar -
- Arbeitsblatt 17 Energie und Ortsplanung (2010)  
- im Internet verfügbar -
- Materialien 1 Weiterentwicklung von Siedlungsgebieten (1994)  
- vergriffen -
- Materialien 2 Rahmenplanung für das Gewerbegebiet  
Landshut-Münchnerau (1994)  
- vergriffen -
- Materialien 3 Plattensiedlungen  
Neue Anforderungen, Rahmenplanungen (1994)  
- vergriffen -
- Materialien 4 Rahmenplan Stadtentwicklung Altötting (1997)  
- vergriffen -
- Materialien 5 „Schlanke“ Bebauungspläne für Wohngebiete (1996)  
- im Internet verfügbar -
- Materialien 6 Forschungsbericht – Innerstädtische Einkaufszentren (2003)  
- im Internet verfügbar -
- Materialien 7 Modellvorhaben im Städtebau (2003)  
- im Internet verfügbar -
- Materialien 8 Siedlungsentwicklung und Mobilität (2011)  
- im Internet verfügbar -

Die Arbeitsblätter 9 - 17 und die Materialien 5 - 8 sind unter folgender Internetadresse abrufbar:

- [www.innenministerium.bayern.de/bauen/baurecht/staedtebau](http://www.innenministerium.bayern.de/bauen/baurecht/staedtebau) -

## Weitere Arbeitshilfen

**Gewerbeflächenmanagement in interkommunaler Zusammenarbeit** (2002)  
herausgegeben von der Obersten Baubehörde im Bayerischen  
Staatsministerium des Innern  
- im Internet verfügbar -

**Flächenmanagement-Datenbank** (2009),  
herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und  
Gesundheit und dem Bayerischen Landesamt für Umwelt  
- [www.bestellen.bayern.de](http://www.bestellen.bayern.de) -

**Kommunales Flächenmanagement** (2010)  
herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und  
Gesundheit, und der Obersten Baubehörde im Bayerischen  
Staatsministerium des Innern  
- [www.innenministerium.bayern.de/bauen/baurecht/staedtebau/](http://www.innenministerium.bayern.de/bauen/baurecht/staedtebau/) -

**Kleine Lücken - Große Wirkung. Baulücken, das unterschätzte Potenzial der  
Innenentwicklung** (2008). Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und  
Gesundheit und Umweltministerium Baden-Württemberg  
- [www.bestellen.bayern.de](http://www.bestellen.bayern.de) -

**Eingriffsregelung in der Bauleitplanung** – „Bauen im Einklang mit Natur und  
Landschaft“ (2003), herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für  
Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz;  
- [www.bestellen.bayern.de](http://www.bestellen.bayern.de) -

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.innenministerium.bayern.de/bauen/baurecht/staedtebau](http://www.innenministerium.bayern.de/bauen/baurecht/staedtebau) -

Leitfaden „**Ökologie im Städtebau**“, 2002 herausgegeben vom Bayerischen  
Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen zusammen mit  
dem Bayerischen Staatsministerium des Innern  
- [www.oekologie-im-staedtebau.bayern.de](http://www.oekologie-im-staedtebau.bayern.de) -

**Kommunale Landschaftsplanung in Bayern** – ein Leitfaden für die Praxis  
Herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und  
Gesundheit  
- [www.natur.bayern.de](http://www.natur.bayern.de) -

**Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes in der straßenrechtlichen  
Planfeststellung**; MS vom 08.01.2008  
- [www.stmi.bayern.de/bauen/strassenbau/veroeffentlichungen/](http://www.stmi.bayern.de/bauen/strassenbau/veroeffentlichungen/) -

**Leitfaden FFH-Verträglichkeitsprüfung im Bundesfernstraßenbau**  
BMVBW 2004; Verlags-Kartographie-GmbH, Virchowstr. 7, 36304 Alsfeld

**Fundstellen Natura-2000-Gebiete:**

- <http://www.lfu.bayern.de/natur/>
- Liste von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung in der kontinentalen biogeographischen Region vom 12.12.2008 (Amtsblatt EU L 43:63-24)
- Liste von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung in der alpinen biogeographischen Region vom 25.01.2008 (Amtsblatt EU L 12:1-11)
- Verordnung über die Festlegung von europäischen Vogelschutzgebieten (Vogelschutzverordnung – VoGEV) vom 24.08.2006 (BayGVBI 17/2006 S. 523)

**Handlungsempfehlungen für ein Ökokonto**

herausgegeben vom Bayerischen Gemeindetag und Bayerischen Städtetag, April 2000

- [www.bay-gemeindetag.de/information/oekokonto.pdf](http://www.bay-gemeindetag.de/information/oekokonto.pdf) -

**Leitfaden Energienutzungsplan - Teil 1 Bestands- und Potentialanalyse (2010)**

- [www.innenministerium.bayern.de/bauen/baurecht/staedtebau](http://www.innenministerium.bayern.de/bauen/baurecht/staedtebau) -

**Vollzug des Baugesetzbuches und des Bundesimmissionsschutzgesetzes**

Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau - Einführung der DIN 18 005 - Teil 1

**Leitfaden für kommunale GIS-Einsteiger**

Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, 2003

- [www.gis-leitfaden.de](http://www.gis-leitfaden.de) -

**Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs - EAR 05**

Bezug über den FGSV-Verlag

- [www.fgsv-verlag.de](http://www.fgsv-verlag.de) -

**Empfehlungen für Radverkehrsanlagen - ERA 95**

Bezug über den FGSV-Verlag

- [www.fgsv-verlag.de](http://www.fgsv-verlag.de) -

**Hinweise zur Straßenbepflanzung in bebauten Gebieten; Ausgabe 2006**

Bezug über den FGSV-Verlag

- [www.fgsv-verlag.de](http://www.fgsv-verlag.de) -

**Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen; Ausgabe 1989**

Bezug über den FGSV-Verlag

- [www.fgsv-verlag.de](http://www.fgsv-verlag.de) -

### Bezugsquellen, sofern nicht direkt benannt

Aktuelle **Gesetzes- und Verordnungstexte** auf der Internetseite der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern unter [www.bauen.bayern.de](http://www.bauen.bayern.de)

„**Planungshilfen für die Bauleitplanung**“ sowie **weitere Veröffentlichungen** (wie z.B. Arbeitsblätter und Materialien für die Bauleitplanung) auf der Internetseite der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern unter [www.innenministerium.bayern.de/bauen/baurecht/staedtebau](http://www.innenministerium.bayern.de/bauen/baurecht/staedtebau)

Weitere Informationen zu **Städtebauförderung** unter [www.innenministerium.bayern.de/bauen/staedtebaufoerderung/](http://www.innenministerium.bayern.de/bauen/staedtebaufoerderung/)

Weitere Informationen zu **energieeffizientem Bauen** unter [www.innenministerium.bayern.de/bauen/themen/gebäude-energie/](http://www.innenministerium.bayern.de/bauen/themen/gebäude-energie/)

Amtliche Statistiken im **Kapitel IV 2 (9)** zu beziehen beim Bayerischen Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung unter [www.statistik.bayern.de](http://www.statistik.bayern.de)

Weitere Broschüren unter [www.verwaltung.bayern.de/broschueren-bestellen-.196.htm](http://www.verwaltung.bayern.de/broschueren-bestellen-.196.htm)

Weitere Broschüren des Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit können bezogen werden über: [www.bestellen.bayern.de](http://www.bestellen.bayern.de)

