

Bauleitplanung unter Umweltaspekten

Workshop der Grünen Kommunalpolitischen
Vereinigung (GKPV)
am 04.06.2016

Jens Kiebjieß

Landschaftsarchitekt und Stadtplaner

Begriff des Bebauungsplans,
Abgrenzung zu anderen Planarten

Inhalte von Bebauungsplänen

Typische inhaltliche Fehler, typische
Verfahrensfehler

Umweltschutz in Bebauungsplänen

Bauleitplanung und Raumordnung in Sachsen-Anhalt

Raumordnung	Landesplanung (= Landesentwicklung)	Landesentwicklungsplan (LEP LSA)
	Regionalplanung	Regionaler Entwicklungsplan (REP)
Bauleitplanung	vorbereitende Bauleitplanung	Flächennutzungsplan
	verbindliche Bauleitplanung	Bebauungsplan

Bauordnungsrecht ↔ Bauplanungsrecht

Bauordnungsrecht

- § WIE darf gebaut werden?
- § Anforderungen an bauliche Anlagen (Vermeidung von Gefahren)
- § objektbezogen
- § Gesetzgebung des Landes
- § regelt Baugenehmigungsverfahren

- § Zuständigkeit: Bauaufsichtsbehörden

Bauplanungsrecht

- § WO darf WAS gebaut werden?
- § Art und Umfang der zulässigen Bodennutzung

- § flächenbezogen
- § Gesetzgebung des Bundes
- § Bauleitplanung durch Gemeinden im Rahmen der kommunalen Selbstverwaltung

Bauleitplanung

- § Aufgabe der Bauleitplanung:
Vorbereitung und Leitung der baulichen und sonstigen Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde (§ 1 Abs. 1 BauGB)
- § Bauleitpläne (§ 1 Abs. 2 BauGB) :
 - Flächennutzungspläne
 - Bebauungspläne
- § Die Bauleitpläne sollen gewährleisten:
 - nachhaltige städtebauliche Entwicklung
 - eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung
- § Die Bauleitpläne sollen (§ 1 Abs. 5 BauGB)
 - eine menschenwürdige Umwelt sichern
 - die natürlichen Lebensgrundlagen schützen und entwickeln
 - den Klimaschutz und die Klimaanpassung fördern (*neu seit Juli 2011!*)
 - die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell erhalten und entwickeln.

Rechtsgrundlagen Bauleitplanung

- § Baugesetzbuch (BauGB) – enthält das einheitliche Städtebaurecht für Deutschland
- § Baunutzungsverordnung (BauNVO) – enthält Regelungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung in den einzelnen Baugebieten
- § Planzeichenverordnung (PlanZV) – regelt zeichnerische Darstellung (bundeseinheitliche Legende der Bauleitplanung)

Bebauungsplan

- § Planinhalte des Bebauungsplans werden Festsetzungen genannt
- § Bebauungsplan enthält die Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung eines Gebiets
= verbindlicher Bauleitplan
- § enthält rechtsverbindliche Festsetzungen über die zulässige bauliche Nutzung, wird **vom Stadtrat bzw. Gemeinderat als Satzung beschlossen**
- § Bebauungspläne sind in eigener Verantwortung der Gemeinde aufzustellen, "**sobald und soweit** es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“ (§ 1 Abs. 3 BauGB)
- § Maßstab des Plans ist so zu wählen, dass die Festsetzungen grundstücksscharf vorgenommen werden können
- § BauGB enthält abschließenden Katalog von Festsetzungsmöglichkeiten (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Begriff des Bebauungsplans,
Abgrenzung zu anderen Planarten

Inhalte von Bebauungsplänen

Typische inhaltliche Fehler, typische
Verfahrensfehler

Umweltschutz in Bebauungsplänen

Bebauungsplan – Festsetzungsmöglichkeiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 bis 26 BauGB)

- § Art und Maß der baulichen Nutzung,
- § Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen, ...
- § Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen, ...
- § Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, wie Fußgängerbereiche, Flächen für das Parken von Fahrzeugen, Flächen für das Abstellen von Fahrrädern sowie den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen,
- § Versorgungsflächen, ... Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung ... sowie für Ablagerungen,
- § öffentliche und private Grünflächen wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe,
- § Wasserflächen sowie die Flächen für die Wasserwirtschaft ...
- § Flächen für die Landwirtschaft und Wald, ...
- § Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, ...
- § Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern ...

Art der baulichen Nutzung

- § BauNVO enthält einheitliche Regelungen über Baugebiete zur Festsetzung der Art der baulichen Nutzung (Wahl zwischen Baugebietstypen, §§ 2 bis 11 BauNVO)
- § Vorschriften über die Baugebietstypen regeln, welche Nutzungen im jeweiligen Baugebiet allgemein und ausnahmsweise zulässig sind
- § BauNVO ist als eine Art "Legende" zu den Baugebietsfestsetzungen in den Bebauungsplänen zu verstehen
- § Mit Festsetzung eines Baugebiets nach BauNVO werden automatisch die entsprechenden Vorschriften der BauNVO über die Zulässigkeit von Vorhaben Inhalt des Bebauungsplans (§§ 2 bis 9 BauNVO)
- § Baugebietstypen fassen solche Nutzungen zusammen, die nach ihrer städtebaulichen Funktion zusammengehören; gewisse Modifizierungen (ausdrückliche Zulassung, Ausschließung von Ausnahmen) können die Gemeinden vornehmen (grundsätzlich gilt jedoch "Typenzwang")

Maß der baulichen Nutzung

§ BauNVO ordnet jeder Gebietskategorie eine Obergrenze baulicher Dichte zu (§ 17 Abs. 1 BauNVO); Modifikationen der planenden Gemeinde sind möglich

Verschiedene Maßeinheiten werden in der BauNVO vorgesehen:

§ Grundflächenzahl (GRZ, § 19 Abs. 1 BauNVO) - gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche (von Gebäuden, Garagen, Stellplätzen, Zufahrten, Nebenanlagen, unterbauten Flächen) je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist

§ Geschossflächenzahl (GFZ, § 20 Abs. 2 BauNVO) - gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist; was als Geschossfläche gilt, ist in der BauNVO geregelt (§ 20 Abs. 3 BauNVO)

§ Baumassenzahl (BMZ, § 21 Abs. 1 BauNVO) - gibt an, wie viel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist P üblich nur in Gewerbe- und Industriegebieten

§ Zahl der Vollgeschosse (Z, § 20 Abs. 1 BauNVO) - Festsetzung der höchstens, mindestens oder zwingend zulässigen Zahl der Vollgeschosse (hat für das Gebäude wesentliche Bedeutung)

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Durch Festsetzungen über die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche, wird die Anordnung der Baukörper auf dem Grundstück festgelegt.

- § Geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO) - Gebäude werden ohne seitlichen Grenzabstand errichtet (z.B. innerstädtischer Baublock)
- § Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) - Gebäude werden mit seitlichem Grenzabstand errichtet (Doppelhäuser oder Hausgruppen [Reihenhäuser] mit einer Länge von höchstens 50 m, z.B. freistehendes Einfamilienhaus)
- § Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) - anders als geschlossen oder offen, z.B. länger als 50 m oder einseitig geschlossen
- § Verzicht auf Festsetzung Bauweise zulässig
- § Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO) - Gebäude müssen auf ihr gebaut werden
- § Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO) – Gebäude bzw. Gebäudeteile dürfen diese nicht überschreiten, man darf aber hinter ihr zurück bleiben
- § Bebauungstiefe (§ 23 Abs. 4 BauNVO) - regelt, wie weit ein Grundstück "nach rückwärts" bebaut werden darf, ab Straßengrenze gemessen

Bebauungsplan – Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Vermerke

Kennzeichnungen („Warnfunktion“)

- § Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (z.B. Steinschlag, Altbergbau) erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)
- § Flächen, unter denen der Bergbau umgeht ... (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)
- § für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden **erheblich** mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
 - Altlasten mit erheblichen Bodenbelastungen

