

04.07.77

Wo - A - In - Wi

Empfehlungen

der Ausschüsse

zur

Zweiten Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung

Punkt der 448. Sitzung des Bundesrates am 15. Juli 1977

Der federführende Ausschuß für Städtebau und Wohnungswesen (Wo),
der Agrarausschuß (A),
der Ausschuß für Innere Angelegenheiten (In)
und
der Wirtschaftsausschuß (Wi)
empfehlen dem Bundesrat, der Verordnung gemäß Artikel 80 Abs. 2
des Grundgesetzes nach Maßgabe der folgenden Änderungen zuzu-
stimmen:

1. Zu Art. 1 Nr. 1 Buchst. c (§ 1 Abs. 3) und
Buchst. d (§ 1 Abs. 3a bis 7)

- a) In Buchstabe c ist in Absatz 3 Satz 2 die Zahl "7" durch
die Zahl "6" zu ersetzen.
- b) In Buchstabe d ist im Einleitungssatz die Zahl "7"
durch die Zahl "6" zu ersetzen.
- c) In Buchstabe d ist in Absatz 3a Satz 3 zu streichen.
- d) In Buchstabe d sind die Absätze 3b und 7 zu streichen.

(noch Ziff. 1)

Begründung zu a bis d:

Die Absätze 3 b und 7 sind zu streichen. Aufgrund dieser Vorschriften könnten die Gemeinden nicht nur in Dorfgebieten, sondern insbesondere auch in Gewerbe- und Industriegebieten einzelne Vorhaben, Nutzungen sowie einzelne Arten von Betrieben und Anlagen für unzulässig erklären, sofern sie nach der Beurteilung der Gemeinden unerwünscht sind.

Zwar sind die Gemeinden gehalten, bei der Aufstellung des Bebauungsplanes eine Abwägung vorzunehmen. Die Durchführung eines Verwaltungsstreitverfahrens gegen einen solchen Bebauungsplan würde jedoch soviel Zeit in Anspruch nehmen, daß für den Bauinteressenten die geplante Ansiedlung in dem entsprechenden Baugebiet uninteressant wird.

Insbesondere bei Industriegebieten, die gemäß § 9 der Baunutzungsverordnung vorwiegend der Unterbringung solcher Betriebe dienen sollen, die an anderen Baugebieten unzulässig sind, erscheint eine solche Ausschlußmöglichkeit nicht gerechtfertigt. Im übrigen gibt § 9 Abs. 1 Ziffer 23 Bundesbaugesetz den Gemeinden die Möglichkeit, auch bauplanerische Gesichtspunkte des Immissionsschutzes zu berücksichtigen. Weiterhin schließt das Bundes-Immissionsschutzgesetz selbst die Errichtung bestimmter Anlagen in zu stark vorbelasteten Gebieten aus.

Bei Aufnahme der Vorschriften von § 1 Abs. 3 b und 7 ist zu erwarten, daß die Gemeinden die Ausschlußmöglichkeiten völlig unterschiedlich handhaben, so daß eine bundeseinheitliche Regelung der Ausweisung, z.B. von Industriegebieten, nicht gewährleistet ist.

2. Zu Art. 1 Nr. 3 Buchst. a (§ 4 Abs. 3 Nr. 3)

In Artikel 1 Nr. 3 ist Buchstabe a zu streichen.

Begründung:

Es läßt sich keine Beziehung zwischen den Einrichtungen der Verwaltung einerseits und allgemeinen Wohngebieten andererseits derart herstellen, daß zentrale Einrichtungen der Verwaltung in der Regel das Wohnen beeinträchtigen, andere dagegen nicht. So können etwa örtliche Verwaltungsstellen mit regem Publikumsverkehr (z.B. Bezirksverwaltungsstellen der Gemeinden) das Wohnen erheblich beeinträchtigen, während überörtliche Dienststellen ohne Publikumsverkehr das Wohnen in keiner Weise nachteilig berühren. Außerdem wird der Begriff der Zentralität erhebliche Zweifel darüber auslösen, ob die Einrichtung zentral in bezug auf das Baugebiet, in bezug auf die Gemeinde oder in bezug auf die Verwaltung, zu der sie gehört, ist. Schließlich gehört § 4 Abs. 3 zu den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung, die automatisch Inhalt von Bebauungsplänen werden (§ 1 Abs. 3 Satz 2 Baunutzungsverordnung), so daß durch diese relativ unbedeutende Änderung des § 4 die Situation entstünde, daß man Bebauungspläne für allgemeine Wohngebiete nach dem Inhalt unterscheiden müßte, je nach dem, ob sie unter der Geltung der Baunutzungsverordnung 1977 oder unter der Geltung der alten Fassung der Baunutzungsverordnung zustandegekommen sind. Dies ist eine Folge, die nach Möglichkeit, wenn nicht überwiegende Gründe für eine Änderung des Nutzungskatalogs der Baugebiete sprechen, vermieden werden sollte.