Stichwort	Fundstelle		
<b>A</b> Abfall		- verkehrsberuhigte Bereiche	III 9/12
- allgemein	II 3/30 f., IV 4.2/25	Anpassung an die Ziele der Raumordnung	
- nachrichtliche Übernahme	II 3/31, IV 4.2/34 f.	- allgemein	II 1/1 f.
Abgrabung	IV 4.3/30	- Naturschutz und Landschaftspflege	II 3/8 ff.
Ablaufschema	V 2.1	Anregungen	
Abschichtung Umweltprüfung	IV 2/22, V 2.4/7	- allgemein	V 2.9/11 f.
Abstandsflächen	IV 4.3/19	- Fachplanungen,	
Abstimmung		in Aussicht genommen	II 3/5
- allgemein	II	- Beteiligung der Öffentlichkeit	V 2.5/7 f., V 2.9/11
- mit der Landschaftsplanung	II 2	- Beteiligung der Behörden	V 2.4, V 2.7
- mit Fachplanungen	II 3	- öffentliche Auslegung	V 2.9/11
- mit benachbarten Gemeinden	II 4, V 2.7/6	- Behandlung	V 2.9/11 f.
Abstimmung von Gewerbe und		- Änderung des Planentwurfs	V 2.10
Bedarf Wohnen	III 4/2	- Unterlagen für Genehmigung	V 2.12/3
Abwägung		Antragsunterlagen	
- allgemein	III 0/3 ff., V 2.9/11	Genehmigung Bauleitpläne	V 2.12/3
- Begründung	IV 4.2/37, 4.3/42	Arbeiten	III 4
- Raumordnung	II 1/2 ff., II 3/2	Arbeitsplätze	
- in Aussicht genommene		- allgemein	III 4/1
Fachplanungen/Vermerke	II 3/5 f.	- Bestandsaufnahme	IV 2/8
- Spielraum bei Festsetzungen	IV 4.3/1	- Bedarfsermittlung	IV 3/1 ff.
- Umweltprüfung	IV 2/17 ff., IV 4.4	Art der Nutzung	
- umweltbezogene Fachplanungen	III 2/3	- Flächennutzungsplan	IV 4.2/10 ff.
- Eingriffsregelung	III 2/16 ff., IV 2/6	- Bebauungsplan	IV 4.3/9 ff.
- Mängel im Abwägungsvorgang	V 6/5	Artenschutz	III 2/21
Abwasserbeseitigung		Auflockerungsbedarf	III 1/1, IV 3/4
- Kosten	III 1/10, IV 3/11	Aufschüttungen	IV 4.3/30
- Gewerbe	III 4/2	Aufstellung der Planungsziele	V 2.3/4
- Wochenendhausgebiete	III 7/4	Aufstellung von Bauleitplänen	
- allgemein	III 13/9, IV 4.2/25, IV 4.3/27	- Verfahren allgemein	V
Agenda 21	III 1/13	- Rechtsgrundlagen	V 1/1
Änderung des Bauleitplanes		- Regelverfahren	V 2
- allgemein	IV 5.4/2	Aufstellungsbeschluss	V 2.1
- des Planentwurfs	V 2.10	- Bekanntmachung des Beschlusses	V 2.1/3
- Vereinfachtes Verfahren	V 3/1	Ausarbeitung Bauleitplanentwurf	V 2.6
Änderung von Baurecht;		Ausfertigung von Bauleitplänen	V 2.13/1, 7
Entschädigung	IV 4.1/4	Ausgleich von Eingriffen in Natur	
allgemeines Wohngebiet/WA	IV 4.2/11	und Landschaft, Ausgleichs-	
Alpengebiet	III 2/5	maßnahmen	s. Eingriffe in Natur und Landschaft
alte Menschen	III 1/12, III 3/9, IV 4.3/23	Auslegung, öffentliche	
Alternativen		- allgemein	I 4/1, V 2.9
- Planung	V 2.3/5	- Auslegungsbeschluss	V 2.9/1
- Umweltbericht	IV 4.4	- Bekanntmachung	V 2.9/2 ff.
Altlasten	III 2/25, IV 4.2/33	- Benachrichtigung der Behörden	V 2.9/6
anbaufreie Strecke	IV 4.2/22	- Ort und Dauer	V 2.9/7 f
Anbindungsziel	III 2/7	- Auslegungsfrist	V 2.9/9 f
Anbindung an vorhandene Baugebiete		- Behandlung der Anregungen	V 2.9/11
- allgemein	III 2/7	- Mitteilung des Ergebnisses	V 2.9/12
- Wohngebiete	III 3/3	- Änderung, Ergänzung der Planung	V 2.10
- Gewerbegebiete	III 4/3	Ausschluss von Gemeinderäten	V 5/2 ff.
- Wochenendhausgebiete	III 7/4	Ausschluss / beschränkte Zulassung	
- Kleingartenanlagen	III 7/6	von Nutzungen und Anlagen	IV 4.3/11 ff.
Anliegerstraßen		Außenbereich	
- Verkehrsberuhigung	III 9/8	- Planungen im Außenbereich	IV 4.2/8 f.
		- Abgrenzung Siedlung und freie	
		Landschaft im Flächennutzungsplan	IV 4.2/6
		- Außenbereichssatzungen	I 2/11

<b>B</b> Bahnanlagen					
- allgemein	II 3/15, III 3/4			- Beipläne	IV 5.2/2, IV 5.3/2
- Darstellung	IV 4.2/22, 35			Begrünung	III 13
- Bahnübergänge	III 9/19			- der Baugrundstücke	III 13/7 f.
Bannwald	s. Wald			- Verkehrsflächen	III 13/4 f.
Barrierefreiheit	III 1/12, IV 4.3/23			Behinderung, Menschen mit	IV 4.3/23
Bauabschnitte im Bebauungsplan	IV 4.3/5			Beipläne	
Baubeschränkungen an Straßen				- Flächennutzungsplan	IV 5.2/2
- allgemein	II 3/14			- Bebauungsplan	IV 5.3/2
- im Flächennutzungsplan	IV 4.2/22			- Genehmigungsunterlagen	V 2.12/3
Baudenkmäler	III 14/10 ff.			Bekanntmachung	
Bauflächen	IV 4.2/10			- Aufstellungsbeschluss	V 2.1/3
Bauflächenbedarf	IV 3			- frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	V 2.5/6
Bauflächenpotential	IV 3/3			- öffentliche Auslegung	V 2.9/2 ff.
Baugebiete	s. Art der Nutzung			- Genehmigung	V 2.13
Baugestaltung /-kultur				- Bekanntmachungstexte	V 2.13/6, Anhang Formblätter
- allgemein	III 14			- Bekanntmachungsvermerk	V 2.13/7
- Industrie und Gewerbe	III 4/6 f			Belastbarkeit Landschaft	
- Gestaltungskonzept	III 14/8			- Bestandsaufnahme	IV 2/5
- örtliche Bauvorschriften	IV 4.3/1, 40			Bepflanzung	s.a. Grünordnung
Baugrenze	IV 4.3/18			- allgemein	III 13
Baulandbedarfsermittlung	IV 3			- Industrie und Gewerbe	III 4/7
Baulinie	IV 4.3/18			- Festsetzungen	III 13/7, IV 4.3/31 f.
Baulücken	IV 3/3			Bereithaltung der Bauleitpläne	
Baulücken und Immissionsschutz	III 10/10			nach Bekanntmachung	V 2.13/4
Bauweise				Beschleunigtes Verfahren	V 4
- Festsetzung	IV 4.3/18			- Anwendungsbereich	V 4/2
- und Ortsbild	III 14/3			- Hinweispflicht	V 4/3
Bebauungskonzept	IV 4.3/18			- Erleichterungen	V 4/4
Bebauungsplan				- Nichtanwendung der Eingriffsregelung	V 4/5
- Rechtsnatur	I 2/4 ff.			Beschlussfassungen über	
- Bestandsaufnahme	IV 2/4 f.			Bauleitpläne	V 2, V 5
- Bindungswirkung	I 2/14			- Gemeinderat	V 5/1
- Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	IV 4.3/6 ff.			- Ausschluss wegen pers. Beteiligung	V 5/2
- einfacher Bebauungsplan	I 2/7, IV 4.3/2			- Folgen der Mitwirkung eines ausgeschl. Mitglieds	V 5/7
- qualifizierter Bebauungsplan	I 2/6, IV 4.3/2			- Öffentlichkeit der Beschlussfassung	V 5/9
- Vorhaben- und Erschließungsplan				Beschriftung der Bauleitpläne	
vorhabenbezogener Bebauungsplan	I 2/9, IV 4.3/3			- Flächennutzungsplan	IV 5.2/6 f.
- der Innenentwicklung	I 2/8, IV 4.3/4, V 4			- Bebauungsplan	IV 5.3/7 f.
- Festsetzungen allgemein	IV 4.3/1			besonderer Nutzungszweck	IV 4.3/24
- Maßstab	IV 5.3/3			besonderes Wohngebiet/WB	IV 4.2/12 ff.
- Integrierte Satzungen	IV 4.3/1			Bestand	
- Satzungsbeschluss	V 2.11			- Nutzung vorhandener Bausubstanz	III 5/7 f.
- Bekanntmachung und Inkrafttreten	V 2.13/1			- Außenbereich	IV 4.2/9
Bedarfsermittlung Bauland	IV 3/1 ff.			Bestandsaufnahme	
- Wohnbauflächen	IV 3/4			- allgemein	IV 2
- Gewerbeflächen	IV 3/5			- Bebauungsplan	IV 2/4
- zentrale Einrichtungen	IV 3/6 f.			- Flächennutzungsplan	IV 2/3
- Erschließungsstraßen und -wege	IV 3/8			- Berechnungs- und Entwurfsgrundlagen	IV 3
- Parkplätze	IV 3/9			- Untersuchungsmethoden	IV 2/5
Bedarfsprognose	IV 3/4			- in der Begründung	IV 2/15
Behörden, zu beteiligende	V 2.7/3			- Vergabe an Externe	V 2.2/1
Begründung				- Information des Gemeinderats	V 2.3/3
- Flächennutzungsplan	IV 4.2/37 ff.			- Genehmigungsunterlagen	V 2.12/3
- Bebauungsplan	IV 4.3/42 ff.				
- Ergebnisse der Bestandsaufnahme	IV 2/15				

- Luftbilder	IV 2/13	Darstellungen im Flächennutzungsplan	
- Ortsbegehung	IV 2/12	- allgemein	IV 4.2
- Rauminformationssysteme	IV 2/14	- Abweichungen im Bebauungsplan	IV 4.3/7
- statistische Datengrundlagen	IV 2/8	- Legende	IV 5.2/6
- Zusammenfassung und Bewertung	IV 2/15	Demographische Entwicklung	III 1/2 f., III 1/12
Beteiligung der Öffentlichkeit, frühzeitige		Denkmalschutz	
- allgemein	I 4/1, V 2.5/1	- allgemein	III 14/9
- Zeitpunkt	V 2.5/2	- Abwägung	III 14/13 ff.
- Durchführung und Verfahren	V 2.5/5 f	- nachrichtliche Übernahme	IV 4.2/35, IV 4.3/41
- Beschlüsse	V 2.5/8	- Nutzung von Baudenkmälern	III 6/5, III 14/12 ff.
- Ausnahmen	V 2.5/9	- Erhalt von Baudenkmälern	III 14/10 ff.
- Alternativen	V 2.3/1, 5	Deponien	s. Abfall
- Äußerung und Erörterung	V 2.5/7	Dichte	III 1/6
- Behandlung der Ergebnisse	V 2.5/8	Digitale Fassung von Bauleitplänen	
- Elektronische		- allgemein	IV 5.4/6
Informationstechnologien	IV 5.4/7	- Übertragung analoger Pläne	IV 5.4/8
- Vorentwurf	V 2.3/1	Digitale Flurkarten	IV 5.1/3
- Genehmigungsunterlagen	V 2.12/3	Dorferneuerung	II 3/12
- Verletzung von Vorschriften	V 6/2	Dorfgebiet/MD	IV 4.2/15
Beteiligung der Behörden		Dorfkern	
- allgemein	V 2.4/1, V 2.7	- allgemein	III 5
- Zusammenhang mit der		- Ortskerngestaltung	III 14/8
Umweltprüfung	V 2.4/2	- Ortsdurchfahrten	III 9/2 f.
- Zeitpunkt der Durchführung	V 2.4/3, V 2.7/2	Durchgangsverkehr	
- Fachstellenbesprechung	V 2.4/4	- allgemein	III 9/2 f.
- Zu beteiligende Behörden und		- Verkehrsberuhigung	III 9/8 f.
Träger öffentlicher Belange	V 2.7/3		
- Äußerungsfrist	V 2.7/4	<b>E</b> Einfacher Bebauungsplan	I 2/7, IV 4.3/2
- Einarbeitung der Stellungnahmen	V 2.7/7 f.	Eingeschränktes	
- grenzüberschreitend	V 2.8	Beteiligungsverfahren	V 2.10/3
- Elektronische		Eingriffe in Natur und Landschaft	III 2/16 f., IV 2/6,
Informationstechnologien	IV 5.4/7		IV 4.2/30 f.,
Bevölkerung			IV 4.3/31 f.
- Bauflächenbedarf Wohnen	IV 3/4	- Ausgleichsmaßnahmen an	
- Infrastruktur	IV 3/6 ff.	anderer Stelle	IV 4.3/32
- statistische Datengrundlagen	IV 2/8	Eingriffsregelung, Leitfaden	III 2/17, IV 2/6
- demograph. Entwicklung	III 1/2 f.	Einkaufszentren	III 6/6 f.
- zentrale Einrichtungen	III 6	Einzelhandel	
Bevölkerungsprognose	IV 2/8, IV 3/4	- Darstellung	IV 4.2/18
bildende Kunst	III 14/7	- Fußgängerzone	III 9/13
Billigungsbeschluss	V 2.9/1	- Einzelhandelsgroßprojekte	III 6/6 f., IV 4.2/18
Biomasse	III 12/5	Einzelhandelsentwicklungskonzept	III 6/7
Brachflächen	IV 3/3	Einzugsbereich	
Brandschutz	II 3/32	- zentrale Einrichtungen	IV 3/6
Bodenschutz	III 2/25	- Spielplatz	III 3/5
Bundesfernstraßen		Eisenbahnanlagen	
- allgemein	II 3/13 f.	- allgemein	II 3/15 f.
- Darstellung	IV 4.2/22 f.	- Immissionsschutz	III 10
Bürgerbeteiligung allgemein	I 4	- Darstellung	IV 4.2/22 f.
<b>C</b> Campingplätze	IV 4.2/27	Elektrizitätsversorgung	II 3/24 f.
		Elektronische Informationstechnologien	
<b>D</b> Dach- und Untergeschossausbau	IV 4.3/17	- Behördenbeteiligung	IV 5.4/7
Dachform		- Öffentlichkeitsbeteiligung	IV 5.4/7
- Photovoltaik, Solarthermie	III 12/3, IV 4.3/34	Energie	
- Festsetzungen im Bebauungsplan	IV 4.3/40	- allgemein	III 12
		- Energieversorgung	II 3/24 f.
		- Energieversorgungskonzepte	I 3/7

