

Teil 2 – Bauleitplanung: Erläuterung der Fachbegriffe

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan werden die Grundzüge der städtebaulichen Ordnung im Gebiet einer Gemeinde dargestellt. Er regelt die städtebauliche Entwicklung sowie die Nutzungen von Flächen – einzelne Objekte werden nicht dargestellt. Er ist ein vorbereitender Bauleitplan und damit die Grundlage für einen später aufzustellenden Bebauungsplan. Der Flächennutzungsplan besteht aus einer zeichnerischen Darstellung (Karte) und einem Erläuterungsbericht.

Für Unternehmen ist die Darstellung bzw. Flächenbezeichnung im Flächennutzungsplan entscheidend, die für das Gebiet, in dem das Betriebsgrundstück liegt, verwendet wird. Pauschale Zuordnungen werden dem Einzelfall nicht immer gerecht. Folgende Flächen-Zuordnungen sind allerdings üblich:

- Industriebetriebe, Speditionen: Gewerbliche Baufläche (G)
- Einzelhandel: Gemischte Baufläche (M)
- Sonderbauflächen (S)

Oft werden im Flächennutzungsplan schon einzelne Gebietskategorien dargestellt. Für gewerbliche Betriebe sind folgende Zuordnungen üblich:

- Industriebetriebe, Speditionen: Gewerbegebiet (GE), Industriegebiet (GI)
- Einzelhandel: Kerngebiet (MK), Mischgebiet (MI), Sondergebiet (SO), Dorfgebiet (MD)

Bebauungsplan

Im Bebauungsplan wird die bauliche Nutzung der einzelnen Grundstücke in einem Baugebiet verbindlich festgelegt. Es gibt den einfachen Bebauungsplan und den qualifizierten Bebauungsplan.

Der qualifizierte Bebauungsplan enthält Festsetzungen über die „Art der baulichen Nutzung“ und das „Maß der baulichen Nutzung“:

Art der baulichen Nutzung (gem. BauNVO¹):

- Kleinsiedlungsgebiete (WS)
- Reine Wohngebiete (WR)
- Allgemeine Wohngebiete (WA)
- Besondere Wohngebiete (WB)
- Dorfgebiete (WD)
- Mischgebiete (MI)
- Kerngebiete (MK)
- Gewerbegebiete (GE)
- Industriegebiete (GI)
- Sondergebiete (SO)

Maß der baulichen Nutzung:

- Grundflächenzahl (zulässige qm Grundfläche je qm Grundstücksfläche)
- Geschossflächenzahl (zulässige qm Geschossfläche je qm Grundstücksfläche)
- Zahl der Vollgeschosse
- Bauweise
- überbaubare Grundstücksfläche Gewerbegebiete (GE)
- örtliche Verkehrsflächen

Bebauungsplanaufstellung und -änderung

Die Initiative zur Aufstellung eines Bebauungsplans kann von einem planenden Unternehmen und/oder von der Gemeinde ergriffen werden. Es gibt aber keinen Rechtsanspruch von Grundstückseigentümern zur Aufstellung von Bebauungsplänen seitens der Gemeinde. Den Bebauungsplan aufstellen und beschließen kann nur die Gemeinde. Der Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans wird im Amtsblatt veröffentlicht. Die betroffenen Grundstückseigentümer müssen über die Planung nicht gesondert informiert werden. Grundstückseigentümer oder –nutzer sollten daher regelmäßig die Veröffentlichungen im Amtsblatt oder der IHK-Zeitschrift lesen. Mit der Veröffentlichung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt beginnt die Bürgerbeteiligung. Die Träger öffentlicher Belange (u. a. die IHKs) werden meist mit gesondertem Schreiben über die Planungen informiert und um Stellungnahme gebeten.

Nach der Bürgerbeteiligung erfolgt ein Billigungs- und Auslegungsbeschluss. Diesem wiederum folgt die öffentliche Auslegung. Im Amtsblatt, in der regionalen Presse, in der Kammerzeitschrift und im Internet wird die Auslegung bekannt gemacht. Jetzt aber auch schon bei der Bürgerbeteiligung können Anregungen oder Bedenken gegenüber der Gemeinde vorgebracht werden.

Die Gemeinde prüft die eingegangenen Anregungen und Vorbehalte und ändert gegebenenfalls die Pläne. Danach beschließt sie den Bebauungsplan. Der Bebauungsplan tritt in Kraft, sobald im Amtsblatt über den letztendlichen Beschluss informiert wurde.

¹ Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, BauNVO

Gebietskategorien

In der BauNVO ist ein zahlenmäßig abgeschlossener Katalog von Baugebieten mit der jeweils zulässigen Art der Nutzung dieser Baugebiete enthalten. Sie werden im folgenden kurz beschrieben.

Kleinsiedlungsgebiet

Im Kleinsiedlungsgebiet werden vorwiegend Kleinsiedlungen untergebracht, einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

Wohngebiet

Das „Allgemeine Wohngebiete“ dient vorwiegend dem Wohnen. Außerdem sind zulässig: Der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Folgende Nutzungen sind in Ausnahmefällen ebenfalls möglich: Beherbergungsbetriebe, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

„Reine Wohngebiete“ dienen fast ausschließlich dem Wohnen. Nur ausnahmsweise sind neben den Wohngebäuden auch Läden, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für soziale Zwecke zugelassen.

„Besondere Wohngebiet“ ermöglichen folgende Nutzungen: Wohngebäude, Läden, Hotels und Pensionen, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe, Geschäfts- und Bürogebäude und im Einzelfall Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise zulässig sind zentrale Einrichtungen der Verwaltung, bestimmte Vergnügungsstätten und Tankstellen.

Dorfgebiet

In einem Dorfgebiet sollen Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, Wohnungen, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Handwerksbetriebe für die Versorgung der Gebietsbewohner ihren Platz finden.

Zulässig sind demnach:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazu gehörigen Wohnungen und Wohngebäude,

- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen
- sonstige Wohngebäude
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für die örtliche Verwaltung sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Mischgebiet

Ein Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen, kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen und
- bestimmte Vergnügungsstätten, soweit sie in überwiegend gewerblich genutzten Teilen des Gebietes liegen.

Kerngebiet

Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Sie sind häufig in Innenstädten zu finden. Zulässig sind:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und weitere Wohnungen, wenn dies im Bebauungsplan so vorgesehen ist.

Gewerbegebiet

Ein Gewerbegebiet ist eine Fläche in einer Gemeinde, auf der sich nicht erheblich belästigende Betriebe ansiedeln sollen. Dazu gehören zum Beispiel: Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude, Tankstellen.

Industriegebiet

Das Industriegebiet ist ein Gebiet, in dem sich ausschließlich solche Gewerbebetriebe ansiedeln können, die in anderen Gebieten nicht zulässig sind – vornehmlich wegen erheblicher Lärm-, Staub- oder Schadstoffemissionen.

Sondergebiet

Ein Sondergebiet ist ein Gebiet, in dem eine einzige Nutzungsart vorherrschen soll. Häufig sind das Ladengebiete, Gebiete für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe, Gebiete für Messen, Ausstellungen und Kongresse, Hochschulgebiete, Klinikgebiete, Hafengebiete, Gebiete für Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien dienen, Wochenendhaus-, Ferienhaus-, Campingplatzgebiete, Kurgebiete oder Gebiete für die Fremdenbeherbergung.

Unbeplante Bereiche

Ein „unbeplanter Bereich“ ist eine Fläche oder ein Gebiet, für das kein Bebauungsplan vorliegt. Man unterscheidet den unbeplanten Innenbereich und den Außenbereich.

„Unbeplanter Innenbereich“

Für diesen Bereich besteht zwar kein Bebauungsplan, der Bereich ist aber schon von bebauten Grundstücken umgeben. Zulässige Nutzungen richten sich ausschließlich nach den bereits vorhandenen Nutzungen in der direkten Nachbarschaft. Oft können Flächen des unbeplanten Innenbereichs einer Gebietskategorie nach der BauNVO zugeordnet werden. Ob ein Vorhaben konkret im unbeplanten Innenbereich zulässig ist, kann nur im Einzelfall geprüft werden. Pauschalaussagen sind also nicht möglich.

„Außenbereich“

Der sogenannte Außenbereich ist ein Gebiet, das nicht im Zusammenhang bebauter Ortsteile steht und für das kein Bebauungsplan besteht. Im Außenbereich sind normalerweise nur einzelne – privilegierte Betriebe zulässig, wie z. B. landwirtschaftliche Betriebe, stark emittierende Betriebe oder ortsgebundene Betriebe (z. B. wasserbetriebenes Sägewerk). Ob ein Betrieb in einem Außenbereich konkret zulässig ist, lässt sich nur nach einer detaillierten Prüfung beurteilen. Hierbei muss auch geprüft werden, wie die Ver- und –entsorgung und die Straßenanbindung garantiert werden sollen. Für eine Betriebserweiterung gilt im Prinzip das gleiche wie bei einer Neuansiedlung. Auch sie muss im Einzelfall geprüft werden.