Wo
A

3. Zu Art. 1 Nr. 3 nach Buchst. a, Nr. 6 nach Buchst. a
und nach Nr. 13

a) In Nummer 3 ist folgender Buchstabe a₁ einzufügen:

'a₁) In Absatz 3 Nr. 6 wird der Punkt durch ein Semikolon ersetzt und folgender Halbsatz angefügt:

"die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung nach § 14 bleibt unberührt."

b) In Nummer 6 ist folgender Buchstabe a₁ einzufügen:

'a₁) In Absatz 3 wird der Punkt durch ein Semikolon ersetzt und folgender Halbsatz angefügt:

"die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung nach § 14 bleibt unberührt."

c) Nach Nummer 13 ist folgende Nummer 13 a einzufügen:

'13a. In § 14 Abs. 1 wird nach Satz 1 folgender Satz eingefügt:

"Soweit nicht bereits in den Baugebieten nach dieser Verordnung Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung zulässig sind, gehören zu den untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des Satzes 1 auch solche für die Kleintierhaltung."

Begründung zu a bis c:

Notwendige Klarstellung und Ergänzung wegen unterschiedlicher gerichtlicher Entscheidungen hinsichtlich der baurechtlichen Zulässigkeit von Kleintierhaltungen in den einzelnen Baugebieten.

i 4. Zu Art. 1 Nr. 4 (§ 4a)

a) Die Überschrift ist wie folgt zu fassen:

"Besondere Wohngebiete"

b) In Absatz 1 Satz 1 ist der letzte Halbsatz "und in denen ... werden soll" durch folgenden Satz zu ersetzen:

"Die für das Gebiet eigenartige Nutzungsmischung von Wohnbebauung und Gewerbebetrieben soll erhalten und fortentwickelt werden."

Begründung zu a und b:

Die Verordnung stellt allein auf die Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung ab. Es besteht die Gefahr, daß die Anwendung dieser Vorschrift zwangsläufig zur Gewerbeverdrängung in den betroffenen Baugebieten führt.

Wo 5. Zu Art. 1 Nr. 4 (§ 4a Abs. 2 nach Nr. 3, Abs. 3 Nr. 1)

a) In § 4a Abs. 2 ist folgende Nummer 3a einzufügen:

"3a. Geschäfts- und Bürogebäude,";

b) in § 4a Abs. 3 ist die Nummer 1 wie folgt zu fassen:

"1. Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung,".

(noch Ziff. 5)

Begründung zu a und b:

Geschäfts- und Bürogebäude, die mit der Wohnnutzung vereinbar sind (§ 4a Abs. 1), bringen keine stärkeren Beeinträchtigungen des Wohnens als die schon nach der Verordnung in dieser Gebietskategorie zugelassenen Läden, Wirtschaften und sonstigen Gewerbebetriebe. Berechtigt erscheint es hingegen, analog der Regelung für allgemeine Wohngebiete Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung, die wegen ihres Raumbedarfs den Gebietcharakter verändern können, anders zu behandeln.

Wo 6. Zu Art. 1 Nr. 10 (§ 10) und weiteren Vorschriften der Verordnung

a) In Nummer 10 ist § 10 wie folgt zu fassen:

"§ 10

Sondergebiete, die der Erholung dienen

(1) Als Sondergebiete, die der Erholung dienen, kommen insbesondere in Betracht:

Wochenendhausgebiete,
Ferienhausgebiete,
Campingplatzgebiete.

(2) Für Sondergebiete, die der Erholung dienen, sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, daß bestimmte, der Eigenart des Gebiets entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets und für sportliche Zwecke allgemein zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können.

Ziff. 6) (3) In Wochenendhausgebieten sind Wochenendhäuser als Einzelhäuser zulässig. Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, daß Wochenendhäuser nur als Hausgruppen zulässig sind oder ausnahmsweise als Hausgruppen zugelassen werden können. Die zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser ist im Bebauungsplan, begrenzt nach der besonderen Eigenart des Gebietes, unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten festzusetzen.

(4) In Ferienhausgebieten sind Ferienhäuser zulässig, die auf Grund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen. Im Bebauungsplan kann die Grundfläche der Ferienhäuser, begrenzt nach der besonderen Eigenart des Gebiets, unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten festgesetzt werden.

(5) In Campingplatzgebieten sind Campingplätze und Zeltplätze zulässig."

b) Als Folgen sind nachstehende Änderungen vorzunehmen:

aa) In Artikel 1 Nr. 1 ist folgender Buchstabe b₁ einzufügen:

"b₁) In Absatz 2 wird Nummer 9 gestrichen; Nummer 10 wird Nummer 9."

- (noch Ziff. 6) bb) In Artikel 1 Nr. 11 ist vor Buchstabe a folgender Buchstabe oa einzufügen:

"oa) In der Überschrift des § 11 und in Absatz 1 wird jeweils vor dem Wort 'Sondergebiete' das Wort 'sonstige' eingefügt."