- Energieeffizienz in der Bauleitplanung	III 12/2 f.	- Darstellung	IV 4.2/24
- energiegerechte Verkehrsplanung	III 12/9	- Festsetzung Farbdarstellung	IV 4.3/26 IV 5.4/3
- Energieeffiziente Bauformen	III 3/8	Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie/FFH	III 2/20, IV 2/7
- Einsatz von erneuerbaren Energien	IV 4.3/34	Ferienwohnungen, -häuser	III 7/5
- Energieatlas	IV 2/14	Fernmeldewesen	II 3/22
Enteignung	I 2/12	Festplätze	IV 4.2/27
Entschädigung		Festsetzungen Bebauungsplan	
- bei Änderung der zulässigen Nutzung	IV 4.1/4	- allgemein	IV 4.1, IV 4.3/1 ff.
- Hinweis in der Bekanntmachung eines Bebauungsplans	V 2.13/1	- bedingte und befristete	IV 4.3/38
Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan		- einzelne Festsetzungen	IV 4.3/9 ff.
- allgemein	IV 4.3/6 f.	Feststellungsbeschluss	V 2.11
- Beipläne	IV 4.2/38	Fiktion der Genehmigung	V 2.12/7
Entwicklungsmaßnahme, städtebauliche	I 2/13	Finanzierung	IV 3/11 f.
Entwicklungsplanung	I 3/2	Flächenbedarf	
Entwurf des Bauleitplans	V 2.6	- allgemein	IV 3
Entwurfsänderung / -ergänzung		- Wohnen	III 3/1, IV 3/4
- Verfahren	V 2.10	- Industrie und Gewerbe	III 4/2 IV 3/5
- erneute öffentliche Auslegung	V 2.10/2	- Berechnung	IV 3/2 ff.
- eingeschränktes Beteiligungsverfahren	V 2.10/3	Flächenmanagement	III 1/4 f., IV 2/5, 16, IV 3/2 f.
Erhaltung der Landschaft	III 2/5	Flächennutzungsplan	
Erholungsfläche		- allgemein	I 2/2 f.
- im Wohnumfeld	III 3/5 f.	- als öffentlicher Belang	IV 4.2/8
- bei Nutzungen besonderer Art	III 7	- Ausnahmen von Flächen und Darstellungen	IV 4.2/5
- Einbeziehung in Grünflächen	III 13	- Bestandsaufnahme	IV 2/3
- Darstellung großflächiger Erholungsgebiete	IV 4.2/26 f.	- Bestand im Außenbereich	IV 4.2/9
Ersatzbedarf	III 1/1	- Bestehende Nutzungen	IV 4.2/3
Erschließung		- Begründung	IV 4.2/37 ff.
- Industrie und Gewerbegebiete	III 4/5	- Darstellungen allgemein	IV 4.2/1
- Wohngebiete	III 3/3 f.	- gemeinsamer Flächennutzungsplan	II 4.2
- Erschließungskosten	III 1/8 ff., IV 3/11	- Feststellungsbeschluss	V 2.11
Erschließungsstraßen		- Maßstab	IV 5.2/3
- allgemein	III 9/5 ff.	- Teilflächennutzungsplan	IV 4.2/4
- Bemessungsgrundlagen	IV 3/8	- Zusammenfassende Erklärung	IV 4.2/40
- Flächennutzungsplan	IV 4.2/22 ff.	Flächenpotential	III 1/4 f, IV 2/16, IV 3
- Bebauungsplan	IV 4.3/26	Flächensparen	III 1/1, 4, 5, IV 3
Erweiterungsmöglichkeit		Flughafen	s.a. Luftverkehr
- Industrie und Gewerbe	III 4/2 f.	- Darstellung	IV 4.2/22 ff.
- Landwirtschaft	III 10/14 ff.	- nachrichtliche Übernahme	IV 4.2/34
<b>F</b> Fachliche Programme und Pläne		Fluglärm	II 3/19
- Abstimmung	II 3	Flurbereinigung	
- Angaben von Fachstellen	IV 2/11, V 2.7/4	- Verhältnis zur Bauleitplanung	II 3/12
Fachplanungen		- Flächennutzungsplan als Vorgabe für Flurbereinigung	IV 4.2/6
- Ziele der Raumordnung	II 3/2	Flurkarte	IV 5.1
- festgesetzte Fachplanungen	II 3/3 f.	Flurstücksangaben im Bebauungsplan	IV 5.3/4
- in Aussicht genommene	II 3/5 ff.	Folgeeinrichtungen	s. Infrastruktur
Fachstellenbesprechung	V 2.4/4	Folgekosten, -lasten	III 1/8 f., IV 3/11 f.
Factory-Outlet-Center	III 6/6 f.	Forstwirtschaft	II 3/11
Fahrradverkehr		Freihalten schützenswerter Landschaftsteile	III 2/9 ff.
- allgemein	III 9/18	freizuhaltende Schutzflächen	IV 4.3/25
		Frischluftzufuhr	III 2/22, IV 4.2/28
		Fristen	
		- Beteiligung der Behörden	V 2.7/4 f.

- Auslegung	V 2.9/2 f.	- Verkehrsberuhigung	III 9/10, 12
- Stellungnahme zum geänderten Planentwurf	V 2.10	Gestaltung	III 14
- Genehmigung	V 2.12/6 f.	- allgemeine Ortsgestaltung	III 2/13 ff., III 14/5
frühzeitige Beteiligung	s. Beteiligung	- Ortsrand	III 4/6 f.
Fußgängerzonen, -bereiche		- Industrie und Gewerbe	III 9, III 13/4
- allgemein	III 9/13	- Straßenraum	IV 4.3/40
- Festsetzung	IV 4.3/26	- Festsetzung	IV 4.1/1 f.
Fußwege		- Spielraum für Festsetzungen	s. örtliche
- zentrale Einrichtungen	III 6/2	Gestaltungssatzung	Bauvorschriften
- Grüngestaltung	III 13/3 f.		III 11, III 13/6
- Bemessung	IV 3/8	Gewässer	s.a.
- Festsetzung	IV 4.3/26	Gewerbegebiet	Immissionsschutz
			III 4
<b>G</b> Garagen	s. Stellplätze	- allgemein	IV 3/5
Gasversorgung	II 3/24 f.	- Bedarfsermittlung	III 4/2 f.
Gebäudehöhe/Festsetzung	IV 4.3/16, 18	- Gewerbestandorte	III 4/5
Gebäudestellung		- Erschließung	III 4/6
- für Immissionsschutz	III 10/10	- Einfügen in das Orts- und Landschaftsbild	III 4/7
- für Energieeinsparung	III 12/3	- Gestaltung, Grünordnung	III 10/7, IV 4.3/10
Geltungsbereich Bebauungsplan		Gliederung von Baugebieten	
- Genauigkeit der Eintragung	IV 5.3/6	Gliederung, räumliche	
- Aufstellungsbeschluss	V 2.1/1	- allgemein	III 14/6
- Auslegung	V 2.9/4	- gliedernde Grünzüge	III 13/3
Gemeinbedarfseinrichtungen	s. Infrastruktur	grenzüberschreitende Beteiligung	s. Beteiligung
Gemeinderat	V 5	Großprojekte	III 6/6 ff.
gemeinsamer Flächennutzungsplan		großflächige	
- allgemein	II 4.2	Gemeinbedarfseinrichtungen	III 7/1 f.
- Verfahren	II 4.2/3 ff.	großflächiger Einzelhandel	III 6/6 f., IV 4.2/18
Gender Mainstreaming	III 1/11	Grundrissanordnung	III 10/10, IV 4.3/35 f.
Genehmigung von Bauleitplänen		Grundsätze der Raumordnung	II 1/4
- allgemein	V 2.12	Grundstück	IV 5.3/4 ff.
- Ausnahmen von Teilen beim Flächennutzungsplan	V 2.12/13	Grundversorgung	III 6/1 ff.
- Flächennutzungsplan	V 2.12/1	Grünflächen	
- Bebauungsplan	V 2.12/2	- Darstellung	IV 4.2/26
- Vereinfachte Änderung	V 3/6	- Festsetzung	IV 4.3/28
- Unterlagen Antrag	V 2.12/3	- an Gewässern	III 13/6
- Genehmigungsfiktion	V 2.12/7	Grüngestaltung	III 13
- Genehmigungsfrist	V 2.12/6	- Stell- und Parkplätze	III 13/5
- Gliederung Antrag	V 2.12/4	Grünordnungsplan	
- Auflagen und Maßgaben	V 2.12/8 ff.	- allgemein	I 1/1, II 2/1
- Teilgenehmigung	V 2.12/13	- mit Rechtswirkung eines Bauleitplans	I 2/5
- Vorweggenehmigung	V 2.12/14	- Festsetzungen	IV 4.3/28, IV 5.3/1
- Wirkung und Form	V 2.12/5	- Verfahren	V 2.5/4, V 2.7/3
- Bekanntmachung der Genehmigung	V 2.13		
- Rechtsmittel gegen den Genehmigungsbescheid	V 2.12/15	<b>H</b> Hanglagen	III 2/9, III 2/23 f.
- Verletzung von Vorschriften	V 6	Hauptverkehrsstraßen	
Geobasisdaten	IV 5.1/3	- allgemein	III 9
Geothermie	III 12/8	- Darstellung	IV 4.2/22 ff.
Geschoss		- Festsetzungen	IV 4.3/26
- Maß der Nutzung	IV 4.3/16 ff.	Hausformen	
- unterschiedliche Nutzungen	IV 4.3/12, 23, 39	- allgemein	III 3/7
Geschwindigkeitsbeschränkung		- Energieeinsparung	III 3/8, III 12/3
- Ortsdurchfahrten	III 9/3	Heilung von Mängeln der Bauleitpläne	s. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Hinterlegung von Bauleitplänen		- Nutzung vorhandener Bausubstanz und Baudenkmäler	III 5/7, III 6/5, III 14/10 ff.
- allgemein	V 2.13/7	- Mehrfachnutzung	III 6/4
- Aufbewahrung	IV 5.4/5	- großflächige Gemeinbedarfeinrichtungen	III 7/1 f.
- Vermerke	IV 5.4/1	- Berechnungsgrundlagen	IV 3/6 f.
Hinweise		- Versorgungseinrichtungen	IV 4.2/20
- Flächennutzungsplan	IV 5.2/6	- Wasser-, Abwasser- und Abfallentsorgung	IV 4.2/25
- Bebauungsplan	IV 4.3/1, 5.3/7	Innenbereichssatzung	I 2/10
historische Ortszentren	III 5/4	Innenentwicklung	III 1/4 f., III 1/9, III 3/2
HOAI	V 2.2/5	Innenentwicklung; Bebauungspläne der Innenentwicklung	IV 4.3/4
Hochschulen	III 7/1 f.	- allgemein	III 3/2
Hochspannungsfreileitungen	II 3/24 f.	- Begrünung	III 13/8
Hochwasserschutz		Integrierte Satzungen im Bebauungsplan	IV 4.3/1
- allgemein	III 11	Interkommunale Zusammenarbeit	s. gemeinsamer Flächennutzungsplan, Abstimmung
- nachrichtliche Übernahme	IV 4.2/34 f., IV 4.3/41	Interkommunale Gewerbegebiete	III 4/4
Hofweiden	III 2/14	Investitionsplanung	
Höhenangaben		- kommunale Entwicklungsplanung	I 3/2
- Gebäude/Festsetzungen	IV 4.3/16 ff.	- Begründung	IV 4.3/42
- Geländehöhen	IV 5.3/5	- Kostenberechnung	IV 3/11 f.
- Höhenlage Verkehrsflächen	IV 5.3/1, 5		
- Höhenentwicklung Gewerbebetriebe	III 4/7	<b>K</b> Karten	
Höhenflurkarte, -linienkarte	IV 5.1/2 f.	- amtliche Kartengrundlagen	IV 5.1/2
Honorarberechnung, VOF	V 2.2/5	- digitale Flurkarten und Geobasisdaten	IV 5.1/3
		- Planunterlage Flächennutzungsplan	IV 5.2
<b>I</b> Immissionsschutz	s.a. Lärmschutz	- Planunterlage Bebauungsplan	IV 5.3
- allgemein	III 10	- Stand der Planunterlage	IV 5.2/5, IV 5.3/8
- Verkehr	III 9/6	- Genauigkeit der Eintragungen	IV 5.2/3 ff., IV 5.3/6
- durch Grünflächen	III 13/3	- Aufbereitung des Kartenmaterials	V 2.3/2
- im Flächennutzungsplan	IV 4.2/10, 29, 34 f.	Kennzeichnung, Kenntlichmachung	
- im Bebauungsplan	IV 4.3/10, 26, 31, 33, 35 ff.	- im Flächennutzungsplan	IV 4.2/33
- und Landwirtschaft	III 10/14 ff.	- im Bebauungsplan	IV 4.3/41, IV 5.3/7
- Begründung	IV 4.3/42	Kernbereichsfunktion	III 5/3
- Pläne für kurzfristig zu ergreifende Maßnahmen	III 10/17	Kerngebiet/MK	IV 4.2/17
Immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel	III 10/8	Kinderbetreuungseinrichtung	III 3/5
Industrie- und Gewerbebestandorte	III 4/2 f.	Kleingartenanlagen	III 7/6 f.
- Erschließung	III 4/5	Klima im Siedlungsbereich	III 2/22
- Einfügen in das Orts- und Landschaftsbild	III 4/6	Klimaschutz	III 12
- Gestaltung, Grünordnung	III 4/7	Kommunale Entwicklungsplanung	I 3/2
Informationstechnologien		- allgemein	I 3/2
-Beteiligung	IV 5.4/7	- gemeinsame Entwicklungsplanung	II 4.2/5
- Rauminformationssysteme	IV 2/14	- Begründung	IV 4.2/37, IV 4.3/42
informelle Planungen	I 3	Kommunale Zusammenarbeit/Gesetz	II 4.2/6
Informelle Pläne	I 3/1	Kommunales Flächenmanagement	III 1/4, III 3/1, III 4/4, IV 2/1, 5, 16, IV 3/1 ff.
Infrastruktur	s.a. zentrale Einrichtungen	Konversionsflächen	IV 3/3
- Infrastruktur, technische	III 1/7	Konzentrationszonen	IV 4.2/32
- kommunale Entwicklungsplanung	I 3/2	Kosten	III 1/8 ff.
- benachbarte Gemeinden	II 4	Krankenhäuser	III 7/1 ff.
- Auslastung	III 3/2 ff.		
- zentrale Einrichtungen	III 6		

- Kreisstraßen  
- überörtliche Straßenplanung II 3/14 f.  
- Darstellung IV 4.2/22 ff.,  
IV 4.2/34 f.
- Kurzzone, -gebiet  
- Verkehr III 9/14  
- Immissionsschutz IV 4.3/33
- L** Landesentwicklungsprogramm  
- Ziele der Raumordnung II 1/2 ff.  
- Grundsätze der Raumordnung II 1/4  
- Umfang und Art der  
Siedlungstätigkeit III 1  
- organische Entwicklung III 1/1  
ländliche Entwicklung II 3/12  
Lärmschutzbereiche II 3/20  
Lärmschutzanlagen III 10/11 ff.  
Landschaftspflege s.a. Eingriffe,  
Landschaftsplan  
- allgemein II 3/8 ff., III 2/4  
- Flurbereinigung II 3/12  
- Darstellung IV 4.2/30 f.  
- Festsetzungen IV 4.3/31  
Landschaftsplanung  
- allgemein I 2/5, II 2, II 3/9 ff.,  
III 2/4, IV 1/2,  
- mit Rechtswirkung eines Bauleitplans I 2/5  
- Landschaftspläne; Beauftragung V 2.2/3  
- gemeinsamer Landschaftsplan I 2/5, II 2  
- Festsetzungen IV 4.3/31  
Landschaftsschutzgebiet s. Schutz-  
verordnungen  
Landschaftspflege I 1/1, II 3/8 ff.  
Landschaftsteile, schützenswerte III 2/9 ff.  
landwirtschaftliche Nutzung s.a. Dorfgebiet  
- allgemein II 3/12 f.  
- Immissionsschutz III 10  
- dörfliche Kernbereiche III 5/6  
- Nutzung aufgegebenen Betriebe III 5/7 f., III 6/5  
- landwirtschaftlicher Verkehr III 9/1  
- Aussiedlung III 5/6  
Lärmaktionspläne III 10/17  
Lärmschutz s.a.  
Immissionsschutz  
- Fluglärm s. Lärmschutz-  
bereich  
- Immissionschutz III 10  
- Verkehr III 9  
- im Städtebau IV 3/10  
- Darstellungen IV 4.2/29  
- Festsetzungen IV 4.3/26, 35 ff.  
- Gebäudeform III 10/10, IV 4.3/35 f.  
- Begründung IV 4.3/42  
Lärmschutzbereich  
- allgemein II 3/20 f.  
- Kleingartenanlagen III 7/7  
- nachr. Übernahme IV 4.2/22, 34 f.
- Legende  
- Flächennutzungsplan IV 5.2/6 f.  
- Bebauungsplan IV 5.3/7 f.  
- Verfahrensvermerke IV 5.4/1  
Liegenschaftskataster IV 5.3/4  
Luftbilder  
- allgemein und für  
Bestandsaufnahme IV 2/13  
- als Planunterlage IV 5.2/5  
Lüftungsschneisen, Luftzufuhr III 2/22  
Luftverkehr II 3/17, s.a. Lärm-  
schutzbereich  
Luftreinhaltepläne III 10/17  
luftverunreinigende Stoffe, Verbot IV 4.3/33
- M** Mängel im Abwägungsvorgang V 6/5  
Maß der Nutzung  
- Flächennutzungsplan IV 4.2/19  
- Bebauungsplan IV 4.3/16  
Maßangaben im Bebauungsplan IV 5.3/6  
Maßnahmen zur Verwirklichung  
des Bebauungsplans IV 4.3/42  
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege  
und zur Entwicklung von Natur und  
Landschaft  
- Darstellungen IV 4.2/30  
- Festsetzungen IV 4.3/31 f.  
Maßstab der Pläne  
- Flächennutzungsplan IV 5.2/3 f.  
- Bebauungsplan IV 5.3/3  
Mehrfachnutzung  
- Stellplätze III 6/4  
- zentrale Einrichtungen III 6/4  
- Hochschulen/Wege und Freiflächen III 7/2  
Messebauten III 7/1  
Mietergärten III 13/8  
militärische Anlagen IV 4.2/21, 35  
Mindestfestsetzungen IV 4.3/2  
Mischgebiet/MI  
- Darstellung/Festsetzung IV 4.2/16  
- Immissionsschutz III 10/6  
Mischung der Wohnformen III 3/9  
Modernisierung III 5/8, III 14/12  
Monitoring IV 4.4, V 7  
- Zuständigkeit / Durchführung V 7/2  
- Beteiligung der Behörden und  
der Öffentlichkeit V 7/3  
- Berücksichtigung des Ergebnisses V 7/4
- N** Nachbargemeinden,  
Abstimmung mit II 4, V 2.7/6  
Nachbarstaaten, Unterrichtung von V 2.8/1  
Nachhaltige Siedlungsentwicklung III 1/4 f.  
nachrichtliche Übernahme  
- allgemein II 3/3 f.  
- Luftverkehr II 3/17  
- Wasserwirtschaft II 3/26 ff.

- Abfallbehandlung	II 3/30 f.	Orts- und Landschaftsbild	
- Natur- und Landschaftsschutz	II 3/8 ff.	- allgemein	III 14
- überörtliche Straßen	II 3/13 f.	- Ortsansicht	III 14/5
- Schienenverkehr	II 3/15 f.	- Ortsränder	III 2/13 f., III 4/6, III 14/5
- Anlagen der Energiewirtschaft	II 3/24 f.	- Industrie und Gewerbe	III 4/6
- Flächennutzungsplan	IV 4.2/22, 34 ff.	- Blickbeziehungen	III 14/5, IV 4.3/25
- Bebauungsplan	IV 4.3/41	Ortsabrundungssatzung/ Einbeziehungssatzung	I 2/10
- Darstellung in der Legende	IV 5.3/6	Ortsbegehung	IV 2/12
Nahversorgung	III 5/3, 5	Ortsbildanalyse	III 14/3, IV 2/5
Natur- und Landschaftspflege	s. Landschaftspflege	Ortsumgehungen	III 9/4
Naturschutz	I 1/1, II 3/8 ff.	Ortsdurchfahrt	
naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	IV 2/6	- allgemein	III 9/2 f.
Natur- und Landschaftsschutz		- Beschränkungen außerhalb	II 3/14
- allgemein	II 2, II 3/8 ff., III 2	- festgesetzte Grenzen im Flächennutzungsplan	IV 4.2/22
- Flurbereinigung	II 3/12	Ortseinfahrten	III 2/15
- Begründung	IV 4.2/37, 4.3/42 ff.	Ortsplanung	I 1/1
- Fauna-Flora-Habitat- und Vogelschutzrichtlinie	IV 2/7	Ortsrand	s. Orts- und Landschaftsbild
Netzformen innerhalb der Siedlungsgebiete	III 9/5		
Nutzungsmischung	III 5/2		
Nutzungsbeschränkung/-ausschluss			
- Flächennutzungsplan	IV 4.2/28	<b>P</b> Park-and-Ride-Plätze, Darstellung im Flächennutzungsplan	IV 4.2/24
- Bebauungsplan	IV 4.3/11 ff.	Parkbauten	s.a. Stellplätze, III 9/15 f.
Nutzungsmischung	III 5/2	Parkbucht	III 13/5
Nutzungspotentiale	IV 3/3	Personen mit besonderem Wohnbedarf	III 3/9, IV 4.3/23
Nutzungszweck; Flächen mit besonderem	IV 4.3/24	Photovoltaik	III 12/3, III 12/6 f., IV 4.3/34
<b>O</b> öffentliche Auslegung	V 2.9	Planfeststellung	
öffentliche und private Belange	III 0/3 f.	- allgemein	II 3/3
öffentlicher Personennahverkehr	s.a. Verkehrsplanung	- Eisenbahn	II 3/15 f.
- allgemein	III 9	- Luftverkehr	II 3/17
- Wohnsiedlungen	III 3/4	- Straßenverkehr	II 3/13
- Ortszentren	III 5/2	- Wasserwirtschaft	II 3/26 ff.
- Verkehrsberuhigung	III 9/8	- Abfallbehandlung	II 3/30
- Darstellung	IV 4.2/24	- nachrichtliche Übernahme	IV 4.2/34 ff., IV 4.3/41
öffentlicher Raum	III 8	Plangutachten	V 2.2/4
Öffentlichkeit von Beschlussfassungen	V 5/9	Planungsalternativen	V 2.3/5
Öffentlichkeitsbeteiligung	s. Beteiligung	Planungsauftrag	
Ökoflächenkataster	III 2/19	- allgemein	V 2.2
Ökokonto	III 2/18	- gemeinsamer Flächennutzungsplan	II 4.2
organische Entwicklung		Planungsbüros	V 2.2/1
- allgemein	III 1/1	Planungserfordernis	I 1/4 f, IV 4.1/1
- Baulandbedarf	III 1/5	Planerhaltung bei Verletzung von Vorschriften	V 6/1
Offenhalten der Böden	III 13/9	Planungshoheit	I 1/1 ff.
Orientierungswerte Baulandbedarf	IV 3/1 ff.	Planungsträger	
örtliche Bauvorschriften		- Abstimmung mit	II 3
- Naturschutz, Landschaftspflege und Grünplanung	II 3/8, III 2/4, III 13	- Bindung des Flächennutzungsplans	I 2/3
- Erhaltung der Ortskerne/ Historische Ortszentren	III 5/4	- Bindung des Bebauungsplans	I 2/4
- Ortsbild	III 14/2 f.	- Angaben zur Planung	IV 2/11
- Festsetzung	IV 4.3/40	- nachrichtliche Übernahme	IV 4.2/34 ff., IV 4.3/41

Planunterlagen, Plangrundlagen			
- Formale Anforderungen	IV 5.1/1		
- Flächennutzungsplan	IV 5.2/1		
- Aktualisierung	IV 5.2/5		
- Bebauungsplan	IV 5.3/1		
- Genauigkeit	IV 5.3/6		
- Farbdarstellung	IV 5.4/3		
- Vervielfältigung	IV 5.4/3		
- Papierformat	IV 5.4/5		
- Übertragung bestehender Pläne in digitale Fassungen	IV 5.4/8		
Planungshorizont	IV 4.2/2		
Planungsverbände	II 4.3		
Planungszeitraum			
- Flächennutzungsplan	IV 4.2/2		
- Bebauungsplan	IV 4.3/5		
Planungsziele	V 2.3/4		
Planungszuschüsse	I 3/9		
Planzeichen			
- Planzeichenverordnung	IV 5.1/1		
- Legende und Beschriftung	IV 5.2/6, 5.3/7		
Platzräume	III 8/5, III 14/7		
Puffernutzungen	III 10/6		
<b>Q</b> qualifizierter Bebauungsplan	I 2/6, IV 4.3/2, V 1/1		
<b>R</b> Radwege			
- allgemein	III 9/18		
- Energieeinsparung Verkehr	III 12/9		
- Führung in Grünzügen	III 13/3		
- Grünstreifen zur Abtrennung	III 13/5		
- Darstellung	IV 4.2/24		
- Festsetzung	IV 4.3/26		
Rahmenplanung	I 3/1 ff.		
Rauminformationssysteme	IV 2/14		
räumliche Gliederung	III 14/6		
Raumordnung	II 1, IV 2/10		
Raumordnungsverfahren	II 1/5		
Rechtsgrundlagen	V 1/1		
Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans	I 2/4 f.		
Regelungsdichte der Bauleitpläne	IV 4.1/1 f.		
Regionalplan			
- Ziele der Raumordnung	II 1/2		
- Siedlungstätigkeit	III 1		
- Vorgaben für Bestandsaufnahme	IV 2/10		
Reihenfolge der Verwirklichung	IV 4.3/5		
reines Wohngebiet WR	IV 4.2/11		
Richtfunkstrecken	II 3/22		
ruhender Verkehr	s. Stellplätze, s. Verkehr		
<b>S</b> Sammelgaragen	III 9/15 f.		
Sammelstraße	III 9/8 f.		
Sanierung			
- Bürgerbeteiligung	V 2.5/2		
- Förderung	I 3/10		
- Nutzung vorhandener Substanz	III 6/5		
Satzungsbeschluss	V 2.11		
Schallschutz im Städtebau	s. Lärmschutz		
Schienenverkehr	II 3/15 f.		
Schutz gegen Fluglärm	II 3/19 f.		
Schutzabstände	III 10/5		
schutzbedürftige Baugebiete	III 10/2		
Schutzflächen	IV 4.3/35 ff.		
Schutzverordnungen für Natur und Landschaft			
- allgemein	II 3/8 ff., III 2/9 ff.		
- nachrichtliche Übernahme	IV 4.2/34 f.		
Schwellenwerte für zentrale Einrichtungen	III 6/3, IV 3/6 f.		
Scoping	V 2.4		
Seniorenpolitische Gesamtkonzepte	III 1/12		
Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs	III 9/1		
Sichtdreiecke	IV 4.3/25		
Siedlung und freie Landschaft	IV 4.2/6 f.		
Solaranlagen	III 12/6 f., IV 4.3/34		
Sondergebiet			
- Einzelhandelsgroßprojekte	III 6/6 f., IV 4.2/18		
- großflächige Gemeinbedarfs-einrichtungen	III 7/1 f.		
- Sport- und Spielanlagen	IV 4.3/29		
Solarthermie	III 12/6 f.		
Sozialer Wohnungsbau	IV 4.3/22		
Spielleitplanung	I 3/6		
Spielplätze			
- Ausstattung von Wohngebieten	III 3/3, 5 f.		
- Einbeziehung in Grünflächen	III 13/2 f.		
- Darstellung	IV 4.2/27		
- Festsetzung	IV 4.3/29		
Splittersiedlung			
- allgemein	III 2/8		
- Darstellung	IV 4.2/9, 15		
Sportflächen			
- Einbeziehung in Grünflächen	III 13/3		
- Darstellung	IV 4.2/27		
- Festsetzung	IV 4.3/29		
Staatsstraßen			
- überörtliche Straßenplanung	II 3/13 f.		
- Darstellung	IV 4.2/22 ff., 35		
Stadtbildanalyse	III 14/3		
Stadtteilzentren	III 5/5		
Städtebauförderung	I 3/10, III 6/7		
städtebauliche Rahmenplanung	I 3/3 ff.		
städtebauliche Wettbewerbe	I 3/8		
städtebauliche Satzungen	I 2		
städtebaulicher Vertrag	IV 2/6; IV 3/12, V 2.2/1		
Stadterneuerung	s. Sanierung		
Stadtteilzentren			
- allgemein	III 5/5		
- Fußgängerzonen	III 9/13		

Standorte für Industrie und Gewerbe	III 4/2 f.	Umweltbericht	III 2/2, IV 2/15,
Statistik	IV 2/8 ff.		IV 2/17 f., IV 2/20,
Stellplätze			4.2/37, 4.3/43 ff., 4.4,
- allgemein	III 9/15 f.		V 2.2/2, 2.3/5, 2.4/7,
- Mehrfachnutzung	III 6/4		2.7/7, 2.12/3
- verkehrsberuhigte Bereiche	III 9/8 f.	Umweltprüfung	III 2/2, 16, 20, III 10/1,
- Garagen als Lärmschutz	III 9/15, III 10/7		III 14/14, IV 2/17 ff.,
- Gestaltung	III 14/8 ff.		IV 4.4, V 2.2/2
- Bedarfsermittlung	IV 3/9	- Abschichtung	IV 2/22
- Darstellung	IV 4.2/24	- Konzentrationswirkung	IV 2/21
- Festsetzung	IV 4.3/20	- Zusammenhang mit frühzeitiger Behördenbeteiligung	V 2.4/2
Straßenbegleitgrün		- Umfang und Detaillierungsgrad	V 2.4/7
- allgemein	III 13/4		
- Darstellung	IV 4.2/26	V Ver- und Entsorgung	III 1/7, IV 3/6, 11
- Festsetzung	IV 4.3/26	Verbindlichkeit von Bauleitplänen	
Straßenplanung/überörtlich	II 3/13	- Flächennutzungsplan	I 2/3
Straßenräume	III 13/4 ff., III 14/7	- Bebauungsplan	I 2/4
		Verbot luftverunreinigender Stoffe verdichteter Einfamilienhausbau	IV 4.3/33
<b>T</b> Tankstellen	III 2/15	- allgemein	III 1/10, III 3/7
technische Infrastruktur	III 1/7	- Stellplätze	III 9/15
Teilflächennutzungspläne	IV 4.2/4	- Energieeinsparung	III 12/1 ff.
Teilgenehmigung von Bauleitplänen	V 2.12/14	Verdichtungsmöglichkeit	III 1/6, IV 3/1 ff.
Telekommunikation	II 3/22	Verdingungsordnung für freiberufliche Leistungen/VOF	V 2.2/5
Tempo-30-Zone	III 9/10	Vereinbarung benachbarter Gemeinden über bestimmte Darstellungen	II 4.2/7
Textteil des Bebauungsplans	IV 5.3/7	vereinfachtes Verfahren	V 3
Tiefgaragen	s. Stellplätze	- Anwendungsbereich	V 3/2
Träger öffentlicher Belange	IV 2/18, V 2.3/1 ff., 2.4, 2.7	- Erleichterungen	V 3/3
		- Keine Umweltprüfung	V 3/4
Topografie	III 2/23 f.	Verfahren-Schaubild	V 2.1
		Verfahren gemeinsamer FNP	II 4.2/3 ff.
		Verfahrensvermerke	
		- allgemein	IV 5.4/1, Anhang Formblätter
<b>U</b> übereinander liegende Ebenen	IV 4.3/12, IV 4.3/23, IV 4.3/39	- Bekanntmachungsvermerk	V 2.13/1 ff., Anhang Formblätter
überörtliche Straßenplanung	II 3/13 f.	- Vermerk bei Änderung	IV 5.4/2
Überschwemmungsgebiete	II 3/29 ff., III 11, IV 4.2/35, 4.3/41	Vergabe zur Ausarbeitung von Bauleitplänen	V 2.2
Überschwemmungsgebiete, überschwemmungsgefährdete Gebiete	III 11/2 f.	Verkehr	
Überschwemmungsgebiete		- Verkehrskonzept	III 9/6
- festgesetzt, vorläufig gesichert	III 11/4	- Verkehrsberuhigung	III 9/8 f.
- faktisch	III 11/5	- verkehrsberuhigter Geschäftsbereich	III 9/11
Übersichtsplan		- verkehrsberuhigter Bereich	III 9/12
- zum Flächennutzungsplan	IV 5.2/2	- ruhender Verkehr	III 9/15 f.
- zum Bebauungsplan	IV 5.3/2	Verkehrsflächen	
Umfang der Siedlungstätigkeit	III 1	- Darstellung	IV 4.2/22 ff.
Umnutzung		- Festsetzung	IV 4.3/26
- Flächen	IV 2/16	- Festsetzung von Höhenlagen	IV 5.3/5
- landwirtschaftliche Wohn- und Betriebsgebäude	III 5/7 f.	- Angaben auf besonderen Planzeichnungen	IV 5.3/1
- Baudenkmäler	III 6/5, III 14/10 ff.	verkehrslenkende Maßnahmen	III 9/3, III 9/14
Umweltauswirkungen	III 2/2, III 10/4, IV 4.4, V 2.4/3, 2.4/7, 2.8/2, 4/2, 7/4	Verkehrsplanung	s.a. öffentlicher Personennahverkehr
Umweltbelange	III 0/3, III 2/2, IV 4.2/37 ff., 4.3/42 ff., 4.4, V 2.13/2		

- allgemein	II 3/13 ff., III 9	Wohnformen, Hausformen	III 3/7
- Straßenplanung	II 3/13 f., III 9, s.a. Straßenräume	Wohnraumversorgung	III 3/1
- Immissionsschutz	III 10/5, III 10/9 ff.	Wohnumfeld	
- Energieeinsparung	III 12/9	- allgemein	III 3/5
- Berechnungsgrundlagen	IV 3/8	- Dorf	III 5/8
- Verkehrspläne als fachliche Gutachten	IV 2/5, V 2.2/2		
Verletzung von Vorschriften	V 6/1	<b>Z</b> Zahl der Wohnungen	IV 4.3/21
- Verfahrensfehler	V 6/2	Zeitpunkt der Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen	
- Formfehler	V 6/2	- allgemein	I 1/4 ff., IV 4.1/1
- Behebung von Fehlern; Ergänzendes Verfahren	V 6/7	- Flächennutzungsplan	IV 4.2/2
Vermessungsamt		- Bebauungsplan	IV 4.3/5
- allgemein	IV 5.1/3	Zeltplätze	
- Überprüfung von Angaben	IV 5.3/4	- Darstellungen	IV 4.2/27
Vermerke		zentrale Einrichtungen	s.a. Infrastruktur
- Flächennutzungsplan	IV 4.2/36	- allgemein	III 6
Versickerung von Regenwasser	III 13/9	- Darstellung Versorgungseinrichtungen	IV 4.2/20
Versorgung, öffentliche und private	s. Infrastruktur	zentrale Ortsbereiche	III 5
Verteidigungsanlagen	s. militärische Anlagen	Zersiedelung	III 2/6
		Ziel und Zweck der Planung	V 2.3/4, V 2.4/3, V 2.5/2
Vervielfältigung von Bauleitplänen		Ziele der Raumordnung	
- allgemein	IV 5.4/3 f.	- allgemein	II 1/2 f.
- Änderung von Planentwürfen	IV 5.4/2	- Verhältnis zu Raumordnungsverfahren	II 1/5
- für die Genehmigungsbehörde	V 2.12/3	- Umfang der Siedlungsentwicklung	III 1/1
- Hinterlegung von Bauleitplänen	V 2.13/7	- Fachplanungen als Ziele	II 3/2
Vogelschutzgebiete	III 2/20, IV 2/7, IV 4.2/35	Zuordnung der Nutzungen (Immissionsschutz)	
Vogelschutzrichtlinie	III 2/20	- allgemein	III 10/1 ff.
Vorentwurf des Bauleitplans		- Landwirtschaft	III 10/14 ff.
- Ausarbeitung	V 2.3/1	- Gliederung der Baugebiete	III 10/7, IV 4.3/37 f.
- Ermittlung der Planungsgrundlagen	V 2.3/2	Zusammenfassende Erklärung	IV 4.2/40, 4.3/45, V 2.13/2, 4
Vorgärten	III 8/5		
vorhabenbezogener Bebauungsplan	I 2/9, IV 4.3/3	Zuständigkeit des Gemeinderats	V 5/1
Vorhaben- und Erschließungsplan	I 2/9, IV 4.3/3		s.a. Beschlussfas- sungen über Bauleitpläne
Vorkaufsrecht, gemeindliches	I 2/12		
Vorweg-Genehmigung	V 2.12/14		
<b>W</b> Wald	II 3/11, III 2/5, 22, III 13/3		
Wassergewinnungsanlagen	IV 4.2/25		
Wasserschutzgebiete	II 3/28, IV 4.2/35		
Wasserwirtschaft	II 3/26 ff., IV 4.2/33		
wasserwirtschaftliche Fachpläne	II 3/26		
Weiler	III 2/8, IV 4.2/15		
Wettbewerbe	I 3/8, V 2.2/4		
Windkraftanlagen	III 12/4, IV 4.2/4, 32		
Windenergie	III 12/4		
Wirksamkeit des Flächennutzungsplans	I 2/3, V 2.12/5 ff., V 2.13/1, V 6/1 ff.		
wirtschaftliche Untersuchungen	IV 2/5		
Wochenendhausgebiete	III 7/3 f.		
Wohnbedarf, besonderer	IV 4.3/23		
Wohnbedarfsanalyse	IV 2/5, IV 3/1 ff.		
Wohnen	III 3		
Wohngebiete	III 3/6		
Wohnflächenbedarf	III 3/1, IV 3/4		

Herausgeber	Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern Franz-Josef-Strauß-Ring 4 80539 München
Bearbeitung	Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern  Tanja-Carina Bigall Jessica Büttner Thomas Harant Annette Kastner Stefan Kraus Stephan Lintner
Gestaltung und Satz	Diet & Partner, München
Umschlaggestaltung	Atelier Bernd Kuchenbeiser, München
Herstellung	Druckerei Diet, Buchenberg
Papier	Die Broschüre ist auf FSC-zertifiziertes Papier gedruckt

Die Planungshilfen für die Bauleitplanung können über folgende Portale bestellt bzw. heruntergeladen werden:  
[www.innenministerium.bayern.de/bauen/baurecht/staedtebau/16964/](http://www.innenministerium.bayern.de/bauen/baurecht/staedtebau/16964/)  
[www.verwaltung.bayern.de/Gesamtliste-.613/index.htm](http://www.verwaltung.bayern.de/Gesamtliste-.613/index.htm)



Wollen Sie mehr über die Arbeit der Bayerischen Staatsregierung wissen?  
BAYERN | DIREKT ist Ihr direkter Draht zur Bayerischen Staatsregierung. Unter Telefon 089 12 22 20 oder per E-Mail unter [direkt@bayern.de](mailto: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.bayern.de](http://www.bayern.de)