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6, 6a Satz 1 BauGB)

- § nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzte Planungen und sonstige Nutzungsregelungen,
- § gemeindliche Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang
- § Denkmäler nach Landesrecht
- § Überschwemmungsgebiete (*neu seit Mai 2005!*)

Vermerke

- § Hochwasserrisikogebiete (§ 9 Abs. 6a Satz 2 BauGB) (*neu seit August 2009!*)

Örtliche Bauvorschriften

§ § 9 Abs. 4 BauGB:

Auf Landesrecht beruhende Regelungen können als Festsetzungen in Bebauungsplan aufgenommen werden.

§ § 85 Abs. 1 BauO LSA:

Gemeinden können örtliche Bauvorschriften erlassen.

§ § 85 Abs. 3 BauO LSA:

Örtliche Bauvorschriften können auch durch Bebauungsplan erlassen werden.

Inhalte von örtlichen Bauvorschriften

§ 85 Abs. 1 Satz 1 BauO LSA:

1. Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten
2. Verbot von Werbeanlagen und Warenautomaten
3. abweichende Maße der Abstandsflächentiefe

§ 85 Abs. 1 Satz 2 BauO LSA:

örtliche Bauvorschriften, die den besonderen Charakter oder die Gestaltung des Ortsbildes und der Baukultur regeln (Gestaltungssatzung)

§ 85 Abs. 1 Satz 4 BauO LSA:

1. Zahl, Größe und Beschaffenheit der notwendigen Stellplätze sowie **Abstellplätze für Fahrräder**
2. Ablösung der Herstellungspflicht und die Höhe der Ablösebeträge im Rahmen des § 48 Abs. 2 und 3 BauO LSA (wenn notwendige Stellplätze nicht hergestellt werden können)

Begriff des Bebauungsplans,
Abgrenzung zu anderen Planarten
Inhalte von Bebauungsplänen
Typische inhaltliche Fehler, typische
Verfahrensfehler
Umweltschutz in Bebauungsplänen

Abwägungsfehler

Fehler bei der Abwägung (§ 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB)

- von der Planung berührte Belange in wesentlichen Punkten nicht berücksichtigt
- von der Planung berührte Belange nicht mit angemessener Bedeutung berücksichtigt

Voraussetzung:

- Sachverhalt war Gemeinde bekannt oder hätte ihr bekannt sein müssen und
- Fehler muss offensichtlich sein (auf objektiven Umständen beruhen) und auf das Ergebnis des Verfahrens von Einfluss gewesen sein (wenn Planung hätte anders ausfallen können)

Beispiele:

- Lärmschutzanspruch von Anwohnern eines Gewerbegebiets oder eines Sportplatzes nicht berücksichtigt (Spielplatzlärm ist hinzunehmen!)
- Neues Einkaufszentrum zieht erheblichen Anteil Kaufkraft aus Nachbargemeinde ab
- Ausweisung eines Wohngebiets auf ehemaliger Mülldeponie

Fehler bei Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung verletzt

- wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen nicht mit ausgelegt
- Arten verfügbarer umweltbezogener Informationen nicht (schlagwortartig) mit Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung bekannt gemacht (z.B. Bilanzierung von Eingriffen in Natur und Landschaft, Artenschutzfachbeiträge, Lärmschutzgutachten, Stellungnahmen von Denkmalschutzbehörden, hydrogeologische Gutachten), gilt auch für solche Umweltinformationen, die in Stellungnahmen enthalten sind, die die Gemeinde für unwesentlich hält (Urteil BVerwG vom 18.07.2013, Az. 4 CN 3.12)

Fehler bei Anforderungen an die Verkündung von Rechtsnormen

Bestimmt erst eine in den textlichen Festsetzungen eines Bebauungsplans in Bezug genommene DIN-Vorschrift, unter welchen Voraussetzungen bauliche Anlagen im Plangebiet zulässig sind, ist den rechtsstaatlichen Anforderungen an die Verkündung von Rechtsnormen genügt, wenn die Gemeinde sicherstellt, dass die Betroffenen von der DIN-Vorschrift verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis erlangen können.

(Beschluss BVerwG vom 29.07.2010, Az. 4 BN 21.10)

- ⌚ Gilt auch für alle anderen Regelwerke privater Normgeber (z.B. VDI, FGSV, FLL, RAL ...)
- ⌚ Hintergrund: Anders als Gesetze, Verordnungen, Verwaltungsvorschriften, Erlasse, Richtlinien und Satzungen von öffentlichen Stellen werden Regelwerke privater Normgeber nicht amtlich bekannt gemacht.

Fehler bei Umweltprüfung und beim Artenschutz

- § Fehlende Umweltprüfung (bei Bebauungsplänen im Normalverfahren)
- § Fehler in der Umweltprüfung, wenn Planung ohne diese Fehler hätte anders ausfallen können (Beweislast bei Gemeinde, nicht beim Kläger!)
(EuGH, Urteil in Rechtssache C-72/12 „Altrip“ vom 07.11.2013)
- § Wenn der Umsetzung eines Bebauungsplans dauerhaft zwingende Bestimmungen des Artenschutzes entgegenstehen, ist der Bebauungsplan im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht erforderlich und deshalb unwirksam.
 - ⊖ Vollzugsunfähige Planung ist nicht erforderlich!

Begriff des Bebauungsplans,
Abgrenzung zu anderen Planarten
Inhalte von Bebauungsplänen
Typische inhaltliche Fehler, typische
Verfahrensfehler
Umweltschutz in Bebauungsplänen

Umweltschutz im Bebauungsplänen - Handlungsfelder

§ Verkehrserschließung

§ Bodenschutz

§ Wasserhaushalt

§ Immissionsschutz

§ Naturschutz

§ Klimaschutz

Verkehrerschließung - Beispiele

- § Bepflanzung im Straßenraum?
- § Gestaltung von neuen Straßen als verkehrsberuhigte Bereiche („Spielstraßen“)?
- § Standort der neuen Baugebiete im Einzugsbereich von Haltestellen von im Takt bedienten ÖPNV?
- § Bei neuen Straßenbahnstrecken im Baugebiet: Begrünung des Gleiskörpers?
- § Ausschluss oder Beschränkung der Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen im Baugebiet (§ 12 Abs. 6 Satz 1 BauNVO)
Carports = überdachte Stellplätze
- § Ausschluss oder Beschränkung der Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Baugebiet (§ 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO)
- § Verpflichtung zu Abstellplätzen für Fahrräder auf dem Baugrundstück (§ 85 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 BauO LSA in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)

Bodenschutz - Beispiele

- § § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB:
Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden
 - ⊢ sparsamer Umgang: möglichst geringer Flächenverbrauch für neue Baugebiete
 - ⊢ Innenentwicklung (Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung)
 - ⊢ schonender Umgang: möglichst geringe Bodenversiegelung in Baugebieten
- § Begrenzung der Bodenversiegelung durch bauliche Anlagen
 - ⊢ Unterschreitung der Obergrenzen für die Grundflächenzahl (GRZ) nach § 17 Abs. 1 BauNVO
- § Versickerungsfähige Befestigung von Flächen (z.B. von Stellplätzen und Zufahrten)
 - ⊢ Festsetzung von maximal zulässigen Abflussbeiwerten nach DIN 1986, Teil 100 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- § Höchstmaße für die Größe von Wohnbaugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB) ⊢ geringerer Flächenverbrauch, aber innerhalb des Baugebiets größere Bodenversiegelung
- § Entsiegelung von Flächen im Plangebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- § Verbot von Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Wasserhaushalt - Beispiele

- § Versickerungsfähige Befestigung von Flächen (z.B. von Stellplätzen und Zufahrten)
 - ⊢ Festsetzung von maximal zulässigen Abflussbeiwerten nach DIN 1986, Teil 100 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- § Versickerung des in den Baugebieten anfallenden Niederschlagswassers (Regen, Schnee, Graupel, Hagel) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - ⊢ Ziel: Vermeidung der Verringerung der Grundwasserneubildung durch die Bodenversiegelung im Baugebiet
 - ⊢ Niederschlagswasserbeseitigungskonzept nach § 79 Abs. 4 Wassergesetz Sachsen-Anhalt beachten

- § Beachtung des Verbots der Ausweisung neuer Baugebiete in Überschwemmungsgebieten nach § 78 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Wasserhaushaltsgesetz

Immissionsschutz - Beispiele

- § § 3 Abs. 2 BImSchG:
Immissionen: Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen
- § Lärm: Fluglärm, Verkehrslärm (Straße, Schiene), Sportlärm, Gewerbelärm, Freizeitlärm, Baulärm, Kinderlärm, Parkplatzlärm, ...
 - ⊢ Festsetzung von Lärmemissionskontingenten nach DIN 45691 für Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiete (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)
- § Festsetzung der Errichtung von Lärmschutzwällen oder -wänden (Mindesthöhe angeben!)
- § Passiver Schallschutz (Anforderungen an die Schalldämmung von Außenwänden, Verbot von Außenwohnbereichen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, bauliche Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen)
- § Luftverunreinigungen:
 - ⊢ Verbot oder Beschränkung der Verwendung bestimmter Luft verunreinigender Stoffe (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. a BauGB), z.B. von Heizöl in der Nähe von Kurgebieten

Naturschutz - Beispiele

- § Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b BauGB)
- § Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB)
sonstige Bepflanzungen: Fassadenbegrünung, Dachbegrünung, Anlage von Rasenflächen, Pflanzen von Stauden oder Blumenzwiebeln
- § Festsetzung und Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen (nicht bei allen Verfahrensarten zur Aufstellung von Bebauungsplänen erforderlich) ⊃ deshalb Wahl der Verfahrensart für den Naturschutz von Bedeutung!
- § Prüfung auf artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§§ 44, 45 BNatSchG)
- § Inhalte der Landschaftsplanung berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. g, § 2 Abs. 4 Satz 6 BauGB; § 9 Abs. 5 BNatSchG)
- § Verträglichkeit mit Natura 2000-Gebieten prüfen (§ 1a Abs. 4 BauGB)
- § Vorhandensein von Schutzgebieten und gesetzlich geschützten Biotopen prüfen

Anpflanzen - Hinweise

Folgende Festlegungen sollten erfolgen:

- § Zulässige Arten bzw. Sorten
- § Pflanzenqualität (z.B. Mindeststammumfang bei Bäumen, Mindesthöhe bei Sträuchern, Qualität entsprechend Gütebestimmungen)
- § Anzahl und Pflanzstandorte
- § Pflanzabstände
- § bei Beschränkung auf heimische und standortheimische Arten: Begriffsbestimmung (z.B. durch Positivliste)
- § bei flächenhaften Pflanzungen am Siedlungsrand Schutz vor Verbiss durch Wild vorsehen, bei Bedarf Schutz vor Bibern oder Wühlmäusen vorsehen
- § bei Baumpflanzungen im Straßenraum Mindestgröße von Pflanzbeeten vorgeben ($\geq 6 \text{ m}^2$)
- § Zeitpunkt der Durchführung
- § Dauer der Entwicklungspflege im Anschluss an die Pflanzung in Jahren
- § Verpflichtung, abgängige Pflanzen gleichwertig und in der nächstfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen

Klimaschutz - Beispiele

Klimaschutz:

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen (§ 1a Abs. 5 BauGB)

Handlungsansätze

- Städtebauliche Kompaktheit
- Kompaktheit der Baukörper
- Ausrichtung der Gebäude
- Vermeiden von Verschattung
- Nutzung erneuerbarer Energien und KWK (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 23 Buchst. b BauGB)
- Wärmedämmung
- Durchlüftung und Durchgrünung
- Standortplanung für EE-Anlagen