[- -] entfällt
bei Annahme
von Ziff. 7

- cc) In Artikel 1 Nr. 11 Buchst. a ist in § 11 Abs. 2 jeweils vor dem Wort "Sondergebiete" das Wort "sonst" einzufügen; die Worte "Ferienhausgebiete, Campingplatzgebiete" sind zu streichen; die Reihenfolge der Worte "Wassersportgebiete, Kurgelbiete" ist umzu-
kehren.

- dd) In Artikel 1 Nr. 12 sind in § 12 Abs. 2 die Worte
", allgemeinen Wohngebieten und Wochenendhaus-
gebieten" zu ersetzen durch die Worte "und allgemeinen
Wohngebieten"; in § 12 Abs. 3 Nr. 1 sind die Worte
"und Wochenendhausgebieten" zu streichen.

- ee) In Artikel 1 Nr. 16 ist Buchstabe a wie folgt zu fassen:

"a) In Absatz 1 wird in der zweiten Querspalte nach den Worten "Mischgebieten (MI)" eingefügt das Wort "Ferienhausgebieten"; in der letzten Querspalte wird nach dem Wort "Wochenendhausgebieten" die Bezeichnung "(SW)" gestrichen, und in Längsspalte 2 (Zahl der Vollgeschosse) wird die Zahl "1" ersetzt durch "1 und 2"."

ch Ziff. 6) ff) In Artikel 1 Nr. 16 ist nach Buchstabe d folgender Buchstabe d₁ einzufügen:

"d₁) In Absatz 7 werden nach den Worten 'Für Sondergebiete' eingefügt die Worte 'mit Ausnahme der Wochenendhausgebiete und der Ferienhausgebiete'."

gg) In Artikel 1 Nr. 16 ist folgender Buchstabe f anzufügen:

"f) In Absatz 9 Satz 2 werden die Worte 'und Wochenendhausgebiete' ersetzt durch die Worte ', Wochenendhausgebiete und Ferienhausgebiete'."

Begründung

zu a:

Regelungsbedürftig sind nicht nur Wochenendhausgebiete, sondern auch andere Gebiete, die der Erholung dienen. Die Neufassung des § 10 dient dem Zweck, für alle diese Gebiete Regelungen, soweit notwendig, zu schaffen.

zu b:

Folgeänderungen aufgrund der Neufassung des § 10.

A 7. Zu Art. 1 Nr. 11 Buchst. a (§ 11 Abs. 2 Satz 2)

In § 11 Abs. 2 Satz 2 ist das Wort "Wassersportgebiete," zu streichen.

Begründung:

Die Einrichtung von Wassersportgebieten unterliegt verschiedenen landesrechtlichen Vorschriften. Es besteht deshalb kein Grund, die Wassersportgebiete als bauliche Anlagen im Sinne dieser Verordnung zu behandeln. Selbst wenn man die Einrichtung von Wassersportgebieten als Sonderbaugebiete wünscht, sind sie doch nicht so bedeutend, daß sie in der beispielhaften Aufzählung besonders hervorgehoben werden sollten.

A 8. Zu Art. 1 Nr. 11 Buchst. b (§ 11 Abs. 3 Satz 2)

In § 11 Abs. 3 Satz 2 sind die Worte "und auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden sowie auf das Orts- und Landschaftsbild" durch die Worte ", auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt" zu ersetzen.

Begründung:

Es ist notwendig, die Auswirkungen solcher großflächiger Bauvorhaben auch auf den Naturhaushalt, insbesondere auf die Naturgüter Boden, Wasser (Oberflächenversiegelung), Luft und Klima, in einem besonderen Bebauungsplanverfahren verstärkt auf ihre Umweltverträglichkeit überprüfen zu können.

Wo
In

9. Zu Art. 1 Nr. 11 Buchst. b (§ 11 Abs. 3 Satz 3)

i Annahme
tfallen
ff.
u. 11

§ 11 Abs. 3 Satz 3 ist wie folgt zu fassen:

"Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nrn. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschoßfläche 1 500 m² überschreitet."

Begründung:

Nach der Formulierung der Verordnung hat der angegebene Schwellenwert von 2 000 m² Geschoßfläche nur negative Bedeutung. Bleibt das geplante Vorhaben unter diesem Wert, so sind in der Regel keine städtebaulichen Auswirkungen anzunehmen. Für die bedeutsameren Fälle der großen Vorhaben enthält die Verordnung keine Regelung. Gerade für diese städtebaulich bedeutsameren Vorhaben bedarf es, nicht zuletzt im Interesse einer einheitlichen Handhabung, konkreter Aussagen in der Verordnung. Ziel der Änderung ist es, landesplanerisch oder städtebaulich relevante Vorhaben nur noch im Kerngebiet oder in einem besonders dafür vorgesehenen Sondergebiet zuzulassen. Dann muß aber auch konkret gesagt werden, wann solche landesplanerischen oder städtebaulichen Auswirkungen in der Regel anzunehmen sind.

Der in der Verordnung vorgesehene Schwellenwert von 2 000 m² Geschoßfläche ist zu hoch. In der Praxis hat sich weitgehend eine Geschoßfläche von 1 500 m² als die Größenordnung herausgestellt, die besondere städtebauliche und landesplanerische Überlegungen notwendig macht. