



# Aktuelle rechtliche und praktische Aspekte in der Bauleitplanung

Referenten:

Regierungspräsidium Dezernat 21

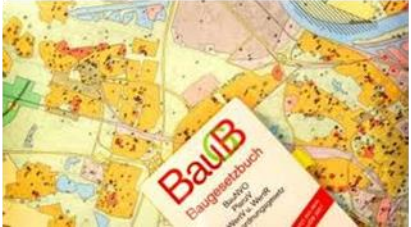
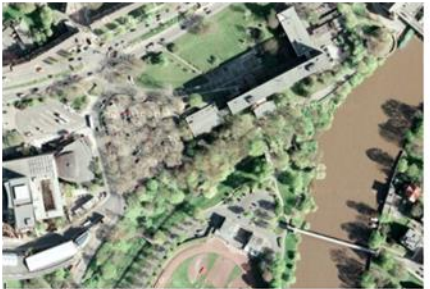
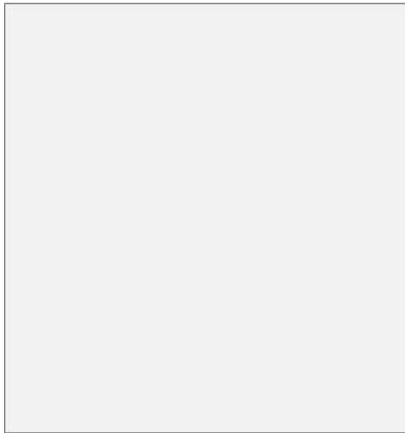
Regionalplanung, Bau- und Wohnungswesen,  
Wirtschaft

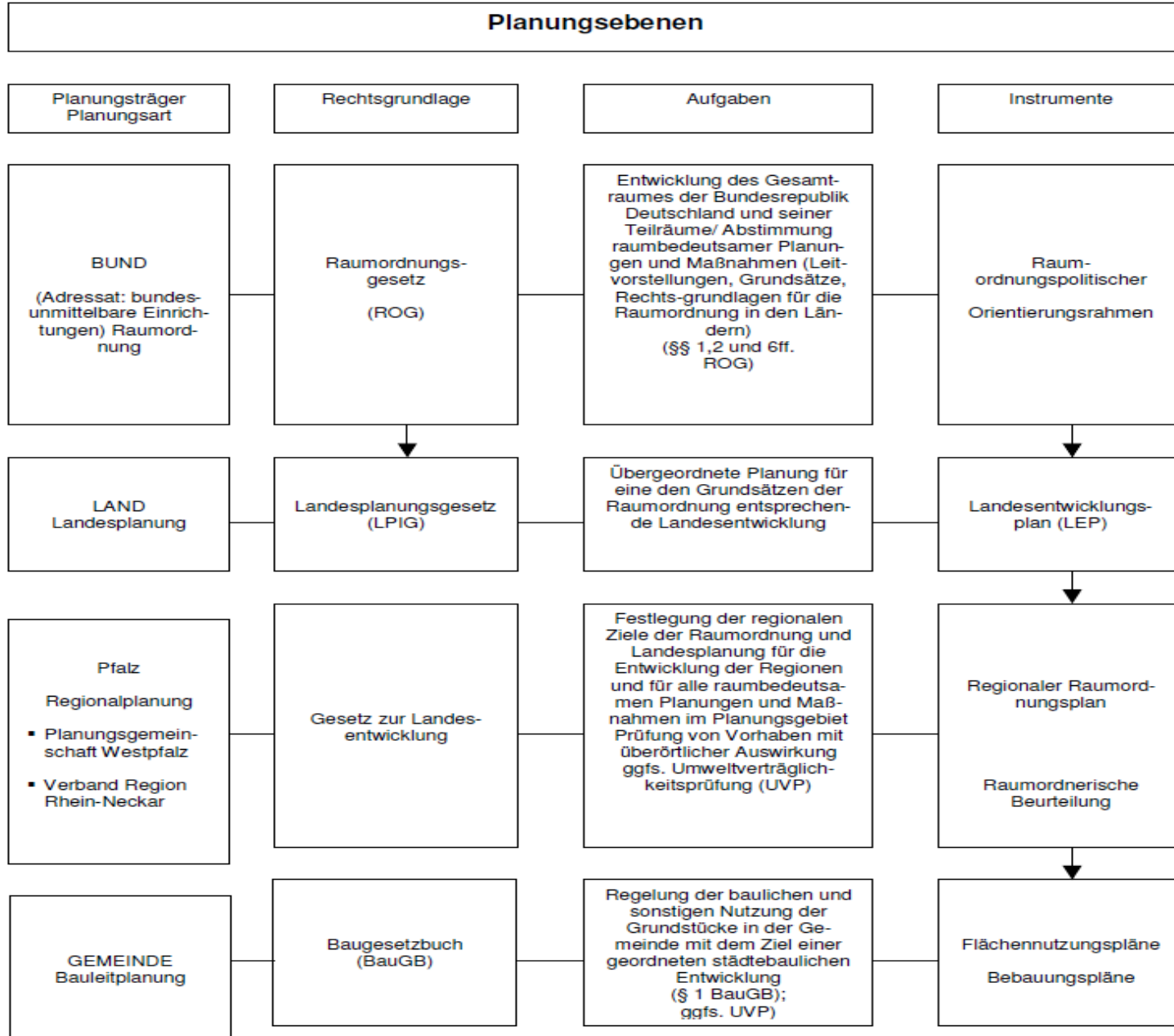
Herr Kaivers (Dezernatsleiter Dez. 21),

Dipl.-Ing. Cornelia Scholz,

Dipl.-Ing. Andrea Venediger-Jaeger

- 09.09.2013
- 10.00 bis 17.00 Uhr
- in Kassel, Steinweg 6
- Großer Sitzungssaal Regierungspräsidium







## **Was ist Bauleitplanung?**

Aufgabe der Bauleitplanung ist gemäß § 5 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB, Download als pdf siehe unten) die bauliche oder sonstige Nutzung der von Flächen in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten. Den Städten und Gemeinden obliegt in eigener Verantwortung die Bauleitplanung. Es gibt zwei Arten von Bauleitplänen: der Flächennutzungsplan und der Bebauungsplan. Mit diesen beiden Plänen steuert die Gemeinde bzw. die Stadt ihre städtebauliche Entwicklung. Dies soll grundsätzlich in zweistufiger Abfolge geschehen. Zunächst ist der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan zu erarbeiten. Aus diesem sind die Bebauungspläne als verbindliche Bauleitpläne zu entwickeln. Daher wird auch vom Entwicklungsgebot gesprochen. Als weitere Möglichkeit wurde Anfang der 90er Jahre der Vorhaben- und Erschließungsplan eingeführt, auf dessen Grundlage ein Investor zur Durchführung und Erschließung eines Bauvorhabens bereit und in der Lage ist. Oft werden vom Investor auch große Teile der Erschließungskosten übernommen.

Der Bund hat mehrere Verordnungen wie z.B. die Baunutzungsverordnung oder Planzeichenverordnung erlassen, damit es eine bundeseinheitliche Regelung gibt. Der Bebauungsplan ist ein „Ortsgesetz“ und für jedermann verbindlich.

### ***Der Flächennutzungsplan***

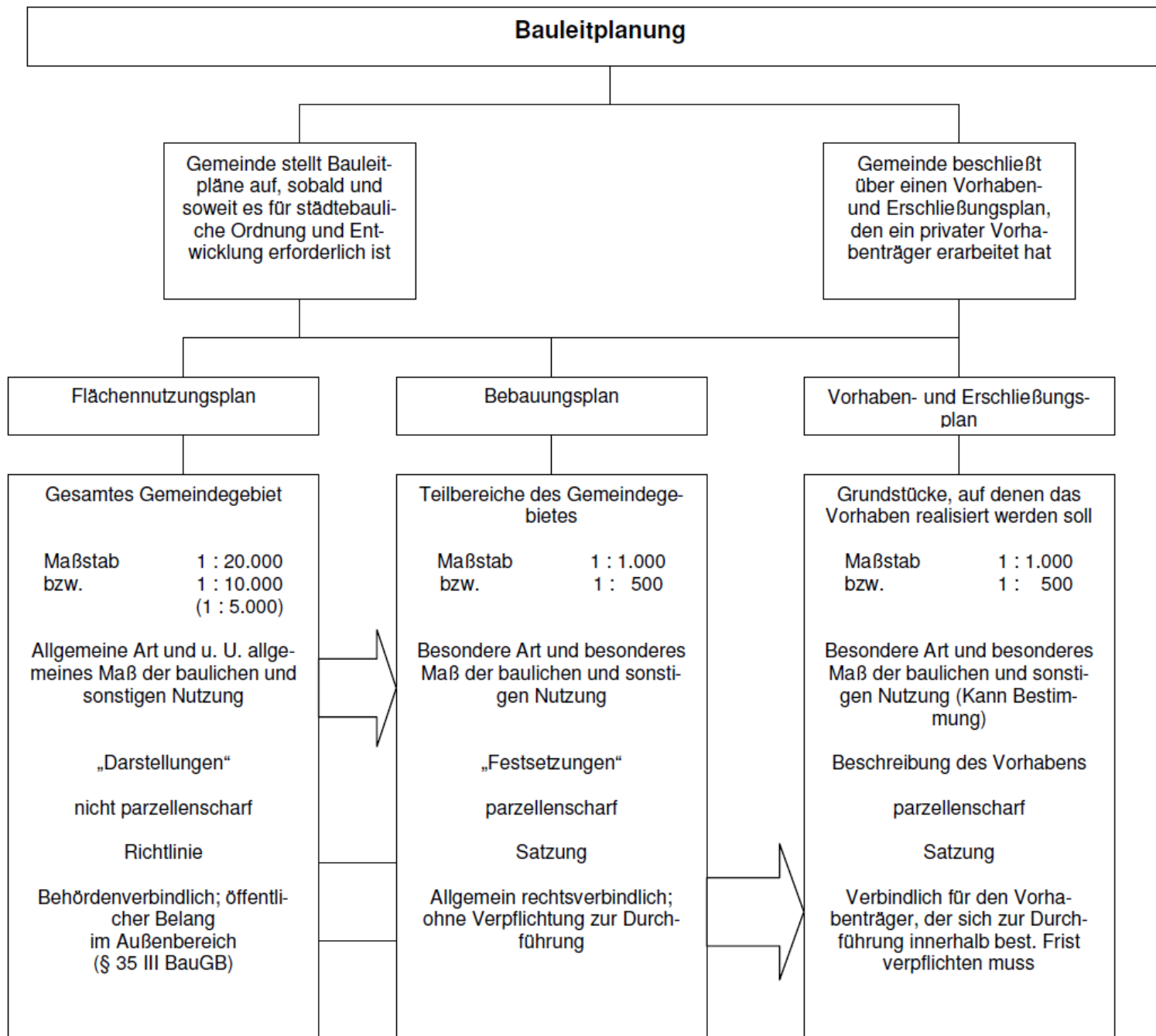
Die Gemeinden oder Städte stellen für ihre gesamte Gebietskörperschaft gemäß § 5 Abs. 1 BauGB einen Flächennutzungsplan auf. Der Flächennutzungsplan beinhaltet die mittel- bis langfristigen Planungen der Gemeinde für die nächsten 15-20 Jahre und spiegelt damit auch den politischen Willen der Gemeinde wieder, in welche Richtung die städtebauliche Entwicklung weitergehen soll. Dabei kommt ihm die doppelte Aufgabe zu, die übergeordnete Raumordnungs- und Landesplanung umzusetzen und die nachfolgende Planung zu steuern. Im Flächennutzungsplan sind Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, Gewerbeflächen, Sonderbauflächen (z.B. für Einzelhandel oder Ferienhäuser), Gemeinbedarfsflächen, Verkehrsflächen und Flächen für die Land- und Forstwirtschaft. Der Flächennutzungsplan gibt damit den Rahmen für die daraus zu entwickelnden Bebauungspläne vor.

Aus dem Flächennutzungsplan kann ein Betroffener allerdings kein Recht auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes herleiten. Andererseits kann die Stadt oder Gemeinde in einem im Flächennutzungsplan als Gewerbefläche dargestellten Bereich keine Wohnflächen ausweisen.

Bei dem Flächennutzungsplan handelt es sich um einen behördenverbindlichen Plan. Damit hat der Flächennutzungsplan keine direkte Drittwirkung und es kann weder dagegen Klage erhoben werden noch Widerspruch eingelegt werden.

### ***Der Bebauungsplan***

Im Unterschied zum Flächennutzungsplan enthält der Bebauungsplan nur Teilbereiche einer Gemeinde oder Stadt. Der Bebauungsplan wird von der Stadt oder Gemeinde als Satzung beschlossen und setzt als verbindlicher Bauleitplan fest, wie die einzelnen Grundstücke zu nutzen und zu bebauen sind. Der Bebauungsplan bestimmt damit Inhalt und Grenzen des Eigentums an den von seinen Festsetzungen betroffenen Grundstücken.





Regierungspräsidium Kassel

**Aufstellungsbeschluss für einen F-Plan  
Beschluss:**

1.

Für das Gemeindegebiet wird ein F-Plan aufgestellt. Zu dem bestehenden F-Plan wird die ... Änderung aufgestellt, die für das Gebiet ... (Gebietsbezeichnung) folgende Änderungen der Planung vorsieht: ...

2.

Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

3.

Mit der Ausarbeitung des Planentwurfs soll ... in ..., mit der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

4.

Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (§ 4 Abs. 1 BauGB) soll schriftlich/in einem Scoping-Termin erfolgen.

5.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Erörterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB soll wie folgt durchgeführt werden\*):

... oder, falls die Voraussetzungen dafür gegeben sind:

Von der öffentlichen Unterrichtung und Erörterung wird nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB abgesehen, weil .../wird nach § 13 Abs. 2 Nr. 1/§ 13 a BauGB abgesehen.

**Abstimmungsergebnis:**

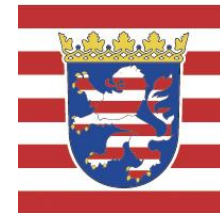
Gesetzliche Anzahl der Gemeindevertreterinnen/Gemeindevertreter: ...; davon anwesend: ...; Ja-Stimmen: ...  
Nein-Stimmen: ...; Stimmenthaltungen: ...



**Bemerkung:**

Aufgrund des § 22 GO waren keine/folgende Gemeindevertreterinnen/Gemeindevertreter von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend: ...





## § 1 (3) BauGB

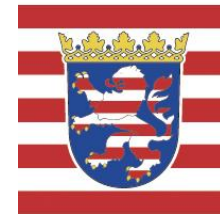
### Erfordernis der Planaufstellung

---

Eins der grundlegenden Aussagen ist die Übertragung der Planungshoheit auf die Kommunen. D. h. sie haben die Möglichkeit aber auch die Pflicht; Bauleitplanung zu betreiben um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sicherzustellen. Diese Planungshoheit ist durch die Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung (§ 1(4) BauGB) eingeschränkt. Alles was die Raumordnung als Zielvorgabe in den Regionalplänen verankert hat, ist zwingend in der kommunalen Bauleitplanung zu beachten und nicht abwägungsfähig. Eine Zielabweichung kann nur durch ein eigenständiges Verfahren erreicht werden.

Ein Anrecht auf Bauleitplanung gibt es nicht. Die Kommune muss genau prüfen, ob ein städtebauliches Erfordernis vorhanden ist. Auch dann, wenn ein Investor ein klar benanntes Vorhaben verwirklichen möchte, muss die Kommune sicherstellen, dass das Vorhaben mit der Zielrichtung der Kommune bezüglich ihres Gebietes übereinstimmt.

Ein häufiger Fehler in der kommunalen Bauleitplanung ist, dass nicht deutlich genug beschrieben wird was die Kommune veranlasst hat den Plan aufzustellen. Es findet sich dann häufig die Begründung:“ Die Familie xxxx besitzt dort ein Grundstück und möchte bauen, weil die Kinder ein eigenes Wohnhaus beziehen möchten.“ Dies ist für die Familie ein hinreichender Grund, aber keine hinreichende städtebauliche Begründung für die kommunale Bauleitplanung!



## Regierungspräsidium Kassel



Dabei muss sich die Kommune damit auseinandersetzen – insbesondere nach der Änderung des BauGB – ob die Siedlungserweiterung an dieser Stelle sinnvoll und nachhaltig ist. In dem Planverfahren ist zu prüfen welche alternativen Standorte es gibt, welche einschränkenden Bedingungen es gibt etc. Kurz, sie muss den Katalog der in § 1(6) BauGB angegebenen Belange prüfen und abwägen.

Wenn nachgefragt wird, wo die städtebauliche Begründung ist, kommt es oft genug vor, dass es diese Auseinandersetzung mit den verschiedenen Belangen durchaus gab, in den Planunterlagen aber leider nicht beschrieben wurde.

Dies war ein Grund für uns einen generellen Abriss heute vorzutragen, da wir dafür werben wollen, die scheinbaren Kleinigkeiten oder dass was für die in den Kommunen beteiligten Personen so selbstverständlich ist, zu notieren.

Uns ist wichtig deutlich zu machen, dass Sinn und Zweck der Bauleitplanung ist, möglichst klar und umfassend alle zu informieren und Rückmeldungen darüber zu erhalten was noch bedacht werden soll/muss, eine gegen- und untereinander gerechte Abwägung der verschiedenen Belange vorzunehmen, um dann rechtssichere Bauleitpläne zu erhalten. Dies ist seit den Gesetzesänderungen, die über das Europarecht vielfältig bestimmt wurden, stärker formalisiert abzuarbeiten als dies vor 2002/2004 der Fall war.

Fall: Im FNP ist die Planungsfläche als ‚Landwirtschaftliche Fläche‘, die angrenzenden Gebiete als M, G und W dargestellt. Im Bebauungsplan erfolgt die Ausweisung eines Gewerbegebietes neben einem unbeplanten (§ 34 BauGB) Gebiet, dass z.T. als Mischgebiet, z. T. als WA einzustufen ist.

Planungsanlass war die Notwendigkeit zusätzliche Aufstellflächen für einen vorhandenen Betrieb (Autohaus) bereit zu stellen. Benötigt werden Flächen zur Ausstellung von Gebrauchtfahrzeugen.

Trennungsgrundsatz § 50 BImSchG, benachbarte Nutzungen dürfen nicht dazu führen, dass unverträgliche Nutzungen nebeneinander geplant werden.

Auch wenn es hier keine Bedenken seitens der Fachbehörden gab, muss im Bauleitplanverfahren der ‚worst case‘ angenommen werden. Das heißt, es müssen die Auswirkungen auf die Nachbarschaft geprüft werden, die sich aus der Ansiedelung von Betrieben ergeben können, die in einem uneingeschränkten Gewerbegebiet zulässig sind, bzw. es muss geprüft werden, welche Einschränkungen des Gewerbegebietes durch die vorhandene Wohnnutzung vorhanden sind.



## Bodenschutz in der Bauleitplanung

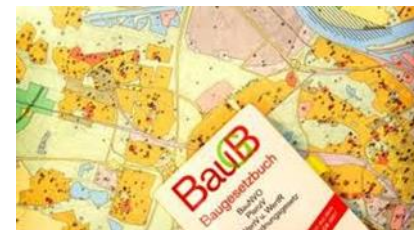
§ 1a Abs. 2 BauGB (Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz)

Inhalt:

(2) <sup>1</sup> Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen.

<sup>2</sup> Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen.

<sup>3</sup> Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.







## Regierungspräsidium Kassel

Umsetzung: Ausreichend ist nicht mehr nur das Beschreiben der für den Bau vorgesehenen Fläche und ein Abwägen

der dort vorgefundenen Gegebenheiten

→ Alternativflächen

weiterhin: Das Schutzgut „Boden“ wurde bisher eher vernachlässigt

-Wie es bisher gehandhabt wurde- „Laut § ...“

„Infolge der Erschließung und der baulichen Nutzung des Gebietes kommt es zu Eingriffswirkung in den Bodenhaushalt, ... . Diese sind jedoch nicht zu vermeiden und können auch nicht an anderer Stelle mit geringerer Eingriffswirkung erzielt werden.“

### **-Inhalte einer guten Bodenbewertung-**

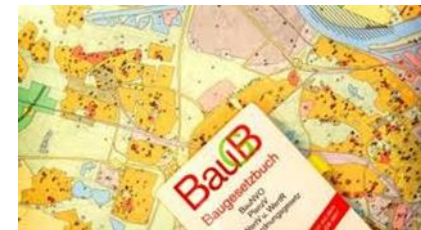
Ist-Analyse

Bodenart/ Bodentyp

Bisherige Nutzung

Ertragspotential und andere Potentiale

Nitratrückhaltevermögen u.a.

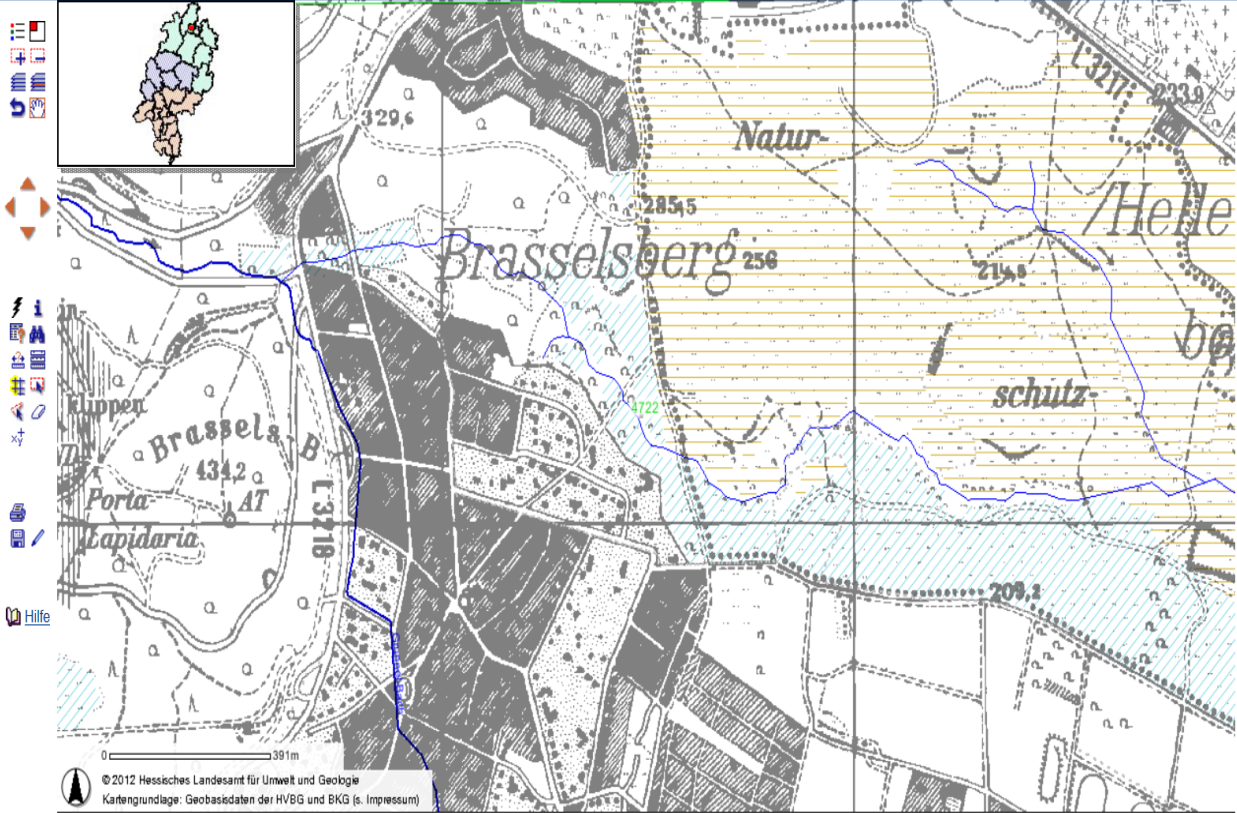




# Regierungspräsidium Kassel

[Projekthomepage](#) [Impressum](#)

## BodenViewer Hessen



- Gemeindegrenzen
- Gemarkungsgrenzen
- TK25-Blattschnitte
- Gewässer (WRRL)
- EZG < 10 km<sup>2</sup>
- EZG < 100 km<sup>2</sup>
- EZG < 1000 km<sup>2</sup>
- EZG < 10000 km<sup>2</sup>
- EZG > 10000 km<sup>2</sup>
- Gewässer (DLM25)

Wasserverhältnisse nach Grünlandschätzung

- 1
- 2
- 3
- 4
- 4-
- 5
- 5-

Zoomen auf  
--- bitte auswählen ---

© 2012 Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie  
Kartengrundlage: Geobasisdaten der HVBG und BKG (s. Impressum)

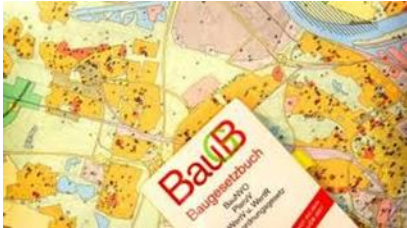
### Willkommen beim Kartenservice zu Bodendaten in Hessen

Das Hessische Landesamt für Umwelt und Geologie informiert Sie an dieser Stelle über Eigenschaften und Funktionen der Böden in Hessen. Es werden Bodendaten auf unterschiedlichen Maßstabsebenen als Flächeninformation dargestellt. Zusätzlich stehen übergreifende Bodeninformationen an untersuchten Standorten zur Verfügung. Der Nutzer kann mit Hilfe der vorliegenden Anwendung sowohl räumlich als auch inhaltlich interaktiv recherchieren. Weiterführende Informationen zum Medium "Boden" finden sie auf der [Internetpräsentation des HLUG](#).

aktuelles Tool

Maßstab ca. 1 : 9015

Quelle: BodenViewer Hessen





# Regierungspräsidium Kassel

Meistbesucht Getting Started 1889 BIMA Bing Maps Google GWG der Stadt Kassel GWH Homepage - Wikipedia HNA.de Index Presspiegel Intranet RP Login markt.de Neuigkeiten zum 380 ... Telefonbuch

Projekthomepage Impressum

### BodenViewer Hessen

gemarkungsgrenzen  
TK25-Blattschnitte  
Gewässer (WRRL)  
EZG < 10 km<sup>2</sup>  
EZG < 100 km<sup>2</sup>  
EZG < 1000 km<sup>2</sup>  
EZG < 10000 km<sup>2</sup>  
EZG > 10000 km<sup>2</sup>  
Gewässer (DLM25)

Bodenartengruppen des Klassenzeichens bei Acker- oder Grünlandschätzung

- S, S/L, S/L, S/LT, S/T, S/Mo, S/Mo
- SI, SI/L, SI/LT, SI/T
- IS, IS/LT, IS/T, IS/Mo
- SL, SL/T
- sL, sL/S
- L, L/S, L/SI, L/Mo, L/Mo
- LT, LT/S, LT/SI, LT/S
- T, T/S, T/SI, T/S, T/SI, T/Mo
- Mo, Mo/S, Mo/S, Mo/L, Mo/T

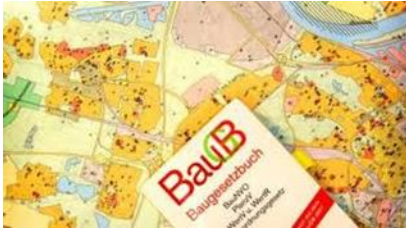
© 2012 Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie  
Kartengrundlage: Geobasisdaten der HVBG und BKG (s. Impressum)

Bodenartengruppen des Klassenzeichens bei Acker- oder Grünlandschätzung ist jetzt die aktive Kartenebene

aktuelles Tool

Maßstab ca. 1 : 9015 ok

Quelle: BodenViewer Hessen








# Regierungspräsidium Kassel

[Meistbesucht](#)
[Getting Started](#)
[1889](#)
[BIMA](#)
[Bing Maps](#)
[Google](#)
[GWG der Stadt Kassel](#)
[GWH](#)
[Hauptseite - Wikipedia](#)
[HNA.de](#)
[Index Pressespiegel](#)
[Intranet RP](#)
[Login](#)
[markt.de](#)
[Neuigkeiten zum 380 ...](#)
[Telefonbuch](#)

[Projekthomepage](#)
[Impress](#)

**BodenViewer Hessen**


Ertragsmesszahl der Bodenschätzung (Acker- bzw. Grünlandzahl)

- <=5
- >5 - <=10
- >10 - <=15
- >15 - <=20
- >20 - <=25
- >25 - <=30
- >30 - <=35
- >35 - <=40
- >40 - <=45
- >45 - <=50
- >50 - <=55
- >55 - <=60
- >60 - <=65
- >65 - <=70
- >70 - <=75
- >75 - <=80
- >80 - <=85
- >85 - <=90
- >90 - <=95
- >95 - <=100
- >100 - <=105
- >105 - <=110

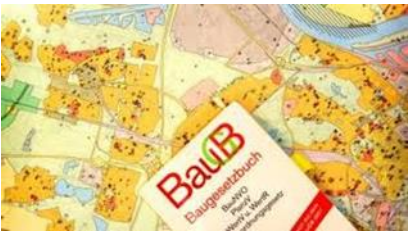
Zoomen auf:

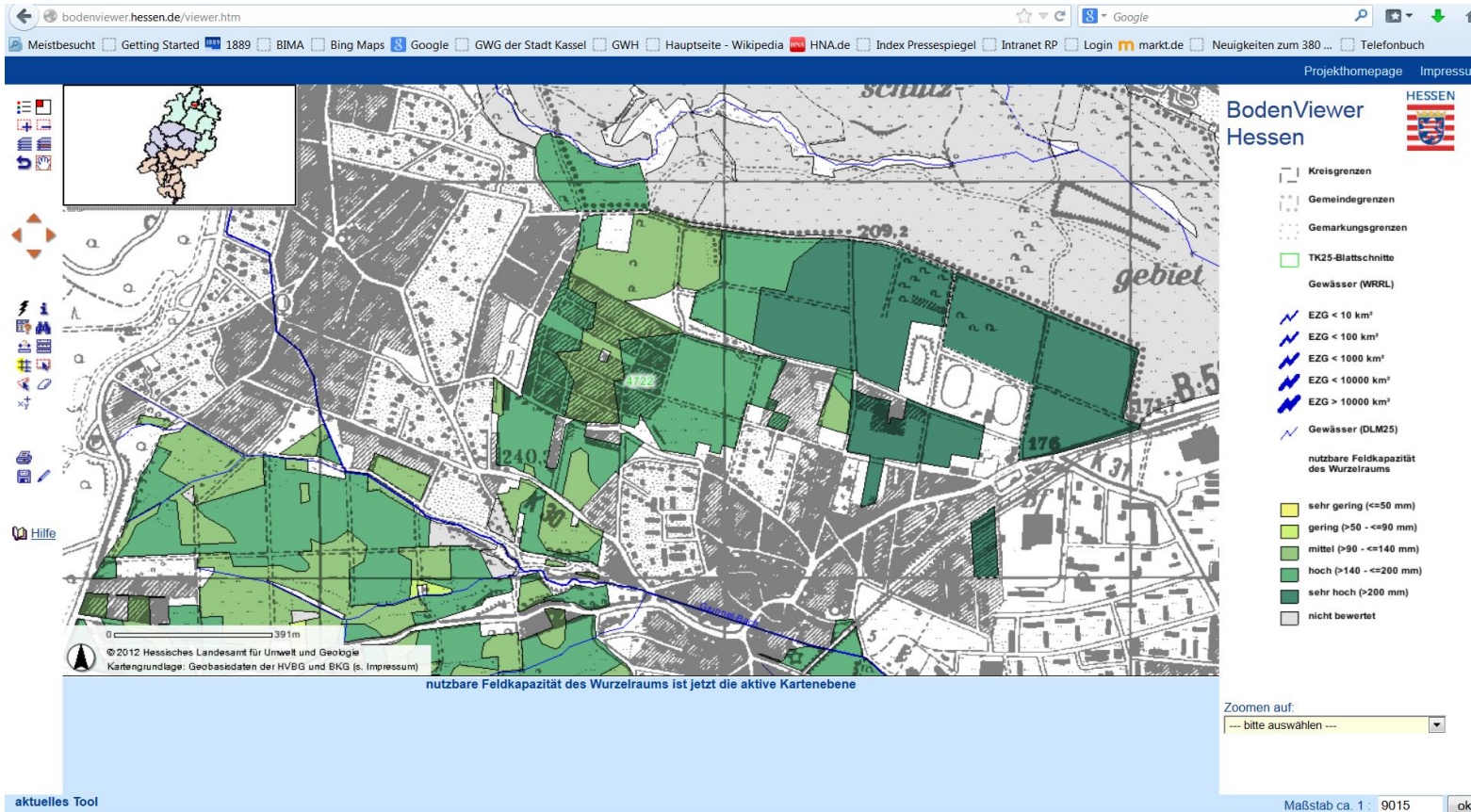
© 2012 Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie  
 Kartengrundlage: Geobasedaten der HVBG und EKG (s. Impressum)

Ertragsmesszahl der Bodenschätzung (Acker- bzw. Grünlandzahl) ist jetzt die aktive Kartenebene

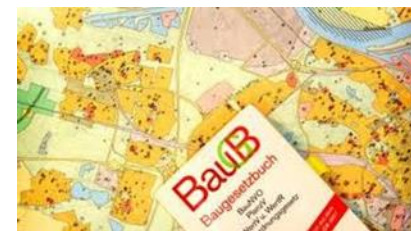
aktuelles Tool Maßstab ca. 1 : 9015

Quelle: BodenViewer Hessen





Quelle: BodenViewer Hessen







## Regierungspräsidium Kassel

### Woher kommen die Daten?

---

Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz,

Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie,

Hessisches Landesamt für Bodenmanagement, u.a.

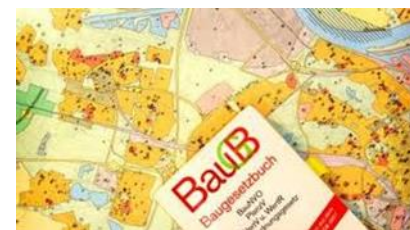
### Genehmigungsanforderungen

Aufnahme des Ist-Zustands des Plangebiets und alternativer Baugebiete

Bewertung und Abwägung der vorgefundenen Fakten und Vergleich zwischen den verschiedenen Alternativen

Abwägung hinsichtlich des Schutzguts Boden, die zur Entscheidung für das beantragte Baugebiet führt

→Ohne eine saubere Darstellung und Abwägung kann eine Genehmigung in Zukunft gefährdet sein!





## § 1 Abs.4 BauGB

Gem. §1(4) sind die Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen

- somit Regionalplan
- und Landesentwicklungsplan



## § 1 Abs.5 BauGB

Die Grundsätze der Bauleitplanung sind in diesem Paragraphen beschrieben und in Form von generellen Planungszielen zusammengefasst.

## § 1 Abs.6 BauGB

Nennt in beispielhafter, nicht abschließender Form weitere für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung wesentliche konkrete Planungsleitlinien



§1 (7)

beschreibt die Notwendigkeit der Abwägung in dem Bauleitplanverfahren-

ist ein Grunderfordernis rechtsstaatlicher Planung, durch die Planung regelt die Gemeinde die zulässige Nutzung v Grundstücken u bestimmt damit den Inhalt des Eigentumes an Grund u Boden  
 Öffentliche und private Belange müssen gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden- Vorrang hat keines der beiden

Ansonsten können Entschädigungsansprüche entstehen

**Abwägung-Prüfung der mir vorliegenden Belange**

sachgerechten Abwägung  
 -Bsp. 1

wenn eine sachgerechte Abwägung sehr knapp ausfällt, zB. auf erhebliche Auswirkungen hinsichtlich Lärms und welche wirtschaftlichen Interessen untergeordnet seien als Begründung- nur bedingt eingegangen wird

-§214 kann zu einem materiellen Fehler führen und den Flächennutzungsplan unwirksam machen

- Bsp. 2

bei einer Stellungnahme Betr. a und Btr. B wird dem Gebot einer sachgerechten Abwägung im Abwägungsergebnis nur bedingt sachgerecht gefolgt. Moniert werden das Vorkommen von Zilp Zalp, Gelbspöttern, Dorngrasmücken und Sperlinge  
 So ist beispielsweise in der Abwägung zu lesen „Angesichts der zugrundeliegenden Definition ist die Ausstattung an Biotopkomplexen und Habitaten sowie vorkommenden Arten im Eingriffsbereich im Vergleich sehr gering. So dürften viele innerstädtische Parks eine größere, biologische Vielfalt ausweisen als in der Kommune c.  
 Daran ändert auch das beobachten von Zilp Zalp, Gelbspöttern, Dorngrasmücken oder einem Schwarm Spatzen nichts, die wie viele andere Tierarten auch selbstverständlich am Standort Kommune c vorkommen oder vorbeikommen können.“,  
 -hier fällt auf, dass hierbei objektive Belange in der Abwägung nur teilweise behandelt werden eher polemisch abgehandelt.

Offensichtliches entstandenes Abwägungsdefizit gilt es zu verhindern



## Fristen nach § 3 und § 4 BauGB, Anforderungen an die Bekanntmachung

Bei der Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit im Bauleitplanverfahren kommt es immer wieder zu Fehlern. Deshalb will ich zur Vermeidung von Verfahrensfehlern, die oft genug kostenträchtig und zeitraubend sind, die wichtigsten Bedingungen noch einmal nennen:

2-stufiges Verfahren dass zur Ermittlung aller für die sachgerechte Abwägung notwendigen Informationen dient.  
 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in einem ersten Schritt mit genereller Bekanntgabe der beabsichtigten Planung  
 Sammlung von Informationen für die Umweltprüfung und Erarbeitung des Umweltberichtes  
 Auslegung des aus dem ersten Schritt erarbeiteten Entwurfes mit Begründung und Umweltbericht

Bekanntmachung der Auslegung des Planentwurfes eine Woche vor Beginn der Auslegung –

Achtung! Der Tag der Bekanntmachung zählt zur Wochenfrist nicht dazu.

Auslegungsdauer: 1 Monat – nicht 4 Wochen! (Also bspw. Vom 05.08.2013-04.09.2013.)

Dabei ist darauf zu achten, dass Beginn und Ende des Auslegungszeitraumes nicht auf ein Wochenende oder einen Feiertag fallen.

Dann müsste die Auslegung verlängert werden.

Empfehlung: Lieber 2-3 Tage länger auslegen, da eine nur einen Tag zu kurze Auslegung fehlerhaft ist und komplett! Wiederholt werden muss.



## Regierungspräsidium Kassel

Die Bekanntmachung: Abgesehen vom Ort und Dauer der Auslegung ist dabei anzugeben, welche umweltbezogenen Informationen für den Entwurf zur Verfügung standen. Die Aussage: „Es standen umweltbezogene Informationen zur Verfügung“ reicht nicht aus, führt zur Wiederholung der Auslegung. Es müssen nicht alle Arten der umweltbezogenen Informationen angegeben werden, eine Angabe; z. B. Informationen zu Fauna und Flora, zum Wasserhaushalt, o. ä. ist ausreichend.

Anzugeben ist ebenfalls, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können. Dies führt jedoch bei Unterlassung nicht zu einer Wiederholung der Auslegung. Ebenso wenig wie die fehlende Aussage, dass ein Antrag nach § 47 VwGO unzulässig ist, wenn Einwendungen geltend gemacht werden, die nicht oder verspätet im Rahmen der Auslegung geltend gemacht wurden. Wird der Hinweis bei der Öffentlichkeitsbeteiligung unterlassen, sind bei der Abwägung und der Beschlussfassung die Stellungnahmen zu berücksichtigen.

Die Behörden sind ebenfalls zweimal zur Stellungnahme aufgefordert, im ersten Schritt insbesondere zu Inhalt und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB. Die Beteiligung kann jeweils im Parallelverfahren (mit § 3(1) und § 3 (2) BauGB) erfolgen.

Wird der Entwurf nach der Auslegung nach § 3(2) oder der Behördenbeteiligung nach § 4(2) BauGB geändert oder ergänzt, ist er erneut auszulegen. Dabei kann der Zeitraum der erneuten Auslegung und Behördenbeteiligung verkürzt werden und die abzugebenden Stellungnahmen können auf die ergänzten/geänderte Teile beschränkt werden.

Die erneute Beteiligung kann auf die betroffene Öffentlichkeit, bzw. betroffenen Behörden beschränkt werden.





**§ 6 Abs. 6**

§ 6 Genehmigung des Flächennutzungsplans

- (1) Der Flächennutzungsplan bedarf der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde.
- (2) Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn der Flächennutzungsplan nicht ordnungsgemäß zustande gekommen ist oder diesem Gesetzbuch, den auf Grund dieses Gesetzbuchs erlassenen oder sonstigen Rechtsvorschriften widerspricht.
- (3) Können Versagungsgründe nicht ausgeräumt werden, kann die höhere Verwaltungsbehörde räumliche oder sachliche Teile des Flächennutzungsplans von der Genehmigung ausnehmen.
- (4) Über die Genehmigung ist binnen drei Monaten zu entscheiden; die höhere Verwaltungsbehörde kann räumliche und sachliche Teile des Flächennutzungsplans vorweg genehmigen. Aus wichtigen Gründen kann die Frist auf Antrag der Genehmigungsbehörde von der zuständigen übergeordneten Behörde verlängert werden, in der Regel jedoch nur bis zu drei Monaten. Die Gemeinde ist von der Fristverlängerung in Kenntnis zu setzen. Die Genehmigung gilt als erteilt, wenn sie nicht innerhalb der Frist unter Angabe von Gründen abgelehnt wird.
- (5) Die Erteilung der Genehmigung ist ortsüblich bekannt zu machen. Mit der Bekanntmachung wird der Flächennutzungsplan wirksam. Ihm ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen 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. Jedermann kann den Flächennutzungsplan, die Begründung und die zusammenfassende Erklärung einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.
- (6) Mit dem Beschluss über eine Änderung oder Ergänzung des Flächennutzungsplans kann die Gemeinde auch bestimmen, dass der Flächennutzungsplan in der Fassung, die er durch die Änderung oder Ergänzung erfahren hat, neu bekannt zu machen ist.**



## § 15 BauGB Zurückstellung von Baugesuchen

---

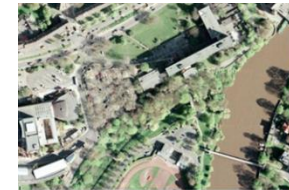
Hier insbesondere der Focus auf die Zurückstellung von Baugesuchen bei Anträgen zur Errichtung von WEA nach § 15 (3) BauGB:

Die Entscheidung der Baugenehmigungsbehörde (bei WEA meist die obere Verwaltungsbehörde im immissionsschutzrechtlichen Verfahren) ist auf Antrag der Gemeinde für einen Zeitraum bis zu längstens einem Jahr nach Zustellung der Zurückstellung auszusetzen, wenn die Gemeinde beschlossen hat einen FNP aufzustellen, zu ändern oder zu ergänzen, mit dem Ziel die Ausschlusswirkung nach § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB zu erreichen.

Sobald die Gemeinde in einem Verwaltungsvorhaben Kenntnis von dem Bauvorhaben erhalten hat, ist der Antrag auf Zurückstellung nur bis zu 6 Monate nach Kenntnisaufgabe zulässig.

Für die Ausschlusswirkung ist die Prüfung nach einheitlichen, nachvollziehbaren Kriterien und für das gesamte Gemeindegebiet erforderlich. Für den Antrag auf Zurückstellung reicht jedoch der Aufstellungsbeschluss, der auch bekannt gemacht werden muss.

Das Datum des Aufstellungsbeschlusses, bzw. der ortsüblichen Bekanntgabe ist nicht mit einem ‚Verfallsdatum‘ belegt. Liegt der Aufstellungsbeschluss mehrere Jahre zurück ohne dass eine Arbeit an der Planänderung/-ergänzung erkennbar vorliegt, kann nicht von einer beabsichtigten Änderung ausgegangen werden. Zu empfehlen ist dann, den Beschluss im Parlament zu diskutieren und ggf. neu zu fassen





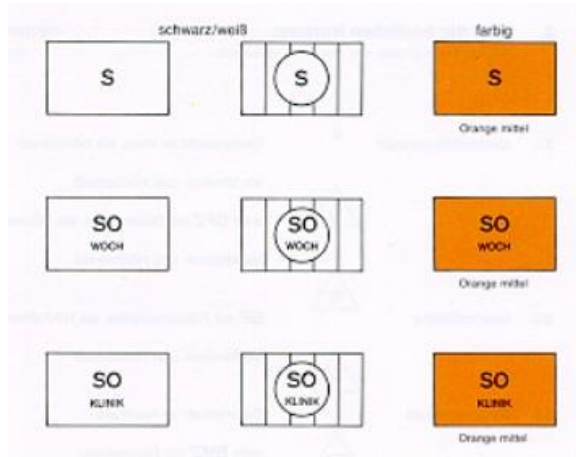
**MERKE § 33 BauGB**



- Eine Planreife gemäß des § 33 BauGB bezieht sich auf den Bebauungsplan, für den ein Beschluss über die Aufstellung gefasst ist.
- Eine Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung während der Genehmigung des Flächennutzungsplanverfahrens wird in § 33 BauGB nicht beschrieben.
- Bei notwendiger Schnellgenehmigung einer zu realisierenden Maßnahme kann der dafür notwendige Bebauungsplan zur Genehmigung vorgelegt werden, sollte dieser nicht aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt sein (s. § 10 Abs.2 BauGB).
- Eine Zulässigkeit der Durchführung eines Vorhabens während des Genehmigungsverfahrens des Flächennutzungsplanes ist gemäß des § 33 BauGB nicht zulässig.



## Planzeichenverordnung



### § 1 Planunterlagen

(1) Als Unterlagen für Bauleitpläne sind Karten zu verwenden, die in Genauigkeit und Vollständigkeit den Zustand des Plangebiets in einem für den Planinhalt ausreichenden

Grade erkennen lassen (Planunterlagen): Die Maßstäbe sind so zu verwenden, daß der

Inhalt der Bauleitpläne eindeutig dargestellt oder festgesetzt werden kann.

(2) Aus den Planunterlagen für Bebauungspläne sollen sich die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster, die vorhandenen baulichen Anlagen, die Straßen, Wege und Plätze sowie die Geländehöhe

ergeben. Von diesen Angaben kann insoweit abgesehen werden, als sie für die Festsetzungen nicht erforderlich sind. Der Stand der Planunterlagen (Monat, Jahr) soll angegeben werden.

### § 2 Planzeichen

(1) Als Planzeichen in den Bauleitplänen sollen die in der Anlage zu dieser Verordnung enthaltenen Planzeichen verwendet werden. Dies gilt auch insbesondere für Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Vermerke. Die Darstellungsarten können miteinander verbunden werden. Linien können auch in Farbe ausgeführt werden. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Vermerke sollen zusätzlich zu den Planzeichen als solche bezeichnet werden.

(2) Die in der Anlage enthaltenen Planzeichen können ergänzt werden, soweit dies zur eindeutigen Darstellung des Planinhalts erforderlich ist. Soweit Darstellungen des Planinhalts erforderlich sind, für die in der Anlage keine oder keine ausreichenden Planzeichen enthalten sind, können Planzeichen verwendet werden, die sinngemäß aus den angegebenen Planzeichen entwickelt worden sind.

(3) Die Planzeichen sollen in Farbton, Strichstärke und Dichte den Planunterlagen so angepaßt werden, daß deren Inhalt erkennbar bleibt.

(4) Die verwendeten Planzeichen sollen im Bauleitplan erklärt werden.

(5) Eine Verletzung von Vorschriften der Absätze 1 bis 4 ist unbeachtlich, wenn die Darstellung, Festsetzung, Kennzeichnung, nachrichtliche Übernahme oder der Vermerk hinreichend deutlich erkennbar ist.



**9. Grünflächen**

(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

schwarz/weiß



farbig



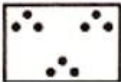
Grün mittel

Im Bebauungsplan sind Grünflächen als öffentliche oder private Grünflächen besonders zu bezeichnen.

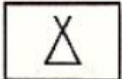
Im Bebauungsplan kann die Flächensignatur auch als Randsignatur verwendet werden.

Zweckbestimmung :

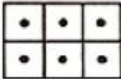
Parkanlage



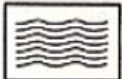
Zeltplatz



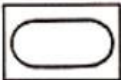
Dauerkleingärten



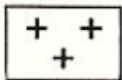
Badeplatz,  
Freibad



Sportplatz



Friedhof



Spielplatz



Im Flächennutzungsplan können die vorstehenden Zeichen zur Kennzeichnung der Lage auch ohne Flächendarstellung verwendet werden.



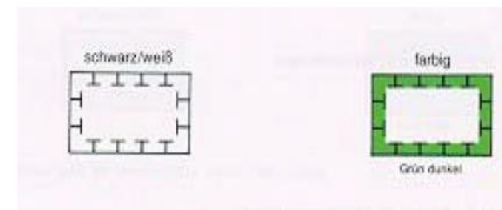
# 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 5 Abs.2 Nr. 10 und Abs. 4, [§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB](#))

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

(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4  
[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB](#))

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, soweit solche Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können  
[\(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB\)](#)



Im Bebauungsplan sind die Maßnahmen näher zu bestimmen.

13.2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

[\(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB\)](#)

Anpflanzen:

- Bäume
- Sträucher
- Sonstige Bepflanzungen



Erhaltung:

Bäume

Sträucher

Sonstige  
Bepflanzungen



Festsetzungen für Teile baulicher Anlagen sind im Bebauungsplan näher zu bestimmen.

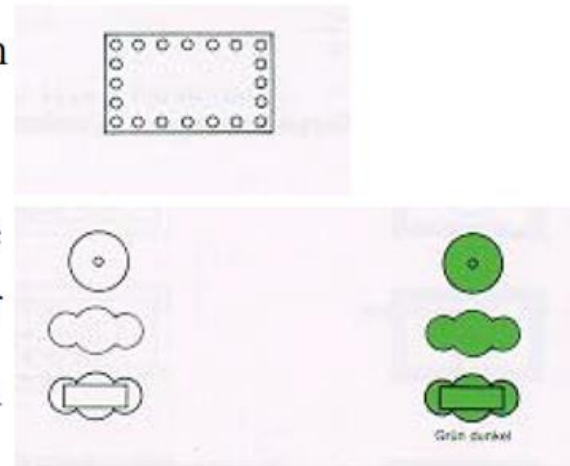
13.2.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ([§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a](#)) und [Abs. 6 BauGB](#))

Anpflanzen:

Bäume

Sträucher

Sonstige Bepflanzungen





## Urteile

**Hessischer Verwaltungsgerichtshof****4 C 1431/12.N**

- **Adäquate Möglichkeit zur Einsicht in Planungsunterlagen**
- **Notwendige Angaben zu umweltbezogenen Informationen**

Eine strikt zu wahrende Mindestzahl an Wochenstunden, an denen der interessierten Öffentlichkeit die Möglichkeit der Einsichtnahme in den Planentwurf eingeräumt werden muss, ist weder dem Gesetz bzw. dem Zweck der Auslegung zu entnehmen, noch hat sich die höchstrichterlichen Rechtsprechung oder die einschlägige Fachliteratur in diesem Sinne geäußert. Allein maßgeblich ist vielmehr, dass eine angemessene, sich am Zweck der Auslegung orientierende Zeit für eine Einsichtnahme gewahrt ist, wobei auch der Größe der Gemeinde in diesem Zusammenhang eine Bedeutung zukommen kann.

Allerdings verstößt eine Auslegungsbekanntmachung insoweit gegen § 3 Abs. 2 BauGB als sie keinerlei Angaben dazu enthält, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.



Urteile



**Bundesverwaltungsgericht**

**4 BN 28/13**

**Dispositionsbefugnis der Behörde bei gesetzlicher Präklusion im Planungsrecht**

**Anforderungen an die öffentliche Bekanntmachung**

Eine im Planungsrecht angeordnete gesetzliche Präklusion steht nicht zur Disposition der Behörde. Daraus folgt, dass sich einem Betroffenen auch dann nicht die Möglichkeit eröffnet, unterbliebene oder verfristete Einwendungen mit einer Klage zu verfolgen, wenn sie der Behörde bekannt waren und sie sich inhaltlich mit ihnen auseinandergesetzt hat. Diese Rechtsprechung ist auf die Präklusionsvorschrift des § 47 Abs. 2a VwGO übertragbar.

Die öffentliche Bekanntmachung darf grundsätzlich keine Zusätze oder Einschränkungen enthalten, die geeignet sein könnten, auch nur einzelne an der Bauleitplanung interessierte Bürger von der Erhebung von Stellungnahmen abzuhalten. Daraus lässt sich nicht ableiten, eine öffentliche Auslegung bedeute, dass jeder Interessierte ohne Weiteres und ohne Fragen und Bitten an die Bediensteten der Gemeinde stellen zu müssen, in die Unterlagen Einblick nehmen könne. An der Planung Interessierten ist u.a. zuzumuten, sich zur Vorbereitung auf den Termin zur Einsichtnahme fermündlich mit einem Ansprechpartner bei derjenigen Stelle in Verbindung zu setzen, bei der die Entwurfsunterlagen bereit liegen.



## Urteile

**Hessischer Verwaltungsgerichtshof****4 C 2300/11.N****Überprüfung der Gültigkeit eines Bebauungsplans  
Widerspruch zu Zielen der Raumordnung**

Ein Bebauungsplan, der ein Sondergebiet "Biogas" mit der Zweckbestimmung der energetischen Nutzung von Biomasse festsetzt und dafür Flächen überplant, die im einschlägigen Regionalplan als Vorranggebiet für Landwirtschaft festgelegt sind, steht in Widerspruch zu einem Ziel der Raumordnung, mit dem im Regionalplan festgelegt ist, dass in diesem Gebiet die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Raumansprüchen hat und in diesem Gebiet Nutzungen und Maßnahmen nicht zulässig sind, die die landwirtschaftliche Bodennutzung einschließlich Tierhaltung ausschließen oder wesentlich erschweren.

Ist von der planenden Gemeinde bis zum Zeitpunkt der Entscheidung im Normenkontrollverfahren keine Zielabweichungsentscheidung nach § 6 Abs. 2 ROG eingeholt worden, liegt ein zur Unwirksamkeit des Bebauungsplanes führender Verstoß gegen das Anpassungsgebot nach § 1 Abs. 4 BauGB vor.





## Urteile

**Bundesverwaltungsgericht****4 C 1/11**

- **Gemeindliche Standortplanung für Mobilfunkanlagen ist grundsätzlich zulässig**
- **Verhältnis von verfahrensfreien Vorhaben und Veränderungssperre**

Eine Standortplanung für Anlagen des Mobilfunks ist den Gemeinden nicht grundsätzlich verwehrt, wenn hierfür ein rechtfertigender städtebaulicher Anlass besteht.

Verfahrensfreie Vorhaben werden von einer Veränderungssperre erfasst, auch wenn mit ihrer Errichtung beim Inkrafttreten der Veränderungssperre bereits begonnen worden ist.



## Urteile

**Bundesverwaltungsgericht****4 BN 5/12**

- **Verhältnis von Planfeststellungsbeschluss und Bebauungsplan**
- **Verhältnis von Fachplanung und Bauleitplanung**

Ein wirksamer Planfeststellungsbeschluss als bestandskräftiger Verwaltungsakt mit planerischen Festsetzungen genießt gegenüber einem späteren Bebauungsplan nach § 38 Satz 1 BauGB Vorrang.

In der Konkurrenz zwischen hinreichend konkretisierter und verfestigter, aber noch nicht rechtsverbindlicher Fachplanung und Bauleitplanung muss letztere im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB auf die in Aussicht genommene Fachplanung Rücksicht nehmen.



## Urteile

**Bundesverwaltungsgericht****4 CN 1/11**

- **Tabuzonenarten im Abwägungsvorgang der Konzentrationsflächenplanung**
- **Beurteilung der Raumverschaffung für Windenergie**

Scheidet eine Gemeinde bei der Konzentrationsflächenplanung für Windenergieanlagen "harte,, und "weiche" Tabuzonen aus dem Kreis der für die Windenergienutzung in Betracht kommenden Flächen (Potenzialflächen) aus, muss sie sich zur Vermeidung eines Fehlers im Abwägungsvorgang den Unterschied zwischen den beiden Arten der Tabuzonen bewusst machen und ihn dokumentieren.

Die Frage, ob die Planung im Ergebnis der Windenergie substantiell Raum verschafft, lässt sich nicht ausschließlich nach dem Verhältnis zwischen der Größe der im Flächennutzungsplan dargestellten Konzentrationsfläche und der Größe derjenigen Potenzialflächen beantworten, die sich nach Abzug der "harten" Tabuzonen von der Gesamtheit der gemeindlichen Außenbereichsflächen ergibt.



## § 1 BauGB Aktuelle Änderungen BauGB § 1 Abs. 5 BauGB

Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung durch die klare Forderung nach vorrangiger städtebaulicher Entwicklung durch Innenentwicklung. Dies ergänzt die bereits bestehende Innenentwicklungsklausel in § 1 a Abs. 2 BauGB.

- soll dazu beitragen eine menschenwürdige Umwelt zu sichern .. sowie Klimaschutz und die Klimaanpassung insbesondere auch in der städtebaul. Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der **Innenentwicklung** erfolgen

Hier wird die Innenentwicklung der Städte und Dörfer besonderer Wert beigemessen um die Lebendigkeit der Stadt bzw. Dorfkerne zu bewahren bzw. lebendig zu erhalten

Ziele:

Stärkung der Innenentwicklung und damit einhergehend bessere Herleitung/Begründung des Bedarfs bei Inanspruchnahme von Flächen auf der ‚grünen Wiese‘.

Wahrung und Stärkung der Urbanität und Attraktivität von Städten (deshalb unter anderem Änderung der BauNVO § 17)

Ergänzung zu den Regelungen des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung

### §1 Abs. 6 Nr. 8 e BauGB

Der Belange-Katalog wurde um den Belang der Versorgungssicherheit ergänzt. Auch dies um stärker die Nachhaltigkeit der städtebaulichen Entwicklung zu betrachten und in den Blick zu nehmen.



**§1 a Abs. 2 BauGB**

Begründungspflicht bei Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen.

Da die bisherige Formulierung zum flächensparenden Umgang im § 1a Abs. 2 nur unzureichend beachtet wurde, wurde diese Begründungspflicht ausgeweitet.

Die Inanspruchnahme kann zukünftig nur dann begründet werden, wenn durch:

Z.B. Leerstandskataster

Ermittlung und Darlegung des Neubaubedarfs, basierend auf aktuellen Prognosen der Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung

Brachflächenkataster

Städtebauliches Entwicklungskonzept

der Bedarf schlüssig nachgewiesen werden kann.

Dabei ist insbesondere zu beachten, dass es auf eine großräumigere Betrachtung der Entwicklungspotentiale ankommt, und in der Begründung zum Flächennutzungsplan deutlich gemacht werden muss.







## §§ 3, 4a, 4b BauGB Unterrichtung der Öffentlichkeit

---

### § 3

Öffentlichkeit beinhaltet wurde hinzugefügt ..auch Kinder und Jugendliche sind Teil der Öffentlichkeit im Sinne des Satzes 1

### § 4a

die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung dienen insbesondere der vollständigen Ermittlung und zutreffenden Bewertung der von der Planung berührten Belange  
Und der Information der Öffentlichkeit

### § 4b

die Gemeinde kann insbesondere zur Beschleunigung des Bauleitplanverfahren die Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten nach den §§2a bis 4a einem dritten übertragen  
Sie kann einem dritten auch die Durchführung einer Mediation oder eines anderen Verfahrens der außergerichtliche Konfliktbeilegung übertragen





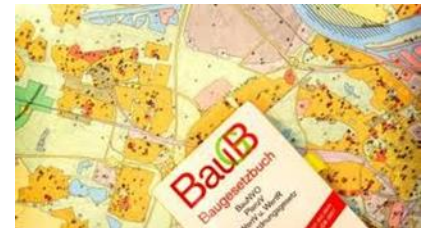
**§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB**

Ergänzt wurde die Möglichkeit bereits auf Flächennutzungsplanebene, zentrale Versorgungsbereiche darzustellen. Dies ist eine Ergänzung der bisherigen Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan (§ 9 Abs. 2a BauGB) mit dem Ziel den Einzelhandels- und Zentrenkonzepten ein stärkeres rechtliches Gewicht und eine höhere Verbindlichkeit gegeben werden. Die Darstellung ist nicht beschränkt auf vorhandene sondern ermöglicht auch die Darstellung noch zu entwickelnde Zentren. Die Ergänzung erleichtert auch die Prüfung des Vorhandenseins von zentralen Versorgungsbereichen bei Anwendung des § 34 Abs. 3 BauGB.

Die Darstellung der zentralen Versorgungsbereiche kann als Kern-/Sondergebiet als auch durch Überlagerung von Bauflächen/-gebieten mit einer Darstellung Zentraler Versorgungsbereich dargestellt werden.

Frage:

- Wann kann sinnvoll ein Kerngebiet ausgewiesen werden?
- Wann ist die Darstellung Sondergebiet besser?





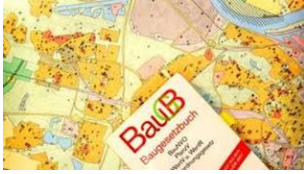
## § 9 Abs. 2 b BauGB

Vergnügungsstättenbebauungspläne bieten nunmehr eine weitere Steuerungsmöglichkeit für die Kommunen.

§ 9 Abs. 2b BauGB ermöglicht den Kommunen durch einen einfachen Bebauungsplan – wie auch schon für die zentralen Versorgungsbereiche – die schutzbedürftigen Bereiche vor der Ansiedelung, bzw. übermäßigen Ansiedlung von Vergnügungsstätten zu schützen. Die Steuerung bedarf selbstverständlich einer städtebaulichen Begründung - wie z.B. der Verhinderung einer städtebaulich kontraproduktiven Häufung von Vergnügungsstätten, die mit einem Niedergang des betroffenen Gebietes einhergeht oder einhergehen kann (trading-down). Oder eine vorhandene oder zu befürchtende Beeinträchtigung von Wohnnutzung oder schutzbedürftigen Anlagen. Die konkrete städtebauliche Konfliktlage ist zu benennen.

Der Bebauungsplan kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden. Wichtig ist dabei, dass der Bebauungsplan nach § 9 (2b) BauGB wie auch der nach § 9 (2a) BauGB nur in einem nach § 34 BauGB zu bewertenden Gebiet aufgestellt werden kann, bzw. die Überplanung eines vorhandenen einfachen Bebauungsplanes der nicht die Art der baulichen Nutzung regelt.

Geregelt werden können allgemeine Arten von Vergnügungsstätten oder auch die besondere Arten (kerngebietstypisch – nicht kerngebietstypisch). Feinsteuerung kann durch die Festsetzung der allgemeinen, ausnahmsweisen oder nicht zulässigen Nutzung erfolgen.



Die Änderungen an **§ 11 BauGB** sind nach der Entscheidung des BVerwG 01.12.2010 AZ. 9 C 8.09 erforderlich geworden, um klarzustellen, dass auch Erschließungsverträge städtebauliche Verträge sind, dass die Gemeinde auch Verträge mit von ihr beherrschten Gesellschaften schließen kann, dass über die Erschließung ein Folgekostenvertrag geschlossen werden kann.

**§ 11 Abs. 1, Satz 2 Nr. 1 BauGB**  
Erschließungsvertrag

Die Regelungen zum städtebaulichen Vertrag sind um die Erschließungsanlagen ergänzt worden. In § 124 BauGB ist nur noch die Erschließungspflicht der Gemeinde nach abgelehntem Vertragsangebot bei Vorliegen eines Bebauungsplanes geregelt.

**§ 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 5 BauGB**

Klarstellung, dass die Gemeinde Verträge auch mit einer juristischen Person abschließen kann, an der sie beteiligt ist.

**§ 11 Abs. 2 Satz 3 BauGB**

Klarstellung dass Eigenbeteiligung der Gemeinde nicht erforderlich ist, wenn der Vertragspartner Kosten und sonstige Aufwendungen übernimmt.



## Regierungspräsidium Kassel



### § 15 BauGB Neuerungen

Es gibt den §14 die Veränderungssperre hierbei kann die Kommune ein Baugesuch wenn ein Aufstellungsbeschluss fassen was dazu führt dass eine Baugenehmigung bis zu einem Jahr ausgesetzt werden kann wenn dieser Beschluss vorliegt zur Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes

(1) **Wird eine Veränderungssperre nach § 14 nicht beschlossen**, obwohl die Voraussetzungen gegeben sind, oder ist eine beschlossene Veränderungssperre noch nicht in Kraft getreten, hat die Baugenehmigungsbehörde auf Antrag der Gemeinde die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben im Einzelfall für einen Zeitraum bis zu zwölf Monaten auszusetzen, wenn zu befürchten ist, dass die Durchführung der Planung durch das Vorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde. Wird kein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt, wird auf Antrag der Gemeinde an Stelle der Aussetzung der Entscheidung über die Zulässigkeit eine vorläufige Untersagung innerhalb einer durch Landesrecht festgesetzten Frist ausgesprochen. Die vorläufige Untersagung steht der Zurückstellung nach Satz 1 gleich.

(2) Soweit für Vorhaben im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder im städtebaulichen Entwicklungsbereich eine Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 besteht, sind die Vorschriften über die Zurückstellung von Baugesuchen nicht anzuwenden; mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets oder des städtebaulichen Entwicklungsbereichs wird ein Bescheid über die Zurückstellung des Baugesuchs nach Absatz 1 unwirksam.

(3) Auf Antrag der Gemeinde hat die Baugenehmigungsbehörde die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 für einen Zeitraum bis zu längstens einem Jahr nach Zustellung der Zurückstellung des Baugesuchs auszusetzen, wenn die Gemeinde beschlossen hat, einen Flächennutzungsplan aufzustellen, zu ändern oder zu ergänzen, mit dem die Rechtswirkungen des § 35 Abs. 3 Satz 3 erreicht werden sollen, und zu befürchten ist, dass die Durchführung der Planung durch das Vorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde. Auf diesen Zeitraum ist die Zeit zwischen dem Eingang des Baugesuchs bei der zuständigen Behörde bis zur Zustellung der Zurückstellung des Baugesuchs nicht anzurechnen, soweit der Zeitraum für die Bearbeitung des Baugesuchs erforderlich ist.

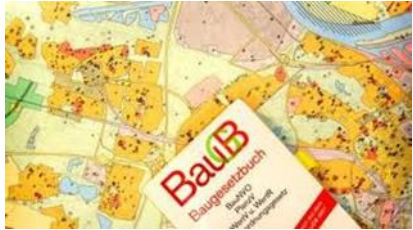
Der Antrag der Gemeinde nach Satz 1 ist nur innerhalb von sechs Monaten, nachdem die Gemeinde in einem Verwaltungsverfahren von dem Bauvorhaben wenn besondere Umstände es erfordern, kann die Baugenehmigungsbehörde **auf Antrag der Gemeinde die Entscheidung nach Satz 1 um höchstens ein weiteres Jahr aussetzen.**





**§ 34 Abs. 3a BauGB**

Die Abweichung vom Einfügungsgebot ist nach der Baugesetzbuchänderung nun auch möglich für die Nutzungsänderung von Gewerbe- und Handwerk zu Wohnnutzung. Die Voraussetzungen sind – ein zulässigerweise errichteter Betrieb, städtebauliche Vertretbarkeit (nach Katalog im § 1 BauGB zu prüfen), Vereinbarkeit mit den öffentlichen Belangen unter Würdigung der nachbarlichen Interessen und es handelt sich um einen Einzelfall.





## § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

---

Die Privilegierung von Massentierhaltungsanlagen und damit ohne Bauleitplanung im Außenbereich zulässig, sind nur die Anlagen, die keiner standortbezogenen oder allgemeinen Vorprüfung oder der Pflicht zur Durchführung einer UVP unterliegen und nicht Landwirtschaft i.S. des Gesetzes sind.

Nutzungsänderungen werden von der Neuregelung nicht erfasst. Betroffen sind die Errichtung, Änderung oder Erweiterung entsprechender Anlagen.

Hinzuweisen ist auf die Überleitungsregel für Verfahren, die vor dem Kabinettsbeschluss am 04.07.2012 eingeleitet worden sind (§ 245a Abs. 4 BauGB). Dabei ist auch die Kumulation von Anlagen zu berücksichtigen, die in einem engen Zusammenhang stehen. Der enge Zusammenhang ist definiert als diejenigen Tierhaltungsanlagen, die auf demselben Betriebs- oder Baugelände liegen und mit gemeinsamen betrieblichen oder baulichen Einrichtungen verbunden sind.

Ziel der Neuregelung ist die Möglichkeit der Steuerung von gewerblichen Massentierhaltungsanlagen (z.B. durch einen FNP mit den Wirkungen nach § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB) und hier insbesondere die Rückkehr zu landwirtschaftlichen Betrieben.

„Bleibt Landwirte dann braucht ihr keine Bauleitplanung“.

Für Nordhessen hat diese Änderung aller Voraussicht nach keine Auswirkung, da die landwirtschaftliche Privilegierung erreicht wird und daher die Steuerungsmöglichkeit für die Kommunen nicht greift.

Fragen dazu:

Welche Flächen werden als landwirtschaftliche Flächen für die Privilegierung nach § 35 (1) BauGB mitgezählt?

Flächen die der Produktion von Biomasse für Biogasanlagen vorbehalten sind?

Flächen die stillgelegt sind und für die Prämien gezahlt werden?

Flächen die zum Ausgleich festgesetzt/vertraglich gesichert sind?





## Regierungspräsidium Kassel



### § 35 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Die Gesetzesänderung gibt durch die Öffnung des Anlagentyps Raum für technische Verbesserungen und Erhöhungen des Wirkungsgrades. Alle anderen Voraussetzungen bleiben erhalten.

### § 35 Abs. 4 Satz 2 BauGB

Bezieht sich auf die Bausubstanz ehemals genutzter land- oder forstwirtschaftlich Betriebe. Durch die Gesetzesänderungen soll in Einzelfällen! auch die Neuerrichtung eines Gebäudes zur Nutzungsänderung im Außenbereich möglich sein.

Maßstab ist das Erscheinungsbild nicht die Bausubstanz oder die frühere bzw. neue Funktion des Gebäudes. Zulässig sind danach auch geringfügige Erweiterungen gegenüber dem beseitigten oder zerstörten Gebäude sowie geringfügige Abweichungen vom bisherigen Standort des Gebäudes.

Ziel ist den Strukturwandel in der Landwirtschaft nicht durch schlechten baulichen Zustand von Gebäuden zu verhindern, wenn durch die Neuerrichtung und Nutzungsänderung das Gebäude einen wirtschaftlichen Wert darstellt.

Voraussetzungen sind dass das ursprüngliche Gebäude zur Wahrung (nicht mehr prägend!) der Kulturlandschaft erhaltenswert sein und der Neubau hält sich in der Kubatur an das bisherige Gebäude, es darf durch die Nutzungsänderung keine stärkere Belastung des Außenbereichs als ohne Neubau hervorgerufen werden, der Neubau und die Nutzungsänderung sind mit den nachbarlichen Interessen vereinbar.

Diese Regelung ist schwierig, widerspricht sie doch eindeutig dem erklärten Ziel des Vorrangs der Innenentwicklung, dem Schutz des Außenbereichs vor Bebauung und vor allem kann es zu Lasten vorhandener Betriebe gehen, wenn durch die Nutzungsänderung empfindliche Nutzungen zugelassen werden, die die Entwicklungsmöglichkeiten vorhandener landwirtschaftlicher Betriebe einschränken.

Frage:

Was ist unter Bausubstanz ehemaliger land- und forstwirtschaftlich genutzter Betriebe zu verstehen?



## Urteile

**§ 214 BauGB**

- **§ 214 Abs. 2a Nr. 1 BauGB entfällt mit Wirkung zum 20.09.2013**

Vorheriger Inhalt der Vorschrift:

„Eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans zum Flächennutzungsplan ist für die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans auch unbeachtlich, wenn sie darauf beruht, dass die Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 1 unzutreffend beurteilt worden ist.“

Streichung erfolgte aufgrund des EuGH-Urteil vom 18.04.2013 Rs. C-463/11 Begründung des Gerichts:

Regelung des § 214 Abs. 2a Nr. 1 BauGB verstößt gegen Richtlinie 2001/42/EG (Pflicht zur Umweltprüfung)

In Kombination mit § 13a BauGB führt die Regelung des § 214 Abs. 2a Nr. 1 Bau GB zu einer Aushöhlung der Pflicht zur Umweltprüfung.



### § 3 Abs.2 BauNVO

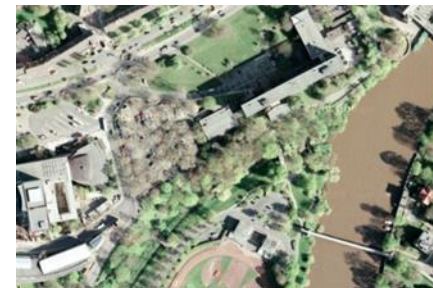
Neuregelung der Zulässigkeit von Kinderbetreuungsanlagen in „reinen Wohngebieten“.  
Die Kinderbetreuungsanlagen, die dem Gebiet dienen sollen allgemein zulässig sein.  
Größere Anlagen (gebietsübergreifend) sind weiterhin nur ausnahmsweise zulässig.

### § 14 Abs. 3 BauNVO

Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen und Anlagen solarer Strahlungsenergie müssen nicht mehr funktionell,  
sondern nur noch baulich untergeordnet sein.  
Sie sind auch dann als Nebenanlagen anzusehen deren Energie überwiegend oder vollständig in  
öffentliche Netze eingespeist wird.

### § 17 Abs. 2 BauNVO

Das Überschreiten der Obergrenzen nach § 17 Abs. 2 BauNVO ist zukünftig bei Vorliegen „städtebaulicher  
Gründe zulässig.  
Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müsse trotzdem gewährleistet sein und es  
dürfen keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt entstehen.







**Inkrafttreten und Überleitungsvorschriften**



**Überleitungsvorschriften § 233 – 245c BauGB**

**Allgemein: § 233 BauGB**

**Einzelregelungen: 234 – 245c BauGB**

**Sonderfall: 245a BauGB**



Windenergie



# Regierungspräsidium Kassel



HESSEN



Browser address bar: [http://www.rp-kassel.hessen.de/irj/RPKS\\_Internet?cid=be8d8ded0047a7a3455f7d80619c8c22](http://www.rp-kassel.hessen.de/irj/RPKS_Internet?cid=be8d8ded0047a7a3455f7d80619c8c22)

Navigation: Datei | Bearbeiten | Ansicht | Favoriten | Extras | ?

Logo: **HESSEN** Regierungspräsidium Kassel

Suche: Suchbegriff eingeben **Suche** erweiterte Suche

Startseite | Über uns & die Region | Umwelt & Verbraucher | **Planung & Verkehr** | Arbeit & Soziales | Ausländer & Migration | Sicherheit & Ordnung

Breadcrumb: [Planung & Verkehr](#) > [Regionalplanung](#) > [Recht & Verfahren](#) > Erneuerbare Energien

**Planung & Verkehr**

- ▶ Bauleitplanung
- ▶ Bauen / Wohnungswesen
- ▶ Gewerbebereich
- ▶ Ländlicher Raum
- ▶ Preisüberwachung
- ▼ **Regionalplanung**
  - ▶ Siedlungsentwicklung & Städtebau
  - ▶ Wirtschaft
  - ▶ Freiraum und Landschaft
  - ▶ Rohstoffsicherung
  - ▶ Kartographie
  - ▶ Raumordnungskataster und Flächenmonitoring
  - ▶ Plan-, Umweltprüfung
  - ▶ Infrastruktur
- ▼ **Recht & Verfahren**
  - ▶ Regionalplan Nordhessen
    - ▶ ROV zur 380 kV - Höchstspannungsleitung Wuhle - Mecklar
- ▼ **Erneuerbare Energien**
  - ▶ **Allgemeine Informationen**
  - ▶ Windenergie
  - ▶ Bioenergie
  - ▶ Solarenergie
- ▶ Regionalversammlung Nordhessen
- ▶ Vergabekammer/VOB-Stelle
- ▶ Verkehr
- ▶ Weitere Aufgaben
- ▶ Zentrale Anhdungsstelle

**Energiewende**  
Die Nuklearkatastrophe von Fukushima hat dazu geführt, dass der Deutsche Bundestag am 30. Juni 2011 den beschleunigten und endgültigen Ausstieg aus der Nutzung der Kernenergie zur Stromerzeugung zum 31. Dezember 2022 beschlossen hat. Mit dem Abschlussbericht des Hessischen Energiegipfels vom 10.11.2012 und dem nachfolgenden Umsetzungskonzept der hessischen Landesregierung wurde die Energiewende auch in Hessen eingeleitet. „Wir wollen im Regierungsbezirk Nordhessen die schnelle Energiewende mit einer qualitativ hochwertigen Planung, die die widerstreitenden Interessen einer akzeptierten Lösung zuführt“. (Regierungspräsident Dr. Walter Lübcke)

**Allgemeine Informationen**

**Windenergie**  
- Teilregionalplan Energie Nordhessen 2013

**Bioenergie**

**Solarenergie**  
(in Kürze hier abrufbar)

**Bildnachweis:**  
Kurt, Jens Herrmann, Peter von Bechen, Rainer Sturm, Rolf Handke, Sabine Fischer, Bernd Wachtmeister, BettinaF, Thorben Wengert, Petra Bork, Philipp Pohlmann / pixelio.de

© 2013 [Regierungspräsidium Kassel](#) | Steinweg 6 · 34117 Kassel

A screenshot of a web browser window. The address bar shows the URL: http://www.rp-kassel.hessen.de/irj/servlet/prt/portal/prtroot/slimp.CMReader/HMdI\_15/RPKS\_Internet/med/et. The browser title is "Regierungspräsidium K...". The page content includes the text "Regierungspräsidium Kassel" and "HESSEN" with the state's coat of arms. The main title is "Teilregionalplan Energie Nordhessen 2013 (Entwurf) mit Umweltbericht". Below it, the first section is "1. Anhörung und Offenlegung". A small map of Hesse is visible in the bottom right corner of the page content.

Regierungspräsidium Kassel

HESSEN

# Teilregionalplan Energie Nordhessen 2013 (Entwurf) mit Umweltbericht

## 1. Anhörung und Offenlegung

A small, stylized map of the German state of Hesse, colored in shades of blue and grey, located in the bottom right corner of the page content.





http://www.rp-kassel.hessen.de/irj/servlet/prt/portal/prtroot/slimp.CMReader/HMdl\_15/RPKS\_Internet/med/et  
 Regierungspräsidium K... hessen.de

Datei Bearbeiten Gehe zu Favoriten ?

## I. Anlass und Rahmenbedingungen der Planaufstellung

**Anlass**

Der Hess. VGH hatte mit Urteil vom 17.03.2011 das Windenergiekonzept im Regionalplan Nordhessen 2009 (RPN 2009, Kap. 5.2.2 Ziel 2) aus formalen Gründen wegen unzureichender Dokumentation des Planungsprozesses für unwirksam erklärt. Die materiellen Inhalte des Windenergiekonzeptes waren in der Begründung vom Gericht bestätigt worden. Kurz darauf hatte die Bundesregierung unter dem Eindruck der Ereignisse in Fukushima (Japan) mit dem Ausstieg aus der Atomenergie die Energiewende für die Bundesrepublik Deutschland beschlossen. Die Landesregierung hatte daraufhin den Hessischen Energiegipfel einberufen, um die Eckpunkte der Energiewende in Hessen zu erarbeiten.

Die Regionalversammlung Nordhessen hat am 11.04.2011 die Obere Landesplanungsbehörde damit beauftragt, das aufgehobene Windenergiekonzept neu zu erstellen. In Ergänzung dazu wurde in einem weiteren Beschluss vom 02.03.2012 der Auftrag erteilt, das Kapitel 5.2.2 „Regenerative Energieversorgung“ und – soweit erforderlich – auch Teile des Kapitels 5.2.1 „Konventionelle Energieversorgung“ zu überarbeiten und neu zu fassen.

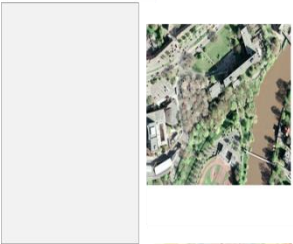


**Kontakt**

**Ansprechpartner:**



**Cornelia Scholz**  
**0561 106 3214**  
**[cornelia.scholz@rpks.hessen.de](mailto:cornelia.scholz@rpks.hessen.de)**



**Andrea Venediger-Jäger**  
**0561 106 3301**  
**[andrea.venediger-jaeger@rpks.hessen.de](mailto:andrea.venediger-jaeger@rpks.hessen.de)**



**Markus Schäfer**  
**0561 106 2741**  
**[markus.schaefer@rpks.hessen.de](mailto:markus.schaefer@rpks.hessen.de)**