Weitere Pläne

Vorhaben- und Erschließungsplan

Beim Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB planen Investoren anstelle der Gemeinde die künftige Nutzung eines Geländes. Anlass ist immer ein konkretes Vorhaben. Der Investor verpflichtet sich dabei, sein Vorhaben in einem festgesetzten Zeitraum abzuschließen (mittels Durchführungsvertrag) und die Erschließungskosten ganz oder teilweise zu übernehmen. Auf der Grundlage des mit der Gemeinde abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplanes und des Durchführungsvertrages stellt die Gemeinde dann im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens den vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf. Erst wenn dieser als Satzung beschlossen ist, hat ein Projekt Planungssicherheit. Der Investor kann seinen Plan genau auf sein Projekt abstellen. Indem er selber plant, beeinflusst er den Zeitraum des Verfahrens. Im Plan müssen Festsetzungen getroffen werden, die für die städtebauliche Ordnung wichtig sind. Beachtet werden müssen unter anderem die Belange von Natur und Landschaft, beispielsweise Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und landesrechtliche Vorschriften. So müssen z. B. bei der Planung von Wohngebieten, die an ein Gewerbegebiet heranrücken, auch die erforderlichen Abstände eingehalten werden.

Städtebaulicher Vertrag

Wenn die Gemeinde städtebauliche Maßnahmen nicht selber durchführen kann, kann sie einzelne Aufgabenbereiche auf Private übertragen (§ 11 BauGB) (in der Regel den Bauherren).

Dieses geschieht mit Hilfe verschiedener Verträge. Die geläufigsten sind:

- **Maßnahmenvertrag:** Der Maßnahmenvertrag regelt die Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen durch Private, die die Kosten für eben diese Maßnahme übernehmen. Gegenstand eines solchen Vertrages können sein: Die Neuordnung von Grundstücksverhältnissen, die Bodensanierung oder die Ausarbeitung der städtebaulichen Planung.
- **Zielbindungsvertrag:** Der Zielbindungsvertrag regelt, dass ein Investor die Ziele, die die gemeindliche Bauleitplanung verfolgt, fördert und sicherstellt. Solche Ziele sind beispielsweise besondere Grundstücksnutzungen wie Anteile des sozialen Wohnungsbaus in einem Baugebiet, naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelungen sowie die Deckung des Wohnbedarfs.
- **Folgekostenvertrag:** Der Folgekostenvertrag regelt, dass ein Privater die Kosten und Aufwendungen, die der Gemeinde für städtebauliche Maßnahmen entstehen oder entstanden sind, übernimmt. Voraussetzung ist, dass diese Kosten als Folge eines geplanten Vorhabens entstanden sind.

Die Verträge dürfen nicht gegen die Grundsätze rechtsstaatlichen Handelns verstoßen. Die vereinbarten Leistungen müssen angemessen sein. Die Planungshoheit und die Verantwortung für das Verfahren der Aufstellung des Bebauungsplans bleibt auch in diesem Fall bei der Gemeinde. Der Bauherr kann die Planung jedoch zeitlich und inhaltlich beeinflussen. Dies führt in der Regel zu einem beschleunigten Aufstellungsverfahren.

Bestandsschutz

Ein Bestandsschutz gilt für die Gebäude, die auf einem Grundstück rechtmäßig errichtet wurden, unabhängig von aktuellen Planungen für das Grundstück oder von Grundstücken in der Nachbarschaft. Bestandsschutz heißt erstens, dass genehmigungskonform errichtete Vorhaben nicht beseitigt und Nutzungen nicht beendet werden müssen, auch wenn die Gemeinde oder sonstige Dritte dies wünschen. Zum zweiten beinhaltet der Bestandsschutz das Recht, bauliche Maßnahmen durchzuführen, die für die Aufrechterhaltung und funktionsgerechte Weiterentwicklung notwendig sind.

Haben Sie weitere Fragen?

Dann sprechen Sie uns gerne an:

IHK Würzburg-Schweinfurt

Mainastr. 33-35

97082 Würzburg

Tel.: 0931-4194-0

info@wuerzburg.ihk.de

www.wuerzburg.ihk.de