



# p 16/17

## Planungshilfen für die Bauleitplanung

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



## Hinweise zur Fassung 2016/17

---

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

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

In dieser Neuauflage wurden die Änderungen des BauGB, der BauNVO und der PlanZV durch das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 4. Mai 2017, am 12. Mai 2017 im Bundesgesetzblatt (BGBl. I S. 1057) verkündet und am 13. Mai 2017 in Kraft getreten, die von der Europäischen Kommission mit getragenen Leitlinien zu den Einheimischenmodellen sowie die Änderungen zum Bundesnaturschutzgesetz und Hochwasserschutzgesetz II berücksichtigt.

Die Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms befand sich zum Zeitpunkt dieser Neuauflage im parlamentarischen Verfahren. Sofern in dieser Auflage auf das Landesentwicklungsprogramm Bezug genommen wird, ist daher noch die zum Zeitpunkt des Erscheinens gültige Fassung vom 01.09.2013 gemeint.

<b>I</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>6</b>
1	Aufgabe der Bauleitplanung	7
2	Bauleitpläne und städtebauliche Satzungen	8
3	Informelle Planungen und Konzepte	14
4	Bürgerbeteiligung	19
<b>II</b>	<b>Abstimmung mit anderen Planungen und Fachbereichen</b>	<b>22</b>
1	Vorgaben der Raumordnung	23
2	Abstimmung mit der Landschaftsplanung	25
3	Abstimmung mit anderen Fachplanungen	25
4	Abstimmung mit benachbarten Gemeinden	35
4.1	Allgemeine Abstimmung	36
4.2	Gemeinsame Flächennutzungspläne	36
4.3	Planungsverbände	37
<b>III</b>	<b>Fachliche Planungsvorgaben</b>	<b>38</b>
1	Umfang und Art der Siedlungstätigkeit	40
2	Siedlung und Umwelt	46
3	Wohnen	53
4	Arbeiten	56
5	Orts- und Stadtzentren	58
6	Zentrale Einrichtungen	60
7	Nutzungen besonderer Art	62
8	Öffentlicher Raum	63
9	Verkehr	65
10	Immissionsschutz	69
11	Wasser	74
11.1	Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung	74
11.2	Hochwasserschutz	75
11.3	Abwasserbeseitigung	78
12	Energieversorgung, Klimaschutz	79
13	Grüngestaltung	82
14	Baukultur, Orts- und Landschaftsbild, Denkmalschutz	84
<b>IV</b>	<b>Ausarbeitung der Bauleitpläne</b>	<b>88</b>
1	Vorbemerkungen	89
2	Bestandsaufnahme und Bewertung, Umweltprüfung	89
3	Berechnungs- und Entwurfsgrundlagen	97
4	Inhalt der Bauleitpläne	102
4.1	Grundsätzliches	102
4.2	Inhalt des Flächennutzungsplans	103
4.3	Inhalt des Bebauungsplans	116
4.4	Inhalt des Umweltberichts	131

5	Form und technische Herstellung der Bauleitpläne	133
5.1	Grundsätzliches	133
5.2	Flächennutzungsplan	134
5.3	Bebauungsplan	136
5.4	Ergänzende Hinweise	138

## **V Planungsschritte und Aufstellungsverfahren 142**

---

1	Vorbemerkungen	143
2	Regelverfahren	146
2.1	Aufstellungsbeschluss	146
2.2	Planungsauftrag	146
2.3	Ausarbeitung des Vorentwurfs	147
2.4	Frühzeitige Beteiligung der Behörden (Scoping)	148
2.5	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	150
2.6	Entwurf des Bauleitplans	153
2.7	Beteiligung der Behörden	153
2.8	Grenzüberschreitende Beteiligung	157
2.9	Öffentliche Auslegung	157
2.10	Verfahren bei Änderung oder Ergänzung des Bauleitplanentwurfs	161
2.11	Feststellungsbeschluss, Satzungsbeschluss	162
2.12	Genehmigung	162
2.13	Bekanntmachung und Inkrafttreten	166
3	Vereinfachtes Verfahren	168
4	Beschleunigtes Verfahren	170
4.1	Beschleunigtes Verfahren der Innenentwicklung	170
4.2	Beschleunigtes Verfahren am Ortsrand	171
5	Zuständigkeit und Zusammensetzung des Gemeinderats bei Beschlüssen	172
6	Sicherung der Bauleitplanung	174
7	Planerhaltung bei Verletzung von Vorschriften	175
8	Monitoring	178

## **Anhang 180**

---

A	Formblätter	181
	■ Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Baugesetzbuch)	181
	■ Verfahrensvermerk Flächennutzungsplan	183
	■ Verfahrensvermerk Bebauungsplan	184
	■ Bekanntmachung der Genehmigung des Flächennutzungsplanes	185
	■ Bekanntmachung der Genehmigung/des Satzungsbeschlusses	186
B	Wichtige Verwaltungsvorschriften zur Bauleitplanung	187
C	Arbeitsblätter und Materialien für die Bauleitplanung	190
D	Weitere Arbeitshilfen	192
	Stichwortregister	198

# I Allgemeines

## 1 Aufgabe der Bauleitplanung

1 Die Ortsplanung ist gemäß Art. 28 Grundgesetz (GG) und Art. 83 Bayerische Verfassung (BV) Selbstverwaltungsaufgabe der Gemeinden. Wesentliche Instrumente der Ortsplanung sind die Bauleitpläne (Flächennutzungs- und Bebauungspläne), die gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193) geändert worden, 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), zuletzt geändert durch Art. 194 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298) und Grünordnungspläne (Art. 4 Abs. 2 Satz 2 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetzes – BayNatSchG) in der Fassung vom 23. Februar 2011 (GVBl. Nr. 4/2011, S. 82 ff.), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 372) aufzustellen. Die Landschaftspläne sind Bestandteile der Flächennutzungspläne, die Grünordnungspläne der Bebauungspläne (Art. 4 Abs. 2 Satz 1 BayNatSchG).

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 missverstanden – Begriff der „städtebaulichen“ Entwicklung und Ordnung für die ortsplanerisch räumliche Entwicklung und Ordnung aller Gemeinden, also nicht nur der Städte.

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).

**Ortsplanung als kommunale Selbstverwaltungsaufgabe**

**Planungserfordernis**

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

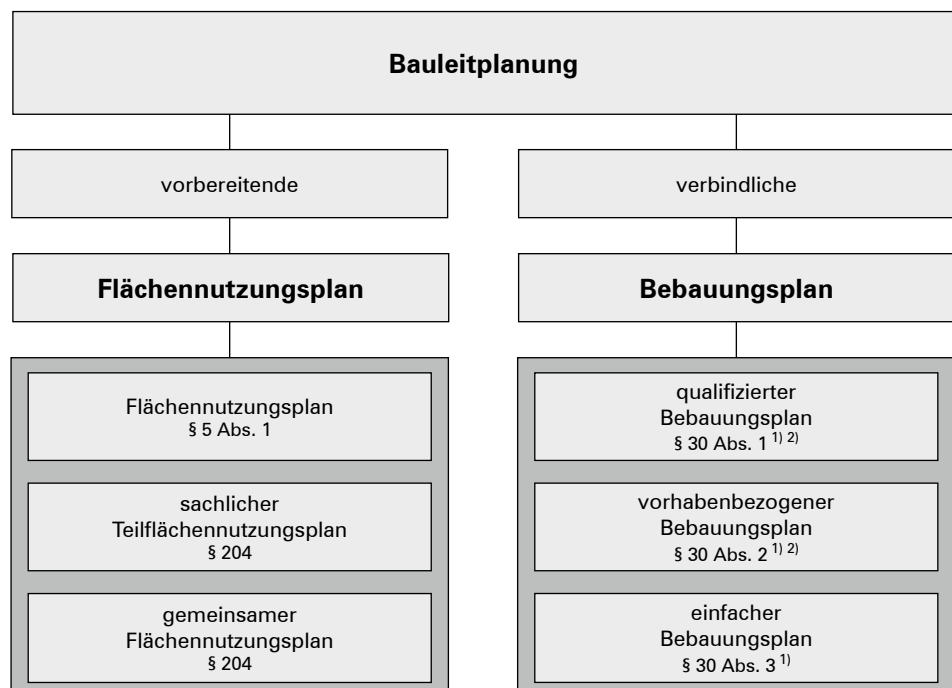
## 2 Bauleitpläne und städtebauliche Satzungen

1 Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan). Enthält der Flächennutzungsplan als Bestandteil einen Landschaftsplan, wird dies zweckmäßigerweise als „Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan“ bzw. auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung als „Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan“ bezeichnet. Weitere Vorschriften über die Darstellungen und Festsetzungen in den Bauleitplänen enthält die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057); Vorschriften über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie die zeichnerische Darstellung enthält die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

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

Abb. 1: Einteilung der Bauleitplanung nach BauGB



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

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

Rechtsfolgen beachten!



**3** Der Flächennutzungsplan ist ein Plan, der die Gemeinde und die an seiner Aufstellung beteiligten öffentlichen Planungsträger bindet, soweit sie ihm nicht widersprochen haben (§ 7 BauGB). Dem Einzelnen gegenüber hat er aber grundsätzlich keine unmittelbare Rechtswirkung. Anders kann es etwa bei der Beurteilung der Zulässigkeit eines Einzelvorhabens nach § 35 Abs. 3 S. 1 Nr. 1 i. V. m. § 35 Abs. 2 BauGB sein. Daneben hat der Flächennutzungsplan unmittelbar baurechtsgestaltende – und bindende – Wirkung, wenn und soweit er Darstellungen von Konzentrationsflächen gem. § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB enthält. Für Zwecke des § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB können sachliche Teilflächennutzungspläne aufgestellt werden (siehe [Kapitel IV 4.2/4](#)).

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

**5** Bebauungspläne sind gemeindliche Satzungen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Grundsätzlich sind sie gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Widerspricht der Bebauungsplan dem Flächennutzungsplan, so muss der Flächennutzungsplan geändert werden. Eine Änderung ist ggf. nach § 8 Abs. 3 BauGB im sogenannten Parallelverfahren möglich (siehe [Kapitel IV 4/8](#)). Der Bebauungsplan enthält die für jedermann rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung.

**Rechtsnatur des  
Bebauungsplans**

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

**Landschaftsplan und  
Grünordnungsplan**

**7** Enthält ein Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB mindestens Festsetzungen über 1. Art und 2. Maß der baulichen Nutzung, 3. die überbaubaren Grundstücksflächen und 4. die örtlichen Verkehrsflächen, so handelt es sich um einen „qualifizierten“ Bebauungsplan. Er ist der ausschließliche Maßstab für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben in seinem Geltungsbereich. Im Geltungsbereich solcher Bebauungspläne findet bis zur Sonderbautengrenze (Art. 2 Abs. 4 Bayerische Bauordnung – BayBO) das Genehmigungsfreistellungsverfahren (Art. 58 BayBO) statt, es sei denn, die Gemeinde hat durch örtliche Bauvorschrift für bestimmte handwerkliche und gewerbliche Vorhaben gem. Art. 58 Abs. 1 Satz 2 BayBO eine andere Regelung getroffen oder verlangt im Einzelfall die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens.

**Qualifizierter  
Bebauungsplan  
(§ 30 Abs. 1 BauGB)**

### **Einfacher Bebauungsplan (§ 30 Abs.3 BauGB)**

**8** Fehlen in einem Bebauungsplan eine oder mehrere dieser oben genannten Voraussetzungen, so liegt ein „einfacher“ Bebauungsplan (§ 30 Abs. 3 BauGB) vor. Er alleine reicht nicht aus, um die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben zu regeln. Über seine Festsetzungen hinaus richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach den §§ 34 oder 35 BauGB.

Manchmal reicht die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans aus, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Ein derartiger Plan kann etwa dazu dienen, innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile einzelne Festsetzungen (z. B. Begrenzung der Zahl der Wohnungen oder Unzulässigkeit von bestimmten Einzelhandelsbetrieben – vgl. [Kapitel IV 4.3/15 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 (§ 13a BauGB)**

**9** Bebauungspläne der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) unterscheiden sich von herkömmlichen Bebauungsplänen lediglich darin, dass sie an einen bestimmten Zweck – nämlich die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung – gebunden sind und deshalb unter den Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB durchgeführt werden können.

Im beschleunigten Verfahren ist eine erleichterte Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wie beim vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 BauGB möglich; daneben entfallen entsprechend § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB Umweltprüfung, Umweltbericht und zusammenfassende Erklärung. In bestimmten Fällen findet die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung keine Anwendung (siehe [Kapitel V 4.1/1 Anwendungsbereich beschleunigtes Verfahren](#)). Eine Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung ist unter den Voraussetzungen nach § 33 BauGB möglich.

Entspricht der Bebauungsplan nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans, kann er auch vor der Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt werden. Der Flächennutzungsplan wird ohne Verfahren im Wege der Berichtigung angepasst.

### **Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen (§ 13b BauGB)**

**10** Bis zum 31. Dezember 2019 gilt das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmeter, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen (vgl. [Kapitel V 4.2 Beschleunigtes Verfahren am Ortsrand](#)).

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

**11** Für Projekte, die in der Hand eines Vorhabenträgers liegen, kann die Gemeinde als Rechtsgrundlage auch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan wählen. 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 BauGB („Baurecht auf Zeit“) mit Verweis auf die Festlegungen des Durchführungsvertrags festsetzen. Im Durchführungsvertrag kann die Bebauung detailliert geregelt werden. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist in diesem Fall Bestandteil des Durchführungsvertrags. Diese Vorgehensweise hat den Vorteil, dass bei kleinen Änderungen nur der Vertrag angepasst werden muss und kein Änderungsverfahren für den Bebauungsplan nötig ist. Der Durchführungsvertrag muss in beiden Fällen vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen werden.

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

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

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

Zu vergaberechtlichen Anforderungen beim Verkauf von Grundstücken durch die Gemeinde siehe Handreichung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 20.12.2010 „Anwendung des Vergaberechts bei kommunalen Grundstücksgeschäften“ (vgl. [Anhang/B](#)).

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

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

## Innenbereichssatzungen

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

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

#### **Außenbereichssatzung**

**13** § 35 Abs. 6 BauGB ermöglicht unter den dort im Einzelnen genannten Voraussetzungen auch den Erlass einer Satzung für im Außenbereich liegende bebaute Bereiche, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist. Innerhalb derartiger Gebiete kann durch Satzung bestimmt werden, dass bei der Prüfung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit Wohnbebauung, sowie kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben eine Beeinträchtigung der beiden öffentlichen Belange „Widerspruch zu Darstellungen des Flächennutzungsplans“ und „Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung“ nicht entgegengehalten werden kann. Vereinfachend dargestellt soll die Außenbereichssatzung einen Lückenschluss im Außenbereich ermöglichen. Eine Erweiterung des bebauten Bereichs ist dagegen nicht möglich.

#### **Bebauungsplan als Grundlage weiterer Maßnahmen**

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

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

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

- die Beschreibung und Bewertung des vorhandenen und zu erwartenden Zustands von Natur und Landschaft,
- die konkretisierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- die Beurteilung des vorhandenen und zu erwartenden Zustands von Natur und Landschaft nach Maßgabe dieser Ziele einschließlich der sich daraus ergebenden Konflikte,
- die Erfordernisse und Maßnahmen zur Umsetzung der konkretisierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere
  - a) zur Vermeidung, Minderung oder Beseitigung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft,

b) zum Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft im Sinne des Kapitels 4 des Bundesnaturschutzgesetzes sowie der Biotope, Lebensgemeinschaften und Lebensstätten der Tiere und Pflanzen wild lebender Arten,

c) auf Flächen, die wegen ihres Zustands, ihrer Lage oder ihrer natürlichen Entwicklungsmöglichkeit für künftige Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie zum Einsatz natur- und landschaftsbezogener Fördermittel besonders geeignet sind,

d) zum Aufbau und Schutz eines Biotopverbunds, der Biotopvernetzung und des Netzes „Natura 2000“,

e) zum Schutz, zur Qualitätsverbesserung und zur Regeneration von Böden, Gewässern, Luft und Klima,

f) zur Erhaltung und Entwicklung von Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts von Natur und Landschaft,

g) zur Erhaltung und Entwicklung von Freiräumen im besiedelten und unbesiedelten Bereich.

#### 15 Der Bebauungsplan unterstützt die Umsetzung der städtebaulichen Ziele

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

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

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

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

#### **Bebauungsplan und Maßnahmen des besonderen Städtebaurechts**

#### **Bindungswirkung des Bebauungsplans**

### 3 Informelle Planungen und Konzepte

#### Informelle Pläne

1 Es ist oft zweckmäßig, die Planungsvorstellungen in informellen Plänen vorzubereiten und, je nach Bedarf, durch Bauleitplanung zu konkretisieren. Zu diesen informellen Plänen gehören z.B. städtebauliche Rahmenpläne oder auch sektorale Konzepte wie z.B. Verkehrskonzepte oder Energienutzungspläne (s. a. [Kapitel III 12 Energieversorgung, Klimaschutz](#)). Diese informellen Pläne stellen eine Orientierungshilfe für die weitere Planung dar, eine direkte eigene Rechtswirkung besitzen sie nicht. Sie sind, wenn sie durch die Gemeinde beschlossen wurden, nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung formeller Bauleitpläne zu berücksichtigen (s. a. [Kapitel II 1 Abb. 2](#)). Die informellen Planungen erleichtern es der Gemeinde, ohne langwierige Prozesse und ohne die Gefahr von Schadensersatzansprüchen städtebauliche Konzepte zu entwickeln und Ziele zu formulieren. Da diese Planungsinstrumente an keine formellen Vorgaben gebunden sind, sind sie geeignet, komplexe Sachverhalte darzustellen und Lösungen herauszuarbeiten. Zudem ist es möglich, die Bürgerschaft umfassend in den Planungsprozess einzubinden.

#### Kommunales Entwicklungskonzept

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

#### Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

3 Bei komplexen Fragestellungen, die alle Bereiche des kommunalen Gemeinwesens betreffen, bieten sich sog. „integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte“ (ISEK) als Grundlage für ein koordiniertes langfristiges strategisches Vorgehen an. Je nach Anforderungen des Einzelfalls werden über die rein räumlichen bzw. baulichen Fachbereiche hinaus weitere Handlungsfelder (z.B. Demographie und Sozialforschung, Sozioökonomie, technische/soziale Infrastruktur, Nutzung regenerativer Energien, Einzelhandel, Umwelt u. a.) in die Bearbeitung des Konzepts einbezogen. Ein wesentlicher Aspekt dabei ist die Einbindung und Aktivierung der Bürgerschaft sowie lokaler Akteure (vgl. [Anhang/D „Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzepte in der Städtebauförderung“](#) und in Bezug auf Integrierte Ländliche Entwicklungskonzepte (ILEK) [Kapitel II 3/17 Ländliche Entwicklung](#)).

#### Überörtliche Planung – interkommunales Entwicklungskonzept

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

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

#### Kommunales Flächenmanagement

5 Ein Kommunales Flächenmanagement dient dem Ziel, mit den verfügbaren Flächen so nachhaltig wie möglich umzugehen und eine wirtschaftlich,



ökologisch und sozial tragfähige Stadt- und Ortsentwicklung aktiv anzugehen. Der Innenentwicklung kommt dabei eine Schlüsselrolle zu. Die wichtigsten Handlungsfelder sind Baulückenaktivierung, die Sanierung und Umnutzung alter Bausubstanz, die Nachverdichtung, das Flächenrecycling und das flächensparende Bauen. Durch eine bessere Ausnutzung von Innenbereichspotenzialen kann die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich reduziert und die Folgekosten gesenkt werden. Die Gemeinden sollten deshalb die Neuaufstellung oder Änderung von Flächennutzungsplänen zum Anlass nehmen, ein kommunales Flächenmanagement aufzubauen, in dem diese Entwicklungspotenziale vollständig erfasst, laufend in Planungsverfahren eingespeist und kontinuierlich fortgeschrieben werden. Betreiben die Kommunen aktiv Flächenmanagement, dann können sie im besten Fall Bauinteressenten auch geeignete Flächen ohne Neuausweisungen anbieten.

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

**7** 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).

**8** 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 beschlossen hat, nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Zudem erleichtert und beschleunigt die Beteiligung und Berücksichtigung von Belangen der berührten

## Städtebauliche Rahmenplanung

I

II

III

IV

V

Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Rahmenplanung regelmäßig auch das Bauleitplanverfahren.

#### Einzelhandelskonzept

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

#### Mobilitätskonzept

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

#### Energiekonzept

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

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

#### Energienutzungsplan

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

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



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

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

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

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

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

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

Die Spielleitplanung fließt als informelle Planung in die Bauleitplanung der Gemeinde ein. Sie löst – wie auch andere informelle Pläne zu sachlichen Teilbereichen (z. B. Versorgung mit Kindergarten- und Pflegeplätzen, Schulen u. a.) – keine direkte Bindungswirkung aus. Das schließt nicht aus, dass sich die Gemeinde selbst Bindungen für die einzelnen Planungsschritte und die Entwick-

## Spielleitplanung

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

#### **Gemeindlicher Aktionsplan zur Schaffung von Barrierefreiheit**

**14** Um selbständige Zugänglichkeit und Nutzbarkeit des öffentlichen Raums für alle Menschen, auch mit Einschränkungen oder Behinderungen sicherzustellen, bedarf es gesamtörtlicher Konzepte, sog. „gemeindliche Aktionspläne“ zur Schaffung von Barrierefreiheit. So kann sichergestellt werden, dass durchgängige barrierefreie Wegeverbindungen (Wegekettensysteme) anstelle isolierter, punktueller Lösungen entstehen. Unter Einbeziehung von Bürgern, lokalen Verbänden und Experten werden innerhalb eines solchen Prozesses alle Aspekte der Barrierefreiheit in Bezug auf die kommunale Entwicklung (öffentlicher Raum, öffentliche Gebäude, Mobilität, Versorgung, etc.) analysiert und in übergeordnete Ziele sowie konkreten Maßnahmen in Verbindung mit geeigneten Umsetzungsstrategien übersetzt. Eine intensive Einbeziehung aller Akteure erlaubt es, Konflikte frühzeitig zu erkennen und gemeinsam Lösungsansätze zu entwickeln. Im Ergebnis stellt der Plan einen roten Faden beim schrittweisen Abbau von Barrieren dar und stellt sicher, dass alle umgesetzten Einzelprojekte für eine durchgängige Barrierefreiheit im öffentlichen Raum ineinander greifen. Die Inhalte und Erarbeitung des Aktionsplans kann auch im Rahmen eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) erfolgen (vgl. [Kapitel I 3/17 Städtebauförderung](#)). Die Ergebnisse des Aktionsplans sollten in allen weiteren formellen und informellen Planungen der Gemeinde Berücksichtigung finden (s. a. [Kapitel III 1/13 Seniorenpolitische Gesamtkonzepte](#)).

Für weitere Erläuterungen sowie Beispiele siehe auch Leitfaden und Werkbericht „Die barrierefreie Gemeinde“ (vgl. [Anhang/D](#)).

#### **Städtebaulicher Wettbewerb**

**15** Vor der Erstellung konkreter Planungen können mit der Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs alternative Möglichkeiten aufgezeigt und dadurch optimierte Lösungen gewonnen werden. Selbst bei schwierigen Rahmenbedingungen lassen sich so die Handlungsspielräume ausloten und Planungsalternativen ermitteln. Städtebauliche Wettbewerbe können als Ideenwettbewerb sowohl die Aufgabenstellung grundsätzlich klären und so zu einer Rahmenplanung führen oder auch als Realisierungswettbewerb die Grundlage für die nachfolgende, konkrete Bauleitplanung bilden. Mit der Durchführung eines Wettbewerbes nach § 103 Abs. 6 GWB i. V. m. Abschnitt 5 und Abschnitt 6 (Unterabschnitt 2) VgV und RPW 2013 mit der Bekanntmachung der Obersten Baubehörde im Staatsministerium des Innern vom 01.10.2013 (Az.: IIZ5-4634-001/13) ist die Verfahrenssicherheit und die rechtssichere Vergabe, insbesondere oberhalb des Schwellenwertes, gewährleistet.

#### **Plangutachten**

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

Das Instrument der Planerwerkstatt zeichnet sich durch seinen vorbereitenden und zwanglosen Charakter aus. Mit dem Ziel skizzenhafte Lösungsansätze zu erarbeiten, werden Planer in einer kommunikativen, Werkstatt ähnlichen Atmosphäre zusammengebracht. Das Verfahren dauert in der Regel ein bis drei Tage und eignet sich besonders, um im Vorfeld einer Planungsaufgabe Ideen, Rahmenbedingungen und Machbarkeiten zu überprüfen. Die Einbindung partizipativer Elemente ist möglich. Die HOAI-konforme Honorarermittlung ist auch bei der Planerwerkstatt unbedingt einzuhalten.

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

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

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

## 4 Bürgerbeteiligung

**1** Die Beteiligung der Öffentlichkeit ist bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bauleitplänen in § 3 i. V. m. § 4a BauGB geregelt. Die Vorschriften verfolgen einen doppelten Zweck: Zum einen soll die Öffentlichkeit so umfassend wie möglich über Ziel, Zweck und Inhalte einer von der Gemeinde in Aussicht genommenen Bauleitplanung informiert werden. Zum anderen soll die planende Gemeinde frühzeitig die Konsequenzen der Planung aus Sicht der Bürger kennen lernen. Die Vorschrift über die Öffentlichkeitsbeteiligung legt dabei einen Mindeststandard fest. Um eine angemessene Partizipation zu gewährleisten, und die relevanten Belange nach § 2 Abs. 3 BauGB zu ermitteln, kann es bei bestimmten Vorhaben sinnvoll sein, ein qualitatives und quantitatives Mehr an Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen. Die zwingend als Mindeststandard

### Planerwerkstatt

### Planungszuschüsse des Staatsministeriums des Innern, für Bau und Verkehr

### Finanzhilfen der Städtebauförderung

### Rechtliche Grundlagen

vorgeschriebene Beteiligung läuft in zwei Stufen ab. Durch die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) sollen die Bürgerinnen und Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, in Betracht kommende Varianten und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet werden. Dabei erhalten die Bürgerinnen und Bürger (wozu auch Kinder und Jugendliche als Teil der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB zählen) die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Während der einmonatigen öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) haben die Bürgerinnen und Bürger Gelegenheit, zu den Entwürfen der Bauleitpläne, der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen selbst Stellung zu nehmen (s. a. [Kapitel V Abb. 3 Ablaufschema Bauleitplanung](#)). Bei einem Fristbeginn im Monat Februar dauert die öffentliche Auslegung mindestens 30 Tage, bei Vorliegen eines wichtigen Grundes kann die Frist angemessen verlängert werden. Die öffentliche Auslegung ist mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen. Die Regelung zur Öffentlichkeitsbeteiligung dient der vollständigen Ermittlung und zutreffenden Bewertung der von der Planung berührten Belange und der Information der Öffentlichkeit. Die Bekanntmachung sowie der Inhalt und die auszulegenden Unterlagen sind zusätzlich in das Internet einzustellen und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen (vgl. [Kapitel IV 5.4/7 Elektronische Informationstechnologien bei der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung](#)).

Abweichungs- und Alternativmöglichkeiten bestehen bei besonderen Verfahrensarten (vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB, beschleunigtes Verfahren gem. § 13a und befristet bis zum 31. Dezember 2019 gem. § 13b BauGB).

#### Weitere Formen der Bürgerbeteiligung

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

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

Leitbildprozesse, Planungswerkstätten, Bürgerbefragungen und andere Formen der Beteiligung sind Möglichkeiten, um das Interesse einer breiten Bürgerschaft an einer Mitwirkung zu wecken. Abhängig von der Zielsetzung und den zu beteiligenden Gruppen sind die geeigneten Verfahren zu wählen und miteinander zu kombinieren.

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Empfehlungen zur Durchführung**

I

II

III

IV

V

# II Abstimmung mit anderen Planungen und Fachbereichen

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

## 1 Vorgaben der Raumordnung

1 Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Damit ist die Bauleitplanung der Gemeinde in das System der den Raum in mehreren Planungsstufen erfassenden räumlichen Planung eingebunden. Stufen der räumlichen Planung sind die Raumordnung auf Bundesebene (ROG), die Landes- bzw. Regionalplanung auf der Ebene der einzelnen Länder und der Regionen als jeweils überörtliche Planung und die Bauleitplanung mit den beiden Stufen der vorbereitenden und der verbindlichen Bauleitplanung als örtliche Planung der Gemeinden (s. a. Abb. 2).

2 Ziele der Raumordnung sind verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums (Art. 2 Nr. 2 des Bayerischen Landesplanungsgesetzes – BayLplG). Sie sind von den öffentlichen Stellen zu beachten (Art. 3 Abs. 1 Satz 1 BayLplG). Im Landesentwicklungsprogramm (LEP 2013) nach Art. 19 BayLplG und in den Regionalplänen nach Art. 21 BayLplG sind die Ziele festgelegt. Sie sind verbindliche Vorgaben und keiner Abwägung im Bauleitplanverfahren zugänglich. Zum Stand der Drucklegung befindet sich die laufende Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms Bayern im parlamentarischen Verfahren und soll voraussichtlich Anfang 2018 in Kraft treten.

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

3 Die Grundsätze der Raumordnung werden in Art. 2 Nr. 3 BayLplG als Vorgaben zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums definiert, die bei nachfolgenden Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen sind. Sie sind also – anders als die Ziele – der Abwägung im Bauleitplanverfahren zugänglich. In Vorbehaltsgebieten ist dem jeweiligen Belang bei

### Ziele der Raumordnung

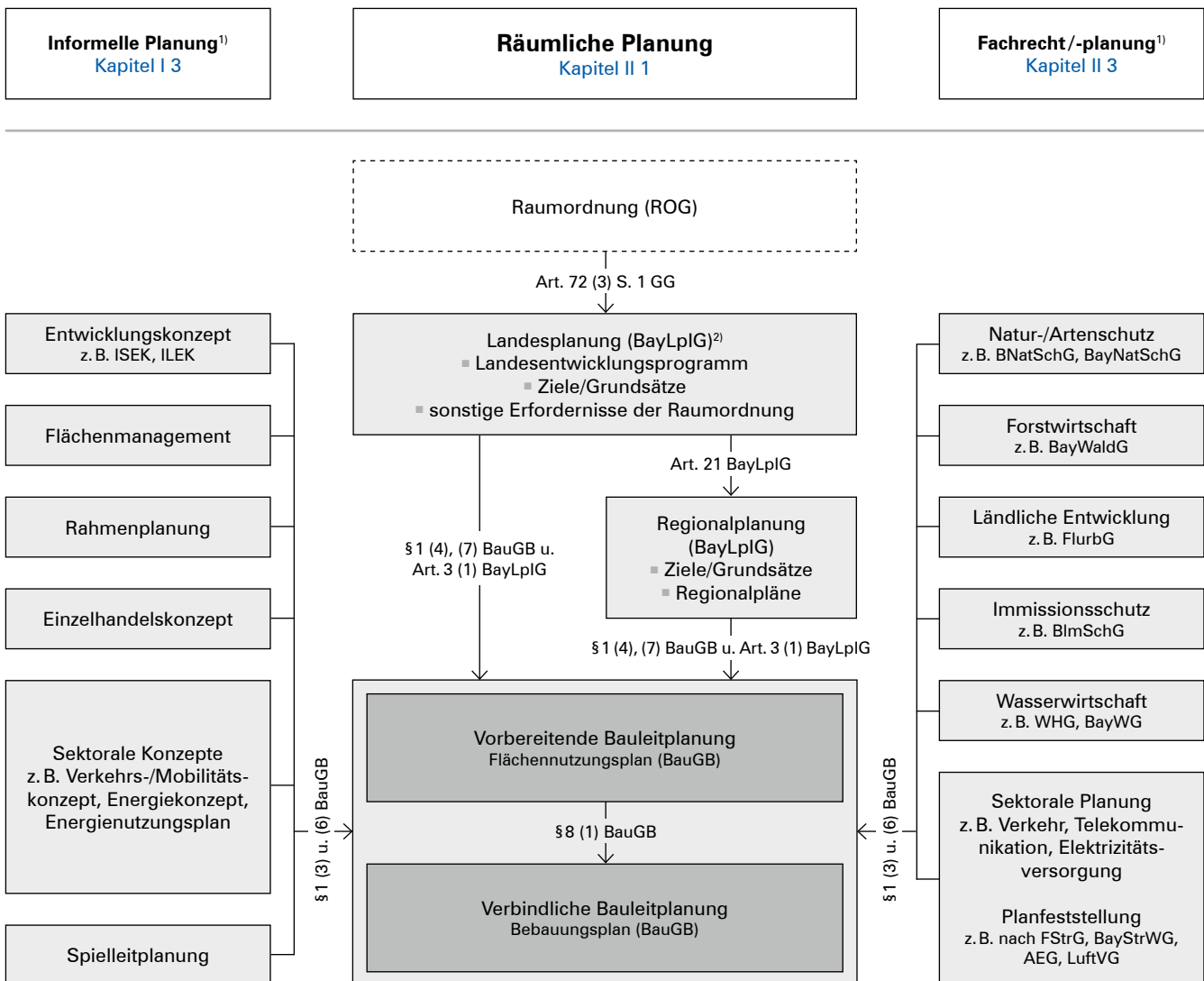
### Grundsätze der Raumordnung

der Abwägung mit anderen Belangen ein besonderes Gewicht beizumessen (vgl. Art. 14 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BayLplG).

**Sonstige Erfordernisse der Raumordnung**

**4** Zu den sonstigen Erfordernissen der Raumordnung zählen gem. Art. 2 Nr. 4 BayLplG in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, die Ergebnisse von förmlichen landesplanerischen Verfahren (z.B. Raumordnungsverfahren) und landesplanerische Stellungnahmen. In Aufstellung oder Fortschreibung befindliche Ziele der Raumordnung, die bereits durch einen förmlichen Akt der für die Aufstellung oder Fortschreibung zuständigen Stelle konkretisiert sind, sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 7 BauGB, Art. 3 Abs. 1 Satz 1 BayLplG), sobald nach dem Verfahrensstand eine Prognose möglich ist, dass sie auch Bestandteil der endgültigen Fassung werden (sog. Verlautbarungsreife) und nicht im Widerspruch zu rechtskräftigen Zielen der Raumordnung stehen. Dies gilt insbesondere auch für die Ziele, die im Laufe der derzeit stattfindenden Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms geändert werden sollen.

**Abb. 2: Vorgaben der Bauleitplanung**



<sup>1)</sup> Aufzählungen nicht abschließend

<sup>2)</sup> Das BayLplG löst das ROG als Vollgesetz ab



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

## 2 Abstimmung mit der Landschaftsplanung

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/D „Kommunale Landschaftsplanung in Bayern“](#)).

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

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

- Planfeststellungen nach dem Straßen-, Abfall- oder Wasserrecht,
- Planfeststellungen nach dem Allgemeinen Eisenbahn-, Personenbeförderungs- oder Luftverkehrsgesetz,

**Fachplanerische  
Festlegungen in  
Raumordnungsplänen**

**Fachplanungen,  
festgesetzt**

- immissionsschutzrechtliche Genehmigungen für öffentlich zugängliche Abfallbeseitigungsanlagen,
- Planfeststellungen nach dem Flurbereinigungsgesetz,
- Festsetzung von Lärmschutzbereichen durch Verordnung nach dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm,
- geschützte Teile von Natur und Landschaft nach den Naturschutzgesetzen sowie Gebiete des Netzes „Natura 2000“ nach der Bayerischen Natura 2000-Verordnung vom 12. Juli 2006 (GVBl. S. 524),
- Bannwald- und Erholungswaldverordnungen nach dem Waldgesetz für Bayern,
- ausgewiesene Wasserschutzgebiete sowie festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Abs. 2 WGH.

**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 für die Bauleitplanung aus diesen ergeben können (s. a. [Kapitel II 1 Abb. 2](#)).

**Naturschutz,  
Landschaftspflege**

**8** Das Landesentwicklungsprogramm und die Regionalpläne enthalten gemäß Art. 4 Abs. 1 BayNatSchG die überörtlichen raumbedeutsamen Er-

fordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

**9** Auf örtlicher Ebene obliegt die Berücksichtigung von Naturschutz und Landschaftspflege in der Bauleitplanung und in örtlichen Bauvorschriften den Gemeinden selbst. Nähere Ausführungen zur Landschafts- und Grünordnungsplanung enthält [Kapitel III 2](#) und zur Grüngestaltung [Kapitel III 13](#).

**10** Das Naturschutzrecht untersagt zum Schutz der Natur in bestimmten Fällen – etwa zum Schutz von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und Europäischen Vogelschutzgebieten oder dem Artenschutz – Pläne bzw. macht sie von bestimmten Voraussetzungen abhängig (vgl. [Kapitel III 2/3 Abwägung umweltbezogener Fachplanungen](#), [Kapitel III 2/20 Natura 2000-Gebiete: FFH- und Vogelschutzrichtlinie](#)). Daneben enthält das Naturschutzrecht verschiedentlich gesetzliche Verbote (z. B. § 30 BNatSchG, Art. 23 BayNatSchG zum Schutz gesetzlich geschützter Biotop; § 29 BNatSchG, Art. 16 BayNatSchG zum Schutz der Lebensstätten; § 44 BNatSchG zum Schutz besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten, vgl. zur Anwendung des § 44 BNatSchG nachfolgend), die im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten sind. Derartige Verbote, die bestimmte Tathandlungen untersagen, betreffen nach ständiger Rechtsprechung des BVerwG zwar erst die Realisierung des konkreten Vorhabens, nicht bereits die den rechtlichen Rahmen schaffende Bauleitplanung. Die zwei Ebenen der Bauleitplanung und der Vorhabenzulassung sind danach grundsätzlich getrennt zu betrachten. Bei planfeststellungsersetzenden Bebauungsplänen (vgl. hierzu BayVGH, Ur. v. 30.03.2010 – 8 N 09.1861 u. a.) und vorhabenbezogenen Bebauungsplänen ist wegen des regelmäßig hohen Konkretisierungsgrads der Vorhabenplanung: eine vollständige Problembewältigung auf Planungsebene erforderlich. Allerdings sind Bauleitpläne, deren Vollzug nicht ausräumbare Hindernisse entgegenstehen, gemäß § 1 Abs. 3 BauGB nicht „städtebaulich erforderlich“ und damit unwirksam. Für die Beurteilung der städtebaulichen Erforderlichkeit ist u. a. eine Prognose nötig, ob die vorgesehenen Darstellungen oder Festsetzungen auf unüberwindbare naturschutzrechtliche Hindernisse treffen würden. Solche Hindernisse bestehen jedoch dann nicht, wenn eine sog. 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.

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

**12** Im Bereich des Artenschutzes gilt Folgendes: Für besonders geschützte Arten, die nicht europarechtlich geschützt sind, gelten die artenschutzrechtlichen Verbote für Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nicht (§ 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG), die Berücksichtigung des Artenschutzes erfolgt bei diesen Arten ausschließlich im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Eingriffsregelung (vgl. § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG, § 1a Abs. 3 BauGB). Anders ver-

hält es sich dagegen für europarechtlich geschützte Arten, deren Betroffenheit nicht der Abwägung zugänglich ist (vgl. hierzu nachfolgend zum Besonderen Artenschutz).

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

Die in diesem Abschnitt genannten gesetzlichen Verbote unterliegen nicht der bauplanungsrechtlichen Abwägung durch die Gemeinde im Sinne des § 1 Abs.7 BauGB (s. a. [Anhang/D](#)).

#### Besonderer Artenschutz

**14** Die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote i. S. v. § 44 Abs. 1 und 2 BNatSchG sind zwingend zu beachten und können nicht abgewogen werden. Um festzustellen, ob die Verbote der späteren Verwirklichung des Bauleitplans entgegenstehen oder ob Ausnahmen bzw. Befreiungen möglich sind, muss im Bauleitplanverfahren eine Ermittlung und Bestandsaufnahme der im Planbereich vorhandenen Tier- und Pflanzenarten vorgenommen werden, die eine prognostische Bewertung ermöglicht. Auf der Grundlage der Ermittlungsergebnisse sind die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände, die bei einer Planverwirklichung erfüllt werden können, gemäß den nachstehenden Maßgaben zu prüfen.

**15** § 44 Abs. 5 BNatSchG sieht Beschränkungen der artenschutzrechtlichen Verbote für solche Vorhaben vor, die gemäß § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG im Rahmen des Baugesetzbuches ein behördliches, umweltbezogenes Prüfverfahren durchlaufen haben, das grundsätzlich die Möglichkeit bietet, naturschutzbezogene Konflikte zu bewältigen (bauplanerische Eingriffsregelung).

- Die in § 44 Abs. 1 und 2 BNatSchG geregelten Verbote gelten für nicht europarechtlich geschützte Arten nicht (vgl. oben [Kapitel II 3/12](#)).

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

a) das Tötungs- und Verletzungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nummer 1 BNatSchG nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung unvermeidbar ist,

b) das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach § 44 Abs. 1 Nummer 1 BNatSchG nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme,

die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigung unvermeidbar ist,

c) das Verbot nach § 44 Abs. 1 Nummer 3 BNatSchG nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich können bereits auf der Ebene der Bauleitplanung vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen nach Naturschutzrecht (§ 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG) festgelegt werden, die die Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion gewährleisten (sog. CEF-Maßnahmen). Solche Maßnahmen können u.U. mit anderen Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen kombiniert werden (Multifunktionalität).

Für die konkrete Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbote wird auf die Hinweise zur Aufstellung naturschutzfachlicher Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung in der Straßenplanung (saP) der Obersten Baubehörde sowie die Abhandlung „Artenschutz in der Bauleitplanung“ hingewiesen (vgl. [Anhang/D](#)). Diese für straßenbaurechtliche Eingriffsvorhaben konzipierten Hinweise können als Orientierung auch im Rahmen der prognostischen Bewertung im Rahmen der Bauleitplanung herangezogen werden.

**16** 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 Bannwäldern gemäß Art. 11 BayWaldG und Erholungswäldern gemäß Art. 12 Abs. 1 BayWaldG erklärt werden. Außerdem ist Schutzwald nach Art. 10 BayWaldG zu berücksichtigen. Die Schutzwaldeigenschaft ist aufgrund des Art. 10 BayWaldG gesetzlich definiert und kann von den unteren Forstbehörden festgestellt werden.

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

**17** 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“ soll mit den Maßnahmen der Integrierten Ländlichen Entwicklung (ILE) zur positiven Ent-

**Forstwirtschaft, Wald**

**Ländliche Entwicklung**

wicklung der Agrarstruktur, zur Verbesserung der Infrastruktur ländlicher Gebiete und zur nachhaltigen Stärkung der Wirtschaftskraft beigetragen werden. Ziel ist es, den ländlichen Raum als Lebens-, Arbeits-, Erholungs- und Naturraum zu sichern und weiter zu entwickeln. Mit dem ILEK sollen die regionalen strategisch-planerischen Grundlagen für die Maßnahmen der ILE geschaffen werden. Aufgrund dieses umfassenden Anspruchs ist darauf zu achten, die agrarstrukturellen Entwicklungsansätze für das kommunale bzw. interkommunale Planungsgebiet bereits im Rahmen der ILEK mit städtebaulichen Entwicklungsplanungen und -maßnahmen frühzeitig und intensiv abzustimmen. Somit können wichtige Politikfelder bereits im Vorfeld von formellen Umsetzungsmaßnahmen abgeklärt und gebündelt, Detailentscheidungen vorbereitet und Entscheidungswege beschleunigt werden. In Bayern werden die ILEK vorrangig zur Vorbereitung von Vorhaben der Dorferneuerung und der Flurneuordnung nach dem Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) eingesetzt.

Für das Zusammenwirken von Ländlicher Entwicklung 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. Ergänzt werden diese Hinweise durch die Regelungen zur Zusammenarbeit mit den Regierungen bei Vorhaben mit Bezug zum Städtebau vom 25. September 2009 (BayVV 7815-L). Danach informieren sich die Abteilungen Land- und Dorfentwicklung an den Ämtern für Ländliche Entwicklung (ÄLE) und die Sachgebiete „Städtebau“ und „Raumordnung, Landes- und Regionalplanung“ der Regierungen regelmäßig mindestens einmal jährlich und zusätzlich bei aktuellem Anlass über den Stand und die fachlichen Inhalte der von den ÄLE betreuten oder von den Gemeinden zur Förderung beantragten ILEK bzw. der anstehenden städtebaulichen Entwicklungsplanungen. Zusammen mit den turnusmäßigen jährlichen Arbeitsbesprechungen zur Abstimmung der Arbeitsprogramme der ÄLE mit den Regierungen wird so eine frühzeitige Abstimmung der Planungen und Maßnahmen der Ländlichen Entwicklung mit den anderen Fachbereichen und insbesondere mit den gemeindlichen Planungen ermöglicht.

### Überörtliche Straßenplanung

**18** 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 3/3ff. Fachplanungen, festgesetzt](#)), in Aussicht genommene Planungen sind gemäß [Kapitel II 3/5ff.](#) zu berücksichtigen. Nach § 17b FStrG und Art. 38 BayStrWG ist jeweils in Verbindung mit Art. 74 BayVwVfG in bestimmten Fällen eine Plangenehmigung anstelle der Planfeststellung möglich, in Fällen von unwesentlicher Bedeutung entfallen Planfeststellung und Plangenehmigung.

**19** Die Errichtung baulicher Anlagen an Bundesfernstraßen, Staats- und Kreisstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten sowie deren erhebliche Änderung oder andere Nutzung unterliegen einem Anbauverbot (§ 9 Abs. 1 und 6 FStrG,



Art. 23 Abs. 1 BayStrWG) bzw. einer Anbaubeschränkung (§ 9 Abs. 2 und 6 FStrG, Art. 24 Abs. 1 und 2 BayStrWG). Die Anbauverbote und -beschränkungen sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Abweichende Festsetzungen sind – bei Mitwirkung der Straßenbaubehörde und bei Einhaltung der materiellrechtlichen Kriterien – möglich (§ 9 Abs. 7 FStrG, Art. 23 Abs. 3, Art. 24 Abs. 4 BayStrWG).

**20** Nach § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) werden Planungen für Betriebsanlagen grundsätzlich festgestellt (§§ 72-78 VwVfG). 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 3/3f.](#) und [3/5f.](#) entsprechend.

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

**22** 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 3/3f.](#) und [3/5f.](#)

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

**24** 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.

## Schienerverkehr

## Luftverkehr

## Luftreinhalteplanung und Lärminderungsplanung

## Fluglärm

**Lärmschutzbereiche**

**25** Darüber hinaus sind, soweit in den Regionalplänen Lärmschutzbereiche zur Lenkung der Bauleitplanung nach dem bisherigen Landesentwicklungsprogramm festgelegt sind, diese gemäß § 1 Abs. 4 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu beachten und bestehende Bauleitpläne sind anzupassen (vgl. hierzu auch § 3 der Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 22.08.2013, in Kraft seit dem 01.09.2013, samt dessen Übergangsregelung. Hinweis: Gemäß Beschluss des Ministerrats vom 28. März 2017 ist eine Verlängerung der Übergangsregelung für die Flughäfen München und Salzburg um weitere fünf Jahre im Rahmen einer LEP-Teilfortschreibung beabsichtigt).

**Telekommunikation**

**26** 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.

**Überwachung der Ansiedlung**

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

**Elektrizitätsversorgung, Gasversorgung**

**28** Nach dem Gesetz über die Elektrizitäts- und Gasversorgung (EnWG) unterliegen Hochspannungsfreileitungen ab 110 kV sowie Gasversorgungsleitungen mit einem Durchmesser von mehr als 300 Millimeter Durchmesser den allgemeinen Vorschriften der Planfeststellung (§ 43 EnWG i. V. m. Art. 72 ff. BayVwVfG) bzw. die nach der Anlage zum Bundesbedarfsplangesetz mit „A1“ und „A2“ gekennzeichneten länderübergreifenden bzw. grenzüberschreitenden Höchstspannungsleitungen einer Planfeststellung durch die Bundesnetzagentur (§§ 18 ff. Netzausbaubeschleunigungsgesetz Übertragungsnetze). Wenn kein Verfahren nach § 43 ff. EnWG durchzuführen ist, richtet sich die Zulässigkeit nach sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften (ggf. Naturschutzrecht, Wasserrecht etc.). Zusätzlich kann nach Art. 40 Abs. 1 des Bayerischen Gesetzes über die entschädigungspflichtige Enteignung (BayEG) die Enteignungsbehörde von Amts wegen ein Planfeststellungsverfahren durchführen, wenn sie es für sachdienlich erachtet (z. B. bei einer Leitungstrasse über eine größere Anzahl von Grundstücken). Planungen, für die eine Planfeststellung durchgeführt ist, sind in den Bauleitplänen nachrichtlich zu übernehmen (vgl. [Kapitel II 3/3f. 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.

**29** 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. Die Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogrammes wird voraussichtlich eine Regelung zu Abständen von Höchstspannungsfreileitungen zu Siedlungsgebieten enthalten.

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

- **Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie**  
Bis Ende 2009 wurden erstmals die Bewirtschaftungspläne und Maßnahmenprogramme aufgestellt; diese wurden Ende 2015 aktualisiert. Die Bewirtschaftungspläne sind auch künftig alle sechs Jahre zu aktualisieren. Die Umsetzung der Maßnahmenprogramme erfolgt innerhalb von 3 Jahren nach ihrer Veröffentlichung (§ 84 Abs. 2 WHG).
- **Umsetzung der Hochwasserrisikomanagementrichtlinie**  
Um nachteilige Hochwasserfolgen zu verringern, wurden gemäß § 75 WHG Ende 2015 Risikomanagementpläne aufgestellt; die Pläne sind bis Ende 2021 und danach alle sechs Jahre zu überprüfen und erforderlichenfalls zu aktualisieren. Vor Aufstellung der Risikomanagementpläne erfolgte eine Bewertung der Hochwasserrisiken und die Bestimmung von Risikogebieten sowie die Erstellung von Risiko- und Gefahrenkarten (§§ 73f. WHG).

Für die Erstellung der Pläne ist das Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz zuständig (Art. 63 Abs. 2 BayWG bzw. Art. 45 Art. 2 Abs. 3 Satz 1 BayWG). Zur Sicherung der Planung von Vorhaben nach Maßnahmenprogramm (§ 86 Abs. 1 Nr. 2 WHG) und Vorhaben des Hochwasserschutzes (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 WHG) können gemäß § 86 WHG Veränderungssperren erlassen werden (vgl. [Kapitel III 11.2](#)).

**31** Die Herstellung, Beseitigung oder wesentliche Umgestaltung eines Gewässers oder seiner Ufer (Gewässerausbau) bedürfen der Planfeststellung (§ 68 Abs. 1 WHG) oder der Plangenehmigung (§ 68 Abs. 2 WHG). Planfeststellungspflichtig sind auch Ausbau, Neubau und Beseitigung von Bundeswasserstraßen (§ 14 Bundeswasserstraßengesetz – WaStrG). Gewässer müssen nach § 39 WHG ordnungsgemäß unterhalten werden, hierfür erforderliche Räume entlang der Gewässer sollten im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Für die Berücksichtigung in der Bauleitplanung gilt [Kapitel II 3/3](#) und [3/5](#).

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

**33** Festgesetzte Überschwemmungsgebiete nach § 76 Abs. 2 WHG sollen in den Flächennutzungsplan und den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden (§§ 5 Abs. 4a Satz 1, 9 Abs. 6a Satz 1 BauGB). Nach § 76

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

**34** Die Verpflichtung der Gemeinden zur Abwasserbeseitigung kann unter bestimmten Voraussetzungen abgelehnt und damit den Grundeigentümern übertragen werden. Hierzu haben die Gemeinden gemäß Art. 34 Abs. 2 Satz 2 BayWG Abwasserbeseitigungskonzepte aufzustellen und fortzuschreiben.

**Abfall**

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

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

**Brandschutz**

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

- Ausstattung und Handlungsmöglichkeiten der gemeindlichen Feuerwehr,
- Sicherstellung des zweiten Rettungsweges für Gebäude, bei denen die Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8m über der Geländeoberfläche liegt,
- über die erforderlichen Rettungsgeräte der Feuerwehr wie Hubrettungsfahrzeuge oder – falls die Feuerwehr nicht über diese Geräte verfügt – baulich über weitere Treppen (vgl. Art. 31 Abs. 3 Satz 1 BayBO),
- Einhaltung der Hilfsfrist nach Nr. 1.1 der Bekanntmachung über den Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollzBekBayFwG),

- ausreichende Löschwasserversorgung,
- ausreichende Erschließung auch bei einem Feuerwehreinsatz (insbesondere Berücksichtigung der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr),
- Wechselbeziehungen zwischen dem Planungsbereich und anderen Gebieten hinsichtlich des Brandschutzes,
- wesentliche brandschutztechnische Risiken im Planungsbereich (z.B. Mineralöl- oder Gasfernleitungen).

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

## 4 Abstimmung mit benachbarten Gemeinden

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

### 4.1 Allgemeine Abstimmung

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

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

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

## 4.2 Gemeinsame Flächennutzungspläne

**1** Benachbarte Gemeinden haben die Möglichkeit einer gemeinsamen Flächennutzungsplanung. Gemäß § 204 Abs. 1 Satz 1 BauGB sollen sie einen gemeinsamen Flächennutzungsplan aufstellen, wenn ihre Entwicklung wesentlich durch gemeinsame Voraussetzungen und Bedürfnisse bestimmt wird oder ein gemeinsamer Flächennutzungsplan einen gerechten Ausgleich der Belange ermöglicht. Davon kann z. B. bei Gemeinden ausgegangen werden, die einen von landschaftlicher Einheit geprägten Erholungs- oder Fremdenverkehrsraum bilden (z. B. in Seengebieten oder Gebirgstälern) oder in denen größere gebietsübergreifende Industrieansiedlungen vorgesehen sind. Auch bei Gemeinden im Stadtumland oder bei zentralen Doppel- und Mehrfachorten kann ein sachgerechter Ausgleich der Belange durch einen gemeinsamen Flächennutzungsplan erreicht werden. Im ländlichen Raum kann ein gemeinsamer Flächennutzungsplan z. B. den Ausgleich zwischen den Belangen von Gemeinden, deren Entwicklungsschwerpunkte in unterschiedlichen Bereichen (z. B. Wohnen, Gewerbe, Landwirtschaft) liegen, ermöglichen. In bestimmten Fällen (z. B. Windkraftanlagen) haben Gemeinden auch die Möglichkeit, gemeinsame Teilflächennutzungspläne aufzustellen (vgl. [Kapitel IV 4.2/4 Sachliche Teilflächennutzungspläne](#) (Konzentrationsflächen)).

**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 Flä-

chennutzungsplan 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.

**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 Kommunales Entwicklungskonzept](#), [3/4 Überörtliche Planung- interkommunales Entwicklungskonzept](#)) aufzustellen.

**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.

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

### 4.3 Planungsverbände

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

**Gemeinsamer  
Landschaftsplan**

**Kommunale Arbeits-  
gemeinschaften  
Verwaltungsgemein-  
schaften**

**Vereinbarung über  
bestimmte Darstellungen  
im Flächennutzungsplan**

# III Fachliche Planungsvorgaben

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

**2** Die städtebauliche Planung umfasst die strukturelle Verbesserung, Funktionserhaltung oder Nutzungsänderung bebauter Gebiete sowie die Erschließung und Nutzung neuer Siedlungsflächen. Sie beinhaltet zudem die laufende Überprüfung noch nicht verwirklichter Planungen mit den städtebaulichen 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 4.2/40 Begründung](#) und [4.3/44 ff.](#)).

#### 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.



**5** Bebauungspläne und ausnahmsweise auch Flächennutzungspläne (vgl. [Kapitel IV 4.2/33 Konzentrationsflächen](#)) unterliegen der verwaltungsgerichtlichen Normenkontrolle. Das Normenkontrollgericht überprüft die Abwägungsentscheidung nur eingeschränkt daraufhin, ob relevante Abwägungsfehler gemacht worden sind. Auch auf Popularklagen hin können Bebauungspläne durch den Bayerischen Verfassungsgerichtshof für nichtig erklärt werden, wenn sie z. B. aufgrund eines offensichtlichen Außerachtlassens bzw. einer offensichtlichen Fehlgewichtung von Belangen gegen das in Art. 118 Bayerische Verfassung (BV) verankerte Willkürverbot verstoßen.

**6** 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 14/11 Erhalt von Baudenkmalern](#) und [Kapitel V 7 Planerhaltung bei Verletzung von Vorschriften](#)).

## **1 Umfang und Art der Siedlungstätigkeit**

---

**1** Der Umfang der Siedlungstätigkeit soll sich an der Erhaltung und der nachhaltigen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen orientieren. Vorrangig ist dabei, im Sinne des demographischen Wandels und einer langfristig, wirtschaftlichen städtebaulichen Planung, das Ziel der Innenentwicklung (vgl. LEP 3.2), die Schaffung von kompakten Siedlungsstrukturen und die Reduzierung von Flächenverbräuchen (vgl. LEP 3.1, 3.3) zu verfolgen. Diese Anforderung wird durch den § 1a Abs. 2 BauGB unterstrichen. Weiter richtet er sich nach den städtebaulichen Entwicklungs- und Ordnungszielen der Gemeinde sowie nach besonderen Aufgaben, die der Gemeinde nach den Zielen der Raumordnung obliegen können (z. B. überörtliche Versorgungsfunktion als Zentraler Ort). Bei der nachhaltigen Siedlungsentwicklung der Gemeinden ist grundsätzlich der demographische Wandel und damit die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung zu beachten und die Folgen zu berücksichtigen. Einer angemessenen Bedarfsermittlung kommt insbesondere vor dem Hintergrund teils stagnierenden oder zurückgehenden Bevölkerungszahlen erhebliche Bedeutung zu.

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

Für die Siedlungsentwicklung der Gemeinden bedeutsame Ziele und Grundsätze sind in § 6 BayLplG und insbesondere in Kapitel 3 des Landesentwicklungsprogramms sowie in den Regionalplänen aufgeführt (Weitere Zielvorgaben für die Siedlungsentwicklung, s. a. LEP 1.2.1 und 2.2.8). Für ausführliche Hinweise zur Bedarfsermittlung von Neubauflächen siehe [Kapitel IV 3](#).



2 Seit 2004 wird vom Bayerischen Landesamt für Statistik einmal jährlich eine regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für die Landkreise und kreisfreien Städte und seit 2010 auch ein sogenannter Demographie-Spiegel für alle bayerischen Gemeinden veröffentlicht (vgl. [Kapitel IV 2/8 Statistische Datengrundlagen](#)). Nach den aktuellen Ergebnissen wird die Einwohnerzahl des Freistaats weiter wachsen. Regional wird sich die demographische Entwicklung jedoch erheblich unterscheiden. Während im Großraum München die Bevölkerungszahl zunimmt, sind in Teilen Frankens, der Oberpfalz und Niederbayerns Bevölkerungsrückgänge bereits deutlich wahrnehmbar. Auf Gemeindeebene können Bevölkerungsrückgänge noch stärker ausgeprägt auftreten. Dabei liegen Gemeinden mit starken Bevölkerungsabnahmen oft in unmittelbarer Nachbarschaft zu Gemeinden mit anhaltenden Zunahmen. Auch innerhalb von Gemeinden kann es zu gegenläufigen Entwicklungen der Bevölkerung und deren Zusammensetzung kommen. Gemäß den Erhebungen des Bayerischen Landesamts für Statistik sind insgesamt gesehen die rückläufigen Bevölkerungszahlen in erster Linie auf einen Sterbefallüberschuss zurückzuführen, der mancherorts nicht durch ein positives Wanderungssaldo ausgeglichen werden kann.

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

**Flächenmanagement,  
Innenentwicklung**

**4** Ziel einer nachhaltigen Entwicklung ist besonders auch der sparsame Umgang mit Grund und Boden. Die Bayerische Staatsregierung hat sich diesem Ziel mit dem im Jahr 2003 geschlossenen „Bündnis zum Flächensparen“ verstärkt gewidmet und die Bündnispartner (Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz, Bayerisches Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr, Kommunale Spitzenverbände sowie insgesamt über 50 weitere Partner) verpflichtet, zu einer deutlichen Reduzierung des Flächenverbrauchs beizutragen. Der Auftrag des Bayerischen Landtags, einen internetbasierten Flächenverbrauchsbericht zu erstellen, ist durch eine neue Internetseite im Angebot des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz realisiert ([www.flaechensparen.bayern.de](http://www.flaechensparen.bayern.de)). Der Bericht wird jedes Jahr nach dem Erscheinen der neuen Zahlen zum Flächenverbrauch aktualisiert. Er enthält die aktuelle Situation, die Veränderung zum Vorjahr und in den letzten 10 Jahren. Die Visualisierung der einzelnen Ergebnisse erfolgt über das bestehende Internet-Angebot des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung. Dort wurde ein neues Thema „Flächenverbrauch“ erstellt, auf das vom Flächenverbrauchsbericht verlinkt wird. Abgerufen werden können, bezogen auf die Regierungsbezirke, Landkreise und Kommunen, jeweils die Daten zur Veränderung der Art der Nutzung mit den jeweiligen Unterkategorien. Außerdem werden die Bevölkerungsentwicklung und der Flächenverbrauch pro Einwohner dargestellt.

**5** Eine nachhaltige gemeindliche Planung schließt eine zukunftsorientierte kommunale Bodenpolitik ein. Dieser kommt vor dem Hintergrund der räumlichen Auswirkungen eines wirtschaftlichen Strukturwandels und der prognostizierten demographischen Entwicklung hohe Bedeutung zu. Vorrangig gilt es, die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten zu aktivieren und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen anzuwenden. Die Bedeutung dieses Aspekts hat der Gesetzgeber dadurch betont, dass er in den Planungsleitsätzen ausdrücklich hervorhebt, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. Zu diesem Zweck hat er für Bebauungspläne der Innenentwicklung das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB geschaffen (vgl. [Kapitel V 4.1](#)) und mit dem Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt die Fläche als weiteres Schutzgut in § 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB eingefügt.

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 wird der Aufbau eines kommunalen oder gemeindeübergreifenden Flächenmanagements dringend angeraten, 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 „Kommunales Flächenmanagement“ (vgl. [Anhang/D](#), s. a. [Kapitel IV 2/16 Flächenmanagement, Ermittlung der Flächenpotenziale](#) und [IV 3/1 ff. Berechnungs- und Entwurfsgrundlage](#)).

**Bauliche Dichte**

**6** Trotz der Aktivierung vorhandener Baulandreserven, kann auch künftig die Ausweisung von neuen Baugebieten erforderlich sein. Der Flächenbedarf für neue Baugebiete soll durch Festlegung einer angemessenen, auf die Struk-

tur 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.

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

**8** Die Siedlungsentwicklung ist im Sinne von „kurzen Wegen“ und „Verkehrsvermeidung“ möglichst mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung vor allem auch durch öffentliche Verkehrsmittel abzustimmen. Die erforderlichen Erschließungs-, Versorgungs- und Folgeeinrichtungen sollen an geeigneten Standorten bereitstehen oder rechtzeitig bereitgestellt werden können. Bei den technischen Infrastruktureinrichtungen bestehen bestimmte Ausbau- bzw. Unterauslastungsschwellen, deren Über- bzw. Unterschreitung bei mangelnder Abstimmung mit der langfristig zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung unwirtschaftliche Aufwendungen (z. B. Erweiterung oder Rückbau einer Kläranlage oder von Leitungsnetzen) verursachen kann. Insbesondere in Gemeinden, für die eine rückläufige Bevölkerungsentwicklung prognostiziert wird, kann die Nutzung bestehender Bausubstanz und die Aktivierung von noch ungenutzten bebaubaren Flächen in der Regel die Auslastung der bestehenden Infrastruktur verbessern (vgl. LEP 1.2.1, 1.2.6 mit 3.1 und 3.2).

**9** 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 (vgl. [Kapitel IV 3/14 Städtebaulicher Vertrag](#)).

**10** Mit Hilfe des Programms „FolgekostenSchätzer“ können frühzeitig die Infrastrukturfolgekosten neuer Wohnbaugebiete abgeschätzt und in den Pla-

**Technische Infrastruktur**

**Kosten**

**FolgekostenSchätzer**

nungsprozess einbezogen werden. Dies stellt eine wichtige Entscheidungsgrundlage für die Kommunen dar. Das Programm bietet die Möglichkeit, überschlägig die Infrastruktur-Kosten und Folgekosten der Bebauung alternativer Flächen, aber auch unterschiedlicher Planungen auf einer Fläche zu ermitteln. In einem Modellprojekt wurde das Programm in acht bayerischen Städten und Gemeinden getestet. Zusammen mit einer ausführlichen Praxisanleitung steht der „FolgekostenSchätzer“ allen Kommunen Bayerns kostenfrei zur Verfügung (vgl. [Anhang/D „Folgekosten von Wohnbaugebieten, Planungshilfe“](#)).

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

## Gender Mainstreaming

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

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

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

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

- Nutzungsmischung und Erreichbarkeit,
- Städtebauliche Dichte,
- Soziale Mischung,

- Erreichbarkeit von Einrichtungen des Gemeinbedarfs,
- Nutzungsqualität des Wohnumfelds,
- Nutzungsvielfalt des Außenraums,
- Sicherheit im öffentlichen Raum.

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

Ein wesentliches Handlungsfeld und zugleich ein Instrument von seniorenpolitischen Gesamtkonzepten ist die Orts- und Entwicklungsplanung. Die kommunale Bauleitplanung nimmt entscheidenden Einfluss darauf, inwieweit es für Seniorinnen und Senioren weiterhin möglich ist, zu Hause wohnen zu bleiben, sich zu versorgen und am gesellschaftlichen Leben teilzuhaben. Diese Aspekte sind von den Gemeinden im Rahmen ihrer Planungshoheit weitgehend selbst gestaltbar, z. B. Barrierefreiheit im öffentlichen Raum, Nahversorgung, Nahmobilität, nachbarschaftliche oder betreute Wohnformen, generationenübergreifende Treffmöglichkeiten usw. Diese Maßnahmen sollten zu einer umfassenden kommunalen Strategie zusammengefasst und mit einem integrierten kommunalen Entwicklungskonzept abgestimmt werden. In dem bayernweiten Modellvorhaben „Die barrierefreie Gemeinde“ wurden in 16 Modellkommunen Aktionspläne erarbeitet, die den Handlungsbedarf zur Schaffung von Barrierefreiheit im öffentlichen Raum aufzeigen. Die Ergebnisse sind in einen Leitfaden und begleitenden Werkbericht eingeflossen (vgl. [Anhang/D „Die barrierefreie Gemeinde“](#)).

Entsprechend der demographischen Entwicklung und zur Umsetzung des Übereinkommens der Vereinten Nationen über die Rechte von Menschen mit Behinderungen ist auf altersgerechte und inklusive Einrichtungen und Dienste in ausreichender Zahl und Qualität zu achten (LEP 8.1).

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

## Seniorenpolitische Gesamtkonzepte

## Agenda 21

## 2 Siedlung und Umwelt

**1** Die Bauleitpläne sollen u. a. dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern (vgl. auch LEP 1.3.1) und die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln (vgl. auch LEP 8.4.1). Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen (§ 1 Abs. 5 Sätze 2 und 3 sowie § 1a Abs. 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. 1ff. BayNatSchG.

### Umweltprüfung

**2** Um die sachgerechte Behandlung der Umweltbelange zu erleichtern, wird grundsätzlich für alle Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchgeführt (§ 2 Abs. 4 BauGB). Lediglich für Bauleitpläne, die im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden und für Bebauungspläne der Innenentwicklung, die im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, ist keine Umweltprüfung erforderlich (in Fällen des § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist allerdings eine Vorprüfung durchzuführen, siehe [Kapitel V Planungsschritte und Aufstellungsverfahren](#)). Das beschleunigte Verfahren ist ferner gem. § 13b BauGB befristet bis Ende 2019 entsprechend anwendbar auf Bebauungspläne mit einer Grundfläche von weniger als 1 ha, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Inhalt der Prüfung sind dabei die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgelisteten Belange des Umweltschutzes, soweit sie vorhersehbar und erheblich sind. Neben den Aspekten des Naturschutzes werden auch weitere umweltbedingte Auswirkungen, beispielsweise auf den Menschen und seine Gesundheit, die Bevölkerung insgesamt oder auf Kultur- und Sachgüter untersucht und bewertet. Ausführliche Hinweise zur Erstellung des Umweltberichts sind der Broschüre „Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ zu entnehmen (vgl. [Anhang/D](#)). Auch nach der Änderung des BauGB durch das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt kann diese weiterhin als Arbeitshilfe genutzt werden, maßgebend sind jedoch die in Anlage 1 zum BauGB genannten Kriterien für die Umweltprüfung.

### Abwägung umweltbezogener Fachplanungen

**3** Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB sind die Darstellungen von umweltschützenden Plänen in der Abwägung zu berücksichtigen. Ausdrücklich genannt sind die Landschaftspläne und Pläne des Wasser-, Abfall- und Immissionschutzrechts. Die in Nr. 7g genannten Pläne sind eine beispielhafte, nicht abschließende Aufzählung der für die Abwägung maßgeblichen umweltschützenden Fachpläne. Liegen umweltschützende Fachpläne vor, so sind sie, sofern bundesrechtlich nichts anderes bestimmt ist, nicht bindende Vorgaben der Bauleitplanung. Liegt eine ordnungsgemäße Fachplanung vor, kann allerdings davon ausgegangen werden, dass die Umweltbelange, die diese zum Gegenstand hat, fachgerecht ermittelt und bewertet worden sind. Die konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen der Landschaftspläne sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Sie können als



Darstellungen oder Festsetzungen in die Bauleitpläne aufgenommen werden (§ 11 Abs. 3 BNatSchG). Nicht der bauleitplanerischen Abwägung unterliegen dagegen durch Rechtsverordnung für verbindlich erklärte Fachpläne, die Bestimmungen zum Schutz des Netzes Natura 2000 (§ 1a Abs. 4 BauGB, § 36 Satz 1 Nr. 2, Satz 2 BNatSchG) sowie des besonderen Artenschutzes.

**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.

**5** Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im unbedingt notwendigen und gut begründeten Umfang für andere Nutzungsarten vorgesehen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen besteht nach § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB eine Begründungspflicht, die in der Ermittlung von Innenentwicklungspotenzialen, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen, zugrunde gelegt werden kann (siehe beispielsweise auch [Kapitel IV 2/16 Flächenmanagement](#)). Die Inanspruchnahme der Landschaft soll insbesondere wegen der Anforderungen des Naturschutzes und der Landschaftspflege so gering wie möglich gehalten werden (vgl. [Kapitel III 2/16 Eingriffe in Natur und Landschaft](#)). Zudem sind die Erfordernisse von Freizeit und Erholung und des Fremdenverkehrs zu berücksichtigen. Das gilt vor allem für die der Erholung dienenden oder landschaftlich schützenswerten Gebiete und im besonderen Maße für das Alpengebiet. Nicht zuletzt soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden, was auch in der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt ist (§ 1a Abs. 5 BauGB und vgl. LEP 1.3.2).

**6** Eine Zersiedelung der Landschaft soll vermieden werden (vgl. LEP 3.3). Zur Zersiedelung trägt vor allem eine ungeordnete Bebauung bei, wenn sie aufgrund ihres Umfangs oder ihrer exponierten Lage wesensfremd ist und mit den öffentlichen Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie der Freizeit und Erholung nicht im Einklang steht. Das BauGB nimmt eine Zersiedelung insbesondere im Hinblick auf sog. privilegierte Vorhaben (§ 35 Abs. 1 BauGB) in gewissem Rahmen hin, betont aber auch insoweit das Gebot des Flächensparens und der größtmöglichen Schonung des Außenbereichs in § 35 Abs. 5 BauGB (zur Privilegierung von Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 vgl. auch die Gemeinsame Bekanntmachung „Bauen im Rahmen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe“ in der Fassung vom 20.12.2016 (GemBek), [Anhang/B](#)).

**7** Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (vgl. LEP 3.3) und gegen die Landschaft klar abzugrenzen. Dabei handelt es sich um ein Ziel der Raumordnung, das zu beachten ist. Die Ausnahmen hiervon sind im Ziel selbst genannt und damit abschließend. In Gemeinden mit mehreren Gemeindeteilen kommen

## Landschaftsplanung

## Erhalt der Landschaft

## Zersiedelung

## Anbindungsziel

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. Hinweis: Im Zuge der Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms wird der Absatz zu den Ausnahmen des Anbindungszieles derzeit überarbeitet.

#### **Splittersiedlungen**

**8** Splittersiedlungen und Weiler im Außenbereich sind in der Regel als Ansatzpunkte für eine weitere Siedlungsentwicklung ungeeignet. Es ist streng darauf zu achten, dass die rechtlichen Vorgaben eingehalten werden, wenn im Einzelfall dennoch eine Überplanung erfolgt. Bei einzelnen (nichtlandwirtschaftlichen) Einrichtungen, die wegen ihrer besonderen Zweckbestimmung im Außenbereich vorgesehen werden sollen, ist zu bedenken, dass sie – etwa aufgrund ihrer Erschließung – zum Ansatzpunkt einer unerwünschten baulichen Entwicklung werden können.

#### **Schützenswerte Landschaftsteile**

**9** Auch soweit Schutzverordnungen nach den Naturschutzgesetzen nicht bestehen, kann die Freihaltung schützenswerter Landschaftsteile geboten sein. Insbesondere sind besonders schützenswerte Landschaftsteile gemeint, die einschließlich ihres Zugangs grundsätzlich von Bebauung freizuhalten sind. Diese sind zum einen besonders bedeutende oder weithin einsehbare Landschaftsteile (landschaftsprägende Höhenrücken, Kuppen, Hanglagen) sowie Fluss- und Seeuferbereiche, die ökologisch oder für das Landschaftsbild wertvoll oder der Allgemeinheit für Erholungszwecke vorbehalten sind (vgl. auch LEP 7.1.2 bis 7.1.5).

**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 hinderndem 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.



Ortserweiterungen setzen eine sorgfältige Analyse der Topographie und der Siedlungsstruktur voraus. Hinweise zum Umgang mit Ortsrändern enthält das Arbeitsblatt für die Bauleitplanung Nr. 12 (vgl. [Anhang/C](#)).

**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 10/14ff. Immissionsschutz Landwirtschaft](#) und [IV 4.2/15 Dorfgebiete](#)) und an landwirtschaftliche Hofstellen mit Tierhaltung keine heranrückende Wohnbebauung zuzulassen. Ebenso ist die Freihaltung von Flächen an den gewachsenen Ortsrändern, die oft von Obstgärten bestanden sind, für die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes wichtig.

**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 entsprechend der Eingriffsregelung nach dem BNatSchG Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können (§ 14 Abs. 1 BNatSchG). Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vom Verursacher zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen (§ 15 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Satz 1 BNatSchG). Entsprechend Art. 8 Abs. 2 und Abs. 3 Nrn. 1 und 2 BayNatSchG wurde in Bayern die Verordnung über die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft (Bayerische Kompensationsverordnung – BayKompV) erlassen, die insbesondere Inhalt, Art und Umfang von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen regelt. Die BayKompV vom 07.08.2013 trat mit Wirkung vom 01.09.2014 in Kraft. Die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG und deren Ausgestaltung durch die BayKompV gelten jedoch nur für Eingriffe, die nicht in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 BauGB, nicht im Innenbereich nach § 34 BauGB – und damit regelmäßig im Außenbereich – liegen und nicht während der Planaufstellung nach § 33 durchgeführt werden (§ 18 Abs. 1 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG. i. V. m. § 1 Abs. 2 Nrn. 1 und 2 BayKompV).

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans sind Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen (§ 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB); sie sind Gegenstand der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB). Die Bewältigung der Eingriffsfolgen richtet sich nach dem BauGB (§ 18 Abs. 1 BNatSchG), das einen eigenen, umfassenden Ausgleichsbegriff verwendet. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen im Flächennutzungsplan und Festsetzungen im Bebauungsplan, die nach § 200a BauGB auch Ersatzmaßnahmen umfassen; anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragli-

#### Ortseinfahrten

#### Eingriffe in Natur und Landschaft

che Vereinbarungen nach § 11 BauGB oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich getroffen werden (§ 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB). Für die Inanspruchnahme land- und forstwirtschaftlicher Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gilt gem. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB § 15 Abs. 3 BNatSchG entsprechend. Demnach ist dabei im Wesentlichen auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen, d. h. landwirtschaftlich besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. In [Kapitel II 3/10](#) werden die Rückwirkungen der ordnungsgemäßen Behandlung der Eingriffsregelung auf den Besonderen Artenschutz behandelt.

#### Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“

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

#### Ökokonto

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

- Flächen bzw. Maßnahmen können in ein Ökokonto eingebracht werden, wenn sie frühzeitig verfügbar und aufwertungsfähig sind, bisher noch nicht zur Kompensation von Eingriffen in Anspruch genommen wurden, auf ihnen weder Eingriffe geplant noch absehbar sind und nicht bereits vor der Verkündung des BauROG (18.08.1997) durchgeführt wurden.

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

Weitergehende Hinweise enthalten die vom Bayerischen Gemeindetag und Bayerischen Städtetag herausgegebenen „Handlungsempfehlungen für ein Ökokonto“ vom April 2000 (vgl. [Anhang/D](#)).

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

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

Unberührt bleibt davon die Notwendigkeit der Durchführung einer Verträglichkeitsprüfung gemäß § 1a Abs. 4 BauGB, § 36 Satz 1 Nr. 2 i. V. m. § 34 Abs. 1

## Ökoflächenkataster

## Natura 2000-Gebiete: Fauna-Flora-Habitat- (FFH-) und Vogelschutz- richtlinie

BNatSchG, soweit ein Gebiet im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen infolge der Verwirklichung des Bauleitplans erheblich beeinträchtigt werden kann. Kann eine erhebliche Beeinträchtigung auch nach Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung nicht ausgeschlossen werden, darf die Gemeinde den Plan nur aufstellen, wenn er aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses notwendig ist und zumutbare Alternativen nicht gegeben sind (§ 34 Abs. 3 BNatSchG). Zu den Gründen des öffentlichen Interesses zählen auch solche sozialer oder wirtschaftlicher Art. Können von dem Projekt bzw. Plan in einem Gebiet prioritäre natürliche Lebensraumtypen oder prioritäre Arten betroffen werden, können als zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses nur solche im Zusammenhang mit der Gesundheit des Menschen, der öffentlichen Sicherheit oder den maßgeblich günstigen Auswirkungen des Projekts bzw. des Plans auf die Umwelt geltend gemacht werden (§ 34 Abs. 4 Satz 1 BNatSchG). Für die Berücksichtigung sonstiger Gründe bedarf es der Beteiligung, d.h. der Einholung einer (nicht bindenden) Stellungnahme, der Kommission. Die EU-Kommission macht die FFH-Gebiete im Amtsblatt der Europäischen Union bekannt. In der am 01.04.2016 in Kraft getretenen Bayerischen Natura 2000-Verordnung (Bay Nat2000V) über die Natura 2000-Gebiete vom 19.02.2016 (vgl. [Anhang/B](#)) werden die Erhaltungsziele und die Gebietsabgrenzungen der bayerischen FFH- und europäischen Vogelschutzgebiete rechtsverbindlich festgelegt. Weitere Konkretisierungen zu den Erhaltungszielen enthält als behördenverbindliche Grundlage für den Verwaltungsvollzug die Bekanntmachung über die Vollzugshinweise zur gebietsbezogenen Konkretisierung der Erhaltungsziele der bayerischen Natura 2000-Gebiete vom 29.02.2016 (vgl. [Anhang/D](#)). Ergänzend wird auf die Gemeinsame Bekanntmachung zum Schutz des Europäischen Netzes „Natura 2000“ vom 04.08.2000 (vgl. [Anhang/B](#)) hingewiesen. Wie auch bei Schutzgebietsverordnungen (z.B. Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet) kann es im Rahmen der Bauleitplanung in Natura 2000-Gebieten zur Normenkollision mit dem Bebauungsplan kommen. Ein Bebauungsplan ist regelmäßig nichtig, soweit er den Regelungen der Schutzgebietsverordnung oder Erhaltungszielen des betreffenden Natura 2000-Gebiets widerspricht (vgl. [Kapitel III 2/3 Abwägung umweltbezogener Fachplanungen](#)).

#### Artenschutz

**21** Die Verbote zum Schutz besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten stellen auf Tathandlungen ab und werden daher durch die Bauleitplanung nicht unmittelbar berührt. Sie können aber als nicht ausräumbare Vollzugshindernisse der Erforderlichkeit der Bauleitplanung entgegenstehen (vgl. [Kapitel II 3/10ff. Naturschutz, Landschaftspflege, 3/13ff. besonderer Artenschutz](#)). Nähere Hinweise zur Berücksichtigung des Artenschutzes bei der Vorhabenzulassung sind der Internet-Arbeitshilfe des Bayerischen Landesamtes für Umwelt unter [www.lfu.bayern.de/natur/sap/index.htm](http://www.lfu.bayern.de/natur/sap/index.htm) zu entnehmen.

#### Klima im Siedlungsbereich

**22** Um ein gesundes Klima im Siedlungsbereich zu erhalten, die Aufheizung der Luft zu vermindern und Luftverunreinigungen abzubauen, muss ein möglichst ungehinderter Luftaustausch mit der freien Landschaft gewährleistet sein. Besondere Bedeutung für die Frischluftzufuhr in den Siedlungsbereichen kommt hierbei der Kaltluft zu. Kaltluft entsteht über Wiesen (bei Nacht) und Wäldern (bei Tag) und fließt zu den tieferen Stellen des Geländes. Hindernisse wie z.B. ungünstig angeordnete Gebäude führen zum Kaltluftstau und mindern den Luftaustausch. Täler und Hangeinschnitte, die den Kaltluftstrom in den Siedlungsbereich lenken, sollten daher von Hindernissen wie z.B. größeren

Baukörpern quer zur Strömungsrichtung freigehalten werden (vgl. LEP 7.1.4 mit 2.2.8 und 3.3). An den bewaldeten Hängen ist ein ausreichend großer Abstand zwischen Bebauung und Waldrand vorzusehen, um den Kaltluftabfluss zu erleichtern. Die Bebauung sollte in diesen Fällen die Baumhöhe nicht überschreiten und durch Lüftungsschneisen in der Falllinie aufgelockert werden.

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

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

**25** Die Anforderungen des Bodenschutzes zur Gefahrenabwehr und zur Vorsorge richten sich nicht unmittelbar an die Gemeinde als Trägerin der Bauleitplanung. Jedoch sollen bei der Bauleitplanung erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Böden sowohl im Flächennutzungs- als auch im Bebauungsplan gekennzeichnet werden (§ 5 Abs. 3 Nr. 3, § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB). Dies schließt auch die Belastung von Böden mit naturbedingt erhöhten Stoffgehalten ein. Weiterhin ist nach § 4 Abs. 4 BBodSchG bei der Erfüllung der boden- und altlastenbezogenen Pflichten zur Gefahrenabwehr das konkrete Schutzbedürfnis maßgeblich, das sich aus der jeweils planungsrechtlich zulässigen Nutzung und damit auch aus den Festsetzungen eines Bebauungsplanes ergibt (vgl. die gebietsbezogene Differenzierung nach Anhang 2 Nr. 1 der BBodSchV). Dies kann die Gemeinde in der Bauleitplanung nicht unberücksichtigt lassen. Ein demgegenüber weiter Spielraum steht der Gemeinde in ihrer Abwägung bei der Frage zu, inwieweit sie über die fachlichen Anforderungen der BBodSchV noch hinausgehend strengere Anforderungen zugrunde legen möchte. Eine solche Vorsorgeplanung ist im Rahmen des Gebots der gerechten Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB möglich.

### 3 Wohnen

**1** Die angemessene Wohnraumversorgung in allen Landesteilen ist in Art. 106 der Bayerischen Verfassung verankert. Hier ist auch festgelegt, dass die Förderung des Baus von bezahlbaren Wohnungen Aufgabe des Staates und der Gemeinden ist. Der Wohnflächenbedarf der Gemeinden ist in unterschiedlichem Maße von der Bevölkerungsentwicklung, der zunehmenden Zahl an Kleinhaushalten und alten Menschen und steigenden Raumansprüchen der Wohnbevölkerung bestimmt. Auch dort, wo nur noch mit einem geringen, keinem oder sogar negativem Wachstum gerechnet werden kann und

**Landschaftliche  
Gegebenheiten,  
Topographie**

**Bodenschutz, Altlasten**

**Wohnflächenbedarf**

daher vorwiegend Ersatz- und Auflockerungsbedarf besteht, können bauliche Weiterentwicklungen aufgrund entsprechender städtebaulicher Planungen und Maßnahmen erforderlich sein. Auch eine nicht ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem und barrierefreiem Wohnraum kann hierfür Anlass geben. Die Gemeinden sollten daher die Wohnraumentwicklung aktiv steuern und entsprechende Wohnraumentwicklungskonzepte als festen Bestandteil von kommunalen Entwicklungskonzepten oder städtebaulichen Rahmenplänen vorsehen. Die Instrumente eines kommunalen oder gemeindeübergreifenden Flächenmanagements sollten besonders hier zum Einsatz kommen (vgl. [Kapitel III 1/4f. Flächenmanagement, Innenentwicklung, Kapitel IV 3/1 ff. Berechnungs-, Entwurfsgrundlagen](#)).

#### **Innenentwicklung**

**2** Potenziale der Innenentwicklung, die in den vorhandenen Siedlungsgebieten bestehen, sind vorrangig zu nutzen (vgl. LEP 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung und § 1a Abs. 2 BauGB). Das gilt nicht nur für den städtischen Bereich, sondern auch für ländliche Siedlungseinheiten z.B. mit nicht genutzter Bausubstanz von aufgegebenen landwirtschaftlichen Betrieben. Sicherung, Verbesserung und Erweiterung vorhandener Wohnfunktionen sind oft Voraussetzungen für eine wirtschaftlichere Ausnutzung bestehender Infrastruktureinrichtungen, die sonst aufgrund der abnehmenden Bevölkerungszahl, durch einen negativen Geburtensaldo oder Abwanderung der Wohnbevölkerung nicht mehr ausgelastet wären.

#### **Einheimischenmodelle**

**3** Ein wichtiges und effektives Instrument der Gemeinde, ein ausreichendes Wohnangebot für einkommensschwache oder andere benachteiligte Gruppen der örtlichen Bevölkerung sicherzustellen, bieten Einheimischenmodelle. Die Leitlinien vom 22. Februar 2017 (abrufbar unter [www.stmi.bayern.de/assets/stmi/med/aktuell/leitlinien.pdf](http://www.stmi.bayern.de/assets/stmi/med/aktuell/leitlinien.pdf)) gewährleisten eine rechts- und damit planungssichere Aufstellung von Einheimischenmodellen.

Sie sehen bei der Ausgestaltung zwei Stufen vor: Als allgemeine Zugangsvoraussetzung werden auf der ersten Stufe zunächst allein die Kriterien „Einkommen“ und „Vermögen“ angesetzt. Ausgehend von der Rechtsprechung des EuGH, kann hinsichtlich des Kriteriums „Einkommen“ als Maximum das Durchschnittseinkommen in der Gemeinde – dies wird vom Bayerischen Landesamt für Statistik für jede Gemeinde als Gesamtbetrag der Einkünfte angegeben – angesetzt werden. Das Kriterium der Ortsansässigkeit spielt hier keine Rolle mit der Folge, dass auch Ortsfremde am Einheimischenmodell teilnehmen können. Hieran anschließend findet auf der zweiten Stufe des Verfahrens die Punktevergabe für die Bewerber statt. Dabei sind die Kriterien mit (maximal) 50 % der Gesamtpunkte hinsichtlich der Ortsgebundenheit und (mindestens) 50 % der Gesamtpunkte hinsichtlich der sozialen Kriterien zu gewichten. Das Ehrenamt kann im Rahmen des Kriteriums der Ortsgebundenheit mit berücksichtigt werden; bei z.B. 10 % der Gesamtpunkte für das Ehrenamt können dann allerdings nur noch 40 % der Gesamtpunkte für das Kriterium Ortsgebundenheit verwendet werden. Welche und wie viele Punkte innerhalb dieses Rahmens im Einzelnen vergeben werden, liegt in der Entscheidungshoheit der Gemeinde.

#### **Anbindung an bestehende Wohngebiete**

**4** Neue Wohnbauflächen sind möglichst an bestehende Wohngebiete anzubinden (vgl. auch LEP 3.3), damit vorhandene Infrastruktureinrichtungen besser genutzt werden können und der Erschließungsaufwand so gering wie möglich gehalten wird. Dabei sollen Einheiten gebildet werden, die eine über-



schaubare Gliederung und Gestaltung ermöglichen und eine wirtschaftliche Ausstattung mit den Gemeinbedarfseinrichtungen des näheren Wohnumfeldes, z. B. mit Kinderspielplätzen, erlauben.

**5** Neue Wohnsiedlungseinheiten sollen mit öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen und den Arbeitsstätten günstig zugeordnet werden. In den Verdichtungsräumen ist die weitere Siedlungsentwicklung an Standorten mit leistungsfähigem Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz, insbesondere an Standorten mit Zugang zum schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr, zu konzentrieren (vgl. LEP 2.2.8).

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

**7** 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/C](#)).

## Öffentliche Verkehrsmittel

## Wohnumfeld

## Wohngebiete

**Hausformen**

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

**Energieeffiziente Bauweise**

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

**Mischung der Wohnformen**

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

**Genossenschaftliches Wohnen**

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

**4 Arbeiten**

**1** Den Bedürfnissen der Wirtschaft sowie der Sicherung und Entwicklung eines vielseitigen, regional ausgewogenen Angebots an Arbeitsplätzen muss ein angemessenes Angebot an Flächen zur Errichtung von Arbeitsstätten gegenüberstehen. Insbesondere zur Verminderung des Verkehrsaufkommens sollte es angestrebt werden, die Funktionen Wohnen und Arbeiten wieder näher zusammenzubringen. Eine stärkere Mischung dieser Funktionen ist vor allem in den Stadtzentren und den Randbereichen der Innenstäd-



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

**2** In ländlichen Räumen mit Verdichtungsansätzen (LEP 2.2.6) und in Verdichtungsräumen (LEP 2.2.7) sollen größere gewerbliche Entwicklungen an räumlich geeigneten Standorten mit guter überregionaler Verkehrsanbindung vorgesehen werden. Daneben sind bei der Standortwahl die technische Ver- und Entsorgung (insbesondere Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung) und die notwendigen Vorkehrungen gegen nachteilige Auswirkungen (vgl. [Kapitel III 10 Immissionsschutz](#)) zu berücksichtigen. Die Gebiete sollen ausreichende Ausdehnungsmöglichkeiten für die vorhandenen und anzusiedelnden Betriebe auch im Hinblick auf den längerfristigen Bedarf bieten. Weiterhin soll insbesondere in den Verdichtungsräumen die Ausweisung gewerblicher Siedlungsflächen möglichst mit dem Bedarf an Wohnsiedlungsflächen abgestimmt werden (LEP 2.2.7).

**3** Auch gewerbliche Bauflächen sollen den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen schon wegen der Verkehrsbeziehungen und der Versorgungseinrichtungen so eng wie möglich zugeordnet werden. Die Anforderungen des Immissionsschutzes und die Möglichkeiten der Abschirmung zu anderen Nutzungsarten sowie das Orts- und Landschaftsbild sind hierbei zu beachten. Das Landesentwicklungsprogramm sieht für bestimmte gewerbliche Betriebe Ausnahmen vom Anbindegebot vor.

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

**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.

## Standortwahl

## Interkommunale Gewerbegebiete

## Erschließung von Gewerbe- und Industriegebieten

### Einfügen von Gewerbe und Industrie in das Orts- und Landschaftsbild

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

### Gestaltung, Grünordnung

**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/C](#)).

## 5 Orts- und Stadtzentren

---

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

### Nutzungsmischung

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

### Kernbereichsfunktion

**3** Vorhandene Wohnfunktionen in den zentralen Ortsbereichen sollen erhalten, verbessert und, wo es möglich ist, ausgebaut werden. Besonders ist auch auf die Erhaltung und Verbesserung der Existenzbedingungen für kleinere Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gaststättenbetriebe zu achten, die zur Vielfalt des Erscheinungsbildes und des Warenangebots beitragen und der Nahversorgung der Wohnbevölkerung, vor allem auch der alten Menschen, in

den zentralen Ortsbereichen dienen. Öffentlich-private Standortkooperationen können die funktionale Stärkung der zentralen Ortskernbereiche unterstützen und die Standortverantwortung der privaten Akteure erhöhen.

**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).

**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.

**6** Sowohl im ländlichen Raum als auch besonders in den Verdichtungsräumen sind die Dorfkern von Funktions- und Gestaltverlust bedroht. Daher sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass eine noch bestehende landwirtschaftliche Nutzung in den Dorfkernen so weit wie möglich erhalten werden kann. Das verlangt bei den heutigen Betriebsformen in der Regel sorgfältige Überlegungen bei der Auswahl von Art, Umfang und Standort von anderen Nutzungen, insbesondere der Wohnnutzung. Bestehende landwirtschaftliche Betriebe sollten aus der Ortslage grundsätzlich nicht hinausgedrängt werden. Eine Aussiedlung sollte nur bei besonderem betrieblichem oder öffentlichem Interesse erfolgen, z. B. wenn die nachteiligen Auswirkungen der landwirtschaftlichen Nutzung die sonstige Funktionsfähigkeit des Dorfkerns gefährden. Hierbei ist zu beachten, dass in Dorfgebieten nach § 5 BauNVO auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe vorrangig Rücksicht zu nehmen ist (vgl. [Kapitel IV 4.2/15 Dorfgebiete](#)).

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

**8** Vor allem die Gemeinde und andere öffentliche Aufgabenträger können zur Erhaltung und Belebung der Dorfkern 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.

## Historische Ortszentren

I

II

## Stadtteilzentren

III

IV

V

## Dörfliche Kernbereiche

## Nutzung vorhandener Bausubstanz

## 6 Zentrale Einrichtungen

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

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

**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.

**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 14/10ff. Erhalt von Baudenkmalern](#)).

**6** Ein Einzelhandelsbetrieb liegt vor, wenn eine Verkaufsstätte allgemein zugänglich ist und Waren an Endverbraucher verkauft werden. Auch Werks-

**Auslastung der Infrastruktur**

**Mehrfachnutzung, Mehrzwecknutzung**

**Nutzung vorhandener Bausubstanz**

**Einzelhandelsgroßprojekte, andere Großprojekte**

verkäufe und Fabrikverkaufszentren (Factory-Outlet-Center) sind demnach Einzelhandelsbetriebe (vgl. LEP 5.3).

Einzelhandelsgroßprojekte sind Betriebe i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO (Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage und Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung nicht nur unwesentlich auswirken können, sowie sonstige großflächige Handelsbetriebe mit vergleichbaren Auswirkungen). Darüber hinaus gelten auch Agglomerationen von jeweils für sich betrachtet nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben – auch im Anschluss an ein Einzelhandelsgroßprojekt – in räumlich-funktionalem Zusammenhang, die überörtlich raumbedeutsam sind, als Einzelhandelsgroßprojekte. Nahversorgungsbetriebe im Sinne von LEP 5.3.1 sind bis zum Erreichen des Schwellenwerts von 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche von der landesplanerischen Verkaufsflächensteuerung freigestellt (vgl. LEP 5.3.3).

Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Vor ihrer Errichtung ist zu prüfen, ob ein Raumordnungsverfahren gem. Art. 24 BayLplG durchzuführen ist (vgl. [Anhang/B Auslegungshilfe des Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie vom 18.09.2012](#)). In jedem Fall ist die Höhere Landesplanungsbehörde zu beteiligen.

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

- das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder
- die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte aufgrund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen (LEP 5.3.2).

**7** Es empfiehlt sich, für eine ortsverträgliche Entwicklung des Einzelhandels im Vorfeld von derartigen Ansiedlungen ein gesamtgemeindliches Einzelhandelsentwicklungskonzept zu erarbeiten. Bei der Bauleitplanung für Einzelhandelsgroßprojekte ist das interkommunale Abstimmungsgebot besonders zu beachten (§ 2 Abs. 2 BauGB, siehe auch [Kapitel II 4 Abstimmung mit benachbarten Gemeinden](#)): Gemeinden können sich im Zuge dessen bei entsprechenden Planungen der Nachbargemeinde auch auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen. Zu den Voraussetzungen der Städtebauförderung und der Stadterneuerung hinsichtlich der Einzelhandelsentwicklung einer Kommune wird auf die Städtebauförderungsrichtlinien – StBauFR 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 berücksichtigt werden. Das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt brachte die neue Regelung des § 12 Abs. 7 BauNVO, wonach die Gemeinde eine Zulassung von Wohnnutzung in bisherigen Erholungssondergebieten nach § 10 BauNVO durch Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans festsetzen kann, der insb. die Zulässigkeit von baulichen Anlagen zu Wohnzwecken in diesen Gebieten regelt.

**4** Auch Wochenendhausgebiete sind grundsätzlich an vorhandene, im Zusammenhang bebaute Ortsteile anzubinden (vgl. LEP 3.3) und sollen möglichst in Fußwegentfernung zu den Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen der Gemeinde liegen. Ist durch Festsetzungen sichergestellt, dass Wochenendhausgebiete sich nicht zu Wohngebieten entwickeln, so werden an die Erschließung im Allgemeinen geringere Anforderungen als bei Wohngebieten gestellt werden können. Eine zentrale Wasserversorgung ist jedoch stets erforderlich, der Anschluss an eine zentrale Abwasserbeseitigungsanlage soll ebenfalls gewährleistet sein.

### Gebiete für Ferienwohnungen und Ferienhäuser

**5** Ferienwohnungen und Ferienhäuser unterscheiden sich von eigen genutzten Freizeitwohngelegenheiten dadurch, dass sie aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für einen Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zu dienen. Der Begriff der Ferienwohnung wurde durch das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt in § 13a BauNVO nun ausdrücklich definiert als „Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft



zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind“. Nach § 13a Satz 1 BauNVO handelt es sich bei solchen Ferienwohnungen hinsichtlich der Art baulicher Nutzung in der Regel um nicht störende Gewerbebetriebe, ausnahmsweise können sie sich unter den dort geregelten Voraussetzungen auch als Teil eines Beherbergungsbetriebes darstellen. Ferienwohnungen i. S. d. § 13a BauNVO können auch Gebäude mit nur einer Wohneinheit, also Ferienhäuser sein. Nach der Gesetzesbegründung grenzt sich die Ferienwohnung i. S. v. § 13a BauNVO vom Ferienhaus i. S. d. § 10 Abs. 4 BauNVO (nur) durch die Belegenheit in einem entsprechenden Sondergebiet nach § 10 BauNVO ab.

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

**7** Kleingartenanlagen sind als Erholungsflächen schutzbedürftig und sollen vor störenden Umwelteinwirkungen, wie etwa dem Lärm von nahe gelegenen stark frequentierten Verkehrswegen, durch geeignete Schutzmaßnahmen abgeschirmt werden. Bebauungspläne für Kleingartenanlagen werden insbesondere Festsetzungen zur Grünordnung enthalten. Durch geeignete Festsetzungen (z. B. überbaute Fläche für Gartenhäuser nicht über 15 m<sup>2</sup>) ist auszuschließen, dass die Kleingartenanlage zweckentfremdet und z. B. als Wochenendhausgebiet genutzt wird.

**8** Um Engpässen bei der Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden zu begegnen, sind mit den BauGB-Novellen 2014 und 2015 Sonderregelungen für die Flüchtlingsunterbringung in Kraft getreten. Hierdurch wurde u. a. § 1 Abs. 6 BauGB durch eine neue Nr. 13 ergänzt, wonach die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind. Die Neuregelungen enthalten neben dieser – lediglich klarstellenden – Änderung verschiedene Erleichterungen hinsichtlich der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Unterkünften für Flüchtlinge und Asylbegehrende insbesondere in den – befristet bis Ende 2019 geltenden – Regelungen des § 246 Abs. 8-17 BauGB. Näheres hierzu ist den Rundschreiben des Bayerischen Staatsministeriums des Innern, für Bau und Verkehr vom 11.11.2014, 06.03.2015, 18.08.2015 und 22.12.2015 sowie den Hinweisen der Fachkommission Städtebau mit Stand vom 15.12.2015 zu entnehmen ([www.innenministerium.bayern.de/buw/baurechtundtechnik/bauplanungsrecht/vorschriftenundrundschreiben/](http://www.innenministerium.bayern.de/buw/baurechtundtechnik/bauplanungsrecht/vorschriftenundrundschreiben/)).

## Kleingartenanlagen

## Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylbegehrende

## 8 Öffentlicher Raum

**1** Der öffentliche Raum umfasst alle Straßen, Wege und Plätze, alle Grünanlagen, Parks und Wasserflächen innerhalb von Siedlungsgebieten, die ohne Beschränkung öffentlich zugänglich sind. Mit den Funktionen für Verkehr,

Wirtschaft, Kultur, Aufenthalt, Bewegung und Erholung prägt er entscheidend das Erscheinungsbild, die Attraktivität und das öffentliche Leben in Städten, Gemeinden und Dörfern. Die verschiedensten Funktionen und Nutzungsansprüche an den öffentlichen Raum müssen je nach örtlicher Situation und Lage im Siedlungsgebiet für den Einzelfall aufeinander abgestimmt werden. Er hat großen Einfluss auf die Lebensqualität und befördert somit die Identifikation der Bürgerinnen und Bürger mit ihrer Umgebung. Für eine erfolgreiche Innenentwicklung kommt dem öffentlichen Raum eine entscheidende Bedeutung zu.

#### Barrierefreie Gestaltung

**2** Der öffentliche Raum soll als ein Gefüge von Freiflächen, Platz- und Straßenräumen abwechslungsreich, gefahrlos und soweit als möglich barrierefrei geformt und gestaltet werden. Hinweise zur barrierefreien Gestaltung des Öffentlichen Verkehrs- und Freiraums gibt die DIN 18040 „Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 3: Öffentlicher Verkehrs- und Freiraum“. Die Anforderungen des fließenden und ruhenden Verkehrs müssen mit den Bedürfnissen von Fußgängern, Radfahrern, Kindern, alten Menschen und Menschen mit Behinderung abgewogen und abgestimmt werden. Ziel ist eine „Stadt für alle“, also die umfassende und selbstbestimmte Teilhabe aller Menschen am gesellschaftlichen Leben – ungeachtet des Alters sowie unabhängig von Art und Umfang einer Beeinträchtigung. Grundsätzlich empfiehlt es sich barrierefreie Planungen bzw. Umgestaltungen nicht isoliert, sondern eingebettet in ein gesamtörtliches Konzept zu erarbeiten, um durchgängige barrierefreie Wegebeziehungen (sog. Wegekettten) zu schaffen (vgl. [Kapitel I 3/6 Rahmenplanung](#) u. [14 Gemeindlicher Aktionsplan zur Schaffung von Barrierefreiheit](#)).

#### Gestaltung

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

#### Möblierung

**4** Die Möblierung von Straßen, Plätzen und Freiflächen prägt entscheidend die Qualität und Identität des öffentlichen Raums. Daher ist auf ein abgestimmtes und durchgängiges Erscheinungsbild zu achten. Insbesondere bei historischen Plätzen, die in ihrer ursprünglichen Form und Gestaltung erhalten bleiben und von Kraftfahrzeugen möglichst freigehalten werden sollen, ist bei der Ausstattung mit Beleuchtungskörpern und Sitzgelegenheiten jeweils der örtliche Charakter zu berücksichtigen (s. a. [Kapitel III 14/8 Bildende Kunst](#)).

#### Bepflanzung

**5** Zur Gestaltung der Straßen- und Platzräume und zur raumbildenden Wirkung trägt auch die Bepflanzung bei. Im Bereich von Fußwegen, Spiel- und Ruheplätzen sind Bäume und Sträucher zum Schutz vor Wind und Sonne wichtig. In Straßen- und Platzräumen mit geschlossener Randbebauung soll sich die Bepflanzung jedoch dem Raum unterordnen. In Betracht kommen insbesondere Baumreihen oder einzelne Bäume und Baumgruppen als Blick-



punkte. 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 [Kapitel III 13/4 Straßenbegleitgrün, 13/5 Stell- und Parkplätze](#)).

## 9 Verkehr

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

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

**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 vereinbar 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

### Ortsdurchfahrten

von 50 km/h sicherzustellen ist. Werden in der Planungsphase verkehrsregelnde Maßnahmen, z. B. durch Gefahrzeichen, Verkehrseinrichtungen und bei Vorliegen besonderer Umstände streckenbezogene Geschwindigkeitsbeschränkungen für erforderlich erachtet, sind die Straßenverkehrsbehörden zu informieren. Diese entscheiden auf Basis der StVO.

#### Ortsumgehungen

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

#### Netzformen innerhalb der Siedlungsgebiete

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

#### Verkehrskonzept

**6** Bei der Planung großflächiger Verkehrsverlagerungen müssen für den an den Rand verlegten Durchgangsverkehr geeignete Lösungen angeboten und die notwendigen Lärmschutzvorkehrungen (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.

#### Nahmobilität

**7** Im Fokus einer zukunftsorientierten Siedlungsentwicklung sind Nahmobilitätskonzepte im Rahmen der kommunalen Verkehrsplanung von großer Bedeutung. Nahmobilität setzt am Konzept der „Stadt der kurzen Wege“ an. Dabei sollen die Einrichtungen der Grundversorgung für 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 bedeutet ein Überdenken der klassischen Verkehrsmittel beispielsweise bezüglich ihrer Effizienz, ihres Energieverbrauchs sowie ihrer städtebaulichen und ökologischen Verträglichkeit. Dies kann Auswirkungen auf den öffentlichen Raum haben. Als Arbeitshilfen können hier die „Hinweise zur Nahmobilität – Strategien zur Stärkung des nichtmotorisierten Verkehrs auf Quartiers- und Ortsteilebene“ herangezogen werden (vgl. [Anhang/D](#)).

#### Allgemeine Hinweise zur Verkehrsberuhigung

**8** Bereiche geeigneter Größe sollen jeweils vom Rand her durch Hauptverkehrs- oder Sammelstraßen erschlossen und im Innern durch eine geeignete Verkehrsführung sowie durch die Trassierung und bauliche Ausgestaltung der Straßen und der Eingangsbereiche (Torwirkung) so gestaltet werden, dass der

Durchgangsverkehr erschwert und Gefährdungen oder Belästigungen durch den Anliegerverkehr verringert werden. Die Breite der Fahrbahn soll unter Berücksichtigung der Funktion der jeweiligen Straße auf das erforderliche Maß beschränkt werden und in einem ausgewogenen Verhältnis zu den Fußwegen und dem begleitenden Grün stehen. Übermäßig lange, geradlinige Straßenabschnitte sollten vermieden werden. Ergänzend sind oft auch verkehrsregelnde Maßnahmen vorzusehen. Sammelgaragen und Stellplätze sollen möglichst am Rand der verkehrsberuhigten Bereiche angeordnet werden. In größeren Gemeinden ist grundsätzlich eine Erschließung der verkehrsberuhigten Bereiche durch öffentliche Verkehrsmittel anzustreben.

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

**10** Um die Beeinträchtigung von Siedlungsgebieten durch den Kraftfahrzeugverkehr zu mindern, werden häufig Tempo-30-Zonen eingerichtet. Für die Anordnung solcher Zonen empfiehlt sich als Grundlage eine flächenhafte Verkehrsplanung der Gemeinde. Bauliche Veränderungen wie z. B. Einengungen zur Kenntlichmachung der Zone (Zonenbewusstsein) sind rechtlich nicht erforderlich, in der Praxis aber häufig sinnvoll. In Tempo 30-Zonen darf es keine Vorfahrtsstraßen geben. Wenn der Radverkehr die vorherrschende Verkehrart ist oder dies alsbald zu erwarten ist, kommen Fahrradstraßen in Betracht. Anderer Fahrzeugverkehr als Radverkehr darf diese nicht benutzen, kann aber durch Zusatzzeichen erlaubt werden. Für den Fahrverkehr gilt eine Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h. Fahrradstraßen innerhalb von Tempo 30-Zonen sind nicht empfehlenswert wegen der Rechts-vor-Links-Regelung in Tempo-30-Zonen. Bei Fahrradstraßen sollten die Tempo-30-Zonen aufgehoben sein, damit die Fahrräder bevorrechtigt fahren können.

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

**12** Verkehrsberuhigte Bereiche sind Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (vgl. § 9 Abs 1 Nr. 11 BauGB, die sich für Straßen und Plätze mit überwiegender Aufenthaltsfunktion und Erschließungsfunktion sowie geringem Kraftfahrzeugverkehr eignen. Sie stehen allen Verkehrsteilnehmern auf der gesamten Verkehrsfläche gleichberechtigt zur Verfügung (Mischverkehr). Das Nebeneinander von Fußgängern, Radfahrern und Kraftfahrern ist

**Tempo 30-Zonen und  
Fahrradstraßen**

**Verkehrsberuhigter  
Geschäftsbereich**

**Verkehrsberuhigter  
Bereich**

im Sinne gegenseitiger Rücksichtnahme geregelt. Entsprechend dieser Regelung muss dem Kraftfahrer bereits durch die bauliche Gestaltung der Verkehrsfläche der Eindruck vermittelt werden, dass der Kraftfahrzeugverkehr nur untergeordnete Bedeutung hat. In der Regel wird der Straßenraum in verkehrsberuhigten Bereichen als Mischfläche mit niveaugleichem Ausbau über die gesamte Straßenbreite ausgebildet. Die vom Fahrzeugverkehr einzuhaltende Schrittgeschwindigkeit von 4 bis 7 km/h entspricht der eines normal gehenden Fußgängers.

#### **Fußgängerzonen**

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

#### **Kurzonen**

**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.

#### **Ruhender Verkehr**

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

**16** Vorgaben zur Zahl der notwendigen Stellplätze und Garagen zum Vollzug des Art. 47 BayBO finden sich in § 20 der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellIV) i. V. m. der Anlage zur GaStellIV, soweit keine örtliche Satzung nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO einen von diesen Werten abweichenden Stellplatzschlüssel festlegt (s. a. [Kapitel IV 3/10 Bedarfsermittlung Parkplätze](#)). Über eine örtliche Satzung können auch abweichende Stellplatzabmessungen festgelegt werden.

**17** Bei der Planung öffentlicher Stellplätze soll wegen der Wirtschaftlichkeit und des hohen Raumbedarfs besonders in dicht bebauten Gebieten an die Möglichkeit der Mehrfachnutzung gedacht werden. Parkbauten in Kernbe-

reichen sollen z. B. außerhalb der Geschäftszeiten für kulturelle Einrichtungen oder den Bedarf der Wohnbevölkerung zur Verfügung stehen. Parkplätze für Schulen können abends und am Wochenende für Einrichtungen des Sports und der Naherholung mit verwendet werden, falls nicht Gründe der Sicherheit und des Immissionsschutzes für die umgebende Bebauung entgegenstehen.

**18** Das Fahrrad hat vor allem im Nahbereich im Alltagsverkehr und auch im Tourismus eine große Bedeutung. Dem muss die Verkehrsnetzplanung und Detailgestaltung sowohl für den fließenden als auch den ruhenden Radverkehr durch sichere, attraktive und den besonderen Erfordernissen des Fahrradverkehrs entsprechende Gestaltung der Verkehrsflächen Rechnung tragen. Hierfür ist die Aufstellung eines Netzkonzepts für den Radverkehr und eine örtliche Fahrradabstellsatzung nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO zu empfehlen. Zudem sollten im öffentlichen Raum Flächen für Fahrradabstellanlagen vorgesehen werden. Wichtige Hinweise zur Planung von Radwegen und Abstellanlagen enthalten die von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen herausgegebenen Empfehlungen für Radverkehrsanlagen (ERA 2010), das Radverkehrshandbuch „Radland Bayern“ sowie die Broschüre „Mit dem Rad zum Bahnhof“ von 2016 vgl. [Anhang/D](#)).

**19** Bahnübergänge sind im Verkehrsgeschehen als unfallträchtige Kreuzungspunkte anzusehen. Deshalb sind nach § 2 Eisenbahnkreuzungsgesetz (EKrG) neue Kreuzungen von öffentlichen Eisenbahnen und Straßen für den allgemeinen Kraftfahrzeugverkehr grundsätzlich als Überführung herzustellen. Neue Bahnübergänge dürfen nur mit einer Ausnahmegenehmigung der Anordnungsbehörde errichtet werden. Anordnungsbehörde ist bei Schienenwegen der bundeseigenen DB Netz AG das Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur, bei Schienenwegen einer nichtbundeseigenen Eisenbahn (NE) die Bezirksregierung. Technische Sicherungen und andere Maßnahmen sind notwendig, wenn es die Sicherheit oder die Abwicklung des Verkehrs erfordern. Dabei muss die übersehbare Verkehrsentwicklung, das heißt vor allem die Ausbauabsichten an einem der beteiligten Verkehrswege, berücksichtigt werden. Das Eisenbahninfrastrukturunternehmen und die zuständige Eisenbahnaufsichtsbehörde sollen eingebunden werden. Für Schienenwege der DB Netz AG ist das Eisenbahn-Bundesamt zuständig. Handelt es sich um Schienenwege einer NE, so ist die Regierung von Mittelfranken Aufsichtsbehörde in den Bezirken Mittelfranken, Oberfranken, Unterfranken sowie der Oberpfalz und die Regierung von Oberbayern in den Bezirken Niederbayern, Oberbayern und Schwaben. Bereits bei der Aufstellung der Bauleitpläne empfiehlt es sich, den vom Bund-Länder-Fachausschuss Straßenverkehrs-Ordnung (BLFA StVO) herausgegebenen „Leitfaden zur Durchführung von Bahnübergangsschauen“ (vgl. [Anhang/D](#)) heranzuziehen, um sich ein Bild über die baulichen und technischen Voraussetzungen zur Bahnübergangssicherheit (Sichtdreiecke, bauliche Umgebungsgestaltung) zu machen.

## 10 Immissionsschutz

**1** Ein wesentliches Leitziel der Bauleitplanung ist es, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern (§ 1 Abs. 5 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

### Fahrradverkehr

### Bahnübergänge

Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 und 7 BauGB). Die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sind auch Bestandteil der Umweltprüfung. Zudem verpflichtet § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) die Gemeinden, bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, vor allem auch in der Bauleitplanung, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder vorwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzwürdige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Detaillierte Hinweise zur Berücksichtigung der Immissionsschutzbelange im Bauplanungsrecht haben die Gemeinden im Rundschreiben des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 10. Juni 1996, mit Aktualisierung vom 25. März 1997, erhalten. Diese Hinweise wurden bislang für den Bereich des Lärmschutzes mit Schreiben vom 25.07.2014 auf den neuesten Stand gebracht, z. B. im Hinblick auf den Wegfall des Schienenbonus (abrufbar unter [www.innenministerium.bayern.de/assets/stmi/buw/baurechtundtechnik/lärmschutz\\_in\\_der\\_bauleitplanung.pdf](http://www.innenministerium.bayern.de/assets/stmi/buw/baurechtundtechnik/lärmschutz_in_der_bauleitplanung.pdf)). Zum Thema Windenergie enthalten die Hinweise zur Planung und Genehmigung von Windenergieanlagen (Windenergie-Erlass – BayWEE) vom 19.07.2016 wertvolle Informationen (siehe [Anhang/B](#)).

**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 Umwelteinwirkungen wird in § 3 Abs. 1 BImSchG definiert. Danach sind schädliche Umwelteinwirkungen Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen. Der Begriff wird konkretisiert durch Rechtsvorschriften mit verbindlichen Regelungen für bestimmte Bereiche – wie §§ 41 ff. BImSchG in Verbindung mit der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) sowie die Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) – oder allgemeine Verwaltungsvorschriften (insb. Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm). Zum anderen haben für die Beurteilung von Immissionen auch technische Regelwerke Bedeutung. In der Bauleitplanung ist dies vor allem die DIN 18005 – Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“. Die in den technischen Regelwerken enthaltenen Richtwerte (bzw. Orientierungswerte) stellen keine strikten Grenzwerte dar. Von den Richtwerten kann in besonders gelagerten Einzelfällen bei Entgegenstehen gewichtiger anderer Belange abgewichen werden. Dies kann in erster Linie bei der Überplanung von bestehendem Nebeneinander von störender und 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 sowie von Schienenwegen gelten ausschließlich §§ 41 ff. BImSchG in Verbindung mit der 16. BImSchV.

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

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

**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.

## Schutzabstände

## Puffernutzungen

## Gliederung der Baugebiete

### Flächenbezogener Schalleistungspegel

**8** Bezüglich des Lärms können z. B. Industrie- und Gewerbegebiete nach dem Emissionsverhalten der Betriebe und Anlagen gegliedert werden (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO). Im Bebauungsplan kommt dazu die Festsetzung flächenbezogenen Schalleistungspegel in Frage. In der Praxis werden entsprechende Festsetzungen auf der Grundlage der DIN 45691 – Geräuschkontingentierung – getroffen, die in der Rechtsprechung auch anerkannt ist. Größere Gebiete werden zweckmäßig in mehrere Zonen unterteilt, denen – in Abhängigkeit von der Entfernung und von den langfristig wirksamen abschirmenden Hindernissen zum Immissionsort – differenzierte Schalleistungspegel zugeordnet werden. Bei der Gliederung gewerblicher Bauflächen besteht zudem die Möglichkeit, die zulässigen Arten von Nutzungen, Betrieben oder Anlagen auf verschiedene, voneinander getrennte Bereiche innerhalb des Gemeindegebiets zu verteilen (vgl. [Kapitel IV 4.3/1 Festsetzungsmöglichkeiten](#)).

### Immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel

**9** Nach der Methode der „immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel“ können zur Gliederung von Baugebieten auch Emissionsgrenzwerte festgesetzt werden. Auch dieser ist ein auf das Betriebsgrundstück bezogener Schalleistungspegel. 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 außer Betracht und werden erst im Einzelgenehmigungsverfahren bei der Prüfung des anteiligen Immissionskontingents im Rahmen der konkreten Betriebsbeurteilung eingerechnet. Berücksichtigt wird hierbei die wirkliche Schallausbreitung unter den tatsächlichen Verhältnissen des konkreten Vorhabens und seiner Umgebung zum Zeitpunkt der Genehmigung. Dem 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 lärmindernde Asphaltdecken ersetzt werden sollen. Hinweise dazu gibt das Arbeitsblatt für die Bauleitplanung Nr. 9 „Verkehrslärmschutz“ (vgl. [Anhang/C](#)).

**13** Einen weiteren Aspekt des Immissionsschutzes stellt auch der Schutz vor sonstigen Gefahren dar. Nach § 50 BImSchG sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Art. 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Weitere Informationen gibt der Leitfaden „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“ der Kommission für Anlagensicherheit (KAS) sowie die Arbeitshilfe „Berücksichtigung des Art. 13 der Seveso- III- Richtlinie im baurechtlichen Genehmigungsverfahren in der Umgebung von unter die Richtlinie fallenden Betrieben“ der Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz. Der Leitfaden ist im Internet unter [www.kas-bmu.de/publikationen/kas/KAS\\_18.pdf](http://www.kas-bmu.de/publikationen/kas/KAS_18.pdf) abrufbar.

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

**15** Bei der Planung eines 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 (siehe aber auch § 5 Abs. 1 Satz 2 BauNVO) ist die Schutzwürdigkeit aber geringer als bei einem landwirtschaftlichen Betrieb im Außenbereich. Bei der Neuausweisung eines Wohngebiets bestehen verschiedene planerische Möglichkeiten zur Vermeidung von Immissionskonflikten – beispielsweise die Zwischenschaltung weniger stöempfindlicher „Puffernutzungen“, Festsetzungen über die immissionsabschirmende Anordnung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB), den Ausschluss oder die beschränkte Verwendung bestimmter luftverunreinigender Stoffe (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a)) 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. 4ff. BauNVO in Betracht.

## Schutz vor sonstigen Gefahren

I

II

III

IV

V

## Immissionsschutz und Landwirtschaft

**Luftreinhaltepläne,  
Pläne für kurzfristig zu  
ergreifende Maßnahmen,  
Lärmaktionspläne**

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

## **11 Wasser**

### **11.1 Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung**

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

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

## 11.2 Hochwasserschutz

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

Die Bauleitplanung hat als wesentlicher Teil der Vorbeugemaßnahmen eine Schutzfunktion für Überschwemmungsgebiete (§ 76 WHG) und Risikogebiete (§ 73 WHG). Weitere Hinweise können der „Handlungsanleitung für den Einsatz rechtlicher und technischer Instrumente zum Hochwasserschutz in der Raumordnung, in der Bauleitplanung und bei der Zulassung von Einzelbauvorhaben“ der ARGEBAU (vgl. [Anhang/D](#)) entnommen werden. Durch das am 18.05.2017 vom Bundestag beschlossene Hochwasserschutzgesetz II werden neben wasserrechtlichen Neuregelungen auch neue bauleitplanerische Festsetzungsmöglichkeiten und Abwägungspflichten geregelt.

2 Überschwemmungsgebiete sind nach § 76 Abs. 1 WHG Gebiete zwischen oberirdischen Gewässern und Deichen oder Hochufern und sonstige Gebiete, die bei Hochwasser eines oberirdischen Gewässers überschwemmt oder durchflossen oder die für Hochwasserentlastung oder Rückhaltung beansprucht werden. § 73 Abs. 5 WHG verpflichtete die Länder, bis 2011 die Hochwasserrisiken zu bewerten. Diese Bewertung ist bis zum 22.12.2018 und danach im Sechs-Jahres-Rhythmus zu überprüfen und ggf. zu aktualisieren (§ 73 Abs. 6 WHG). Ziel der Risikobewertung ist unter anderem die Erstellung von Gefahren- und Risikokarten, die ein wichtiges Instrument für eine ordnungsgemäße Abwägung der Belange des Hochwasserschutzes sind. Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrisikokarten liegen für Gebiete mit signifikantem Hochwasserrisiko vor.

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

4 In den durch Verordnung festgesetzten sowie in den vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten gilt ein grundsätzliches Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach dem BauGB (§ 78 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, Abs. 6 WHG). Dieses Verbot unterliegt keiner Abwägung der planenden Gemeinde. Vom Verbot ausgenommen sind Bauleitpläne für Häfen und Werften (§ 78 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 zweiter Halbsatz WHG). Eine Ausweisung von Baugebieten ist ausnahmsweise möglich, wenn die in § 78 Abs. 2 WHG genannten Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind. Dazu gehören beispielsweise, dass für die Gemeinde keine andere Möglichkeit der Siedlungsentwicklung besteht, neu auszuweisende Ge-

**Überschwemmungsgebiete, überschwemmungsgefährdete Gebiete**

**Festgesetzte, vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete**

biete unmittelbar an bestehende Baugebiete angrenzen und allgemein keine Gefährdungssituation für und durch die Bebauung entsteht. Sinnvollerweise werden diese Voraussetzungen und die Frage, ob eine konkrete Bauleitplanung sie erfüllen kann, frühzeitig geklärt. Dabei sind insbesondere das zuständige Wasserwirtschaftsamt und das für die Entscheidung zuständige Landratsamt (Art. 63 Abs.1 Satz 2 BayWG) zu beteiligen.

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

Mit dem Hochwasserschutzgesetz II wurde auch § 78 WHG geändert: Das Verbot der Bauleitplanung findet sich nun in § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG, mit Ausnahmen in S. 2 für Planungen zur Verbesserung des Hochwasserschutzes, Häfen und Werften. Für Ausnahmen von diesem Verbot gilt (wie bislang) § 78 Abs. 2. Gemäß § 78 Abs. 6 WHG kann bei der Festsetzung oder vorläufigen Sicherung von Überschwemmungsgebieten künftig die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen wasserrechtlich auch allgemein zugelassen werden, wenn die Vorhaben den Vorgaben eines nach § 78 Abs. 2 ausnahmsweise zugelassenen Bebauungsplan nach § 30 BauGB entsprechen; dann besteht keine zusätzliche (neben dem Baurecht) wasserrechtliche Genehmigungserfordernis für Bauvorhaben, sondern wasserrechtlich lediglich eine Anzeigepflicht (§ 78 Abs. 6 S. 2 WHG). Neu ist die Regelung in § 78 Abs. 3 WHG bzgl. Bestandsüberplanung von nach § 30 Abs. 1, 2 oder § 34 BauGB zu beurteilenden Gebieten, mit der auch die o.g. Rechtsprechung des BVerwG berücksichtigt wurde: In solchen Fällen hat die Gemeinde in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB insbesondere zu berücksichtigen

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

Diese Regelung wird nach dem Hochwasserschutzgesetz II flankiert von neuen Festsetzungsmöglichkeiten in Zusammenhang mit Hochwasserschutz gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB.

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

Im Übrigen sind für Bauleitplanungen und Bauvorhaben in Risikogebieten außerhalb von festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten nach dem Hochwasserschutzgesetz II die Gefahrenkarten nach § 74 Abs. 2 WHG auch nach § 78b Abs. 1 S. 2 Nr. 1 WHG maßgebend: Ist das Plangebiet hiervon betroffen, so sind bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Abs. 1 und 2 oder nach § 34 BauGB zu beurteilende Gebiete insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen; dies gilt für Satzungen nach § 34 Abs. 4 und § 35 Abs. 6 BauGB entsprechend.

**6** Aufgrund örtlicher Starkregenereignisse kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Eine Vorsorge gegen derartige „urbane Sturzfluten“ beginnt auf Ebene der Bauleitpläne und muss die entsprechende Topographie (natürliche Wasserscheiden, Hanglagen, Zufluss von Außengebietswasser, etc.) und Lage zu potenziellen Fließwegen (Straßenverläufe, Mulden, etc.) berücksichtigen.

Nach dem Hochwasserschutzgesetz II ist insofern auch die neue wasserrechtliche Gebietskategorie „Hochwasserentstehungsgebiete“ zu berücksichtigen: Dies sind Gebiete, in denen bei Starkniederschlägen oder bei Schneeschmelze in kurzer Zeit starke oberirdische Abflüsse entstehen können, die zu einer Hochwassergefahr und damit zu einer erheblichen Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung führen können (§ 78d Abs. 1 WHG); sie sind von den Ländern durch Rechtsverordnung festzusetzen (§ 78d Abs. 2 S. 3 WHG). Gem. § 78d Abs. 6 WHG sind in festgesetzten Hochwasserentstehungsgebieten bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB insbesondere zu berücksichtigen

- die Vermeidung einer Beeinträchtigung des Wasserversickerungs- oder Wasserrückhaltevermögens des Bodens und
- der Ausgleich einer Beeinträchtigung durch Maßnahmen wie das Anlegen von Wald oder die Schaffung von Rückhalteräumen im Hochwasserentstehungsgebiet.

## Faktische Überschwemmungsgebiete

## Starkregen

**7** Bauleitpläne müssen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB die Belange des Hochwasserschutzes in der Abwägung berücksichtigen. Die mit dem Hochwasserschutzgesetz II erfolgte Ergänzung dieser Regelung stellt klar, dass zu den Belangen des Hochwasserschutzes auch die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden gehört.

**Nachrichtliche  
Übernahme**

**8** Festgesetzte Überschwemmungsgebiete sollen sowohl im Flächennutzungs- als auch im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden (§ 5 Abs. 4a Satz 1, § 9 Abs. 6a Satz 1 BauGB). Vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete sowie Risikogebiete nach § 73 Abs. 1 Satz 1 WHG sollen im jeweiligen Bauleitplan vermerkt werden (§ 5 Abs. 4a Satz 2, § 9 Abs. 6a Satz 2 BauGB). Damit soll sichergestellt werden, dass in den für das Baurecht maßgeblichen Plänen zumindest ein deutlicher Hinweis auf die Hochwassersituation erkennbar ist. Die nachrichtliche Übernahme, wie der Vermerk, sind bloße, wenn auch gesetzlich angeordnete, Übernahmen von Informationen. Die Einarbeitung in die Pläne erfolgt, soweit nicht abwägungsrelevant, formlos, ohne dass es eines (förmlichen) Verfahrens bedarf. Auch wenn nicht gesetzlich erforderlich, empfiehlt es sich bei der Übernahme entsprechender Gebiete, die Bauleitpläne in der Fassung mit den redaktionellen Übernahmen bekannt zu machen. Durch das Hochwasserschutzgesetz II wurden diese Regelungen ferner hinsichtlich Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b Abs. 1 WHG) und Hochwasserentstehungsgebieten (§ 78d WHG), die ebenfalls nach § 5 Abs. 4a Satz 1 in Flächennutzungsplan und nach § 9 Abs. 6a Satz 1 in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden sollen, ergänzt.

**Gewässerunterhaltung**

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

**Veränderungssperre zur  
Sicherung von Planungen**

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

**11.3 Abwasserbeseitigung**

Nach § 55 Abs. 2 WHG gehört zu den Grundsätzen der Abwasserbeseitigung, dass Niederschlagswasser ortsnah versickert oder verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser (= Trennkanalisation) in ein Gewässer eingeleitet wird.

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



## 12 Energieversorgung, Klimaschutz

1 Die Notwendigkeit der Einsparung von Energie und der Verminderung von klimagefährdenden Emissionen stellt auch die Gemeinden vor die Aufgabe, im Rahmen der kommunalen Entwicklungs- und Bauleitplanung den energiepolitischen Erfordernissen verstärkt Rechnung zu tragen. Dabei nimmt der Gesichtspunkt des Klimaschutzes und der Klimaanpassung, der insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern und in der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen ist (§ 1 Abs. 5 Satz 2, § 1a Abs. 5 BauGB), eine herausgehobene Stellung ein, ohne dass darin aber ein Optimierungs- oder Handlungsgebot zu sehen wäre. Ziel ist eine dauerhafte, sichere, umweltverträgliche und wirtschaftliche Energieversorgung, wobei alle sich anbietenden, sinnvollen Möglichkeiten der Energieeinsparung und rationellen Energieverwendung einschließlich der Nutzung regenerativer Energiequellen auszuschöpfen sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f. BauGB). Die für die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie maßgeblichen Anforderungen an Gebäude ergeben sich im Wesentlichen aus dem Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-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 ermöglichen. Den Gemeinden steht es im Übrigen frei, auf der Grundlage eines örtlichen oder regionalen Energiekonzeptes etwa unter dem Gesichtspunkt der Versorgungssicherheit oder auch der Verantwortung für den Klimaschutz und die Klimaanpassung (vgl. § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB) – im Wege der Bauleitplanung die städtebaulichen Rahmenbedingungen für Vorhaben zu schaffen, die über die Anforderungen des EEWärmeG und der EnEV hinausgehen. Als Entscheidungshilfe für die kommunale Planung können Energiekonzepte erstellt werden (siehe [Kapitel I 3/11f. Energienutzungsplan](#) und [IV 2/14 Raum- und Fachinformationssysteme](#)).

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

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

3 Auf den Wärmebedarf einer neuen Siedlung kann schon durch die Wahl klimatisch günstiger Siedlungsstandorte im Flächennutzungsplan (keine exponierten Lagen, keine Kaltluftgebiete, etc.) Einfluss genommen werden. Weitere Möglichkeiten für eine energieeffiziente Planung bieten Festsetzungen im

### Energieeffizienz in der Bauleitplanung



Bebauungsplan: Nach § 9 BauGB können festgesetzt werden 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. Dabei ist auch die gegenseitige Verschattung zu beachten. Außerdem können allgemeine technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (vgl. auch Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich, Erneuerbare-Energien-WärmeGesetz – EEWärmeG) oder Kraft-Wärme-Kopplung (vgl. auch Gesetz für die Erhaltung, die Modernisierung und den Ausbau der Kraft-Wärme-Kopplung, Kraft-Wärme-Kopplungsgesetz – KWKG) festgesetzt werden. Die im Rahmen der städtebaulichen Planung erzielbaren Energieeinsparungen können oft nur erreicht werden, wenn Orts- und Objektplanung aufeinander abgestimmt werden (siehe auch [Kapitel III 3/8 Hausformen](#)). Weitere Erläuterungen finden sich im Arbeitsblatt für die Bauleitplanung Nr. 17 „Energie und Ortsplanung“ (vgl. [Anhang/C](#)). Auf der Internetseite des Bayerischen Staatsministeriums des Innern, für Bau und Verkehr sind unter [www.stmi.bayern.de/buw/bauthemen/gebaeudeundenergie/index.php](http://www.stmi.bayern.de/buw/bauthemen/gebaeudeundenergie/index.php) u. a. Beispiele von energieeffizienten Gebäuden und Hinweise zu Fördermöglichkeiten zu finden.

#### Windenergie

**4** Durch die sogenannte bayerische 10 H-Regelung (Art. 82 und 83 Abs. 1 BayBO) ist für Windenergieanlagen im unbeplanten Außenbereich nunmehr ein anlagenbezogener Abstand zu Wohnbebauung vorgesehen: Die Privilegierung nach § 35 Abs. 1 Nr. 5 BauGB hängt davon ab, dass die Anlagen einen Abstand vom 10-fachen ihrer jeweiligen Höhe zu geschützten Wohngebieten einhalten. Anwendungshinweise zur 10 H-Regelung finden sich auf der Internetseite des Bayerischen Staatsministeriums des Innern, für Bau und Verkehr unter [www.stmi.bayern.de/buw/baurechtundtechnik/aktuelles/index.php](http://www.stmi.bayern.de/buw/baurechtundtechnik/aktuelles/index.php). Im Wege der Bauleitplanung können die Städte und Gemeinden Baurecht für Windenergieanlagen schaffen, ohne an den 10 H-Abstand gebunden zu sein. Durch eine positive Herangehensweise können die Kommunen ihre regenerativen Entwicklungsziele aktiv gestalten. Die wesentlichen Informationen und Hinweise zum bauplanungsrechtlichen Ausbau der Windenergie finden sich für Städte und Gemeinden, Planer und Projektträger, Bürgerinnen und Bürger im Merkblatt Bauleitplanung für Windenergieanlagen (vgl. [Anhang/D](#) und [Kapitel IV 4.2/35 Konzentrationsflächen für Windenergieanlagen, regionalplanerische Vorgaben](#), sowie [Kapitel III 14/4 Orts- und Landschaftsbild](#)).

#### Biomasse

**5** Anlagen zur energetischen Nutzung von Biomasse können auf Grundlage von § 35 Abs. 1 Nr. 6 BauGB oder auf Grundlage eines Bebauungsplanes realisiert werden. Eine Realisierung aufgrund von § 35 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ist oft problematisch, weil hier insbesondere die einschränkenden Voraussetzungen einer künftigen Weiterentwicklung der Anlage entgegenstehen können. Nicht zuletzt, weil sich oft auch die Standortsuche problematisch gestaltet, empfiehlt sich der Weg über eine Bauleitplanung. In Betracht kommt dabei die Festsetzung eines Sondergebietes „Biomasse“ oder „regenerative Energien“. Biomasseanlagen sind keine Siedlungsflächen im Sinne des LEP 3.3.

#### Photovoltaik, Solarthermie

**6** Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren sind in Verbindung mit Gebäuden nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 3 Buchst. a) Doppelbuchst. aa) BayBO verfahrensfrei in, auf und an Dach- und Außenwandflächen sowie, soweit sie in, auf oder an einer bestehenden baulichen Anlage errichtet werden, die da-

mit verbundene Änderung der Nutzung oder der äußeren Gestalt der Anlage. Gebäudeunabhängige Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren sind mit einer Höhe bis zu 3 m und einer Gesamtlänge bis zu 9 m verfahrensfrei, Art. 57 Abs. 1 Nr. 3 Buchst. a) Doppelbuchst. bb) BayBO. Solarmodule können Absolutblendungen durch reflektiertes Sonnenlicht verursachen. Tritt die Blendung über einen längeren Zeitraum an der schützenswerten Nachbarschaft auf, sind Abhilfemaßnahmen im Sinne des Gebots der Rücksichtnahme einzuplanen.

**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. In einem Flächennutzungsplan bietet sich eine Darstellung als „Fläche für Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien Sonnenenergie“ gem. § 5 Abs. 2 Nr.2 Buchst. b) BauGB an. Freiflächen-Photovoltaikanlagen sind keine Siedlungsflächen im Sinne des LEP 3.3. Bei der Ausweisung von Photovoltaikanlagen ist die Erstellung eines Standortkonzeptes mit Prüfung der Alternativen zu empfehlen (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; siehe auch IMS vom 02.12.2011, Az. IIB5-4112.79-048/11). Ergibt sich aus der Art bzw. Größe der Anlage eine erhebliche überörtliche Raumbedeutsamkeit, kann im Einzelfall eine landesplanerische Überprüfung empfehlenswert sein.

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

**9** Im Rahmen der Ortsplanung sind auch die Möglichkeiten zur Energieeinsparung durch eine entsprechende Verkehrsplanung zu bedenken. Lage und Dichte der Siedlungsgebiete sowie die Zuordnung der verschiedenen Funktionen im Gemeindegebiet haben erheblichen Einfluss auf Art und Umfang der notwendigen Fahrleistungen und damit auf den Energieverbrauch des motorisierten Verkehrs. Es sollen im Zusammenwirken von Siedlungsentwicklung und Verkehrsplanung Lösungen angestrebt werden, die das motorisierte Verkehrsaufkommen unter dem Gesichtspunkt des Energieverbrauchs und der Umweltbelastung möglichst gering halten (vgl. auch LEP 1.3.1, 2.2.8 und 6.1). Einer verdichteten Siedlungsform ist somit auch in diesem Zusammenhang gegenüber einer lockeren Bauweise der Vorzug zu geben. Durch den konsequenten Ausbau der Radwegenetze und die stärkere Berücksichtigung des Radverkehrs beim Um- und Ausbau bestehender Straßen können Anreiz und Möglichkeit gegeben werden, häufiger auf die Benutzung des Autos zu verzichten (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB). Besonderes Gewicht muss darüber hinaus

**Geothermie, Abwärme**

**Energiegerechte  
Verkehrsplanung**

auf die Anbindung der Siedlungsgebiete an öffentliche Verkehrsmittel gelegt werden. Für die Elektromobilität ist eine ausreichende Ladeinfrastruktur maßgeblich für den weiteren Ausbau. Die Gemeinden können hier über den Weg des Bauplanungsrechts sowie bei der Nutzung öffentlicher Straßen über die Erteilung von Sondernutzungserlaubnissen aktiv eingreifen.

## 13 Grüngestaltung

**1** Der Flächenbedarf für Wohnen, Arbeiten, Verkehrs- und Versorgungseinrichtungen hat zur vermehrten Inanspruchnahme der Landschaft und der Freiflächen innerhalb der Siedlungsbereiche geführt. Ausreichend bemessene und funktionsgerecht gestaltete Grün- und Freiflächen in bebauten Gebieten und in ihren Randzonen sind aber ebenso wichtig wie die Erhaltung und Entwicklung der freien Landschaft. Sie sind wesentliche Voraussetzungen für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, für die Erholung der Bevölkerung und für die Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen im Siedlungsbereich (§ 1 Abs. 6 Nr. 1, Nr. 3 und Nr.7 BauGB). Zum Instrumentarium der Landschafts- und Grünordnungsplanung wird auf [Kapitel II 2](#) verwiesen.

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

### Gliedernde Grünzüge

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

### Straßenbegleitgrün

**4** Die landschaftsgerechte Begrünung der Straßenseitenräume mit Sträuchern und Bäumen hat eine wesentliche Gestaltungs- und Schutzfunktion. Zur Abtrennung der Geh- und Radwege sollen bei stark belasteten Straßen ausreichend breite, mit Sträuchern und Bäumen bepflanzte Grünstreifen vorgesehen

werden, die bei stark frequentierten Geh- und Radwegen gesichert werden müssen. An Knotenpunkten ist dagegen auf die Herstellung von Sichtdreiecken und guter Sichtbeziehungen zwischen Radverkehr und Kraftfahrzeugverkehr zu achten. Einzelbäume und Alleebäume bieten sich insbesondere im innerörtlichen Bereich als besonders wirksames Gestaltungselement an. Bei Neupflanzungen ist der Standort jedes Baumes unter Berücksichtigung des Straßenverlaufes und der Verkehrssicherheit festzulegen; auf einen ausreichenden Abstand der Bäume zu Radwegen und zur Fahrbahn bzw. auf die Erforderlichkeit von Rückhaltesystemen ist zu achten. Hinweise dazu enthalten die Richtlinien für passive Schutzeinrichtungen an Straßen (RPS) (vgl. [Anhang/A](#)). Lärmschutzwälle und -wände sind grundsätzlich auch aus gestalterischen Gründen intensiv einzugrünen.

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

**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. Auch in Anbetracht der regelmäßig durchzuführenden Gewässerunterhaltungsarbeiten ist ein ausreichender Grünstreifen bzw. eine entsprechende Zugänglichkeit erforderlich. Es bietet sich an, entlang der Gewässer Fuß- und Radwege anzulegen. Gewässer dürfen ohne eine entsprechende wasserrechtliche Genehmigung nicht überdeckt oder in Rohrleitungen gefasst werden.

**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 4.3/33 Landschaftspflege und Bepflanzung](#)).

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

**9** Das Offenhalten der Böden ist eine wesentliche Voraussetzung für einen wirksamen Grundwasser- und Bodenschutz. Die Bodenversiegelung ist deshalb auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB). Durch eine möglichst durchgehende Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen

**Stell- und Parkplätze**

**Grünflächen an Gewässern**

**Begrünung der Baugrundstücke**

**Offenhalten der Böden, Versickerung von Regenwasser**

bei der Gestaltung von zu befestigenden Flächen (wie Wohnstraßen, Stellplätzen sowie Fuß- und Radwegen) und durch Konzepte zur oberirdischen Rückhaltung und Ableitung sowie zur Versickerung von Niederschlagswasser wird die Filterfunktion des Bodens genutzt, die Grundwasserneubildung unterstützt und gleichzeitig die zentrale Abwasserbeseitigung entlastet.

## 14 Baukultur, Orts- und Landschaftsbild, Denkmalschutz

### Baukultur

**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 elementarer Bestandteil der Bauleitplanung (vgl. auch § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB; LEP 8.4).

### Orts- und Landschaftsbild

**2** Die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes ist eine wichtige Aufgabe der Bauleitplanung. Dabei sind besonders auch die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer 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/C](#)).

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

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

### Siedlungsformen

**5** Die Gestalt der bestehenden Siedlungen ist besonders von der kulturellen, wirtschaftlichen und sozialen Entwicklung einer Region, von der Funktion der Siedlungseinheiten, der Bautechnik und den örtlichen Gegebenheiten aus Topographie, Boden und Klima geprägt. Die so entstandene charakteristische Siedlungsstruktur, die besonders im ländlichen Raum in den kleineren und überschaubaren Städten, Märkten und Dörfern noch ablesbar ist, soll erhalten und mit zeitgemäßen Ausdrucksformen weiterentwickelt werden. Bei der Neuausweisung von Baugebieten ist es deswegen wichtig, dass auf die wesentlichen Grundzüge der Anordnung der Baukörper, des Maßstabs, der Proportionen, der Dachformen und der Materialien Bezug genommen wird.

### Ortsansichten

**6** Bei der Erhaltung charakteristischer Außenwirkung historisch gewachsener Ortsansichten, kommt der behutsamen Gestaltung der Ortsränder be-

sondere 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.

**7** 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.

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

**9** In besonderen Gebieten – wie Stadt- und Ortskernen – reichen zur Gestaltung des Ortsbildes städtebauliche Festsetzungen allein ggf. nicht aus. Sie sollten erforderlichenfalls durch örtliche Bauvorschriften nach Art. 81 Abs. 1 BayBO über besondere Anforderungen an die Gestaltung von baulichen Anlagen wie etwa zur Erhaltung und Gestaltung von Ortsbildern (Nr. 1), über das Verbot der Errichtung von Werbeanlagen aus ortsgestalterischen Gründen (Nr. 2) oder über die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (Nr. 5) ergänzt werden (vgl. [Kapitel IV 4.3/42 Örtliche Bauvorschriften im Bebauungsplan](#)). Zur Herleitung gestalterischer Festsetzungen in örtlichen Bauvorschriften empfiehlt sich die Erstellung eines Gestaltungskonzepts, das von einem Planer in Zusammenarbeit mit der Kommune erstellt wird. Dieses Gestaltungskonzept sollte zum einen die Analyse des Ortsbildes und die Darlegung ortstypischer Merkmale und zum anderen Empfehlungen für die gestalterischen Vorgaben beinhalten.

**10** Nach Art. 3 Abs. 2 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 und LEP 8.4).

**11** Wesentliche Voraussetzung für die Erhaltung von Baudenkmalern ist eine der ursprünglichen Zweckbestimmung entsprechende, möglichst aber auch eine den Erhalt des Baudenkmalers sicherstellende, wirtschaftlich tragfähige Nutzung. Die Gemeinde soll daher im Bereich von Baudenkmalern, insbesondere von Ensembles, städtebauliche Funktionen erhalten oder ermöglichen, die einer zweckgerechten Nutzung förderlich sind. In den Ortskernen mit erhaltenswerter Bausubstanz soll die Wohnnutzung wegen der möglichen Kleinteiligkeit dieser Nutzungsstruktur und ihrer Verträglichkeit mit der Baustruktur auch aus Gründen des Denkmalschutzes bewahrt werden. Für

**Räumliche Gliederung von Siedlungsbereichen**

**Bildende Kunst**

**Baugestaltung, Gestaltungskonzept**

**Denkmalschutz**

**Erhalt von Baudenkmalern**



nicht mehr bestimmungsgemäß nutzbare Baudenkmäler sollen möglichst nur solche neuen Nutzungen gesucht und festgesetzt werden, die sich in den vorhandenen Maßstab der Baustruktur sinnvoll einfügen.

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

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

**14** Für die Abwägung hat der Bayerische Verfassungsgerichtshof (Urteil vom 22.07.2008 – Vf.-11-VII-07) grundlegend entschieden, 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.

**15** 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.

**Erhalt von ortsbildprägenden Gebäuden**

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





# 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 die

- [Bestandsaufnahme und Bewertung, Umweltprüfung \(IV 2\),](#)
- [Berechnungs- und Entwurfsgrundlagen \(IV 3\),](#)
- [Inhalt der Bauleitpläne \(IV 4\),](#)
- [Form und technische Herstellung der Bauleitpläne \(IV 5\).](#)

2 Für die Ausarbeitung und Umsetzung von Landschaftsplänen wird auf die einschlägigen Veröffentlichungen des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz verwiesen, die über das Internet bezogen werden können (vgl. [Anhang/D „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

- Topographie,
- örtliche Gegebenheiten bzgl. Naturgefahren wie beispielsweise Georisiken, Hochwasser und Grundwasserstände,
- Siedlungsstruktur (u. a. Art und Maß der Nutzung),
- Beschaffenheit der Böden,
- Vegetationsstruktur sowie Lebensräume von Tieren und Pflanzen,
- bestehendes Baurecht,
- Ergebnisse eines Flächenmanagements,
- übergeordnete Pläne,
- Planungen und Vorgaben anderer Träger,

- Ergebnisse informeller Planungen, die von der Gemeinde beschlossen wurden (z. B. Energienutzungsplan),
- Verkehr,
- Orts- und Landschaftsbild,
- Schutzgebiete,
- Einrichtung an der technischen Ver- und Entsorgung,
- zentrale Einrichtungen.

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

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

#### **Bestandsaufnahme für den Flächennutzungsplan**

**3** Die Bestandsaufnahme für den Flächennutzungsplan soll die Planungsaufgaben und -probleme im ganzen Gemeindegebiet erkennbar machen. Sie ist daher umfassend anzulegen und soll alle für die Bodenordnung der Gemeinde wesentlichen Sachverhalte enthalten. Dabei ist auch auf die Lage der Gemeinde im Raum und ihre überörtlichen Funktionen und Beziehungen einzugehen. Analog dazu ist bei einer Teiländerung bzw. –Fortschreibung des Flächennutzungsplanes eine Bestandsaufnahme sowie ein Bedarfsnachweis für den jeweiligen Planungsumgriff zu führen.

#### **Bestandsaufnahme für den Bebauungsplan**

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

#### **Untersuchungsmethoden zur Bestandsaufnahme**

**5** Zur Klärung wichtiger Voraussetzungen oder Vorgaben für die Planung kann erforderlich sein, die Bestandsaufnahme durch besondere Erhebungen oder Untersuchungen zu ergänzen, z. B. durch

- Wohnbedarfsanalysen als Teil des Flächenmanagements (vgl. [Kapitel IV 3/5 Bedarfsermittlung Wohnbauflächen](#)) als Grundlage für Bauflächen-darstellungen im Flächennutzungsplan und vor allem für Festsetzungen

von Baugebieten mit besonderer Zweckbestimmung in Bebauungsplänen etwa nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 oder 8 BauGB,

- Verkehrsgutachten, d. h. Untersuchungen über das Verkehrsaufkommen und die räumliche Verteilung des Verkehrs, wozu gegebenenfalls besondere Verkehrszählungen oder Befragungen erforderlich sind,
- Untersuchungen über die Struktur und Entwicklung der Wirtschaft, wie etwa Einzelhandelsgutachten,
- Studien zur Entwicklung der Land- und Forstwirtschaft,
- Untersuchungen über die natürlichen Grundlagen der Landschaft und ihre Belastbarkeit, insbesondere in Verbindung mit der Ausarbeitung von Landschafts- und Grünordnungsplänen in besonders schützenswerten oder belasteten Bereichen sowie im Zusammenhang mit raumbedeutsamen Vorhaben wie etwa Industrieansiedlungen, die besondere Belastungen für die Landschaft mit sich bringen,
- Immissionsschutzgutachten,
- Untersuchungen über die Belastung durch Geräusche, die von bestehenden Einrichtungen ausgehen oder von geplanten Einrichtungen zu erwarten sind,
- geologische Gutachten, d. h. Untersuchungen zu Geogefahren (Steinschlag, Felssturz, Rutschung, Hanganbruch), sofern konkrete Anhaltspunkte hierzu gegeben sind (etwa durch die Gefahrenhinweiskarten des Bayerischen Landesamts für Umwelt),
- Bodengutachten, d. h. Untersuchungen der Eigenschaften, Empfindlichkeit und Belastbarkeit von Böden sowie des Grades der Funktionserfüllung (vgl. [Anhang/D „Das Schutzgut Boden in der Planung“](#)),
- Wasserwirtschaftliche Gutachten wie Ermittlungen von Überschmungsgebieten, Gefährdungsbetrachtungen zu Starkniederschlägen und wild abfließendem Wasser oder Grundwasserstände,
- Untersuchungen zu Vorgaben des Brand- und Katastrophenschutzes,
- Ortsbildanalysen, insbesondere für Planungen im Bereich von erhaltenswerten Ortsteilen, Bauten, Straßen und Plätzen sowie als Grundlage für Gestaltungsfestsetzungen in örtlichen Bauvorschriften (vgl. [Kapitel III 14 Baukultur, Orts- und Landschaftsbild, Denkmalschutz](#)),
- Baulücken- und Brachflächenkataster zur Erhebung von Potenzialen zur Innenentwicklung (vgl. [Kapitel III 1/4 Flächenmanagement, Innenentwicklung](#)),
- Maßnahmenpläne zur Barrierefreiheit im öffentlichen Raum, als Ergebnis aus einer gesamtörtlichen Betrachtung z. B. im Rahmen eines gemeindlichen Aktionsplans zur Schaffung von Barrierefreiheit (vgl. [Kapitel I 3/6 Städtebauliche Rahmenplanung](#) und [3/14 Gemeindlicher Aktionsplan](#)),

- Energienutzungsplan nach Erhebungen der Energieversorgungsinfrastruktur und der Potenziale zur Energieeinsparung, Steigerung der Energieeffizienz und zur Nutzung erneuerbarer Energien (vgl. [Kapitel I 3/12 Energienutzungsplan](#)),
- Ermittlungen der voraussichtlich zu erwartenden kurz-, mittel- und langfristigen Folgekosten für die Gemeinde (vgl. [Kapitel III 1/9 Kosten](#) und [10 FolgekostenSchätzer](#) und [IV 3/13 Folgekosten](#)) sowie das Erreichen der Sprunggrößen bei Infrastruktureinrichtungen in Folge der Flächenausweisung (etwa bei Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen, aber auch bei Kläranlagen oder hinsichtlich notwendiger Friedhofsflächen).

#### Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

**6** Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung der §§ 13ff. BNatSchG findet hinsichtlich Vermeidung, Ausgleich und Ersatz in der Bauleitplanung keine Anwendung (§ 18 Abs. 1 BNatSchG). Für die Bauleitplanung gelten § 1a Abs. 3 i. V. m. § 5 Abs. 2a, § 9 Abs. 1a und § 200a BauGB: Die Vermeidung und der Ausgleich von Eingriffen sind 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 sowie für Bebauungspläne zur Einbindung von Außenbereichsflächen, siehe hierzu [Kapitel IV 4.3/4](#). Eine Sonderregelung gilt ferner für planfeststellungsersetzende Bebauungspläne (vgl. für Straßen § 17b Abs. 2 FStrG, Art. 38 Abs. 3 BayStrWG); für diese gilt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (§ 18 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG).

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

#### Natura 2000-Gebiete: Fauna-Flora-Habitat- und Vogelschutzrichtlinie und Artenschutz

**7** § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b) i. V. m. § 1a Abs. 4 BauGB sehen eine Anwendung der Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (§§ 33ff. BNatSchG) vor, wenn aufgrund der Planung eine erhebliche Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten zu befürchten ist (vgl. [Kapitel III 2/20 Natura 2000-Gebiete: Fauna- Flora- Habitat- \(FFH-\) und Vogelschutzrichtlinie](#)). Zudem sind die auf Tathandlungen gerichteten Verbote des Artenschutzes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG mit Blick darauf zu prüfen, ob dem Planvollzug aus diesem Aspekt unüberwindliche Hindernisse entgegenstehen, welche die Erforderlichkeit der Bauleitplanung nach § 1 Abs. 3 BauGB entfallen lassen (vgl. [Kapitel II 3/10 Naturschutz und Landschaftspflege](#)). Die Anforderungen an die Bestandsaufnahme und die Bewertung ergeben sich aus den diesbezüglichen Prüfungsanforderungen.

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

Unter [www.statistik.bayern.de/statistik/gemeinden](http://www.statistik.bayern.de/statistik/gemeinden) (Demographie-Spiegel) können die vom Landesamt für Statistik prognostizierten Bevölkerungsentwicklungen für alle bayerischen Gemeinden ab 5.000 Einwohnern bis zum Jahr 2034 abgerufen werden. Für kleinere Gemeinden wurde aus methodischen Gründen ein kürzerer Vorausberechnungshorizont bis 2028 gewählt.

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

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

**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. Die Höhere Landesplanungsbehörde und ggf. die Regionalen Planungsverbände geben den Gemeinden im Rahmen ihrer Beteiligung nach § 4 BauGB weitere Hinweise. Ebenso sind gem. Art. 3 Abs. 1 Satz 1 BayLPiG bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen oder Maßnahmen von Personen des Privatrechts, die der Planfeststellung bedürfen, die Grundsätze der Raumordnung zu erfassen und in der Abwägungsentscheidung zu berücksichtigen.

**11** Zu bestimmten fachlichen Bereichen kann auf Angaben der beteiligten Behörden und sonstiger 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.

**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.

## Statistische Datengrundlagen

## Angaben der Landes- und Regionalplanung

## Angaben von Fachstellen

## Ortsbegehung



**Luftbilder**

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

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

**Raum- und Fachinformationssysteme**

**14** Eine wertvolle Hilfe bei der Bestandsaufnahme sind die digitalen Rauminformationssysteme und Fachinformationssysteme. Rauminformationssysteme bündeln eine Vielzahl von raumordnungsrelevanten Informationen in der Zusammenschau. Einen breiten Überblick über Daten der Landes- und Regionalplanung in Bayern bietet das Rauminformationssystem RISBY, zu erreichen unter [www.risby.bayern.de](http://www.risby.bayern.de). 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.

Bei Fachinformationssystemen werden wichtige fachliche Einzeldaten (z. B. die Abgrenzung von überschwemmungsgefährdeten Gebieten) räumlich dargestellt. Die Daten der Fachinformationssysteme 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), z. B. zu Überflutungsflächen und wassersensiblen Bereichen, abrufbar unter [www.lfu.bayern.de/wasser/hw\\_ue\\_gebiete/informationsdienst](http://www.lfu.bayern.de/wasser/hw_ue_gebiete/informationsdienst),
- Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-WEB), abrufbar unter [www.lfu.bayern.de/natur/fis\\_natur](http://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur),
- Bodeninformationssystem Bayern zu Böden und Untergrund, abrufbar unter [www.umweltatlas.bayern.de](http://www.umweltatlas.bayern.de),
- Bayerischer Denkmal-Atlas zu Bau- und Bodendenkmälern sowie zu geschützten Ensemblebereichen, abrufbar unter [www.blfd.bayern.de/denkmal erfassung/denkmalliste/bayernviewer](http://www.blfd.bayern.de/denkmal erfassung/denkmalliste/bayernviewer),
- Gefahrenhinweiskarten vom Bayerischen Landesamt für Umwelt, die Auskunft über Georisiken geben, abrufbar unter [www.umweltatlas.bayern.de](http://www.umweltatlas.bayern.de),

- Energie-Atlas Bayern mit umfassenden Informationen zu erneuerbaren Energien, deren räumlicher Verfügbarkeit, Ansprechpartnern, Fördermöglichkeiten und Praxisbeispielen, abrufbar unter [www.energieatlas.bayern.de](http://www.energieatlas.bayern.de).

**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, Geländeschnitten oder Skizzen. Eine Zusammenfassung der ermittelten Grundlagen, sofern diese für die Planung relevant sind, ist in die Begründung aufzunehmen. Zum einen erleichtert die Begründung die Verständlichkeit der Planung für die Öffentlichkeit, die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie für die Genehmigungsbehörde, zum anderen veranschaulicht sie den Planungsspielraum der Gemeinde. Umweltbelange werden gesondert im Umweltbericht aufgeführt und bewertet. Für den Umweltbericht ist eine allgemein verständliche Zusammenfassung nach Anlage 1 zum BauGB (zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c) erforderlich.

**16** Im Rahmen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung ist vorrangig eine Innenentwicklung durch Umnutzung brachliegender, ehemals baulich genutzter Flächen, durch Nachverdichtung bestehender Baugebiete und durch Nutzung bereits bestehender Baugebiete anzustreben. Gemäß Landesentwicklungsprogramm sind in den Siedlungsgebieten vorhandene Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (LEP 3.2 und § 1a Abs. 2 BauGB). Gemeinden sollen deshalb die Neuaufstellung von Flächennutzungsplänen zum Anlass nehmen, ein kommunales Flächenmanagement aufzubauen, in dem diese Entwicklungspotenziale vollständig erfasst, laufend in notwendige Planungsverfahren eingespeist und kontinuierlich fortgeschrieben werden.

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

**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 und im

**Zusammenfassung  
und Bewertung der  
Bestandsaufnahme**

**Flächenmanagement,  
Ermittlung der  
Flächenpotenziale**

**Umweltprüfung**

beschleunigten Verfahren (§§ 13, 13a und befristet bis zum 31. Dezember 2019 13b BauGB) sowie für die Satzungen nach § 34 Abs. 4 und § 35 Abs. 6 BauGB besteht keine förmliche UP-Pflicht. Dabei ist allerdings zu beachten, dass durch diese Pläne und Satzungen keine UVP-pflichtigen Vorhaben zulässig gemacht oder Gebiete von EU-rechtlicher Bedeutung (Gebiete des Netzes Natura 2000) beeinträchtigt werden dürfen. Unabhängig davon ist eine Abwägung der Umweltbelange, soweit sie betroffen sind, aber auch dann erforderlich, wenn keine (formalisierte) Umweltprüfung vorgeschrieben ist.

Wesentlich für die Umweltprüfung sind die drei Schritte Ermittlung – Beschreibung – Bewertung (§ 2 Abs. 4 BauGB). Als ausführlichere Hilfestellung wird auf die Broschüre „Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ hingewiesen (vgl. [Anhang/D](#)), die auch nach der Änderung des BauGB durch das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt weiterhin als Arbeitshilfe genutzt werden kann. Maßgebend sind jedoch die in Anlage 1 zum BauGB genannten Kriterien für die Umweltprüfung.

**18** Den Umfang und den Detaillierungsgrad der Ermittlung legt die Gemeinde in eigener Verantwortung für den jeweiligen Bauleitplan fest. Wichtig ist bei diesem Schritt die frühzeitige Beteiligung der jeweiligen Fachbehörde, das sogenannte Scoping (vgl. [Kapitel V 2.4](#)). Wesentliches Kriterium für eine sachgerechte Festlegung ist dabei die Abwägungsbeachtlichkeit. Sie hängt stark vom Inhalt der Planung und von den Umweltgegebenheiten des zu überplanenden Gebietes ab. Gegenstand sind die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und ergänzend § 1a BauGB. Für die Umweltprüfung gilt, dass sie nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten 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, aus den umweltbezogenen Zielen der Raumordnung bzw. Baugesetzbuchs oder aus den in Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Zielen.

#### **Umweltbericht**

**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](#)).

#### **Umweltprüfung und ihre Konzentrationswirkung**

**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.

#### **Abschichtung bei der Umweltprüfung**

**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 her-

anzuziehen. Es können beispielsweise auch Umweltprüfungen aktueller Bebauungspläne für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans genutzt werden. Die Aktualität (Daten sollten nicht älter als 3 bis 5 Jahre sein) und evtl. höhere Anforderungen (z. B. benötigte Detailschärfe) sollten jedoch immer überprüft werden. Die Untersuchungen sollen sich auf die zusätzlichen oder anderen erheblichen Umweltbelange beschränken. Die Begründung sollte eine kurze Zusammenfassung der Inhalte der vorangegangenen Untersuchungen, auf die sich die Umweltprüfung bezieht, beinhalten und die entsprechenden Quellen nennen.

### 3 Berechnungs- und Entwurfsgrundlagen

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

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

**2** Die Ermittlung des Bauflächenbedarfs soll über ein kommunales Flächenmanagement systematisiert werden (vgl. [Kapitel III 1/4 ff. Flächenmanagement, Innenentwicklung](#) und [Kapitel IV 2/16 Flächenmanagement, Ermittlung der Flächenpotenziale](#)). Wichtige Bausteine sind hierbei die

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

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

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

#### Flächenmanagement

**Bauflächen- und Nutzungspotenziale**

- 3 Zu den vorhandenen Bauflächen- und Nutzungspotenzialen zählen die
- un bebauten Flächen, für die Baurecht besteht (Bebauungsplangebiete, Baulücken),
  - bereits bebauten Flächen, die dichter bebaut werden können,
  - Brach- und Konversionsflächen (z.B. Gewerbe-, Bahn- oder Militärbrachen),
  - Nutzungsmöglichkeiten leerstehender Bausubstanz.

Wegen unterschiedlicher Verfügbarkeit (z.B. Eigentumsverhältnisse) können diese Flächen unter Umständen nicht in vollem Umfang als mögliche Bauflächen gewertet werden. Instrumente eines Flächenmanagements wie z. B. die Ergebnisse einer systematischen Eigentümeransprache können darüber Klarheit verschaffen und helfen, diese Flächenpotenziale zu aktivieren (vgl. [Anhang/D „Kleine Lücken – Große Wirkung“](#) und [„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 2035 wachsen wird, sind in einzelnen Teilen Bayerns Bevölkerungsrückgänge deutlich wahrnehmbar. Aufgrund der großen Planungs- und Entwicklungszeiträume und der langfristigen Bindung erheblicher kommunaler Finanzmittel soll bei der Bedarfsermittlung insbesondere auch die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung berücksichtigt werden.

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

- Bevölkerungsentwicklung in den bayerischen Regierungsbezirken bis 2035
- Regionalisierte Bevölkerungsentwicklung in den Landkreisen und kreisfreien Städten bis 2035,
- Demographie-Spiegel: Bevölkerungsvorausberechnung für Gemeinden (s. hierzu auch [Kapitel IV 2/8 Statistische Datengrundlagen](#)).

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

**Bedarfsermittlung Wohnbauflächen**

- 5 Bei der Bedarfsermittlung für Wohnbauflächen sind folgende Ursachen zu berücksichtigen:
- natürliche Bevölkerungsentwicklung (Kenngrößen sind die Geburten und die Sterbefälle),

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

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

- erwartete wirtschaftliche Entwicklung von Region und Gemeinde,
- unterschiedlicher Flächenbedarf einzelner Wirtschaftszweige (produzierendes Gewerbe, verarbeitendes Gewerbe, Dienstleistung, Handwerksbetriebe),
- überregionale Gewerbestandortfunktion,
- Möglichkeiten zur Schaffung interkommunaler Gewerbegebiete und Zusammenarbeit,
- planerische Vorstellungen der Gemeinde zur baulichen Dichte.

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

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

**Bedarfsermittlung  
gewerbliche Flächen**

I

II

III

IV

V

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

#### Bedarfsermittlung zentrale Einrichtungen

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

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

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

#### Bedarfsermittlung Erschließungsstraßen und -wege

**9** Als Planungsgrundlage für Erschließungsstraßen wird auf die Richtlinien 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/B](#)).

#### Bedarfsermittlung Parkplätze

**10** Die Ermittlung der in den Bauleitplänen mindestens zu berücksichtigenden Zahl der notwendigen Stellplätze und Garagen zum Vollzug des Art. 47 BayBO erfolgt nach § 20 der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) i. V. m. der Anlage zur GaStellV. Die Gemeinde kann durch Erlass einer örtlichen Bauvorschrift nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO alternativ einen von diesen Werten abweichenden Stellplatzschlüssel festlegen (s. a. unter [Kapitel III 9/15f. Ruhender Verkehr](#)), ebenso können abweichende Mindestabmessungen der Stellplätze festgelegt werden.

Ausführliche Hinweise für den Entwurf von Parkplätzen enthalten die RASt06 und die Empfehlungen für die Anlagen des ruhenden Verkehrs von 2005 (EAR 05) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (vgl. [Anhang/B](#) und [D](#)).

#### Ermittlung der Potenzialflächen für Windenergie

**11** Der Bayerische Windatlas 2014 und die Gebietskulisse Windkraft (siehe auch Mischpult „Energimix Bayern vor Ort“) sind im Internet unter [www.energieatlas.bayern.de](http://www.energieatlas.bayern.de) erhältlich. Als Umweltplanungshilfe für Kommunen geben sie erste Informationen zur Windhöffigkeit und insbesondere zu immissions- und naturschutzrechtlichen Fragen. Anhand der drei Ampelfarben grün, gelb und rot kann sich der Benutzer ein erstes Bild über die



grundsätzliche Situation für die Genehmigungsfähigkeit von Windenergieanlagen machen. Die Gebietskulisse Windkraft und der Bayerische Windatlas haben keine Rechtsverbindlichkeit. Für einen einheitlichen und effizienten Vollzug stellt der Bayerische Windenergie-Erlass 2016 die maßgeblichen rechtlichen Rahmenbedingungen zusammen. In Bezug auf die Auswirkungen der 10 H-Regelung auf die gemeindliche Bauleitplanung wird auf [Kapitel III 12/4 Windenergie](#), [Kapitel IV 4.2/35 Konzentrationsflächen für Windenergieanlagen \(WEA\)](#), regionalplanerische Vorgaben sowie auf das Merkblatt „Bauleitplanung für Windenergieanlagen“ (siehe [Anhang/D](#)) verwiesen.

**12** Als Berechnungs- und Bewertungsgrundlage für den Lärmschutz im Städtebau wird die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ zur Anwendung empfohlen (s.a. [Kapitel II 3/23, 24, 25 Lärminderungsplanung, Fluglärm, Lärmschutzbereiche](#)).

**13** Zu den wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans, die nach § 9 Abs. 8 i. V. m. § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB in der Begründung darzulegen sind, können auch die Erschließungskosten gehören; das sind insbesondere die Kosten der Erschließungsanlagen nach Art. 5a Kommunalabgabengesetz i. V. m. §§ 128 ff. BauGB, die Kosten der Wasserversorgung sowie der Abwasser- und Abfallentsorgung (vgl. [Kapitel III 1/10 Folgekosten Schätzer](#)). Darüber hinaus sollten im Rahmen der Bauleitplanung, insbesondere bei größeren Wohnbauvorhaben, die Kosten für den Bau und Betrieb der Gemeinbedarfseinrichtungen berücksichtigt werden. Soweit Maßnahmen zum Ausgleich i. S. d. § 1a Abs. 3 BauGB vorgesehen sind, soll die Gemeinde gemäß § 135a, § 135b und § 135c BauGB die Kosten hierfür geltend machen (vgl. [Anhang/D „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft“](#)). Alternativ und in der Praxis bevorzugt kann die Kostenerstattung auch durch einen städtebaulichen Vertrag erfolgen.

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

Um den Wohnbedarf von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen zu decken, kann nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB unter bestimmten Voraussetzungen eine Baulandmobilisierung zur sog. sozialgerechten Bodennutzung (s. auch § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB) verfolgt werden. Neben der städtebaulichen Erforderlichkeit (konkrete Wohnraumsituation in der jeweiligen Gemeinde) und dem Koppelungsverbot (keine reine Wertabschöpfung i. S. e. allgemeinen kommunalen Einnahmenverschaffung) müssen die zu erbringenden Gegenleistungen in einem angemessenen Verhältnis zur Planbegünstigung stehen (planungsbedingte Bodenwertsteigerung als Ansatz). Mietpreisgrenzen lassen sich etwa ebenso vereinbaren wie kommunale Belegungsrechte. Über eine Bauverpflichtung wird gewährleistet, dass der Eigentümer die Grundstücke zeitnah bebaut und Wohnraum zur Verfügung stellt.

**Schallschutz im Städtebau**

**Erschließungskosten, Folgekosten**

**Städtebaulicher Vertrag**

(vgl. auch [Kapitel IV 4.3/22f. Flächen für den sozialen Wohnungsbau](#)). Die Gemeinde kann städtebauliche Verträge auch mit einer juristischen Person abschließen, an der sie selbst beteiligt ist.

## 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 es die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erfordern. Sie dürfen jedoch das Eigentum nur so weit beschränken, wie es die städtebaulichen Gründe rechtfertigen. Innerhalb des so gezogenen Rahmens sollen die Bauleitpläne einen möglichst breiten Spielraum für eine vielfältige und individuelle bauliche Entwicklung gewähren. Auf die Materialien Nr. 5 „Schlanke Bebauungspläne für Wohngebiete“ wird hingewiesen (vgl. [Anhang/C](#)).

**2** Diesem Grundsatz trägt auch die Baunutzungsverordnung Rechnung, indem sie z. B. bei den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung einen Spielraum vorsieht, der nur in begrenzten Fällen aus städtebaulichen Gründen eingeschränkt werden kann. Aber auch dort, wo sehr weit gehende Festsetzungsmöglichkeiten bestehen, wie z. B. bei der Gestaltung (vgl. [Kapitel 4.3/42 Örtliche Bauvorschriften im Bebauungsplan](#)), sollten stark einschränkende Einzelheiten nicht ohne wohl abgewogene Gründe festgelegt werden. Gestalterische Festsetzungen sollten sich auf wesentliche Gestaltungsprinzipien beschränken, die das städtebauliche Gesamtbild wirksam prägen, ohne die Vielfalt im Einzelnen auszuschließen.

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

#### 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 Satz 1 BauGB umfasst dabei nur tatsächlich getätigte Aufwendungen, die im unmittelbaren Zusammenhang mit der Vorbereitung der Grundstücksnutzung stehen (wie z. B. Architektenhonorare für Vorplanungen). Für einen Anspruch auf Entschädigung des Wertverlustes ist nach § 42 Abs. 1 BauGB die tatsächliche Zulässigkeit der Nutzung maßgeblich. Es besteht nur dann ein Anspruch auf Entschädigung des Wertverlustes, wenn die Zulässigkeit der Nutzung kürzer als 7 Jahre bestanden hat (§ 42 Abs. 2 BauGB). In Fällen, in denen die Zulässigkeit bereits länger

vorhanden war, kann nach § 42 Abs. 3 BauGB lediglich ein durch die Planung verursachter Eingriff in die ausgeübte rechtmäßige Nutzung entschädigt werden. Nicht verwirklichte Altbebauungspläne (älter als 7 Jahre) sind somit meist entschädigungslos änderbar; Überplanungen von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen lösen in der Regel allenfalls nur Entschädigungsansprüche nach § 42 Abs. 3 BauGB aus. Unbeschadet dieser gemeindlichen Entschädigungspflicht bleiben die privaten Belange der Eigentümer abwägungsrelevant nach § 1 Abs. 7 BauGB. Da die Darstellungen des Flächennutzungsplanes kein Baurecht begründen, sind sie grundsätzlich keine 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 sie sich aus den Grundsätzen der Bauleitplanung (städtebauliche Erforderlichkeit) und der gerechten Abwägung der von der Planung berührten öffentlichen und privaten Belange nach § 1 Abs. 5 bis 7 BauGB und § 1a BauGB ergeben. Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan (§ 1 Abs. 2 BauGB) soll aber einen Spielraum für die Entwicklung der Bebauungspläne aufgrund von konkreten Untersuchungen und Planungszielen belassen. Die Regelungsdichte und der Detaillierungsgrad sind daher wesentlich geringer als bei einem verbindlichen Bebauungsplan.

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

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

**4** Da dem Flächennutzungsplan eine Steuerungsfunktion im Hinblick auf die privilegierten Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 BauGB zukommt (Konzentrationsflächen: § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB), weicht das Baugesetzbuch hier

**Darstellungsmöglichkeiten**

**Planungshorizont**

**Bestehende Nutzungen**

**Sachliche Teilflächennutzungspläne (Konzentrationsflächen)**

vom Grundsatz ab, dass im Flächennutzungsplan das gesamte Gemeindegebiet darzustellen ist. So ermächtigt § 5 Abs. 2b BauGB die Gemeinde, sogenannte sachliche Teilflächennutzungspläne aufzustellen, die eigenständig neben dem wirksamen Flächennutzungsplan stehen. Sie können sich über den gesamten Außenbereich der Gemeinde oder Teile davon erstrecken, stellen jedoch nur die Konzentrationsflächen der o. g. privilegierten Vorhaben dar. Das Aufstellungsverfahren entspricht dem Verfahren eines normalen Bauleitplans. In vielen Fällen ist eine interkommunale Zusammenarbeit zu empfehlen.

Solche Konzentrationsflächen können auch über Änderungen des Flächennutzungsplans bzw. im Rahmen einer Neuaufstellung dargestellt werden. Die Gemeinde muss sich daher entscheiden, ob sie weiterhin sämtliche Nutzungen im Gemeindegebiet in einen Plan integrieren oder neben dem (Haupt-) Flächennutzungsplan noch einen sachlichen Teilflächennutzungsplan erstellen will (vgl. [Kapitel IV 4.2/33 Konzentrationsflächen](#)).

#### **Ausnahmen von Flächen und Darstellungen**

**5** Grundsätzlich ist die Art der Bodennutzung für das ganze Gemeindegebiet darzustellen (siehe § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Die Gemeinde hat jedoch nach § 5 Abs. 1 Satz 2 BauGB die Möglichkeit, Flächen und sonstige 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.

Das 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 Möglichkeit des § 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 Flurneuordnung.

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

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

Privilegierte Vorhaben sind unzulässig, wenn ihnen öffentliche Belange entgegenstehen (§ 35 Abs. 1 BauGB). Öffentliche Belange stehen u. a. dann entgegen, wenn der Flächennutzungsplan qualifizierte Standortzuweisungen enthält; Grünflächen, Waldflächen oder Flächen für die Landwirtschaft stellen jedenfalls keine qualifizierte Standortzuweisung dar.

Nicht privilegierte, sogenannte sonstige Vorhaben im Außenbereich sind unzulässig, wenn sie öffentliche Belange beeinträchtigen (§ 35 Abs. 2 BauGB), insbesondere den Darstellungen des Flächennutzungsplans widersprechen.

Bei den in § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1-6 BauGB genannten, teilprivilegierten Vorhaben ist der Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplans kraft der gesetzlichen Regelung unbeachtlich. Eine Unbeachtlichkeit gilt im Übrigen auch, wenn die Gemeinde eine Außenbereichssatzung erlassen hat, die die Unbeachtlichkeit des Belangs für Vorhaben, die Wohnzwecken oder kleineren Handwerks- oder Gewerbebetrieben dienen, festlegt. Eine solche Satzung kann auf Grundlage von § 35 Abs. 6 BauGB für bebaute Bereiche im Außenbereich aufgestellt werden, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist (vgl. [Kapitel I 2/13 Außenbereichssatzung](#)).

**9** Bestehende bauliche Nutzungen, Einzelgebäude und Siedlungsansätze mit geringem Gewicht werden in der Regel als Baubestand durch Eintragung der Gebäude innerhalb der Flächen für die Landwirtschaft dargestellt (zur bauplanungsrechtlichen Privilegierung von Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 vgl. auch die Gemeinsame Bekanntmachung „Bauen im Rahmen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe“ (GemBek), [Anhang/B](#)). Umnutzungen im Umfeld bestehender Tierhaltungen müssen außenbereichsverträglich sein.

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

**Flächennutzungsplan  
als öffentlicher Belang  
im Außenbereich**

I

II

III

IV

V

**Baubestand im  
Außenbereich**

**Bauflächen und  
Baugebiete**

Darstellungen des Flächennutzungsplanes richten sich nach der Erforderlichkeit und damit nach einem ermittelten Bedarf der Kommune. Im Sinne einer verantwortungsvollen und nachhaltigen Entwicklung kann es deshalb erforderlich sein, Bauflächen, die in absehbarer Zeit nicht genutzt werden können, oder ungenutzt einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung widersprechen, wieder zurück zu nehmen. Das Angebot der Siedlungsflächen kann so auf den Ortskern gelenkt werden. Auswirkungen i. S. v. § 39ff BauGB sind dabei zu berücksichtigen.

#### **Reine und allgemeine Wohngebiete**

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

#### **Besondere Wohngebiete**

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

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

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

#### **Dorfgebiete**

**15** Dorfgebiete (§ 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; auch auf ihre Entwicklungsmöglichkeiten ist besonders Rücksicht zu nehmen (§ 5 Abs. 1 Satz 2 BauNVO). 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 entgegen gewirkt werden. Die Ausweisung soll daher auf diejenigen Bereiche begrenzt werden, in denen die land- und forstwirtschaftlichen Betriebe langfristig fortbestehen oder zusammengefasst werden sollen. Sofern eine Feinsteuerung erforderlich wird, sei auf § 15 BauNVO sowie auf § 1 Abs. 5 BauNVO verwiesen. Kleinere Siedlungsansätze wie Weiler usw. werden in der Regel nicht als Dorfgebiet dargestellt, stattdessen bietet sich eine Darstellung als Baubestand innerhalb einer Fläche für die Landwirtschaft an. Der Rahmen des § 35 BauGB bietet den dort typischen Nutzungen genügend Entwicklungsraum (vgl. [Kapitel IV 4.2/9 Baubestand im Außenbereich](#)).

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

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

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

**19** 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. Nahversorgungsbetriebe im Sinne von LEP 5.3.1 sind bis

#### Mischgebiete

#### Urbane Gebiete

#### Kerngebiete

#### Großflächiger Einzelhandel



zum Erreichen des Schwellenwerts von 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche von der landesplanerischen Verkaufsflächen-Steuerung freigestellt (vgl. LEP 5.3.3). Da die Entwicklungen im Einzelhandel für die Funktionsfähigkeit der Innenstädte von größter Wichtigkeit sind, empfiehlt sich als Grundlage einer formellen Bauleitplanung die Erstellung eines Einzelhandelskonzeptes. Für konkrete Einzelhandelsgroßprojekte ist eine landesplanerische Überprüfung notwendig, in der Regel in Form eines (vereinfachten) Raumordnungsverfahrens (vgl. Art. 24 ff. BayLPIG).

#### Maß der Nutzung im Flächennutzungsplan

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

#### Ausstattung mit Versorgungseinrichtungen

**21** 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 4.2/28 Sport- und Spielanlagen, Festplätze, Zeltplätze](#)) im Sinne von § 5 Abs. 2 Nr. 2 Buchst. a) BauGB sind dem Bedarf entsprechend darzustellen. Ebenfalls kann im Flächennutzungsplan die Ausstattung des Gemeindegebiets mit Anlagen, Einrichtungen und sonstigen Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken und der Anpassung an den Klimawandel dienen, nach § 5 Abs. 2 Nr. 2 Buchst. b) und c) BauGB dargestellt werden, wie auch zentrale Versorgungsbereiche als Vorgabe für das Entwicklungsgebot, was zudem auch potenzielle zentrale Versorgungsbereiche mitumfasst. Im Flächennutzungsplan genügt bei Einrichtungen mit geringem Flächenanspruch die Kennzeichnung der Standorte, z. B. durch ein Symbol.

#### Militärische Anlagen

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

#### Verkehrsflächen

**23** Zu den im Flächennutzungsplan darzustellenden Flächen für den überörtlichen Verkehr nach § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB zählen die Bundesautobahnen, Bundesstraßen, Staatsstraßen und Kreisstraßen, die Flächen für Eisen- und Schienenbahnanlagen einschließlich der dem Betrieb dienenden Anlagen und die Flugplätze. Festsetzungen, die für diese Flächen nach anderen Gesetzen getroffen sind, werden nachrichtlich übernommen (vgl. [Kapitel IV 4.2/37 Nachrichtliche Übernahme](#)). Bei der Darstellung der überörtlichen Straßen sollen auch die amtliche Bezeichnung als Hinweis sowie die anbaufreien Strecken und die festgesetzten Grenzen der Ortsdurchfahrt (gegebenenfalls mit Unterscheidung des Verknüpfungs- und Erschließungsbereichs) nach dem

Straßenrecht nachrichtlich übernommen werden. Bei Eisen- und Schienenbahnanlagen sollen Art und Träger als Hinweis angegeben werden. Die zu den Flugplätzen gehörenden Lärmschutzbereiche mit bestimmten Bauverboten nach dem Fluglärmschutzgesetz sowie die in den Regionalplänen ausgewiesenen Lärmschutzbereiche sind nachrichtlich zu übernehmen. Für den Verkehr auf dem Wasser (Schifffahrt) bzw. Wasserstraßen sowie für Häfen gilt § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB als speziellere Regelung der darzustellenden Flächen.

**24** Im Flächennutzungsplan können Verkehrsplanungen, auf die die Gemeinde keinen unmittelbaren Einfluss haben (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.

**25** 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-Anlagen in Verbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

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

**Wasserversorgung,  
Abwasser- und  
Abfallentsorgung**

**27** Grünflächen sollen mit ihrer besonderen Zweckbestimmung dargestellt werden, um die Folgewirkungen für die Erschließung und für benachbarte Nutzungen deutlich zu machen. Eine beispielhafte Aufzählung enthält § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB. Kleinere Grünflächen, wie z. B. an Hauptverkehrsstraßen, Hauptfußwegen und Gewässern oder zur Abschirmung und Unterteilung von Gewerbegebieten, sollen aufgenommen werden, wenn sie für die Gliederung

**Grünflächen**

des Siedlungsbereichs oder den Umweltschutz von Bedeutung sind. Soweit private Grünflächen städtebauliche Bedeutung haben, beispielsweise der Auflockerung der Baugebiete, dem Schutz vor Immissionen oder der Freizeit- und Erholungsnutzung dienen, sollen sie ebenfalls dargestellt werden. In Frage kommen u. a. Parkanlagen, Seeuferstreifen oder private Sportplätze. Grünflächen können darüber hinaus bei entsprechender Gestaltung als wertvolle Retentionsräume bei örtlichen Starkniederschlägen genutzt werden.

#### **Sport- und Spielanlagen, Festplätze, Zeltplätze**

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

#### **Flächen für Nutzungsbeschränkungen**

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

#### **Flächen für Vorkehrungen des Immissionsschutzes**

**30** 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 Satz 1 BauGB die beabsichtigte Art der Bodennutzung nur in den Grundzügen darstellt, kann mit der Flächendarstellung nach § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB in der Regel nicht schon die nähere Bezeichnung der Vorkehrungen vorgenommen werden. Es sind daher in der Regel lediglich die Bereiche darzustellen, für die solche Vorkehrungen in Betracht kommen. Auf die Art der Vorkehrungen, die gegebenenfalls erforderlich sind, sollte in der Begründung hingewiesen werden. Die Flächen und die Vorkehrungen selbst können erst im Bebauungsplan festgesetzt werden, zumal sich die einzelnen erforderlichen Vorkehrungen meist erst aus genaueren Untersuchungen auf dieser Planungsstufe ergeben (vgl. [Kapitel IV 4.3/37ff. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen](#)).

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

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

**32** 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 Satz 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.

**33** § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB bietet der Gemeinde die Möglichkeit, durch Ausweisung von Konzentrationsflächen die Errichtung privilegierter baulicher Anlagen, die keinem landwirtschaftlichen Betrieb dienen, im Außenbereich zu steuern. Mit diesem sogenannten Planungsvorbehalt erhalten bestimmte Darstellungen im Flächennutzungsplan für die im Außenbereich privilegierten Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 2-6 BauGB eine besondere Bedeutung: Sind Konzentrationsflächen an geeigneter Stelle und in ausreichendem Umfang im Rahmen eines gesamträumlichen Planungskonzeptes ausgewiesen („substanzieller Raum“), so steht den genannten privilegierten Vorhaben ein öffentlicher Belang (Darstellungen des Flächennutzungsplans) an anderer Stelle entgegen. Die Darstellung von Konzentrationsflächen setzt eine umfassende Erfassung und Bewertung der Flächen im Planungsumgriff voraus. Bei der im Ergebnis zu treffenden Abwägungsentscheidung muss die Gemeinde auch die Entscheidung des Gesetzgebers berücksichtigen, der mit der Privilegierung der jeweiligen Vorhaben eine grundsätzliche Realisierung im Außenbereich als sinnvoll ansieht. Keinesfalls darf die Ausweisung von Konzentrationsflächen dazu missbraucht werden, quasi durch die Hintertür eine unzulässige Verhinderungsplanung aufzustellen.

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

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

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

**Konzentrationsflächen**

**Konzentrationsflächen für Windenergieanlagen (WEA), regional-planerische Vorgaben**

troffene Nachbargemeinde der Fortgeltung der Darstellung bis zum 21. Mai 2015 widersprechen. (vgl. [Anhang/D „Bauleitplanung für Windenergieanlagen“, „Anwendungshinweise zur 10 H-Regelung“](#)).

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

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

Zudem gilt bei Fortschreibungen von Regionalplänen zum Thema Windenergie, die beim Inkrafttreten der 10 H-Regelung noch nicht abgeschlossen waren, dass die Regionalen Planungsverbände diese Regelung in ihre planerischen Überlegungen einbeziehen. Bei bestehenden Windenergiekonzepten haben sie zu prüfen, ob Änderungen aufgrund der 10 H-Regelung erforderlich sind. Hier empfiehlt es sich, insbesondere die Abwägungsprozesse, die zur Festlegung der Ausschlussgebiete geführt haben, nochmals zu überprüfen. Sollte sich im Ergebnis herausstellen, dass sich im Lichte der geltenden 10 H-Regelung eine andere Bewertung der Abwägungskriterien ergibt, die die Ausweisung von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten in siedlungsfernen Teilbereichen der bestehenden Ausschlussgebiete ermöglichen würde, bietet es sich an, eine entsprechende Teilfortschreibung des Windenergiesteuerungskonzepts in Erwägung zu ziehen (siehe Ziffer 2.2 Bayerischer Windenergie-Erlass 2016, abrufbar unter [www.energieatlas.bayern.de](http://www.energieatlas.bayern.de)).

#### **Kennzeichnungen**

**36** 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 Flä-

chen, die Georisiken wie Steinschlag, Felssturz, Rutschung oder Hanganbruch ausgesetzt sind. Bei der Kennzeichnung von Flächen mit Altlasten oder Flächen mit natur- oder siedlungsbedingt erhöhten Stoffgehalten (§ 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB; vgl. auch BBodSchG) sollen die bekannten Belastungen erfasst sowie weitere Erhebungen dann durchgeführt werden, wenn auf einer für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Fläche Anhaltspunkte für eine Belastung vorliegen. Allerdings wird in Anbetracht einer großen Zahl von geogen erhöhten Stoffgehalten in bayerischen Böden eine stichprobenartige Untersuchung an wenigen Standorten angeraten. Wird trotz vorhandener Schadstoffbelastung des Bodens eine bauliche Nutzung dargestellt, so gibt die Kennzeichnung der Fläche für die nachfolgenden Planungen die notwendigen Hinweise. Dazu können sich die Darstellungen, dem vorbereitenden Charakter des Flächennutzungsplans entsprechend, auf allgemeine Aussagen beschränken.

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

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

#### Nachrichtliche Übernahme

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

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

Als sonstige Nutzungsregelungen sollen z.B. Schutzverordnungen nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz, nach der Bayerischen Natura 2000-Verordnung festgesetzte Gebiete des Netzes „Natura 2000“, Wasserschutz-, Quellschutz- und Überschwemmungsgebiete nach dem Bayerischem Wassergesetz sowie Bauschutzbereiche nach dem Luftverkehrsgesetz, vom Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung amtlich veröffentlichte Standorte von Flugsicherungseinrichtungen mit ihren Schutzbereichen nach § 18a Luftverkehrsgesetz und Lärmschutzbereiche nach dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm übernommen werden. Darüber hinaus sollen in den Regionalplänen enthaltene Lärmschutzbereiche zur Lenkung der Bauleitplanung (vgl. [Kapitel II 3/25 Lärmschutzbereiche](#)) als Ziele der Raumordnung dargestellt werden. Dies gilt auch für Festsetzungen nach § 41 FlurbG sowie sonstige Nutzungsregelungen und Festsetzungen der Flurbereinigungspläne nach § 58 FlurbG, soweit es dem



Maßstab des Flächennutzungsplans entspricht. Außerdem sollen die Ensembles gemäß Art. 1 Abs. 3 DSchG nachrichtlich übernommen werden.

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

#### Vermerke

**39** In Aussicht genommene Festsetzungen sollen im Flächennutzungsplan vermerkt werden (§ 5 Abs. 4 Satz 2 BauGB). Das gilt vor allem

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

#### Begründung

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

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

Die Begründung umfasst daneben im Regelfall:

- den Umweltbericht mit der Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange, wie z. B. des Natur-, Boden- und Landschaftsschutzes, der Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die Gesundheit des Menschen sowie von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Faktoren (vgl. [Kapitel IV 4.4 Inhalt des Umweltberichts](#)),
- eine Darlegung und Bewertung der wesentlichen, sich aus der besonderen Lage, Aufgabe oder Struktur der Gemeinde ergebenden Gesichtspunkte,
- die Angaben über die Anpassung der Planung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB),
- eine Erläuterung zum Umgang mit den fachlich einschlägigen Grundsätzen der Raumordnung,



- einen Hinweis auf gegebenenfalls vorliegende informelle Planungen wie Entwicklungs- oder Rahmenpläne,
- die Gründe für den Umfang der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und einzelner Maßnahmen, gegebenenfalls die Darlegung eines besonderen Wohnbedarfs,
- eine Erläuterung und Bewertung der in Betracht gezogenen Alternativen für die städtebauliche Entwicklung, für den Standort einzelner wichtiger Einrichtungen oder für wichtige Hauptverkehrszüge,
- die Angaben über das gewählte städtebauliche Grundkonzept für Art und Maß der Nutzung einschließlich der sich daraus ergebenden Konsequenzen,
- die Angaben, wie die Wasserversorgung, die Abwasser- und Abfallentsorgung sichergestellt werden sollen,
- einen Hinweis zum Zeitpunkt der Verwirklichung und zur Finanzierung der Maßnahmen in Abstimmung mit der Investitionsplanung der Gemeinde,
- gegebenenfalls Gründe für das Ausnehmen von Flächen nach § 5 Abs. 1 Satz 2 BauGB.

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

**41** 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.

**42** 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.

**43** Dem Flächennutzungsplan ist bei der Bekanntmachung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung der Alternativen gewählt wurde.

**Zusammenfassende  
Erklärung**

### 4.3 Inhalt des Bebauungsplans

#### Festsetzungsmöglichkeiten

1 Die möglichen Festsetzungen des Bebauungsplans sind in § 9 BauGB abschließend geregelt. Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen werden durch die Vorschriften der BauNVO in der Fassung, die bei der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gilt bzw. gegolten hat, ergänzt. Diesen Grundsatz hat der Gesetzgeber für Anlagen zur Kinderbetreuung, zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen durchbrochen, indem die Neuregelungen in der BauGB-Novelle 2013 auch für Bebauungspläne nach einer älteren Fassung der BauNVO gelten sollen, es sei denn, die vorher ausnahmsweise zulässigen Anlagen zur Kinderbetreuung waren zuvor schon durch Bebauungsplan ausgeschlossen worden. Die Gemeinde kann darüber hinaus für sämtliche gerade genannten Anlagen diese Rückwirkung durch eine neue Bebauungsplanänderung einschränken oder gänzlich ausschließen (§ 245a BauGB). Durch § 9 Abs. 4 BauGB können auch einzelne auf Landesrecht beruhende Regelungen, wie beispielsweise ortsplanerische Regelungen nach Art. 81 BayBO, als Festsetzungen aufgenommen werden.

Die Beschränkung der möglichen Festsetzungen ergibt sich aus der Rechtsnatur des Bebauungsplans, der die Möglichkeiten der Bodennutzung verbindlich ausformt und so insbesondere die Baufreiheit einschränkt. Es ist eine Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums (Art. 14 Abs. 1 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/C](#)). Soweit als Bestandteil des Bebauungsplans ein Grünordnungsplan aufgestellt wird, sind diese Grundsätze sinngemäß zu übertragen.

#### Hinweise

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

Mit dem Bebauungsplan können verbunden werden:

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

**3** Bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan besteht durch den direkten Vorhabensbezug des Planes keine Bindung an den sonst für Bebauungspläne abschließenden Festsetzungskatalog (§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Es ist jedoch nach § 12 Abs. 3a BauGB möglich, ein den Kategorien der BauNVO entsprechendes Baugebiet festzusetzen, aber die Zulässigkeit zusätzlich an die konkreten Verpflichtungen des Durchführungsvertrages zu knüpfen (vgl. auch [Kapitel I 2/11 Vorhaben- und Erschließungsplan, vorhabenbezogener Bebauungsplan](#)).

**4** Bei den Bebauungsplänen der Innenentwicklung, vgl. [Kapitel I 2/9 Bebauungsplan der Innenentwicklung](#), nach § 13a BauGB gelten im Grundsatz dieselben Regeln wie für „herkömmliche“ Bebauungspläne. Es entfallen allerdings Umweltbericht und Umweltprüfung. Darüber hinaus ist im Fall der Bebauungspläne bis 20.000m<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 4f. Beschleunigtes Verfahren](#)).

Entsprechendes gilt unter den Voraussetzungen und nach Maßgabe des § 13b BauGB für Bebauungspläne zugunsten des Wohnbaus auf Flächen, die im ortsrannahen Außenbereich liegen. (vgl. [Kapitel V 4.2 Beschleunigtes Verfahren am Ortsrand](#)).

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

Grundsätzlich sollte ein Bebauungsplan nicht in Bauabschnitte unterteilt werden. Planungen, deren Verwirklichung voraussichtlich einen längeren Zeitraum beansprucht, sollten in einzelne Bebauungspläne unterteilt werden. Nur

## Integrierte Satzungen

### Qualifizierter/Einfacher Bebauungsplan

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan

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

### Bauabschnitte

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 4.3/40 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 nach § 13a, bzw. nach § 13b BauGB, ist lediglich eine (nachfolgende) Berichtigung des Flächennutzungsplans ohne Verfahren ausreichend. Die in § 8 Abs. 4 BauGB vorgesehene Möglichkeit, einen Bebauungsplan aus dringenden Gründen vor dem Flächennutzungsplan aufzustellen („vorzeitiger Bebauungsplan“), besteht grundsätzlich nur, wenn die Gemeinde noch keinen gültigen Flächennutzungsplan besitzt.

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

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

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

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

**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 IV 4.1/4 Änderung von Baurecht und Entschädigung](#)).

**12** Für bestimmte Geschosse, Ebenen oder sonstige Teile baulicher Anlagen können nach § 1 Abs. 7 BauNVO jeweils eigene Festsetzungen getroffen werden. Dabei müssen aber besondere städtebauliche Gründe vorliegen. Die Festsetzungen dürfen auch nicht so weit gehen, dass die in dem Geschoss, der Ebene oder dem sonstigen Teil einer baulichen Anlage nach dem Katalog der Baunutzungsverordnung im Baugebiet allgemein zulässigen Nutzungsarten restlos ausgeschlossen werden. Einen Sonderfall stellt allerdings das

besondere Wohngebiet dar; dort kann gemäß § 4a Abs. 4 BauNVO aus besonderen städtebaulichen Gründen im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass oberhalb eines bestimmten Geschosses oder für bestimmte Geschossteile oder Größen der Geschossfläche von Gebäuden nur Wohnnutzung zulässig ist. Solche Gründe sind z.B. gegeben, wenn andere Nutzungen ohne diese Festsetzung ein Übergewicht gewinnen würden. In jedem Fall ist aber eine horizontale Schichtung von unterschiedlichen Baugebietstypen nicht möglich (vgl. § 1 Abs. 7 BauNVO).

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

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

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

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

**Maß der Nutzung**

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

- die Grundflächenzahl (GRZ) oder die Grundfläche (GR) – eine der beiden Festsetzungen ist stets zu verwenden (§ 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO),
- die Geschossflächenzahl (GFZ) oder die Geschossfläche (GF),



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

#### Abstandsflächen

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

- Bebauungsplan oder örtliche Bauvorschrift nach Art. 81 Abs. 2 BayBO  
Wenn eine örtliche Bauvorschrift nach Art. 81 Abs. 2 BayBO oder die Festsetzungen eines Bebauungsplans nach § 9 Abs. 1 BauGB (insbeson-



dere 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 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 Abstandsflächentiefe von 1 H (Höhe) nur 0,4 H, sowie in Gewerbe- und Industriegebieten statt 0,25 H nur 0,2 H, jeweils jedoch mindestens 3 m erforderlich sind. Auch diese Satzung kann selbstständig oder nach Art. 81 Abs. 2 BayBO durch Bebauungsplan erlassen werden.

## Stellplätze und Garagen

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

**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).

**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 Wohnraumförderung in Bayern (BayWoFG) 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 Art. 3 Abs. 2 Halbsatz 2 BayWoFG unter öffentlicher Förderung Wohnraum durch Änderung oder Erweiterung geschaffen werden soll. Das kommt z. B. im Zusammenhang mit einer Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB in Betracht. Weitere Vereinbarungen zu beispielsweise auch in Bezug auf Miethöhen oder Belegungen können durch städtebauliche Verträge (vgl. [Kapitel IV 3/14 Städtebaulicher Vertrag](#)) getroffen werden.

**23** Nach § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB können Flächen festgesetzt werden, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind. Für die in Frage kommenden Flächen kann dies auch auf bestimmte Anteile beschränkt werden. Festsetzungen sind nur für Personengruppen möglich, deren persönliche Lebensumstände besondere Anforderungen an die Art, Ausstattung oder Lage der Wohnungen stellen. Dies können z. B. alte Menschen, Menschen mit Behinderung, Studierende oder auch kinderreiche Familien sein. Der in Betracht kommende Personenkreis muss genau bezeichnet werden. Die Festsetzungen können auch für bestimmte Geschosse, Ebenen oder Gebäudeteile getroffen werden (§ 9 Abs. 3 BauGB). Damit kann beispielsweise vermieden werden, dass sich in einem Gebiet eine einseitige Bevölkerungsstruktur ergibt (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).

**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.

**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. Derarti-

#### Begrenzung der Zahl der Wohnungen

#### Flächen für den sozialen Wohnungsbau

#### Flächen für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf

#### Flächen mit besonderem Nutzungszweck

#### Von Bebauung freizuhalten Flächen

ge 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 freizuhaltenen 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 4.3/43 Nachrichtliche Übernahmen](#)). Außerdem kann die Freihaltung von Flächen auch aus den Gründen des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB erforderlich sein (vgl. [Kapitel IV 4.3/37 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen](#)).

#### **Verkehrsflächen**

**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.

#### **Versorgungsanlagen und -leitungen**

**27** Im Bebauungsplan kann nach § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB die Führung von oberirdischen und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen festgesetzt werden, z. B. Telekommunikationsleitungen. Zudem können gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB Versorgungsanlagen einschließlich der Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung festgesetzt werden.

#### **Niederschlagswasserbeseitigung**

**28** Für den Grundsatz der ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz ist es von Bedeutung, schon im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Entwässerungskonzeption festzulegen und ggfs. die Entwässerungsplanung mit der Grünplanung abzustimmen. Flächen für Rückhalt, Vorreinigung, Versickerung oder oberflächiger Ableitung von Niederschlagswasser sind in ausreichendem Maße vorzusehen. Dies gilt in besonderem Maße für vorhabenbezogene Bebauungspläne. Für Maßnahmen zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung können Vorgaben gemacht werden, beispielsweise zur Flächenbefestigung, Dachbegrünung oder Regenwassernutzung. Weitergehende Anforderungen können sich aus der immissionsbezogenen Gewässersituation sowohl für die Einleitung von Regenwasser in ein oberirdisches Gewässer als auch bei der Versickerung er-

geben. Die Anforderungen sind von der zuständigen Behörde vorzugeben. Bei der Erschließung von Gewerbegebieten ist eine Unterscheidung der Herkunftsbereiche von Niederschlagswasser durch ein modifiziertes Trennsystem sinnvoll, da die Nutzung von Hofflächen und somit die Verschmutzung des Regenwasserabflusses nicht zuverlässig abgeschätzt werden kann und für diese Flächen ein Anschluss an die Mischwasserkanalisation oder andere bzw. weitere Vorkehrungen zum Gewässerschutz vorzusehen sind.

Um dem Leitbild einer „wassersensiblen und klimagerechten Stadtentwicklung“ gerecht zu werden, sind unter anderem die Auswirkungen von Starkregen oder Trockenperioden frühzeitig zu berücksichtigen und ist den Belangen der Überflutungsvorsorge oder der Wasserspeicherung bei der Bauleitplanung Rechnung zu tragen.

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

**30** 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. [Kapitel IV 4.2/28 Sport- und Spielanlagen, Festplätze, Zeltplätze](#)).

**31** Durch das Hochwasserschutzgesetz II wurden die Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 Abs. 1 Nummer 16 zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden neu strukturiert. Vor allem ermöglicht Nummer 16 Buchstabe c die Festsetzung von Gebieten, in denen bei Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen. Insbesondere Festsetzungen zur Verwendung bestimmter Bauteile oder Baustoffe zur hochwassersicheren Errichtung von Bauvorhaben kommen in Betracht. Denkbar ist auch die Festsetzung, dass bei Tiefgaragen Vorkehrungen getroffen werden müssen, um sie im Fall eines Hochwassers zur Vermeidung von Schäden und zum Erhalt von Retentionsraum zu fluten.

Nach Nummer 16 Buchstabe d können Flächen festgesetzt werden, die auf einem Grundstück für die natürliche Versicherung von Wasser aus Niederschlägen freigehalten werden müssen. Dies kann beispielsweise sinnvoll sein, wenn Flächen durch Parkplätze versiegelt werden sollen.

**32** Nach § 29 BauGB gelten für Aufschüttungen und Abgrabungen größerer 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. Grünflä-

## Grünflächen

## Sport- und Spielanlagen

## Hochwasserschutz

## Aufschüttungen, Abgrabungen

che, 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, AllM-BI S. 589, i. d. F. vom 12.04.2002 AllM-BI. S. 234) wird hingewiesen.

#### **Landschaftspflege und Bepflanzung**

**33** 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 [Kapitel IV 4.2/31 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft](#)). Im Siedlungsbereich können durch entsprechende Festsetzungen beispielsweise schützenswerte Biotope beziehungsweise Gehölze erhalten oder eine angemessene Durchgrünung erreicht werden. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB können als „sonstige Bepflanzungen“ auch Dach- oder Fassadenbegrünungen festgesetzt werden. Für Neuanpflanzungen auf Privatgrundstücken sind jedoch detaillierte Festsetzungen mit Einzelangaben über das Pflanzgut nur in besonders begründeten Fällen gerechtfertigt. Oft genügen entsprechende Empfehlungen in Form von Hinweisen.

#### **Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen an anderer Stelle**

**34** 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. [Anhang/D „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“](#)).

#### **Verbot oder Beschränkung luftverunreinigender Stoffe**

**35** 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.

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

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

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

- von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzung – z. B. zur Sicherheit der Nachbarschaft und Allgemeinheit (in der Umgebung von Steinbrüchen, Schießständen, Munitions- und Sprengkörperfabriken u. ä.) oder zum Schutz einer besonders empfindlichen Nutzung (wie Mess- oder Beobachtungseinrichtungen),
- Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren – z. B. Lärmschutzwände oder -wälle,
- Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren – z. B. Schutzpflanzungen oder Nutzungsbeschränkungen bei emittierenden Anlagen,
- bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen – z. B. Vorkehrungen an baulichen Anlagen, von denen Störungen ausgehen oder die Störungen ausgesetzt sind (wie emissionshemmende Filteranlagen und Schalldämpfer, besondere Stellung, Höhenentwicklung und/oder Grundrissausbildung von Gebäuden, erhöhte Schalldämmung von Außenwänden und Fenstern u. ä.); durch das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt wurde diese Regelung ferner dahingehend ergänzt, dass sie „Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche“ einschließt, „wobei die Vorgaben des Immissionsschutzrechts unberührt bleiben“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB). Diese Ergänzung hat klarstellenden Charakter. Sie erlaubt i. Ü. nicht etwa die Lösung von Lärmschutzkonflikten durch Unterschreitung von Min-

**Einsatz erneuerbarer Energien**

**Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**



destanforderungen des Immissionsschutzrechtes bzw. der jeweiligen technischen Regelwerke, sondern zielt umgekehrt auf Festsetzungsmöglichkeiten für zusätzliche passive Schallschutzmaßnahmen ab, mit denen ein höherer Schutzstandard verwirklicht werden kann.

**38** Die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB können auch nebeneinander getroffen werden. Art und Umfang der im Einzelnen erforderlichen und zweckmäßigen Festsetzungen ergeben sich aus den Untersuchungen und der Abwägung im Rahmen der Bebauungsplanung unabhängig davon, ob im Flächennutzungsplan Darstellungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB enthalten sind. Festsetzungen über bauliche und sonstige technische Vorkehrungen müssen konkret zu treffende Maßnahmen (z. B. Festsetzung eines Maßes für die Außenwandschalldämmung) enthalten. Demnach ist die Festsetzung von Emissions- oder Immissionswerten (wie Flächenschalleleistungspegel oder sog. Zaunwerte) auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB nicht möglich. Unberührt bleiben differenzierende Festsetzungen nach § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO, bei denen u. a. das Emissionsverhalten als Maßstab für die Eigenschaft von Betrieben und Anlagen dienen kann. Die Festsetzungen können unter den Voraussetzungen des § 175 Abs. 2 BauGB Grundlage für die Anordnung von Geboten nach den §§ 176 ff. BauGB und für Nebenbestimmungen in diesen Geboten sein. Die Vorschriften des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, des Bauordnungsrechts und sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften bleiben durch die Festsetzungen unberührt.

**39** 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**

**40** 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**

**41** 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 4.3/11 Ausschluss, beschränkte Zulassung von Nutzungen und Anlagen](#)). Gründe für derartige Festsetzungen können sich z. B. aus dem notwendigen Lärmschutz (Anordnung störungsunempfindlicher Nutzungen in den lärm betroffenen Geschossen oder Gebäudeteilen) oder daraus ergeben, dass Einrichtungen mit starkem Besucherverkehr den öffentlichen Verkehrsflächen zugeordnet werden sollen.

#### **Örtliche Bauvorschriften im Bebauungsplan**

**42** Die Gemeinden haben nach Art. 81 Abs. 2 Satz 1 BayBO die Möglichkeit, örtliche Bauvorschriften auch durch Bebauungspläne zu erlassen. Denk-



bar sind Vorschriften über die Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes, das Verbot von Werbeanlagen, die Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Kinderspielplätzen, die Zahl, Größe und Beschaffenheit von Stellplätzen, die Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter, von der Bauordnung abweichende Maße der Abstandsflächentiefen und den Schutz von Bäumen auf den nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke. Die Ermächtigungsgrundlage des Art. 81 BayBO in Verbindung mit den Vorschriften des Baugesetzbuchs dient der Verwirklichung von ortsgestalterischen – und ggf. bausicherheitsrechtlichen – Belangen unter sachgerechter Abwägung im konkreten Einzelfall.

**43** Die Erläuterung zu Kennzeichnungen und nachrichtlichen Übernahmen im Flächennutzungsplan (vgl. [Kapitel IV 4.2/36 ff. Kennzeichnungen](#)) gelten für den Bebauungsplan entsprechend. In § 9 Abs. 6 BauGB sind die Denkmäler nach Landesrecht sowie gemeindliche Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang ausdrücklich erwähnt; Bau- und Bodendenkmäler sowie die Ensembles sollen nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden. Hierzu wird auf die (allerdings nicht abschließende) Denkmalliste verwiesen (siehe [Kapitel III 14/10 ff. Denkmalschutz](#)).

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

**44** 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,

**Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen, Vermerke**

**Begründung**

- die Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB),
- Erläuterung zum Umgang mit den fachlich einschlägigen Grundsätzen der Raumordnung,
- die Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 bis 4 BauGB) sowie gegebenenfalls die Ableitung aus einem Entwicklungs- oder Rahmenplan,
- eine Beschreibung der Ausgangssituation,
- eine Beschreibung der wesentlichen Grundzüge der Planung,
- die in Betracht gezogenen Alternativen, insbesondere für den Standort von Anlagen und Einrichtungen, die zentrale Funktion haben oder besondere Anforderungen an die Erschließung oder den Immissionschutz stellen,
- die maßgeblichen Gründe für die Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB); eine besonders sorgfältige Begründung ist erforderlich, wenn von wesentlichen Planungsgrundsätzen (vgl. [Kapitel III 0/3 Abwägung](#)) abgewichen werden musste oder wenn gewichtigen öffentlichen Belangen nicht Rechnung getragen werden konnte, wie sie vor allem in den Stellungnahmen der beteiligten Träger öffentlicher Belange zum Ausdruck gekommen sind,
- Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplans alsbald getroffen werden sollen oder für die der Bebauungsplan die Grundlage bilden soll, wie z. B. bodenordnende Maßnahmen (§§ 45 ff. BauGB) und die Herstellung von Erschließungsanlagen (§§ 123 ff. BauGB),
- Vorstellungen zur Vermeidung oder Milderung nachteiliger Auswirkungen, wenn zu erwarten ist, dass die Verwirklichung des Bebauungsplans sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird (§ 180 BauGB),
- die finanziellen Auswirkungen, die sich für die Gemeinde aus den vorgesehenen Maßnahmen voraussichtlich ergeben, insbesondere die überschlägig ermittelten Erschließungskosten (ggf. auch Kosten für Ausgleichsmaßnahmen – vgl. [Kapitel III 2/16 Eingriffe in Natur und Landschaft](#)) und Folgekosten für Gemeinbedarfseinrichtungen (vgl. auch [Kapitel III 1/10 FolgekostenSchätzer](#)),
- 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.

**45** 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.

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

**47** 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, 13a und 13b BauGB wird auf die zusammenfassende Erklärung verzichtet (vgl. [Kapitel V 3 Vereinfachtes Verfahren](#), [V 4.1 Beschleunigtes Verfahren](#) und der Innenentwicklung [V 4.2 Beschleunigtes Verfahren am Ortsrand](#)).

**Zusammenfassende Erklärung**

#### 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 folgen- des beinhalten:

**1** Einleitung mit folgenden Angaben:

- Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben (Sie soll der Öffentlichkeit und den Behörden eine Vorstellung über Standort, Art und Umfang der Planung vermitteln. Liegt in der Begründung bereits eine entsprechende Beschreibung vor, so genügt es, darauf zu verweisen).
- Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für die Bauleitplanung von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden (Damit soll die Wertung zwischen den konkreten städtebaulichen und den umweltfachlichen Zielen transparent gemacht werden. Unter Fachgesetzen und Fachplänen sind in der Regel Pläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB (Landschaftspläne und Pläne des Wasser-, Abfall- und Immissions-schutzrechts) zu verstehen. Ihre Ziele können als Bewertungsmaßstab herangezogen werden).

**2** Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, mit Angabe der:

**Gliederung Umweltbericht**

- Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) und der Umweltmerkmale der voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiete (Hierfür können auch Bestandsaufnahmen umweltrelevanter Fachplanungen herangezogen werden, sofern sie geeignet und hinreichend aktuell sind).
  - Prognose über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung, soweit diese Entwicklung gegenüber dem Basisszenario mit zumutbarem Aufwand auf der Grundlage der verfügbaren Umweltinformationen und wissenschaftlichen Erkenntnissen abgeschätzt werden kann.
  - Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung unter Berücksichtigung, soweit möglich, der erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe a bis i BauGB nach Maßgabe der in Anlage 1 Nummer 2 Buchstabe b genannten Kriterien.  
(Neben der Ermittlung des Sachverhalts spielen hierbei auch die Wahl der Methodik und die Schlüssigkeit der Begründung eine wesentliche Rolle. Die Ermittlung bezieht sich nur auf die vorhersehbaren Umweltauswirkungen. Es müssen keine komplexen Zukunftsbetrachtungen angestellt werden, vielmehr soll sie sich an vernünftigem planerischem Ermessen orientieren. Berücksichtigung sollen direkte und etwaige indirekte, sekundäre, kumulative, grenzüberschreitende, kurz-, mittel- und langfristige, ständige oder vorübergehende sowie positive oder negative Auswirkungen der geplanten Vorhaben finden. Den Umweltschutzziele auf der Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene ist Rechnung zu tragen).
  - geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen sowie gegebenenfalls geplanten Überwachungsmaßnahmen (Die in der Umweltprüfung erfassten Daten liefern auch die Grundlage für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (vgl. [Kapitel III 2/16 Eingriffe in Natur und Landschaft](#))).
  - in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten (Die Verpflichtung zur Alternativenprüfung beschränkt sich im Regelfall auf andere Lösungsmöglichkeiten innerhalb des Geltungsbereichs der Planung).
  - erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstaben a bis d und i BauGB, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind.
- 3 Zusätzliche Angaben:
- Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse.

- Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt, das Monitoring (Die Beschreibung des geplanten Monitoringkonzeptes ermöglicht es, die Öffentlichkeit und die Behörden hierbei einzubeziehen, vgl. [Kapitel V 8 Monitoring](#)).
- Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben des Umweltberichts (Sie soll es der Öffentlichkeit ermöglichen, sich zu informieren und ihre Betroffenheit festzustellen).
- Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden.

Die Reihenfolge kann als Gliederung dienen, ist aber nicht zwingend. Ausführliche Hinweise zur Erstellung des Umweltberichts sind der Broschüre „Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ zu entnehmen (vgl. [Anhang/D](#)), die auch nach der Änderung des BauGB durch das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt weiterhin als Arbeitshilfe genutzt werden können. Maßgebend sind jedoch die in Anlage 1 zum BauGB genannten Kriterien für die Umweltprüfung.

## 5 Form und technische Herstellung der Bauleitpläne

### 5.1 Grundsätzliches

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

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](#)).

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.

**Formale Anforderungen**

**Kartengrundlagen**

**Digitale Flurkarten und Geobasisdaten**

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

## 5.2 Flächennutzungsplan

### Planunterlagen

**1** Der Flächennutzungsplan ist in der Regel für das ganze Gemeindegebiet in einer Planzeichnung zusammenzufassen. Es kann jedoch zweckmäßig sein, Teile des Gemeindegebiets (z. B. einzelne Siedlungsbereiche) gesondert, 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.

### Beipläne

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

### Maßstab

**3** Ausreichende Genauigkeit als Plangrundlage für den Flächennutzungsplan bietet in der Regel nur die amtliche Flurkarte im Maßstab 1:5.000 (vgl. [Kapitel IV 5.1/3 Digitale Flurkarten](#)). In besonderen Fällen (z. B. bei größeren Gemeindegebieten oder gemeinsamen Flächennutzungsplänen mehrerer Gemeinden) können Verkleinerungen dieser Flurkarte, vor allem auf den Maßstab 1:10.000, zweckmäßig sein. Die Genauigkeit der Kartengrundlage muss dabei aber erhalten bleiben. 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 Flä-

chennutzungsplan im Allgemeinen nicht ausreichend. Sie kommen nur bei Gemeinden mit ausgedehnten landwirtschaftlichen Flächen, Wäldern oder Felsregionen in Betracht, wenn die bebauten und zur weiteren baulichen Entwicklung vorgesehenen Ortsteile gesondert in größerem Maßstab dargestellt werden. Trotz der erheblich genaueren Darstellungsmöglichkeit im digitalen Flächennutzungsplan gilt weiterhin der Grundsatz, dass darin Darstellungen von Flächen nicht parzellenscharf bestimmt sind.

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

**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](#)).

**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.

**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,
- Datum der letzten Änderung oder Ergänzung durch den Planer,
- Name und Unterschrift des Planers,
- Maßstab und Nordpfeil, (zeigt grundsätzlich nach oben),
- Verfahrensvermerke (entsprechend [Kapitel IV 5.4/1](#)).

**Aktualisierung der Plangrundlagen**

**Planzeichenerklärung, Legende**

**Sonstige Angaben auf dem Flächennutzungsplan**



## 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, Geländeschnitte, 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.

### Angaben zu Flurstücken

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

### Höhenangaben

**5** Höhenangaben sind im Bebauungsplan unerlässlich. Bei Neigungen von mehr als 5 % sind 1 m- bis 2,50 m-Höhenlinien einzutragen, die bei digitaler Planerstellung aus dem Digitalen Geländemodell (DGM) des 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.

Zusätzlich sollten grundsätzlich Höhenpunkte besonders an den Straßenverkehrsflächen angegeben werden. Wenn die Planung durch die Geländeverhältnisse besonders beeinflusst wird, ist eine eigene vermessungstechnische

Höhenaufnahme durchzuführen. Bei großen Gebieten kann hierzu eine fotogrammetrische Höhenbestimmung aufgrund einer Befliegung zweckmäßig sein. Die hierzu erforderliche fachtechnische Beratung gibt das örtlich zuständige Vermessungsamt.

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

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

- **Präambel**  
In der Präambel sind der Satzungsbeschluss der Gemeinde und die Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans und der Festsetzungen anzuführen.
- **Festsetzungen durch Text und Planzeichen**  
Die textlichen Festsetzungen sind eindeutig und möglichst knapp abzufassen. Sie werden nummeriert. Es ist zweckmäßig, die durch § 9 BauGB vorgegebene Reihenfolge einzuhalten. Die verwendeten Planzeichen, mit denen Festsetzungen des Bebauungsplans gemäß § 9 Abs. 1 bis 4 und 7 BauGB getroffen werden, sind zweckmäßiger Weise in Form einer Legende kurz zu erläutern (z. B. WA; Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO). Die Erläuterung sollte der Reihenfolge der Anlage zur PlanzV 90 folgen.
- **Kennzeichnungen**  
Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB sollen im Bebauungsplan vor allem darauf aufmerksam machen, dass die dort genannten Tatbestände (Besondere Gefährdung durch äußere Einwirkungen und Naturgewalten, durch Bergbau oder durch umweltgefährdende Stoffe im Boden) sorgfältig zu prüfen sind (vgl. [Kapitel IV 4.2/36](#) und [Kapitel IV 4.3/43 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 4.2/37](#) und [Kapitel IV 4.3/43 Nachrichtliche Übernahme](#)).
- **Hinweise**  
Hinweise sind sonstige zum Verständnis wichtige Erklärungen oder Eintragungen, die nicht Festsetzungen, nachrichtliche Übernahmen oder

**Maßgenauigkeit der Planzeichnung**

**Textteil und Beschriftung des Bebauungsplans**

I

II

III

IV

V

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/A](#).

Die Verfahrensvermerke sind auf den Ausfertigungen der Bauleitpläne anzubringen, die bei Gemeinde, Landratsamt und Regierung sowie gegebenenfalls beim Vermessungsamt und Finanzamt (vgl. [Kapitel V 2.13/4 Einsicht und Auskunft für jeden](#)) hinterlegt werden. Für diese Hinterlegung können auch ausgeplottete oder druck- oder fototechnisch vervielfältigte Planfertigungen verwendet werden, auf denen die notwendigen Verfahrensvermerke vor der Vervielfältigung eingefügt wurden.

#### Änderung von Bauleitplänen

- 2** Bei der Änderung von Bauleitplänen ist darauf zu achten, 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

gungen sowie bei den für die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Behandlung in der Gemeinde bestimmten Planentwürfen auf eine Farbdarstellung ohnehin nicht verzichtet werden können. Für die Beteiligung der Behörden und der sonstigen betroffenen Träger öffentlicher Belange können bei wenig komplexen Planinhalten Schwarz-Weiß-Darstellungen ausreichen, wodurch beim Versand in Papierformat die Kosten für Farbkopien oder -ausdrucke gespart werden können.

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

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

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

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

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

**7** Die Möglichkeit, digitale Pläne und Planentwürfe im Internet zur Verfügung zu stellen, eröffnet neue Chancen für die Information und Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange. § 4a Abs. 4 BauGB wurde durch das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt dahingehend geändert, dass bei der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB (die weiterhin auch in Papierform erforderlich ist) der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 auszulegenden Unterlagen nunmehr zwingend zusätzlich in das Internet einzustellen und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen sind. Unterbleibt dies, hat dies die Fehlerhaftigkeit des Bebauungsplans zur Folge; wenn lediglich die Zugänglichmachung über ein zentrales In-

**Planfassungen im  
Papierformat**

**Digitale Fassung von  
Bauleitplänen**

**Elektronische Informati-  
onstechnologien bei der  
Öffentlichkeits- und Be-  
hördenbeteiligung**

ternetportal des Landes unterblieb, ist dieser Fehler jedoch gem. § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 2d) BauGB unbeachtlich.

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

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

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

#### Übertragung von bestehenden Plänen und Planänderungen in digitale Fassungen

**9** 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 Aufstellungs- verfahren



## 1 Vorbemerkungen

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

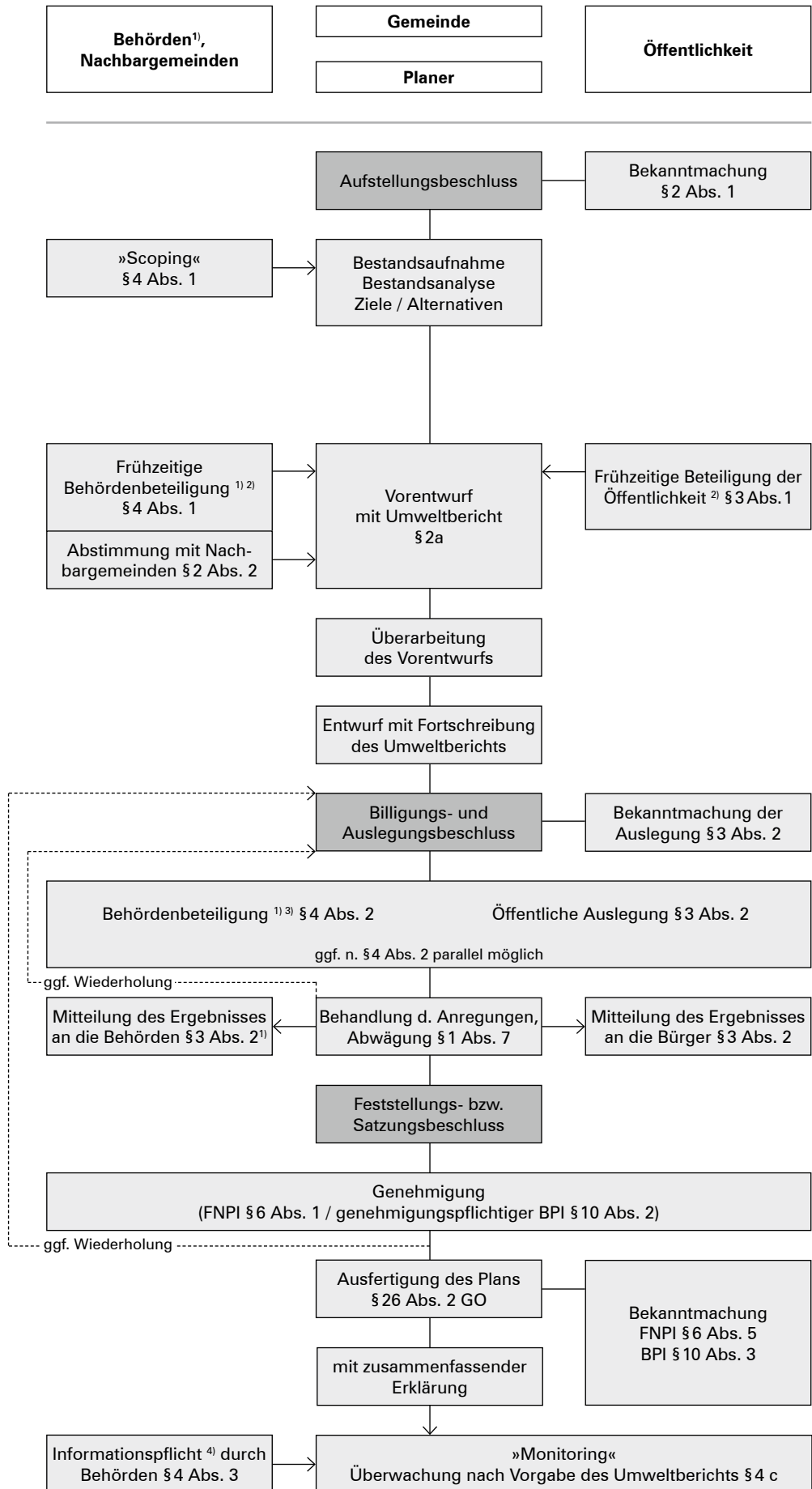
Unterschiedlich geregelt sind die Genehmigung des Flächennutzungsplans (§ 6 BauGB) und die Genehmigung (soweit erforderlich) des Bebauungsplans (§ 10 BauGB) sowie das Wirksamwerden des Flächennutzungsplans (§ 6 Abs. 5 Satz 2 BauGB) und das Inkrafttreten des Bebauungsplans (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

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

Das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB kann angewendet werden, wenn bestehende Bebauungspläne geändert werden sollen und die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt. Für die (Neu-)Aufstellung von Bebauungsplänen kann das vereinfachte Verfahren angewendet werden, wenn der bisher nach § 34 BauGB bestehende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird oder nur Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a, 2b BauGB erlassen werden. Für Bebauungspläne der Innenentwicklung ist die Aufstellung und Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a, bzw. befristet bis zum 31. Dezember 2019 auch für Bebauungspläne zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13b BauGB möglich, dessen Bestimmungen auch für Änderungen oder Ergänzungen bestehender Bebauungspläne gelten können.

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

**Abb. 3 Ablaufschema zur Bauleitplanung nach BauGB**



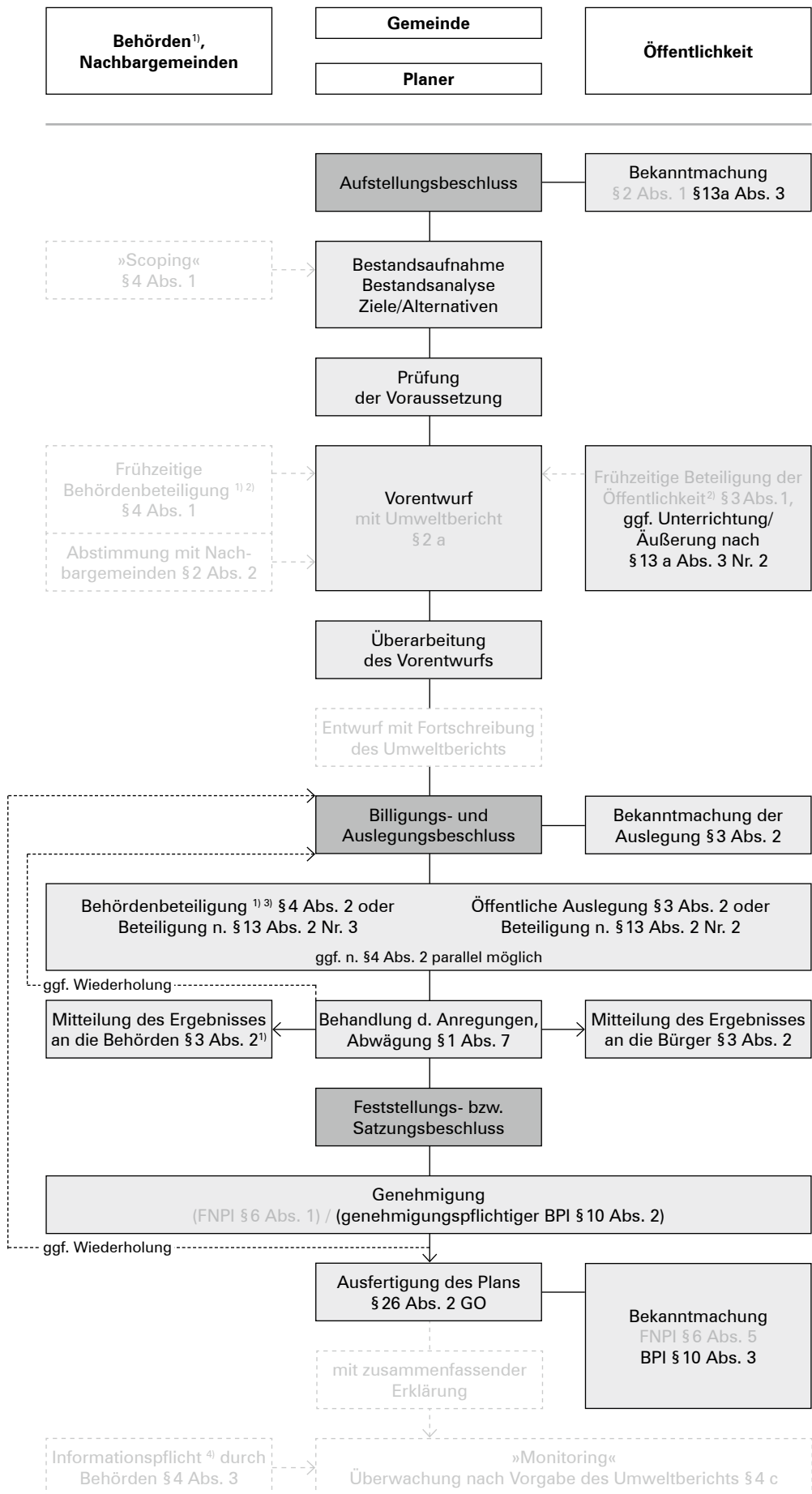
1) Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

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

3) Beteiligung nach § 4 Abs. 2 kann auch vor dem Billigungsbeschluss erfolgen

4) gilt nur für Behörden

**Abb. 4 Mögliches Ablaufschema zum Bauleitplanverfahren nach § 13a BauGB**



1) Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange  
 2) frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 kann alternativ auch zu einem früheren Zeitpunkt erfolgen  
 3) Beteiligung nach § 4 Abs. 2 kann auch vor dem Billigungsbeschluss erfolgen  
 4) gilt nur für Behörden

## 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 eines Bauleitplans handelt. Bei Änderung oder Ergänzung des Flächennutzungsplans oder des Bebauungsplans ist der beabsichtigte Geltungsbereich genau zu bezeichnen.

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

#### Wirkungen des Aufstellungsbeschlusses

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

#### Ortsübliche Bekanntmachung

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

### 2.2 Planungsauftrag

#### Planer

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

#### Besondere Untersuchungen und Planungen

2 Im Zusammenhang mit der Vergabe der Ausarbeitung von Bauleitplänen ist zu klären, inwieweit besondere fachliche Untersuchungen und Planungen (z. B. Gutachten zur Bewertung und zum 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 auch 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 im Namen der Gemeinde handelt. Die Gemeinde kann

einem Dritten auch die Durchführung einer Mediation oder eines anderen Verfahrens der außergerichtlichen Konfliktbeilegung übertragen.

**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 2/6 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.

**4** Bei bedeutenden städtebaulichen Aufgaben und Planungen vor allem in komplexen Planungssituationen ist die Auslobung von städtebaulichen Wettbewerben oder die Einholung von Plangutachten als Grundlage der Bauleitplanung zu empfehlen. Auf die Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW 2013), die den Kommunen zur Anwendung empfohlen sind, wird hingewiesen (vgl. [Anhang/B](#)).

**5** Das Entgelt für Leistungen der Bauleitplanung ist auf der Grundlage der Verordnung über die Honorare für Architekten und Ingenieurleistungen – HOAI 2013 (vgl. [Anhang/B](#)) zu ermitteln. Regelungen für die Honorierung dieser Leistungen finden sich insbesondere in den §§ 17 bis 21 HOAI. Nach § 17 und Anlage 9 der HOAI können sowohl der städtebauliche Entwurf als auch das Erarbeiten des Umweltberichtes als besondere Leistung gesondert vergütet werden. Das Honorar ist dabei gemäß § 3 Abs. 3 HOAI frei vereinbar. Freiberufliche Dienstleistungen, deren Auftragswert nach § 3 der Vergabeverordnung (VgV) den EU-Schwellenwert nach § 106 Abs. 2 Nr. 1 des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) erreichen oder überschreiten, sind auf der Grundlage des GWB und der VgV (vgl. [Anhang/B](#)) zu vergeben. Die jeweils gültigen Schwellenwerte werden im EU-Amtsblatt und im Bundesanzeiger veröffentlicht. Derzeit beträgt der Schwellenwert für Dienstleistungsaufträge 209.000,--€ netto. Bei Leistungen unterhalb des EU-Schwellenwertes sind § 30 KommHV-Doppik und § 31 KommHV-Kameralistik sowie die auf der Grundlage dieser Vorschriften erlassene Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern, für Bau und Verkehr zur „Vergabe von Aufträgen im kommunalen Bereich“ in der jeweils geltenden Fassung zu beachten.

Hinweise zur Vergabe und Durchführung von Freiberuflichen Leistungen, insbesondere auch unterhalb des Schwellenwertes, sind im Vergabehandbuch freiberufliche Dienstleistungen Bayern (VHF Bayern) ausführlich enthalten. (vgl. [Anhang/B](#)). Das VHF ist den Kommunen zur Anwendung empfohlen.

## 2.3 Ausarbeitung des Vorentwurfs

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

**2** Bevor die eigentliche Planungsarbeit beginnen kann, muss das Kartenmaterial aufbereitet werden. Der Bestand und die wesentlichen städtebaulich

**Landschafts- und Grünordnungspläne**

I

II

**Wettbewerbe, Plangutachten**

III

IV

**Honorar und Vergabe von Planungsleistungen**

V

**Ermittlung der Planungsgrundlagen**

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. Angaben 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 Beteiligung der Behörden](#)).

**3** Vor allem beim Flächennutzungsplan, aber auch bei vielen Bebauungsplänen, sollte sich die Gemeinde über das Ergebnis der Bestandsaufnahme und Bewertung vom 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 Grundsätzliches](#)) befassen. Zu den vor Beginn der Planungsarbeiten zu klärenden Voraussetzungen gehört insbesondere die Einordnung der Planung in übergeordnete gemeindliche Entwicklungsziele und in die Finanzplanung. Die Formulierung klarer Ziele ist auch im Hinblick auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB – vgl. [Kapitel V 2.5 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit](#)) wünschenswert. Das schließt nicht aus, dass die Zielvorgaben im weiteren Verlauf der Planung ergänzt oder, soweit erforderlich, geändert werden.

#### Planung in Alternativen

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

Die Entscheidung zwischen Alternativen ist von der Gemeinde spätestens vor der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs zu treffen (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 1 Halbsatz 1 BauGB zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern.

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

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

**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 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 sowie zumindest grobe Aussagen zum geplanten Maß der baulichen Nutzung müssen den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange dabei allerdings grundsätzlich zur Verfügung stehen.

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

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

**Zusammenhang mit der Umweltprüfung**

**Zeitpunkt der Durchführung**

**Fachstellenbesprechung**

I

II

III

IV

V



**Änderung der Planung**

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

**Zu beteiligende Behörden**

**6** Ebenso wie für die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gilt für die frühzeitige Beteiligung, dass sich diese auf die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erstreckt, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann. Insoweit gelten keine anderen Maßstäbe als bei der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB (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. Die Aufgabe des Umweltberichts besteht darin, die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen, die die Durchführung des Plans oder Programms auf die Umwelt hat, sowie vernünftige Alternativen zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass sich die Umweltprüfung nur auf das bezieht, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach dem Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann (§ 2 Abs. 4 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.

**Ziele und Inhalt**

**2** Mit der Beteiligung der Öffentlichkeit, zu der gem. § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB auch Kinder und Jugendliche zählen, ist möglichst frühzeitig zu beginnen. Sie sollte eingeleitet werden, wenn Ziele, Zweck und voraussichtliche Auswirkungen der Planung ausreichend konkret sind. In vielen Fällen ist es zweckmäßig, das Planungskonzept mit wichtigen Trägern öffentlicher Belange vorzuklären (vgl. [Kapitel V 2.4 Frühzeitige Beteiligung der Behörden](#)). Das Konzept und eventuelle Alternativen sollten in ihrem Detaillierungsgrad dis-

kussionsfähig, aber noch nicht so weit verfestigt sein, dass im Ergebnis ein ausgeformter, auslegungsfähiger Planentwurf vorliegt.

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

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

**3** Ein besonderes Vorgehen ergibt sich bei Bebauungsplanungen in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten (§ 142 BauGB), Entwicklungsbereichen (§ 165 BauGB), Stadtumbaugebieten (§ 171b ff. BauGB) und Gebieten der Sozialen Stadt (§ 171e BauGB). Hier können die Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 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).

**4** Bei der Aufstellung von Grünordnungsplänen haben die anerkannten Naturschutzverbände ein Mitwirkungsrecht. Ihnen sollte möglichst frühzeitig Gelegenheit zur Äußerung gegeben werden (vgl. [Anhang/B „Mitwirkung der nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes anerkannten Verbände in Rechtssetzungs- und Verwaltungsverfahren“](#)).

**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. Die Angemessenheit einer gesetzten Frist muss sich vor allem auf den Zeitpunkt zwischen Darlegung, d. h. Ermöglichung der Erlangung von Informationen, und Abgabe von Stellungnahmen bzw. Durchführung der Anhörung beziehen. Es muss ausreichend Zeit zur Überlegung und Überprüfung sowie zum Vorbringen von betroffenen Belangen und sonstigen Interessen zur Verfügung stehen.

**Sonderregelungen für bestimmte Bebauungspläne**

**Aufstellung von Grünordnungsplänen**

**Durchführung**

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

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

Die im Einzelfall geeignete Form der Unterrichtung der Öffentlichkeit hängt von den besonderen Verhältnissen in der Gemeinde und von der Bedeutung des Bauleitplans ab. Es kann zweckmäßig sein, verschiedene Formen der Beteiligung (vgl. [Kapitel I 4 Bürgerbeteiligung](#)) 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 3 Nrn. 1 und 2 BauGB genannten Fällen kann von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung abgesehen werden, wenn

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

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

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

## 2.6 Entwurf des Bauleitplans

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

## 2.7 Beteiligung der Behörden

**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 Frühzeitige Beteiligung der Behörden \(Scoping\)](#)). Im weiteren Verlauf des Planaufstellungsverfahrens holt die Gemeinde die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und der Begründung ein (§ 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Die Beteiligung hat den Zweck, eine möglichst vollständige Ermittlung und zutreffende Bewertung der in die Abwägung einzustellenden öffentlichen Belange zu ermöglichen.

**2** Die Aufforderung zu Stellungnahmen setzt einen abstimmungsfähigen Planentwurf, jedenfalls ein solches planerisches Konzept voraus, das es den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ermöglicht, sich hierzu mit der erforderlichen Konkretheit und Eindeutigkeit zu äußern und sich mit dem Konzept auseinanderzusetzen. Erforderlich ist demnach eine weitgehende Planreife.

### Zweistufige Beteiligung

### Vorliegen eines Planentwurfs

**Zeitpunkt der Beteiligung**

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

**Zu beteiligende Behörden und Träger öffentlicher Belange**

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

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

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

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

- das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten,
- das Amt für Ländliche Entwicklung,
- die höhere Naturschutzbehörde,
- das Bergamt,
- die Autobahndirektion,
- der Landkreis, z. B. als Straßenbaulastträger,
- das Luftamt,
- den Betreiber einer Eisenbahninfrastruktur (DB Netz AG oder nichtbundeseigenes Eisenbahninfrastrukturunternehmen),
- die zuständige Eisenbahnaufsichtsbehörde (vgl. [Kapitel III 9/19 Bahnübergänge](#)),
- die Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes,
- die zuständigen Netzbetreiber von leitungsgebundenen Energie- und Telekommunikationsnetzen,
- die für Gemeinbedarfsflächen zuständigen Bedarfsträger,
- die Kirchen und die Religionsgemeinschaften des öffentlichen Rechts,
- die Bayer. Verwaltung der staatlichen Schlösser, Gärten und Seen,
- Immobilien Freistaat Bayern,
- Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung,
- das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw),
- die Industrie- und Handelskammer,
- die Handwerkskammer,
- der Kreisjugendring.

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

- bei Bauleitplänen in der Umgebung kerntechnischer Anlagen das Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz als atomrechtliche Fachbehörde oder

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

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

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

#### **Beteiligung und Äußerungsfrist**

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

Möchte die zu beteiligende Behörde eine Fertigung der Planentwürfe in Papierform, so ist die Gemeinde zur Übersendung verpflichtet. Die Beteiligung sollte entsprechend dem Formblatt geschehen, das vom Bayerischen Staatsministerium des Innern mit Rundschreiben an die Gemeinden vom 18.04.1996 zur Anwendung empfohlen wurde (vgl. [Anhang/A](#)). 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, bei einem Fristbeginn im Monat Februar innerhalb von 30 Tagen, Stellung zu nehmen. Die Gemeinde soll diese Frist bei Vorliegen eines wichtigen Grundes angemessen verlängern. Der Träger muss den wichtigen Grund gegenüber der Gemeinde geltend machen. Allgemeine Personalengpässe reichen dafür nicht aus. Die Frist verlängert sich nicht automatisch, wenn die Beteiligung gemäß § 4a Abs. 4 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.

#### **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 abwägungsrele-



vant. 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).

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

**8** Etwas anderes gilt jedoch, soweit die Fachstellen auf zwingende rechtliche Anforderungen hinweisen, die nicht unter das Gebot der Abwägung fallen, wie etwa das in § 78 Abs. 1 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.

**9** Führt die Beteiligung der Behörden beim Flächennutzungsplan dazu, dass ein bestimmter, für das Gesamtkonzept der Gemeinde nicht wesentlicher Teil nicht abschließend behandelt werden kann, so empfiehlt es sich, von § 5 Abs. 1 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

**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.

**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 Gemeinderat) durch einen sogenannten Billigungsbeschluss zu Eigen. An ihn schließt

**Einarbeitung der  
Stellungnahmen und  
Abwägung**

**Unterrichtung von  
Nachbarstaaten**

**Grenzüberschreitende  
Beteiligung bei  
UVP- pflichtigen  
Bebauungsplänen**

**Auslegungsbeschluss**

sich die öffentliche Auslegung des Plans zusammen mit dem Entwurf, der Begründung einschließlich des Umweltberichts sowie der nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, die sowohl von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange als auch von der Öffentlichkeit stammen können, gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB an. In der Regel wird die Gemeinde einen Beschluss fassen, der das Einverständnis mit dem Inhalt des Bauleitplans bestätigt und die Verwaltung ermächtigt, das Auslegungsverfahren durchzuführen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

#### **Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung**

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

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

**4** Die Bekanntmachung soll enthalten:

- den Hinweis, dass der Entwurf des Flächennutzungsplans oder des Bebauungsplans mit Begründung öffentlich ausliegt,
- die genaue Bezeichnung des Geltungsbereichs des Bauleitplans bzw. des Gegenstands oder Bereichs der Änderung und Ergänzung des Bauleitplans (Eine detaillierte, auch für Auswärtige verständliche Beschreibung der überplanten Bereiche ist notwendig, um die Anforderungen an die Anstoßwirkung der Bekanntmachung zu erfüllen. Die Abbildung eines Lageplans mit Eintragung des Planungsumgriffs ist hierfür sehr hilfreich.),
- genaue Angaben über den Ort und die Dauer der Auslegung,
- Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (Da lediglich die „Arten“ umweltbezogener Informationen zu benennen sind, ist es nicht erforderlich, sämtliche auszulegenden umweltbezogenen Stellungnahmen aufzulisten; ausreichend ist vielmehr eine Zusammenfassung in thematische Blöcke mit schlagwortartiger Kurzbeschreibung der betreffenden Umweltthemen, wie z. B. der Hinweis, dass Stellungnahmen vorliegen zu Lärmimmissionen oder zu Eingriffen in Na-

tur und Landschaft, die infolge der Planung zu erwarten sind. Diese Aufstellung darf sich nicht lediglich auf diejenigen Punkte beschränken, die die Gemeinde für wesentlich hält, sondern muss sämtliche verfügbaren Arten umweltbezogener Informationen enthalten; denn mit ihr soll die interessierte Öffentlichkeit auch angestoßen werden, etwaige Umweltbelange in das Verfahren einzuführen, die der Gemeinde ausweislich der Bekanntmachung bis dato unbekannt waren (BVerwG, Urt. v. 11.09.2014 – 4 CN 1/14),

- den Hinweis, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können (Nach § 4a Abs. 6 BauGB können Stellungnahmen, die im Verfahren der Öffentlichkeitsbeteiligung nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist). Diese Präklusion setzt aber voraus, dass in der Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB auf diese Möglichkeit hingewiesen worden ist,
- den Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können; dieser Hinweis darf nicht mit einschränkenden Zusätzen versehen werden (z. B., dass Anregungen nur von Betroffenen oder nur schriftlich vorgebracht werden können).

**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.

**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 2.7/3 Zeitpunkt der Beteiligung](#)). Ebenso sollten die betroffenen Nachbargemeinden benachrichtigt werden. Zur Abgabe einer abschließenden Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist kann es – je nach Grad der Betroffenheit, der Abweichung von der früheren Stellungnahme und dem Prüfungsumfang – zweckmäßig sein, einzelnen Stellen eine Kopie des ausliegenden Bauleitplanentwurfs zu übersenden.

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

**7** Der Entwurf des Bauleitplans ist mit der Begründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen auf die Dauer eines Monats, bei Fristbeginn im Monat Februar für die Dauer von mindestens 30 Tagen, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist, öffentlich auszulegen (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB).

**Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

**Ort und Dauer der Auslegung**

Als Auslegungsort werden in der Regel die Gemeindekanzlei oder das Büro der Bauverwaltung in Betracht kommen.

Der Bauleitplanentwurf einschließlich der Begründung muss am Auslegungsort augenfällig bereitliegen. Der Bürger muss Einsicht nehmen können, ohne noch Fragen oder Ersuchen an Dienstkräfte der Gemeinde richten zu müssen. Um den durch die Rechtsprechung bestätigten strengen Anforderungen an eine ordnungsgemäße Auslegung zu entsprechen, müssen die Unterlagen mindestens von Montag bis Freitag während der normalen Dienststunden öffentlich zugänglich sein. Von der Beschränkung auf bestimmte Amtstage oder Amtsstunden ist abzuraten. Es ist vielmehr wünschenswert, dass zu bestimmten, in der Bekanntmachung anzugebenden Zeiten den berufstätigen Bürgern Gelegenheit gegeben wird, auch außerhalb der normalen Dienststunden Einsicht zu nehmen.

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

#### Auslegungsfrist

**8** Die einmonatige, bei Fristbeginn im Monat Februar mindestens dreißigtägige, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes längere Auslegungsfrist bemisst sich analog Art. 31 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.

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

#### Behandlung der Anregungen

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

Alle fristgemäß vorgebrachten und alle abwägungsrelevanten Anregungen muss die Gemeinde prüfen; ihre Behandlung (vgl. [Kapitel V 7 Planerhaltung bei Verletzung von Vorschriften](#)) stellt einen wesentlichen, in der Regel den abschließenden Schritt im Prozess der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange dar, zu der die Gemeinde gemäß § 1 Abs. 7 BauGB verpflichtet ist

(vgl. [Kapitel III 0/3ff. 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.

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

**Mitteilung des Ergebnisses**

## 2.10 Verfahren bei Änderung oder Ergänzung des Bauleitplanentwurfs

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

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

**Erneute öffentliche Auslegung**

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

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

**Eingeschränktes Beteiligungsverfahren**

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 4ff. BauGB.

## 2.11 Feststellungsbeschluss, Satzungsbeschluss

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

## 2.12 Genehmigung

### Flächennutzungsplan

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

### Bebauungsplan

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

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

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

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

### Unterlagen Antrag

3 Dem Genehmigungsantrag sollen folgende Unterlagen beigefügt werden:

- 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) sowie Veröffentlichung im Internet und über ein zentrales Internetportal des Landes der öffentlichen Auslegung und Nachweise über die Benachrichtigung der beteiligten Träger öffentlicher Belange von der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
  - die Unterlagen über die Behandlung der Anregungen (Abwägung) durch die Gemeinde mit den nichtberücksichtigten Anregungen samt der Stellungnahme der Gemeinde, soweit sie nicht aus den Beschlüssen hervorgeht, gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 Halbsatz 1 BauGB,
  - die Nachweise über die Mitteilung des Ergebnisses der Prüfung von Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 Halbsatz 2 BauGB,
  - die Nachweise über die Beschlüsse der Gemeinde, insbesondere: Aufstellungsbeschluss, Auslegungsbeschluss und Feststellungs- oder Satzungsbeschluss.
- 4** Zur besseren Übersichtlichkeit und um Missverständnisse zu vermeiden und eine zügige Bearbeitung zu gewährleisten, sollten die Unterlagen nach den einzelnen Verfahrensschritten gem. BauGB chronologisch geordnet werden. Eine Unterteilung mit beschrifteten Trennblättern erleichtert die Lesbarkeit.

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),

**Gliederung Antrag**



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 2.12/3 Unterlagen Antrag) 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 nach-

trägliche 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 ggf. verlängerten Frist unter Angabe von Gründen abgelehnt oder zurückgenommen wird (Genehmigungsfiktion). Zur Wirksamkeit bzw. zum Inkrafttreten des Bauleitplans bedarf es auch in diesem Fall der Bekanntmachung nach § 6 Abs. 5 oder § 10 Abs. 3 BauGB.

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

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.

**13** Nach § 6 Abs. 3 BauGB besteht die Möglichkeit, räumliche oder sachliche Teile des Flächennutzungsplans von der Genehmigung auszunehmen. Das Ausnehmen ist nur möglich, wenn bestehende Versagungsgründe durch Maßgaben nicht ausgeräumt werden können (vgl. [Kapitel V 2.12/5 Wirkung und Form der Genehmigung](#)). Für das Ausnehmen von räumlichen und sachlichen Teilen des Flächennutzungsplans von der Genehmigung bedarf es kei-

## Genehmigungsfiktion

I

II

## Genehmigungsverfahren mit Maßgaben

III

IV

V

## Genehmigungsverfahren ohne Maßgaben

## Genehmigung des Flächennutzungsplans mit Ausnahmen von Teilen

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

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

#### **Rechtsmittel**

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

## **2.13 Bekanntmachung und Inkrafttreten**

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

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

**2** Spätestens bei der Bekanntmachung ist den Bauleitplänen gemäß § 6a Abs. 1 bzw. § 10a Abs.1 BauGB eine zusammenfassende Erklärung darüber, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Planung berücksichtigt wurden und warum der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden Alternativen gewählt wurde, beizufügen. Ein Gemeinderatsbeschluss über diese Erklärung ist rechtlich nicht vorgeschrieben. Diese zusammenfassende Erklärung soll zusammen mit dem in Kraft getretenen Bauleitplan und der Begründung ergänzend auch in das Internet und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht werden (§ 6a Abs. 2, § 10a Abs.2 BauGB).

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

**4** Nach der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB mit der Begründung sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten; über seinen Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben. Außerdem sollten die Vorschriften, auf die in Festsetzungen verwiesen wird, bzw. deren Methoden – oder Berechnungsverfahren Inhalt der Anforderungen an bauliche Anlagen und deren Benutzung im Einzelnen sind (bsp. DIN Vorschriften), von den Planbetroffenen in zumutbarer Weise eingesehen werden können. In der Bekanntmachung des Bebauungsplans ist deshalb anzugeben, bei welcher Stelle der Plan sowie die weiteren Unterlagen während der Dienststunden eingesehen werden 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.

**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

**Zusammenfassende  
Erklärung**

**Einsicht und Auskunft für  
jeden**

I

II

III

IV

V

enthalten; ausreichend ist eine schlagwortartige Kennzeichnung, die eine Identifizierung des Plans ermöglicht. Ein Formulierungsvorschlag für die Bekanntmachung der Genehmigung befindet sich im Anhang der Planungshilfen.

**6** Die Gemeinde bringt auf den Ausfertigungen des Bauleitplans den Verfahrensvermerk (vgl. [Kapitel IV 5.4/1](#) und [Anhang/A](#)) an und leitet je eine Fertigung der Regierung, dem Landratsamt (nicht bei kreisfreien Städten und Großen Kreisstädten) sowie – bei Bebauungsplänen – dem Finanzamt (zur Festsetzung der Steuermessbeträge) und dem Vermessungsamt zu.

### 3 Vereinfachtes Verfahren

---

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

**2** Das vereinfachte Verfahren kann angewandt werden, wenn

- durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden oder
- durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 BauGB der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird oder
- der Bebauungsplan lediglich Festsetzungen zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche nach § 9 Abs. 2a BauGB oder zur Steuerung von Vergnügungsstätten gem. § 9 Abs. 2b BauGB enthält (vgl. [Kapitel IV 4.3/15 Modifikation der zul. Nutzungsart zur Erhaltung und Entwicklung von zentralen Versorgungsbereichen sowie zur Steuerung von Vergnügungsstätten](#)) 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.

**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),

#### Anwendungsbereich vereinfachtes Verfahren

#### Erleichterungen

- 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.

**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 2.9/10 Behandlung der Anregungen](#)). 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 2.13/4 Einsicht und Auskunft für jeden](#)).

Keine Umweltprüfung

I

II

III

IV

V



## 4 Beschleunigtes Verfahren

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB und – befristet bis zum 31. Dezember 2019 – gem. § 13b BauGB, ist im Wesentlichen dem vereinfachten Verfahren nachgebildet. Hauptunterschied ist, dass in bestimmten Fällen die Eingriffsregelung nicht anwendbar ist.

### 4.1 Beschleunigtes Verfahren der Innenentwicklung

#### Anwendungsbereich beschleunigtes Verfahren

**1** Grundvoraussetzung für die Anwendung der Regelungen über das beschleunigte Verfahren ist insbesondere, dass es sich um die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung handelt (§ 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB). Betroffen sind Bebauungspläne, die die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung zum Ziel haben. Eine Überplanung von Flächen, die im Außenbereich liegen, ist in der Regel im beschleunigten Verfahren nicht möglich. Je größer eine von Bebauungszusammenhang umgebene Fläche ist, desto sorgfältiger wird zu prüfen sein, ob noch ein Fall für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens vorliegt. Ausgeschlossen ist das beschleunigte Verfahren in Fällen, in denen die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben begründet werden soll (siehe hierzu auch § 214 Abs. 2a BauGB und [Kapitel V 7/3 Fehler im Verhältnis Flächennutzungsplan – Bebauungsplan](#)).

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.

#### Hinweispflicht

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



Folgende zusätzliche Hinweise sind zu geben und bekannt zu machen:

- Die Tatsache, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird und keine Umweltprüfung erfolgt (§ 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB).
- Wenn ein Bebauungsplan vorliegt, der eine Grundfläche von mehr als 20.000 bis 70.000 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](#)).

**3** Das beschleunigte Verfahren entspricht im Wesentlichen dem vereinfachten Verfahren (vgl. [Kapitel V 3](#)) gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB.

**4** Zentraler Unterschied ist die Nichtanwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB) in den Fällen der Bebauungspläne mit einer festgesetzten Grundfläche von weniger als 20.000 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.

## 4.2 Beschleunigtes Verfahren am Ortsrand

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

**2** Die gesetzliche Regelung enthält insbesondere folgende tatbestandliche Voraussetzungen:

**Erleichterungen**

**Nichtanwendung der Eingriffsregelung**

**Anpassung des Flächennutzungsplanes**

- Flächen schließen sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an (= beplanter oder unbeplanter Innenbereich),
- Beschränkung auf Flächen, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird,
- Beschränkung auf Grundfläche bis zu 1 ha netto,
- Befristung bis zum 31.12.2019 (= späteste Frist für Aufstellungsbeschluss; Satzungsbeschluss muss dann bis zum 31.12.2021 gefasst werden).

Im Übrigen, insbesondere zu den Rechtsfolgen, kann vollinhaltlich auf die Ausführungen unter [Kapitel V/4.1 Beschleunigtes Verfahren der Innenentwicklung](#) verwiesen werden.

Besonders hervorzuheben ist, dass die Umweltbelange materiell-rechtlich weiter zu prüfen sind, lediglich der Umweltbericht als formalisiertes Verfahren insoweit ggf. wegfallen kann.

Entsprechendes gilt für städtebauliche Prämissen, wie z.B. den Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung (vgl. Bodenschutzklausel § 1a Abs. 2 Satz 1, § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB und auch LEP Ziel 3.2; im Einzelnen: [Kapitel III 3/2 Innenentwicklung](#))

## 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 Mitglied des Gemeinderats 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 grundsätzlich keine unmittelbaren Rechtswirkungen für die Eigentümer der im Planungsbereich liegenden Grundstücke. Mitglieder des Gemeinderats oder deren in Art. 49 Abs. 1 GO genannte Angehörige, die Eigentümer von Grundstücken im Planungsbereich sind, können grundsätzlich im Gemeinderat über den Flächennutzungsplan beraten und abstimmen.

Handelt es sich hingegen um die Änderung eines bereits aufgestellten Flächennutzungsplans für einen klar abgegrenzten Teilbereich des Gemeindegebiets, so sind die von der Planänderung betroffenen Mitglieder des Gemeinderats in der Regel von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

sen. Ein unmittelbarer Vor- oder Nachteil kann nicht nur vorliegen, wenn Mitglieder des Gemeinderats innerhalb dieses Änderungsbereichs selbst Grundeigentum besitzen, sondern auch, wenn Grundstücke an den Änderungsbereich angrenzen und von der beabsichtigten Planänderung berührt werden können.

**4** Bebauungspläne regeln die Bebaubarkeit und sonstige Nutzbarkeit der Grundstücke, haben erheblichen Einfluss auf den Grundstückswert und bringen den Eigentümern von Grundstücken im Planungsbereich einen unmittelbaren Vor- oder Nachteil. Mitglieder des Gemeinderats sind daher von der Beratung und Beschlussfassung über einen Bebauungsplan ausgeschlossen, wenn sie oder eine Person, zu der sie in einer von Art. 49 Abs. 1 GO erfassten Beziehung stehen, 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 Mitglieder des Gemeinderats oder deren in Art. 49 Abs. 1 GO genannte Angehörige bzw. eine vom Mitglied kraft Gesetzes oder Vollmacht vertretene natürliche oder juristische Person Eigentümer von Grundstücken sind, die zwar nicht im Bereich des Bebauungsplans liegen, hieran aber unmittelbar angrenzen und von der beabsichtigten Planung berührt werden können.

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

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

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

**8** Besonders in kleineren Gemeinden können so viele Mitglieder des Gemeinderats von der Beschlussfassung über einen Bebauungsplan nach Art. 49 Abs. 1 GO ausgeschlossen sein, dass der Gemeinderat nach Art. 47 Abs. 2 GO nicht mehr beschlussfähig ist. In solchen Fällen kann möglicherweise eine Teilung des Bebauungsplans in zwei oder mehrere Pläne über die Beschluss-

**Folgen der Mitwirkung  
eines ausgeschlossenen  
Mitglieds**

unfähigkeit hinweghelfen. Ist der Bebauungsplan nicht teilbar (z. B. bei einheitlichen größeren Siedlungsprojekten oder bei wechselseitiger Abhängigkeit verschiedener Gebiete), so kommen die Möglichkeiten des Art. 114 GO für die Bestellung eines Beauftragten in Betracht.

#### Öffentlichkeit der Beschlussfassung

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

## 6 Sicherung der Bauleitplanung

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

#### Veränderungssperre

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

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

#### Zurückstellung von Baugesuchen, vorläufige Untersagung

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

Eine Zurückstellung kann unter bestimmten Umständen auch für Flächennutzungspläne gemäß § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB (vgl. [Kapitel IV.4.2/33 Konzentrationsflächen](#)) erlassen werden.

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

## 7 Planerhaltung bei Verletzung von Vorschriften

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

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

- entgegen § 2 Abs. 3 BauGB die von der Planung berührten Belange, die der Gemeinde bekannt waren oder hätten bekannt sein müssen, in wesentlichen Punkten nicht zutreffend ermittelt oder bewertet worden sind und wenn der Mangel offensichtlich und auf das Ergebnis des Verfahrens von Einfluss gewesen ist (Nr. 1),
- die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2, § 4a Abs. 3, Abs. 4 Satz 1 und Abs. 5 Satz 2, nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3, auch in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13b, nach § 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 falls die Auslegung trotz Vorliegens eines wichtigen Grundes nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB nicht für die Dauer einer angemessenen längeren Frist erfolgt ist und die Begründung für die Annahme des Nichtvorliegens eines wichtigen Grundes nachvollziehbar ist (Nr. 2),
- 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).

**Verletzungen von  
Verfahrens- und  
Formvorschriften**

I

II

III

IV

V

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

#### **Fehler im Verhältnis Flächennutzungsplan – Bebauungsplan**

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

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

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

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

#### **Mängel im Abwägungsvorgang**

**4** Die Beachtlichkeit von Fehlern beim Abwägungsvorgang ist in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB sowie in § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB geregelt. Nach § 2 Abs. 3 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten. Einen beachtlichen Verfahrensfehler stellt es dar, wenn entgegen § 2 Abs. 3 BauGB die von der Planung berührten Belange, die der Gemeinde bekannt waren oder hätten bekannt sein müssen, in wesentlichen Punkten nicht zutreffend ermittelt oder bewertet worden sind und wenn der Mangel offensichtlich und auf das Ergebnis des Verfahrens von Einfluss gewesen ist (§ 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB). Mängel, die Gegenstand der Regelung in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB sind, können nicht als Mängel der Abwägung geltend gemacht werden (§ 214 Abs. 3 Satz 2, 1. Halbsatz BauGB), womit das Gesetz die Konsequenz aus der Einordnung des Ermitteln und Bewertens der Belange und damit des Abwägungsvorgangs in den Bereich

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

**5** Für die Geltendmachung der meisten nach § 214 beachtlichen Fehler (vgl. [Kapitel V 7/2 Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften](#)) gilt die zeitliche Beschränkung des § 215 Abs. 1 BauGB. Diese Verstöße werden unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplans oder des Bebauungsplans /der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht werden.

**Frist für die Geltendmachung von Fehlern**

Die Jahresfrist gilt im Einzelnen für

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

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

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

**6** 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-recht-

**Ergänzendes Verfahren zur Behebung von Fehlern**



liche Mängel des Flächennutzungsplans oder des Bebauungsplans/der Satzung können rückwirkend behoben werden. Die Rückwirkung darf allerdings nur bis zu dem Zeitpunkt zurückreichen, in dem der Plan – hätte er nicht an Fehlern gelitten – frühestens hätte in Kraft treten können. Ist zwischen früherer Beschlussfassung und dem erneuten Inkrafttreten eine grundlegende Änderung der Sach- und/oder Rechtslage entstanden, ist eine neue Abwägung erforderlich. Die rückwirkende Inkraftsetzung ist ausgeschlossen, wenn das Abwägungsergebnis wegen nachträglicher Ereignisse nicht mehr haltbar ist.

## 8 Monitoring

### Zuständigkeit/ Durchführung

**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. Nach § 4c Satz 1 ist dabei auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen bzw. Maßnahmen in Zusammenhang mit der naturschutzrechtlichen Eingriffs-, bzw. Ausgleichsregelung Gegenstand der Überwachung (§ 1a Abs. 3 BauGB vgl. [Kapitel III 2/16 ff. Eingriffe in Natur und Landschaft](#)).

### Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit

**3** Im Umweltbericht wird die Ausgestaltung des Monitorings festgelegt. Da der Umweltbericht als Bestandteil der Begründung am Aufstellungsverfahren teilnimmt, können sich die Behörden und die Öffentlichkeit über die Maßnahmen, die zur Überwachung vorgesehen sind, informieren. Die Gemeinde ist jedoch nicht verpflichtet, die Ergebnisse der Überwachung zu veröffentlichen.

Gemäß § 4 Abs. 3 BauGB sind die beteiligten Behörden nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens verpflichtet, die Gemeinden zu unterrichten, wenn die Durchführung eines Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

### Berücksichtigung des Ergebnisses

**4** Die Erkenntnisse über erhebliche unvorhergesehene Umweltauswirkungen können gegebenenfalls bei späteren Genehmigungs-/Zulassungsverfahren Berücksichtigung finden. Sie können je nach den Umständen des Einzelfalls auch zu einer Änderung des Bauleitplans oder zu anderen Maßnahmen der Gemeinde führen.



# Anhang

## Formblätter

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/buw/baurechtundtechnik/bauplanungsrecht/bauleitplaeneundsatzungen/index.php](http://www.innenministerium.bayern.de/buw/baurechtundtechnik/bauplanungsrecht/bauleitplaeneundsatzungen/index.php) unter der Rubrik Formular zum Download als pdf-Datei zur Verfügung.

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

#### Wichtiger Hinweis:

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

1.	<b>Gemeinde</b>
	<input type="checkbox"/> Flächennutzungsplan <span style="margin-left: 150px;"><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.	<p><b>Träger öffentlicher Belange</b></p> <p>Name /Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift, E-Mail-Adresse und Tel.-Nr.)</p>
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	<p>Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)</p> <input type="checkbox"/> Einwendungen
	<input type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen
	<input type="checkbox"/> Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)
2.5	<input type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage
	<p>.....</p> <p>Ort, Datum</p> <p>.....</p> <p>Unterschrift, Dienstbezeichnung</p>

## Verfahrensvermerk Flächennutzungsplan

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

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

(Siegel)

.....  
(Ober-) Bürgermeister(in)

7. Die Regierung /Das Landratsamt ..... hat den Flächennutzungsplan mit Bescheid vom ..... AZ ..... gemäß § 6 BauGB genehmigt.

(Siegel  
Genehmigungs-  
behörde)

8. Ausgefertigt

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

(Siegel)

.....  
(Ober-) Bürgermeister(in)

9. Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplans wurde am ..... gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Flächennutzungsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

....., 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 ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt /Gemeinde ..... hat mit Beschluss des 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  
Genehmigungs-  
behörde)

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 mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

....., 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 des Flächennutzungsplanes

Bekanntmachung der Genehmigung (der Änderung, Ergänzung) des Flächennutzungsplans der

Gemeinde .....

(für das Gebiet .....)

Mit Bescheid vom ..... Nr. .... hat die Regierung /das Landratsamt ..... den Flächennutzungsplan (die Änderung, Ergänzung des Flächennutzungsplans) der Gemeinde ..... (für das Gebiet ..... ) genehmigt. Die Erteilung der Genehmigung wird hiermit gemäß § 6 Abs. 5 des Baugesetzbuchs (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wird der Flächennutzungsplan (die Änderung, Ergänzung) wirksam. Jedermann kann den Flächennutzungsplan und die Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, bei der 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. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 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 Flächennutzungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

.....

Ort, Datum

(Ober-) Bürgermeister(in)

(Siegel)

## Bekanntmachung der Genehmigung/des Satzungsbeschlusses

Bekanntmachung der Genehmigung/des Satzungsbeschlusses für den Bebauungsplan (die Änderung, Ergänzung des Bebauungsplans) der

Gemeinde .....

(für das Gebiet .....)

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

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

Unbeachtlich werden demnach

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

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

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

## Wichtige Verwaltungsvorschriften zur Bauleitplanung

---

### Ziele der Raumordnung und Landesplanung im Bauplanungsrecht

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

### Auslegungshilfe des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie

vom 18.09.2012 zur Bestimmung des Anwendungsbereichs von Raumordnungsverfahren (ROV) im Sinne des Art. 24 Abs. 1 des Bayerischen Landesplanungsgesetzes (BayLplG) ([www.landesentwicklung-bayern.de/rechtsgrundlagen/](http://www.landesentwicklung-bayern.de/rechtsgrundlagen/))

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

Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 27. März 1984 (LUMBI S. 29, LMBL 1986 S. 238) gilt nach Maßgabe der zwischenzeitlichen gesetzlichen Änderungen

### Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06)

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

### Richtlinien für die integrierte Netzgestaltung (RIN)

Ausgabe 2008, Bezug über FGSV-Verlag ([www.fgsv-verlag.de](http://www.fgsv-verlag.de))

### Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL)

Ausgabe 2012, eingeführt mit Ministerialschreiben vom 29.10.2013 (Nr. IID9-43411-001/95); Bezug über FGSV-Verlag ([www.fgsv-verlag.de](http://www.fgsv-verlag.de))

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

Ausgabe 2009 eingeführt mit der Ministerialschreiben vom 19.12.2012 (Nr. IID9-43342-009/01); Bezug über den FGSV-Verlag ([www.fgsv-verlag.de](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 (AIIIMBI 2006 S. 687) geändert durch Bek. vom 9. November 2015 (AIIIMBI. S. 471)

### Dorferneuerungsrichtlinien (DorfR)

zum Vollzug des Bayerischen Dorfentwicklungsprogramms; Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 17. Januar 2017 (AIIIMBI 2017 S. 83)

**Flurbereinigung und Bauleitplanung sowie sonstige städtebauliche Maßnahmen**

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

**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 (AllIMBl 1994 S. 496)

**Bauen im Rahmen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe (GemBek)**

Gemeinsame Bekanntmachung der Bayerischen Staatsministerien des Innern, für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sowie für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 20. Dezember 2016, Az. IIB5-4606-001/13 und A2/Z6-7241-1/7 (AllIMBl. 2017 S. 5)

**Verwaltungsvorschrift zum Vollzug des Wasserrechts – VVWas**

Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz vom 27. Januar 2014 (AllIMBl S. 57)

**Vollzug des Bayerischen Naturschutzgesetzes und des Bundesbaugesetzes; Landschaftsplanung und Bauleitplanung**

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

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

Gemeinsame Bekanntmachung der Bayerischen Staatsministerien des Innern, für Wirtschaft und Verkehr, für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sowie für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 14. Juni 1989 (AllIMBl 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 (AllIMBl 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 (AllIMBl 2000 S. 544)

**Bayerische Natura 2000-Verordnung**

vom 19. Februar 2016, (AllIMBl.3/2016 vom 24. März 2016, S. 258 ff.)

**Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkung**  
(GWB Teil 4; BGBl I vom 23.02.2016, S. 203)

**Vergabeverordnung**  
(VgV BGBl I vom 12.04.2016, S. 624)

**Vergabe von Aufträgen im kommunalen Bereich**  
Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern, für Bau und Verkehr vom 14. Oktober 2005, zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 7. Dezember 2016 (AllMBl 2016, S. 2190)

**Anwendung des Vergaberechts bei kommunalen Grundstücksgeschäften**  
Handreichung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 20.12.2010  
[https://www.stmi.bayern.de/assets/stmi/buw/bauthemen/iiz5\\_vergabe\\_kommunal\\_rs\\_20101220.pdf](https://www.stmi.bayern.de/assets/stmi/buw/bauthemen/iiz5_vergabe_kommunal_rs_20101220.pdf)

**Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW 2013)**  
Bekanntmachung der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern vom 1. Oktober 2013 (AllMBl 2013 S. 404)

**Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI)**  
vom 10. Juli 2013 (BGBl. I S. 2276)

**Handbuch zur Vergabe und Durchführung von freiberuflichen Dienstleistungen durch die Staatsbau- und die Wasserwirtschaftsverwaltung des Freistaats Bayern (VHF Bayern)**  
<https://www.stmi.bayern.de/buw/bauthemen/vergabeundvertragswesen/freiberuflichedienstleistungen/index.php>

**Hinweise zur Planung und Genehmigung von Windenergieanlagen (WEA)**  
(Windenergie-Erlass – BayWEE) vom 19.07.2016 (AllMBl 2016 S.1642)  
Gemeinsame Bekanntmachung der Bayerischen Staatsministerien des Innern, für Bau und Verkehr, für Bildung und Kultus, Wissenschaft und Kunst, der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat, für Wirtschaft und Technologie, für Umwelt und Verbraucherschutz sowie für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 19. Juli 2016, abrufbar unter: <https://www.verkuendung-bayern.de/files/allmbl/2016/10/allmbl-2016-10.pdf#page=18>

**Leitlinien für Gemeinden bei der vergünstigten Überlassung von Baugrundstücken im Rahmen des so genannten Einheimischenmodells**  
vom 22. Februar 2017  
<https://www.stmi.bayern.de/assets/stmi/med/aktuell/leitlinien.pdf>

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

---

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

[www.stmi.bayern.de/buw/staedtebau/index.php](http://www.stmi.bayern.de/buw/staedtebau/index.php)

- |                 |   |
|-----------------|---|
| Arbeitsblatt 1  | Räumliche Planung und Fachplanungen (1982)<br>– vergriffen –  |
| Arbeitsblatt 2  | Hinweise für die Bestandsaufnahme (1982)<br>– vergriffen –  |
| Arbeitsblatt 3  | Kleinräumige Gliederung der Gemeinde (1982)<br>– vergriffen –   |
| Arbeitsblatt 3A | Kleinräumige Gliederung der Gemeinde (1986)<br>– vergriffen –   |
| Arbeitsblatt 4  | Planen und Bauen im ländlichen Raum (3. Auflage 1985)<br>– vergriffen –   |
| Arbeitsblatt 5  | Verkehrsberuhigung (2. Auflage 1984)<br>– vergriffen –  |
| Arbeitsblatt 6  | Flächenhafte Verkehrsberuhigung (1985)<br>– vergriffen –  |
| Arbeitsblatt 7  | Energie und Ortsplanung (1986)<br>– vergriffen – aktualisierte Neuauflage 2010 erschienen –   |
| Arbeitsblatt 8  | Planungsschritte im ländlichen Raum (1987)<br>– vergriffen –  |
| Arbeitsblatt 9  | Verkehrslärmschutz<br>Hinweise und Beispiele zum Schutz gegen den Straßen-<br>und Schienenverkehrslärm in der Ortsplanung<br>(2. Auflage 1996)<br>– im Internet verfügbar – |
| Arbeitsblatt 10 | Wohnumfeld<br>Gestalt und Nutzung wohnungsnaher Freiräume (2. Auflage 1996)<br>– im Internet verfügbar –  |
| Arbeitsblatt 11 | Parkplätze (1990)<br>– im Internet verfügbar –  |
| Arbeitsblatt 12 | Ortsränder (2. Auflage 1997)<br>– 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-Münchenerau (1994)  
– vergriffen –
- Materialien 3 Plattensiedlungen  
Neue Anforderungen, Rahmenplanungen (1994)  
– vergriffen –
- Materialien 4 Rahmenplan Stadtentwicklung Altötting (1997)  
– vergriffen –
- Materialien 5 „Schlanke“ Bebauungspläne für Wohngebiete (1996)  
– im Internet verfügbar –
- Materialien 6 Forschungsbericht – Innerstädtische Einkaufszentren  
(2003)  
– im Internet verfügbar –
- Materialien 7 Modellvorhaben im Städtebau (2003)  
– im Internet verfügbar –
- Materialien 8 Siedlungsentwicklung und Mobilität (2011)  
– im Internet verfügbar –
- Materialien 9 Modellvorhaben im Städtebau (2012)  
– im Internet verfügbar –



## Weitere Arbeitshilfen

---

### Städtebau

#### **Flächenmanagement-Datenbank Version 3.2 (2016)**

Herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz und dem Bayerischen Landesamt für Umwelt; <https://www.lfu.bayern.de/umweltkommunal/flaechenmanagement/fmdb/index.htm>

#### **Die barrierefreie Gemeinde – Ein Leitfaden (2. Auflage 2016)**

Herausgegeben von der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr; [www.bestellen.bayern.de](http://www.bestellen.bayern.de)

#### **Die barrierefreie Gemeinde – Ein Werkbericht (2015)**

Herausgegeben von der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr; [www.bestellen.bayern.de](http://www.bestellen.bayern.de)

#### **Ältere Einfamilienhausgebiete – fit für die Zukunft!; Anpassungsstrategien und Empfehlungen für Kommunen (2015)**

Herausgegeben vom Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz, Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr, Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bayerisches Staatsministerium für Arbeit und Soziales, Familie und Integration; [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.bestellen.bayern.de](http://www.bestellen.bayern.de)

#### **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)

#### **Folgekosten von Wohnbaugebieten, Planungshilfe (2014)**

Herausgegeben von der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr und dem Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz; [www.bestellen.bayern.de](http://www.bestellen.bayern.de)

#### **Städtebauförderung in Bayern, Militärkonversion (2014) Themenheft 21**

Herausgegeben von der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr; [www.bestellen.bayern.de](http://www.bestellen.bayern.de)

#### **Städtebauförderung in Bayern, Bahnflächenkonversion (2015) Themenheft 23**

Herausgegeben von der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr; [www.bestellen.bayern.de](http://www.bestellen.bayern.de)

#### **Integriert städtebauliche Entwicklungskonzepte in der Städtebauförderung – Eine Arbeitshilfe für Kommunen (2013)**

Herausgegeben vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung; [http://www.bmub.bund.de/fileadmin/Daten\\_BMU/Pool/Broschueren/entwicklungskonzepte\\_broschuere\\_bf.pdf](http://www.bmub.bund.de/fileadmin/Daten_BMU/Pool/Broschueren/entwicklungskonzepte_broschuere_bf.pdf)

**Baukultur Bericht Stadt und Land**

Herausgegeben Bundesstiftung Baukultur;  
[www.bundesstiftung-baukultur.de](http://www.bundesstiftung-baukultur.de)

**Das Schutzgut Boden in der Planung – Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren (2003)**

Herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz; [www.lfu.bayern.de/natur/landschaftsplanung/ablauf\\_inhalte\\_verfahren/doc/schutzgut\\_boden\\_in\\_der\\_planung.pdf](http://www.lfu.bayern.de/natur/landschaftsplanung/ablauf_inhalte_verfahren/doc/schutzgut_boden_in_der_planung.pdf)

Umwelt

**Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2003)**

Herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz; [www.stmi.bayern.de/buw/staedtebau/oekologie/leitfadeneingriffsregelung/index.php](http://www.stmi.bayern.de/buw/staedtebau/oekologie/leitfadeneingriffsregelung/index.php)

**Anwendungshinweise zur 10 H-Regelung,**

Herausgegeben von der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr; [https://www.innenministerium.bayern.de/assets/stmi/buw/baurechtundtechnik/anwendungshinweise\\_der\\_10\\_h-regelung\\_stand\\_juni\\_2016.pdf](https://www.innenministerium.bayern.de/assets/stmi/buw/baurechtundtechnik/anwendungshinweise_der_10_h-regelung_stand_juni_2016.pdf)

**Bauleitplanung für Windenergieanlagen – Ein Merkblatt für Städte und Gemeinden, Planer und Projektträger, Bürgerinnen und Bürger,**

Herausgegeben von der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr (2017); [http://www.stmi.bayern.de/assets/stmi/buw/baurechtundtechnik/merkblatt\\_für\\_die\\_bauleitplanung.pdf](http://www.stmi.bayern.de/assets/stmi/buw/baurechtundtechnik/merkblatt_für_die_bauleitplanung.pdf)

**Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung „Der Umweltbericht in der Praxis“ (ergänzte Fassung 2007)**

Herausgegeben von der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern zusammen mit dem Bayerischen Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz; [www.bestellen.bayern.de](http://www.bestellen.bayern.de)

**Kommunale Landschaftsplanung in Bayern – ein Leitfaden für die Praxis**

Herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit; [www.lfu.bayern.de/natur/landschaftsplanung/doc/leitfaden\\_landschaftsplanung.pdf](http://www.lfu.bayern.de/natur/landschaftsplanung/doc/leitfaden_landschaftsplanung.pdf)

**Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes in der straßenrechtlichen Planfeststellung;**

MS vom 08.01.2008 (Stand 01/2013) [www.verwaltungsservice.bayern.de/dokumente/leistung/420643422501](http://www.verwaltungsservice.bayern.de/dokumente/leistung/420643422501)

**Artenschutz in der Bauleitplanung**

Veröffentlicht in Umwelt- und Planungsrecht (UPR) 6/2017, S. 207

**Leitfaden FFH-Verträglichkeitsprüfung im Bundesfernstraßenbau**

BMVBW 2004; Verlags-Kartographie-GmbH, Virchowstr. 7, 36304 Alsfeld

### Fundstellen Natura-2000-Gebiete:

- [www.lfu.bayern.de/natur/index.htm](http://www.lfu.bayern.de/natur/index.htm)
- [http://www.stmuv.bayern.de/themen/naturschutz/natura2000/index\\_2.htm](http://www.stmuv.bayern.de/themen/naturschutz/natura2000/index_2.htm) Liste von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung in der kontinentalen biogeographischen Region vom 23.12.2015 (Amtsblatt EU L 338/34)
- Liste von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung in der alpinen biogeographischen Region vom 23.12.2015(Amtsblatt EU L 338/367)
- Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für – und Verbraucherschutz vom 29. Februar 2016, AllMBl. Nr. 3/2016. S. 1421, berichtigt durch AllMBl. Nr. 6/2016, S. 1515: Vollzugshinweise zur gebietsbezogenen Konkretisierung der Erhaltungsziele der bayerischen Natura 2000-Gebiete

### Handlungsempfehlungen für ein Ökokonto (April 2000)

Herausgegeben vom Bayerischen Gemeindetag und Bayerischen Städtetag;  
[www.regierung.oberfranken.bayern.de/imperia/md/content/regofr/umwelt/natur/planung/oekokonto.pdf](http://www.regierung.oberfranken.bayern.de/imperia/md/content/regofr/umwelt/natur/planung/oekokonto.pdf)

### Handlungsanleitung der Fachkommission Städtebau für den Einsatz rechtlicher und technischer Instrumente zum Hochwasserschutz in der Raumordnung, in der Bauleitplanung und bei der Zulassung von Einzelvorhaben

i. d. F. vom 17.05.2016 (in der Aktualisierung der Vorgänger-Fassung vom 22.09.2010)

[http://www.innenministerium.bayern.de/assets/stmi/buw/baurechtundtechnik/iib5\\_bauplanungsrecht\\_mustereinf%C3%BChrungserlass\\_hochwasserschutz\\_20100922.pdf](http://www.innenministerium.bayern.de/assets/stmi/buw/baurechtundtechnik/iib5_bauplanungsrecht_mustereinf%C3%BChrungserlass_hochwasserschutz_20100922.pdf)

### Naturnaher Umgang mit Regenwasser- 4. überarbeitete Auflage 2016

Veröffentlicht in der Reihe Umweltwissen des Bayer. Landesamt für Umwelt  
[http://www.lfu.bayern.de/wasser/niederschlagswasser\\_umgang/index.htm](http://www.lfu.bayern.de/wasser/niederschlagswasser_umgang/index.htm)

### Vollzug des Baugesetzbuches und des Bundesimmissionsschutzgesetzes

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

### LfU-Arbeitshilfe „Alte Lasten – Neue Chancen“ Rückblick, Einblick und Ausblick (2011)

Herausgegeben vom Bayerischen Landesamt für Umwelt;  
[www.bestellen.bayern.de](http://www.bestellen.bayern.de)

### Chance Flächenrecycling – Zukunft ohne Altlasten; Ratgeber für Kommunen und Investoren (2008)

Herausgegeben vom Bayerischen Landesamt für Umwelt;  
[www.bestellen.bayern.de](http://www.bestellen.bayern.de)

### Arbeitshilfe Kontrollierter Rückbau: Kontaminierte Bausubstanz – Erkundung, Bewertung, Entsorgung (2003)

Herausgegeben vom Bayerischen Landesamt für Umweltschutz;  
[www.bestellen.bayern.de](http://www.bestellen.bayern.de)

**DWA-Themen T1/2013 „Starkregen und urbane Sturzfluten – Praxisleitfaden zur Überflutungsvorsorge“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V.**

Umweltbundesamt 2016 „Praxishilfe – Klimaanpassung in der räumlichen Planung; Raum- und fachplanerische Handlungsoptionen zur Anpassung der Siedlungs- und Infrastrukturen an den Klimawandel“ – im Internet verfügbar

**Leitfaden Energienutzungsplan (Februar 2011)**

Herausgegeben von der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, dem Bayerischen Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie und dem Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit; [www.stmi.bayern.de/buw/energieundklimaschutz/energieleitfaden/](http://www.stmi.bayern.de/buw/energieundklimaschutz/energieleitfaden/)

Energie

**Planungsleitfaden Effiziente Energienutzung in Bürogebäuden (2. Auflage 2010)**

Herausgegeben vom Bayerischen Landesamt für Umwelt; [www.bestellen.bayern.de](http://www.bestellen.bayern.de)

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

Bezug über den FGSV-Verlag; [www.fgsv-verlag.de](http://www.fgsv-verlag.de)

Verkehr

**Empfehlungen für Radverkehrsanlagen – ERA 2010**

Bezug über FGSV-Verlag; [www.fgsv-verlag.de](http://www.fgsv-verlag.de)

**Hinweis zum Fahrradparken (Ausgabe 2012)**

Bezug über FGSV-Verlag; [www.fgsv-verlag.de](http://www.fgsv-verlag.de)

**Radverkehrshandbuch Radland Bayern (2011) und Merkblatt zur wegweisenden Beschilderung von Radwegen in Bayern (2013)**

Herausgegeben von der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern; [www.bestellen.bayern.de](http://www.bestellen.bayern.de)

**Mit dem Rad zum Bahnhof- Planung, Bau und Unterhalt von Bike-and-Ride-Anlagen an Haltestellen und Bahnhöfen. (2016),**

Herausgeber StMI – download über [www.bestellen.bayern.de](http://www.bestellen.bayern.de)

**Hinweise zur Nahmobilität – Strategien zur Stärkung des nichtmotorisierten Verkehrs auf Quartiers- und Ortsteilebene**

Bezug über den FGSV-Verlag; [www.fgsv-verlag.de](http://www.fgsv-verlag.de)

**Empfehlungen für Fußgängerverkehrsanlagen – EFA Ausgabe 2002**

Bezug über FGSV-Verlag; [www.fgsv-verlag.de](http://www.fgsv-verlag.de)

**Empfehlungen für Anlagen des öffentlichen Personennahverkehrs – EAÖ**

Ausgabe 2013

Bezug über FGSV-Verlag; [www.fgsv-verlag.de](http://www.fgsv-verlag.de)

**Leitfaden zur Durchführung von Bahnübergangsschauen (2002)**

Herausgegebenen vom Bund-Länder-Fachausschuss Straßenverkehrsordnung (BLFA StVO); [https://www.eba.bund.de/SharedDocs/Downloads/DE/Infrastruktur/Bahnuebergaenge/21\\_bue\\_leitfaden.pdf?\\_blob=publication-File&v=2](https://www.eba.bund.de/SharedDocs/Downloads/DE/Infrastruktur/Bahnuebergaenge/21_bue_leitfaden.pdf?_blob=publication-File&v=2)

**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)

**Sonstige****Leitfaden für kommunale GIS-Einsteiger (2003)**

Bayerisches Staatsministerium der Finanzen; [www.vermessung.bayern.de/file/pdf/6925/GIS-Leitfaden.pdf](http://www.vermessung.bayern.de/file/pdf/6925/GIS-Leitfaden.pdf)

**Bezugsquellen, sofern nicht direkt benannt**

Aktuelle Gesetzes- und Verordnungstexte auf der Internetseite der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr

„Planungshilfen für die Bauleitplanung“ sowie weitere Veröffentlichungen (wie z. B. Arbeitsblätter und Materialien für die Bauleitplanung) auf der Internetseite der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr unter [www.stmi.bayern.de/buw/staedtebau/index.php](http://www.stmi.bayern.de/buw/staedtebau/index.php)

Weitere Informationen zu Städtebauförderung unter [www.stmi.bayern.de/buw/staedtebaufoerderung/index.php](http://www.stmi.bayern.de/buw/staedtebaufoerderung/index.php)

Weitere Informationen zu energieeffizientem Bauen unter [www.stmi.bayern.de/buw/bauthemen/gebaeudeundenergie/index.php](http://www.stmi.bayern.de/buw/bauthemen/gebaeudeundenergie/index.php)

Amtliche Statistiken im Kapitel IV 2 (9) zu beziehen beim Bayerischen Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung unter [www.statistik.bayern.de](http://www.statistik.bayern.de)

Weitere Broschüren unter [www.bestellen.bayern.de](http://www.bestellen.bayern.de)



# Register



**A**

Abfall .....	34
– Beseitigungsanlagen .....	34
– Entsorgung .....	34
– Wirtschaftsplan .....	34
Abgrabungen .....	125
Abstandsflächen .....	121
Abstandsflächensatzungen .....	117
Abstimmung mit benachbarten Gemeinden ....	156
Abwägung .....	39, 116, 129, 130, 157
– umweltbezogener Fachplanungen .....	46
– Beachtlichkeit von Fehlern .....	175
Abwasserentsorgung .....	109
Agenda 21 .....	45
Agglomerationen .....	61
alternative Planungsvarianten .....	148
Altlasten .....	53
Anbaubeschränkung .....	31
Anbauverbot .....	30
Anbindung .....	43, 47
– an bestehende Siedlungsflächen .....	54
– Anbindungsziel .....	47
Änderungsvermerk .....	165
Änderung von Bauleitplänen .....	138
Änderung von Baurecht und Entschädigung ....	102
Anpassungspflicht .....	23, 39
Arbeitsstätten .....	56
Art der Nutzung .....	118
Artenschutz .....	27, 52
Aufhebung von Bauleitplänen .....	143
Aufschüttungen .....	125
Aufstellungsbeschluss .....	146
Aufstellungsverfahren .....	146
Ausfertigungen .....	138, 168
Ausgleichsbebauungsplan .....	51, 126
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ....	49, 51, 110
– an anderer Stelle .....	126
Auslastung der Infrastruktur .....	60
Auslegung .....	158
Auslegungsbeschluss .....	157
Auslegungsfrist .....	160
Auslegungsort .....	160
Ausnahme- oder Befreiungslage .....	27
Außenbereich .....	47, 48, 49, 73, 104, 105
Außenbereichssatzung .....	12, 105
Äußerung und Erörterung .....	152
Aussiedlung .....	59

**B**

Bahnübergänge .....	69
Bannwald .....	26, 29
Bauabschnitte .....	117
Baubestand im Außenbereich .....	105
Bauflächen .....	103, 118
Bauflächenpotenziale .....	43, 98
Baugebiete .....	105
Baugebot .....	13
Baugestaltung, Gestaltungskonzept .....	85
Baukultur .....	84
Bauleitplanverfahren .....	146
– Änderung .....	138
– Aufhebung .....	143
– digitale Fassung .....	133, 139
– formale Anforderung .....	133
– Schema .....	144
Baulückenkataster .....	91
Baunutzungsverordnung .....	8
Baurechtsänderung .....	102
Bauschutzbereich .....	31
Bauverbot .....	31
Beachtlichkeit von Fehlern .....	176
Bebauungskonzept .....	121
Bebauungsplan .....	125
– Art der baulichen Nutzung .....	118
– Ausgleichsmaßnahmen .....	126
– Bauabschnitte .....	117
– bedingte, befristete Festsetzung .....	128
– Begründung .....	129
– Bepflanzung .....	126
– beschleunigtes Verfahren .....	117, 170
– Beschränkungen von Nutzungen .....	119
– Beschriftung .....	137
– besonderer Nutzungszweck .....	123
– besonderer Wohnbedarf .....	123
– Bindungswirkung .....	13
– Einsicht und Auskunft .....	167
– erneuerbaren Energien .....	127
– Flurstücke .....	136
– freizuhaltende Flächen .....	123
– Gemeinderat .....	172
– Genehmigung .....	162
– geschossweise Festsetzung .....	128
– Gliederung der Baugebiete .....	119
– Grünflächen .....	125
– Hinweise .....	116

– Höhen .....	116, 136	– Eingriffsregelung .....	171
– Inhalt .....	116	– Hinweispflicht .....	170
– Inkrafttreten .....	166	– ortsübliche Bekanntmachung .....	171
– Integrierte Satzungen .....	117	– Schema .....	145
– Kartengrundlagen .....	133	– UVP-Pflicht .....	170
– luftverunreinigender Stoffe .....	126	– Voraussetzung .....	170
– Maß der Nutzung .....	120	beschließenden Ausschuss .....	172
– Maßgenauigkeit .....	137	Beschlüsse .....	173
– Maßstab .....	136	Beschlussfähigkeit .....	174
– örtliche Bauvorschriften .....	128	besondere Anlagen und Vorkehrungen, Lärm- schutzanlagen .....	72
– Rechtsnatur .....	9	besonderer Artenschutz .....	28
– schädlichen Umwelteinwirkungen .....	127	besonderes Städtebaurecht .....	15
– sonstige Angaben .....	138	besondere Wohngebiete .....	106
– sozialer Wohnungsbau .....	123	Bestandsaufnahme	
– Stellplätze und Garagen .....	122	– Bewertung .....	95
– Textteil .....	137	– für den Bebauungsplan .....	90
– vereinfachte Verfahren § 13 BauGB .....	168	– für den Flächennutzungsplan .....	90
– Verkehrsflächen .....	124	– Untersuchungsmethoden .....	90
– Versorgungsanlagen .....	124	– Zusammenfassung .....	95
– Wohnungen .....	123	Bestandskraft .....	177
– zusammenfassende Erklärung .....	131	bestehende Nutzungen .....	103
Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) .....	10, 117, 118, 170	Beteiligung der Behörden	
Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außen- bereichsflächen (§ 13b BauGB) .....	46, 117, 118, 170	– Abwägung .....	157
Bedarfsermittlung .....	40	– Änderung der Planung .....	154
– allgemein .....	98	– Äußerungsfrist .....	156
– Erschließungsstraßen und -wege .....	100	– elektronisch .....	139
– gewerbliche Flächen .....	99	– Fristverlängerung .....	156
– Parkplätze .....	100	– frühzeitige Beteiligung .....	148
– Wohnbauflächen .....	98	– Verfahren .....	153
– zentrale Einrichtungen .....	100	– Zeitpunkt .....	150, 154
befristete oder bedingte Festsetzungen .....	128	– zu beteiligende Behörden .....	150, 154
Begründung .....	39, 114, 129, 153, 175	Beteiligung der Öffentlichkeit .....	19, 143, 150
– Inhalt .....	129	– elektronisch .....	139
behebbarer Fehler .....	143	Bevölkerungsentwicklung .....	40
Bepläne .....	134, 136	Bevölkerungsstruktur .....	56
Bekanntmachung		Bewertung .....	89
– der öffentlichen Auslegung .....	158	Bildende Kunst .....	85
– Formblatt .....	185	Billigungsbeschluss .....	157
– Formulierungsvorschlag .....	168	Bindungswirkung .....	13
– Inhalt .....	158, 166	Biomasse .....	80
– zusammenfassende Erklärung .....	167	Biosphärenreservat .....	28
benachbarte Gemeinden .....	35	Biotop .....	27, 126
Benachrichtigung der Behörden .....	159	Blickbeziehung .....	58, 123
Bepflanzung .....	64	Bodengutachten .....	91
Beratung .....	173	Bodenschutz .....	53, 83
– öffentlich .....	174	Bodenversiegelung .....	83
Berechnungsgrundlagen .....	97	Brandschutz .....	34, 122
beschleunigtes Verfahren .....	10, 20, 96, 117, 118, 131, 170	Bundesfernstraßen .....	30
– Anpassung Flächennutzungsplan .....	171	Bundesstraßen .....	65, 108
		Bundeswasserstraßen .....	33, 113
		Bündnis zum Flächensparen .....	42

Bürgerbeteiligung	
– Formen	20
– informell	20
– rechtliche Grundlagen	20

## D

Dach- und Untergeschossausbau	121
Darstellungsmöglichkeiten	103
Daseinsvorsorge	41
Datengrundlage	133
– Fachstellen	93
– Luftbilder	94
– Ortsbegehung	93
Demographie-Leitfaden	41
Demographie-Spiegel	41
Demographische Entwicklung	41
Denkmalschutz	85
Deponien	34
Detaillierungsgrad	96, 103, 148
Dichte	42
digitale Fassung	133, 140
Digitalisierung	141
Dorferneuerung	30
Dorfgebiete	106
Dorfkerne	59
dörfliche Kernbereiche	59
Durchführungsvertrag	11, 101
Durchgangsverkehr	65

## E

Einbeziehungssatzung	12
einfacher Bebauungsplan (§ 30 Abs. 3 BauGB)	10
Einfügung	58
Eingriffsbebauungsplan	50, 126
Eingriffsregelung	
.....	10, 27, 49, 51, 117, 126, 132, 170, 171
– Leitfaden	50
Einheimischenmodelle	54
Einkaufszentren	61, 107
Einsicht Bauleitplan	167
Einzelhandel	
– Entwicklungskonzept	61
– gutachten	91
– Konzept	16
Einzelhandelsgroßprojekte	61, 108
Elektrizitätsversorgung, Gasversorgung	32
Emissionsgrenzwerte	72
Emissionshöchstmengen	74
energieeffiziente Bauweise	56
Energieeffizienz in der Bauleitplanung	79
Energieeinsparverordnung	79

energiegerechte Verkehrsplanung	81
Energiekonzept, -nutzungsplan	16, 79
Energieversorgung	32, 79
Ensemble	85, 94
Enteignung	12, 32
Entschädigung	102
– Bebauungsplan	102
– Flächennutzungsplan	103
Entsiegelungsgebot	13
Entwicklungsbereich	151
Entwicklungsgebot	103, 108, 118, 176
Entwicklungskonzept	14, 90
Entwicklungssatzung	11
Entwurf Bauleitplan	153
Entwurfsgrundlagen	89
Erhalt der Landschaft	47
Erhaltungssatzung	117, 123
Erhalt von Baudenkmalern	85
Erhalt von ortsbildprägenden Gebäuden	86
Erholungswald	26
erneuerbare Energien	16, 92
Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz	79
Erneuerungskonzept	19
Erörterung	149, 152
Erschließung	12
Erschließungskosten	11, 101
Erschließungsvertrag	10, 101
europäische Vogelschutzgebiete	27, 51

## F

Fachinformationssystem	
– Denkmal	94
– Energie	95
– Gefahrenhinweiskarten	94
– Naturschutz	94
– Überschwemmungsgefährdete Gebiete	94
Fachplanungen	
– festgesetzt	25
– in Aussicht genommen	26
Fachstellenbesprechung	149
Fahrradstraßen	69
Fahrradverkehr	69
faktische Überschwemmungsgebiete	77
Farbdarstellung, Vervielfältigung	138
Fauna-Flora-Habitat (FFH)	
– Gebiete	27, 52
– Verträglichkeitsprüfung	52, 96
– Vogelschutzrichtlinie und Artenschutz	51, 92
Fehler im Verhältnis Flächennutzungsplan – Bebauungsplan	176
Ferienhäuser/-wohnungen	62
– Gebiete	62

Fernmeldelinien .....	32	Fluglärm .....	31
Festplätze .....	110	Flugplätze .....	31
Festsetzungsmöglichkeiten .....	116, 128	Flurbereinigung .....	26
Finanzplanung .....	148	Flurkarten .....	133
flächenbezogener Schallleistungspegel .....	72, 128	Flurneuordnung .....	30
Flächenmanagement .....	42, 47, 57, 89, 90, 95, 97	Flurstücke .....	136
– kommunal .....	15	Folgekosten .....	43, 92, 101
Flächenmanagement-Datenbank .....	95	– Schätzer .....	43, 92
Flächennutzungsplan .....	8, 36, 103	– Vertrag .....	101
– Abfallentsorgung .....	109	formale Anforderungen .....	133
– Abwasserentsorgung .....	109	Formfehler .....	175
– Ausgleichsmaßnahmen .....	110	Forstwirtschaft, Wald .....	29
– Ausnahmen von Darstellungen .....	104	Freiflächen .....	15, 55, 60, 62, 64, 68, 82
– Ausnahmen von Flächen .....	115	Freileitungen .....	32
– Begründung .....	114	Fremdenverkehr .....	35, 117, 123
– besondere Wohngebiete .....	106	Frist	
– bestehende Nutzungen .....	105	– für die Geltendmachung von Fehlern .....	177
– Darstellung .....	103	– Genehmigungsverfahren .....	164
– Darstellung Außenbereich .....	105	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit .....	15, 20
– Darstellung Bauflächen/-gebiete .....	105	– Ausnahmen .....	152
– Dorfgebiete .....	106	– Behandlung der Ergebnisse .....	152
– Einsicht und Auskunft .....	167	– Detaillierungsgrad .....	149
– Festplätze .....	110	– Erörterung .....	152
– gemeinsamen Flächennutzungsplan .....	36	– Fachstellenbesprechung .....	149
– Genehmigung .....	162	– Verfahren .....	152
– großflächiger Einzelhandel .....	107	– Zeitpunkt .....	150, 151
– Grundlage .....	134	– Ziele und Inhalt .....	150
– Grünflächen .....	109	Fußgängerzonen .....	68
– Immissionsschutz .....	110		
– Kerngebiete .....	107	<b>G</b>	
– Maß der baulichen Nutzung .....	108	Garagen .....	67, 68, 100, 122
– Maßstab .....	134	Gartenhäuser .....	63
– militärischer Anlagen .....	108	Gasversorgung .....	32
– Mischgebiete .....	107	Gefahrenkarten .....	33, 75
– Nutzungsbeschränkung .....	110	Geltendmachung von Fehlern .....	177
– öffentlicher Belang im Außenbereich .....	105	GemBek .....	47, 105
– Planungshorizont .....	103	Gemeinbedarfseinrichtungen .....	35, 55, 62, 101
– Rechtsnatur .....	8	Gemeinderat .....	133, 157, 162, 172
– sonstige Angaben .....	135	gemeinsamer kommunaler Entwicklungsplan .....	37
– Spielanlagen .....	110	gemeinsamer Landschaftsplan .....	37
– Sportanlagen .....	110	Gender Mainstreaming .....	44
– Teiländerung .....	90	Genehmigung	
– Verkehrsflächen .....	108	– Antrag .....	163
– Vermerke .....	114	– Ausnahmen von Teilen .....	165
– Versorgungseinrichtung .....	108	– Frist .....	164
– Wasserversorgung .....	109	– Genehmigungsbehörde .....	162
– Wirksamkeit .....	166	– Genehmigungsbescheid .....	165
– Wohngebiete .....	106	– Genehmigungsfiktion .....	165
– Zeltplätze .....	110	– Genehmigungsverfahren .....	165
Flächenpotenziale .....	95	– Maßgaben .....	165
Flächenschallleistungspegel .....	128	– Rechtsmittel .....	166
Flächenverbrauch .....	42	– Verwaltungsakt .....	164
Flüchtlinge .....	63		

- Vorweggenehmigung ..... 166
- Zuständigkeit ..... 162
- genossenschaftliches Wohnen ..... 56
- Geobasisdaten ..... 133
- geologische Gutachten ..... 91
- Geothermie, Abwärme ..... 81
- geschossweise Festsetzung ..... 128
- Geschwindigkeitsbeschränkung ..... 66, 67
- Gestaltungskonzept ..... 85
- Gewässer ..... 33, 48, 59, 75, 77, 78, 83
  - Unterhaltung ..... 78
- Gewerbeflächenpool ..... 57
- gliedernde Grünzüge ..... 82
- Gliederung der Baugebiete ..... 71, 119
  - Puffernutzung ..... 71
- grenzüberschreitende Beteiligung ..... 157
- großflächiger Einzelhandel ..... 107
- Großprojekte ..... 60
- Grundlagenermittlung ..... 147
- Grundversorgung ..... 40, 48, 60, 66
- Grünflächen ..... 63, 82, 83, 103, 105, 108, 109, 125
  - an Gewässern ..... 83
- Grünordnung ..... 58
- Grünordnungsplan ..... 7, 8, 9, 12, 25, 147, 148, 151, 162
- GWB ..... 147

## H

- Hanglage ..... 48, 53, 77
- Hausformen ..... 56
- Heilquellenschutzgebiet ..... 33, 74
- Hinweise ..... 116
- Hinweispflicht ..... 170
- historische Ortszentren ..... 59
- Hochspannungsfreileitung ..... 32
- Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie ..... 33
- Hochwasserschutz ..... 33, 125
- Höhenangaben ..... 136
- Honorarermittlung ..... 18, 147

## I

- Immissionen ..... 69
  - Grenzwerte ..... 70, 74
  - Kontingente ..... 72
- Immissionsschutz ..... 107, 110
  - Gutachten ..... 91
  - und Landwirtschaft ..... 73
- immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel ..... 72
- informelle Planungen, Konzepte ..... 14
- Infrastruktur ..... 43

- Einrichtungen ..... 43, 54
- Folgekosten ..... 92
- Innenbereichssatzungen ..... 11
- Innenentwicklung . 10, 15, 40, 42, 43, 46, 54, 64, 95
- Instandsetzungsgebot ..... 13
- integriertes Handlungskonzept ..... 19
- integriertes ländliches Entwicklungskonzept (ILEK) ..... 29
- integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) ..... 14, 18, 19, 41, 90
- interkommunal ..... 16
  - Abstimmung ..... 41
  - Abstimmungsgebot ..... 61
  - Entwicklungskonzept ..... 14
  - Gewerbegebiet ..... 57, 99
  - Planungsgebiet ..... 30
  - Zusammenarbeit ..... 104
- Internet ..... 139

## K

- Kartengrundlage ..... 133, 134, 135
- Katastrophenschutz ..... 91
- Kennzeichnungen ..... 112, 129, 137
- Kernbereich ..... 59
- Kernbereichsfunktion ..... 58
- Kerngebiete ..... 107
- Kindergarten ..... 60
- Kinderlärm ..... 55
- Klarstellungssatzung ..... 11
- Kleingartenanlagen ..... 63
- Klimaanpassung ..... 46, 79
- Klima im Siedlungsbereich ..... 52
- Klimaschutz ..... 46, 79
- kommunale Arbeitsgemeinschaft ..... 37
- kommunales Entwicklungskonzept ..... 14
- Konzentrationsflächen ..... 9, 101, 103, 111
  - Windenergieanlagen (WEA), regionalplanerische Vorgaben ..... 111
- Kosten ..... 43
- Kraft-Wärme-Kopplung ..... 80, 116, 124, 127
- Kreisstraßen ..... 30
- Kurzonen ..... 68

## L

- Landesentwicklungsprogramm (LEP) ..... 23, 39, 40, 93, 95
- Landesplanung ..... 107
- ländliche Entwicklung ..... 29
- landschaftliche Gegebenheiten ..... 53
- Landschaftsbild .... 43, 46, 48, 49, 53, 58, 68, 72, 84
- Landschaftspflege ..... 25, 126

Landschaftsplan .....	9, 47, 134, 135, 147
– gemeinsamer .....	37
Landschaftsplanung .....	9, 25, 47
Landschaftsschutzgebiet .....	28
Landwirtschaft .....	47, 49, 59
– Bausubstanz .....	59
– Immissionsschutz .....	73
– Schutzabstände .....	71
– Verkehr .....	65
Lärmaktionspläne .....	31, 74
Lärmkontingent .....	72
Lärminderungsplanung .....	31
Lärmschutz .....	55, 72, 101, 109, 110, 113
– Anlagen .....	124
– Bereich .....	32, 101
– durch Bauweise, Stellung der Baukörper ..	72
– Kinder-, Jugendeinrichtungen .....	55
Legende .....	135
Löschwasserversorgung .....	34
Luftbilder .....	94, 134
Luftqualitätsstandard .....	74
Luftreinhaltepläne .....	31, 74
Luftverkehr .....	31
luftverunreinigender Stoffe .....	126

## M

Mängel im Abwägungsvorgang .....	176
Maß der Nutzung .....	108, 120
Maßgenauigkeit .....	137
Maßstab .....	134, 136
materiellrechtlichen Anforderungen .....	175
Mehrfachnutzung .....	58
– Mehrzwecknutzung .....	60
– Ruhender Verkehr .....	68
militärische Anlagen .....	108
Mischgebiete .....	107
Mischung der Wohnformen .....	56
Mobilitätskonzept .....	16
Möblierung .....	64
Möblierung öffentlicher Raum .....	64
Modernisierungsgebot .....	13
Monitoring .....	133, 178

## N

Nachbargemeinden .....	35, 156, 159
Nachhaltigkeit .....	84
– Strategie .....	45
nachrichtliche Übernahme .....	25, 31, 78, 113, 129, 138
Nahmobilität .....	66
nationale Naturmonumente .....	28
Nationalpark .....	28

Natura 2000 .....	26, 27, 47, 51, 148, 168
– Gebiete .....	92
natürliche Lebensgrundlagen .....	48, 82
Naturschutzgebiet .....	28
Naturschutz, Landschaftspflege .....	26
Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....	10, 27, 49, 51, 92, 117, 126, 132, 170, 171
Negativplanung .....	124
Niederschlagswasser .....	84
– Beseitigung .....	124
Normenkontrolle .....	40, 111
Nutzungsbeschränkung .....	110, 127
Nutzungsmischung .....	44, 57, 58
Nutzungspotenzial .....	98
Nutzung vorhandener Bausubstanz .....	59, 60

## O

öffentliche Auslegung .....	20, 153
– Behandlung der Anregungen .....	160
– Bekanntmachung .....	158
– Benachrichtigung der Behörden .....	159
– Benachrichtigung der Nachbargemeinden .....	159
– Dauer .....	159
– eingeschränktes Beteiligungsverfahren ..	161
– Frist .....	158, 160
– Inhalt .....	158
– Mitteilung der Ergebnisse .....	161
– Ort .....	159
– Verwaltungsgemeinschaft .....	158
– Wiederholung .....	153, 161
öffentlicher Raum .....	63
– Barrierefreiheit .....	64
– Bepflanzung .....	64
– Gestaltung .....	64
– Möblierung .....	64
öffentliche Verkehrsmittel .....	55, 67
Öffentlichkeitsbeteiligung .....	19, 139, 143, 150
Ökoflächenkataster .....	51
Ökokonto .....	50
Orientierung der baulichen Anlagen .....	56, 79
örtliche Bauvorschriften .....	59, 83, 85, 100, 102, 117, 121, 128
Ortsansicht .....	84
Ortsdurchfahrt .....	30, 64, 65
Ortseinfahrt .....	49, 58
Orts-Landschaftsbild .....	48, 57, 58, 60, 85
Ortsrand .....	48, 58, 84
ortsübliche Bekanntmachung .....	146
Ortsumgehungen .....	66
Ort und Dauer der Auslegung .....	159

**P**

Parallelverfahren .....	9, 118, 176
Parkbauten .....	68
Parkplätze .....	83
– Auffangparkplätze .....	68
– Auslastung .....	58
– Bedarfsermittlung .....	100
– ruhender Verkehr .....	69
– stbl. Gliederung .....	71
– Verkehrsflächen .....	109, 124
Pflanzgebot .....	13
Photovoltaik .....	80
Planer .....	146
Planerwerkstatt .....	19
Planfassung .....	139
Planfeststellung .....	25
– Abfall .....	34
– Energieversorgung .....	32
– Luftverkehr .....	31
– nachrichtl. Übernahme .....	113
– Naturschutzrecht .....	27
– Schienenverkehr .....	31
– Straßen .....	30
– Wasserwirtschaft .....	33
Plangutachten .....	18
Planreife .....	153
Planung in Alternativen .....	148
Planungserfordernis .....	7
Planungsgrundsätze .....	42
Planungshoheit .....	7
Planungshorizont .....	103
Planungsstand .....	139
Planungszuschüsse .....	19
Planunterlagen .....	134, 136
Planzeichen .....	135
Planzeichenerklärung, Legende .....	135
Planzeichenverordnung (PlanZV) .....	8
Popularklage .....	40
prioritäre Arten .....	52
prioritäre Lebensraumtypen .....	52
Puffernutzungen .....	71

**Q**

qualifizierter Bebauungsplan (§ 30 Abs. 1 BauGB) .....	9, 117
---	--------

**R**

Radwege .....	69
Rahmenplan .....	15, 18, 19, 114, 153
Rauminformationssystem (RIS) .....	94

räumliche Gliederung von Siedlungsbereichen ..	85
räumlich-funktionaler Zusammenhang .....	61
Raumordnung .....	
– Anpassungspflicht .....	23, 39
– Grundsätze .....	23
– Sonstige Erfordernisse .....	24
– Vorgaben .....	23
– Ziele .....	23
Raumordnungsverfahren .....	25, 61, 108
Rechtsgrundlagen .....	19, 143
– Bürgerbeteiligung .....	19
redaktionelle Mängel .....	164
Regelungsdichte .....	103, 108
– Bauleitpläne .....	102
regenerative Energie .....	80
Regionalpläne .....	23, 39, 40, 93, 109
Richtfunkstrecken .....	32
Risikogebiet/-karten .....	33, 75
Rodungserlaubnis .....	29
RPW 2013 .....	18, 147
Rückbauebot .....	13
Rückhaltung .....	75, 84
ruhender Verkehr .....	68

**S**

sachliche Teilflächennutzungspläne (Konzentrationsflächen) .....	103
Sanierungsgebiet .....	13, 19, 60, 151
saP .....	29, 96
Satzung .....	8, 9
– Außenbereich .....	12
– Beschluss .....	162
– Innenbereich .....	11
– integriert .....	117
Schadensersatzanspruch .....	14
schädliche Umwelteinwirkung .....	70, 73, 120
Schallschutz .....	31, 70, 101, 110
– Bebauung .....	118
– im Städtebau .....	101
– passiver .....	128
Schienenverkehr .....	31
Schutzabstände .....	71
schützenswerte Landschaftsteile .....	48
Schutzwald .....	29
Schutzzonen .....	31
Scoping .....	86, 148
selbstständige Bebauungsplan .....	162
Selbstverwaltungsaufgabe .....	7
seniorenpolitisches Gesamtkonzept .....	45
Sicherung der Bauleitplanung .....	174
Sichtdreieck .....	69, 83, 124
Siedlungsformen .....	84



Siedlungstätigkeit .....	40
Siedlung und freie Landschaft .....	104
Solarthermie/-energieanlagen .....	80
sozialer/sozialorientierter Wohnungsbau	
– Durchmischung .....	56
– Einheimischenmodelle .....	54
Soziale Stadt .....	13, 19, 151
Spielleitplanung .....	17
Spielplätze .....	55
Splittersiedlungen .....	48
Sport- und Spielanlagen .....	110, 125
Staatsstraßen .....	30, 65, 108
Städtebauförderung .....	14, 19
städtebauliche Erforderlichkeit .....	27, 102, 103
städtebauliche Integration	
– Einzelhandelsgroßprojekte .....	61
städtebaulichen Randlagen .....	61
städtebaulicher Vertrag .....	101, 146
städtebaulicher Wettbewerb .....	18, 147
Stadtteilzentren .....	59
Stadtumbau .....	13, 19, 151
Stadtumland .....	36
Stadtzentren .....	59, 68
Standortwahl .....	57
Starkregen .....	77
Statistik .....	93
Stellplätze und Garagen .....	83, 122
Stellung der Gebäude .....	56
Straßenbegleitgrün .....	82
System der räumlichen Planung .....	23

## T

technische Infrastruktur .....	43
Teilflächennutzungsplan .....	9
Telekommunikation .....	32
Tempo 30-Zonen .....	67
Textteil .....	137
Topographie .....	48, 53
Träger öffentlicher Belange .....	
.....	15, 36, 93, 96, 129, 153, 158

## U

überörtliche Planung – interkommunales Entwicklungskonzept .....	14
überörtliche Straßen .....	30
Überschwemmungsgebiet .....	26, 33, 75
überschwemmungsgefährdete Gebiete .....	75
Umlegung .....	12
Umwelt .....	46
– Auswirkungen .....	46, 73, 131, 178
– Belange .....	46, 90, 95, 131

Umweltbericht .....	46, 95, 96, 131, 162, 169, 178
– Gliederung .....	131
– Inhalt .....	131
umweltbezogenen Stellungnahmen .....	158
umweltbezogener Fachplanungen .....	46
Umweltprüfung .....	
.....	46, 49, 70, 86, 90, 95, 146, 149, 168
– Abschichtung .....	96
– beschleunigtes Verfahren .....	171
– Detaillierungsgrad .....	150
– Leitfaden .....	46
– vereinfachtes Verfahren .....	169
Umweltschutz .....	46
unbeachtliche Mängel .....	143
Unbeachtlichkeitsklausel .....	175
Untergeschossausbau .....	121
Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylbegehrende .....	63
Unwirksamkeit .....	173, 175, 176
Urbanes Gebiet .....	107

## V

Veränderungssperre .....	78, 146, 174
verbrauchernahe Versorgung .....	61
vereinfachtes Verfahren	
– Anwendungsbereich .....	168
– Erleichterungen .....	168
– Genehmigung .....	169
– Umweltprüfung .....	169
– Verfahren .....	168
– zusammenfassende Erklärung .....	169
vereinfachte Umlegung .....	12
Verfahren	
– Änderung/Ergänzung des Bauleitplan- entwurfs .....	161
– Bauleitplanung .....	143
– gemeinsamer Flächennutzungsplan .....	36
– Öffentlichkeitsbeteiligung .....	152
Verfahrensfehler .....	175, 176
Verfahrensvermerk .....	138, 168
Verfahrensvorschriften .....	143
Vergaberecht .....	146, 147
– Verkauf von Grundstücken .....	11
Vergnügungsstätten .....	120, 168
Verkehrsberuhigter Bereich .....	67
Verkehrsberuhigter Geschäftsbereich .....	67
Verkehrsberuhigung .....	68
Verkehrsflächen .....	108, 124
Verkehrsgutachten .....	91
Verkehrskonzept .....	66
Verkehrsplanung .....	65, 66, 81, 109
Verlautbarungsreife .....	24

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften .....	175
Vermerke .....	114
Versickerung von Regenwasser .....	83
Versorgungsanlagen und -leitungen .....	124
Versorgungsbereiche .....	36, 61, 120
Versorgungseinrichtung .....	106, 108
Vertrauensschaden .....	102
Ver- und Entsorgung .....	65, 90
Vervielfältigung .....	138
Verwaltungsgemeinschaft .....	37, 158
VgV .....	147
VHF .....	147
Vorentwurf .....	147
vorhabenbezogener Bebauungsplan .....	10, 117
Vorhaben- und Erschließungsplan .....	10
vorhandene Bausubstanz .....	85, 86
Vorkaufsrecht .....	12
vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet .....	75
Vorranggebiet .....	23
Vorweggenehmigung .....	166
vorzeitiger Bebauungsplan .....	118, 162

## W

Wald .....	29
Waldfunktionsplan .....	29
Wärmebedarf .....	79
Wasserrahmenrichtlinie .....	33
Wasserschutzgebiet .....	33
Wasserversorgung .....	109
Wasserwirtschaft .....	33
Wettbewerb .....	18, 147

Wildbachgefährdungsbereich .....	75
Windenergie .....	70, 80, 111
– 10 H-Regelung .....	111
– Erlass .....	70
– Konzentrationsflächen .....	103, 112
– Potenzialflächen .....	100
– Repowering .....	111
Wochenendhausgebiete .....	62
Wochenfrist .....	158
Wohnen .....	53
– Bedarf .....	53, 115
– Flächenbedarf .....	53
– Gebiete .....	54, 55
– Umfeld .....	55, 59
Wohnungsbau .....	
– Bedarf .....	90, 93
– besondere Wohngebiete .....	106
– Festsetzungen .....	123
– genossenschaftlicher .....	56
– städtebaulicher Vertrag .....	101

## Z

Zeltplätze .....	110
zentralen Doppel- und Mehrfachorten .....	35
zentrale Versorgungsbereiche .....	108
Zersiedelung .....	47
Ziele der Raumordnung .....	23
Ziel- und Quellverkehr .....	66
Zurückstellung von Baugesuchen .....	174
zusammenfassende Erklärung ..	115, 131, 167, 169
Zuständigkeitsverordnung .....	162
zweistufige Beteiligung .....	153

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1 Einteilung der Bauleitplanung nach BauGB .....	8
Abb. 2 Vorgaben der Bauleitplanung .....	24
Abb. 3 Ablaufschema zur Bauleitplanung nach BauGB .....	144
Abb. 4 Mögliches Ablaufschema zum Bauleitplanverfahren nach § 13a BauGB .....	145

Herausgeber	Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr Franz-Josef-Strauß-Ring 4 80539 München
Bearbeitung	Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr  Stephan Lintner Marcel Kühner Antje Neitsch
Gestaltung	Büro Jorge Schmidt, München
Satz	Markus Miller, München
Umschlaggestaltung	Atelier Bernd Kuchenbeiser, München
Herstellung	Druckerei Schmerbeck GmbH, Tiefenbach
Papier	Die Broschüre ist auf FSC-zertifiziertes Papier gedruckt.

Die Planungshilfen für die Bauleitplanung können über folgende Portale bestellt bzw. heruntergeladen werden:

[www.stmi.bayern.de/buw/staedtebau/index.php](http://www.stmi.bayern.de/buw/staedtebau/index.php)

[www.bestellen.bayern.de](http://www.bestellen.bayern.de)



Wollen Sie mehr über die Arbeit der Bayerischen Staatsregierung erfahren?  
BAYERN | DIREKT ist Ihr direkter Draht zur Bayerischen Staatsregierung. Unter Telefon 089 122220 oder per E-Mail an [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.innenministerium.bayern.de](http://www.innenministerium.bayern.de)

**Bayern.**  
Die Zukunft.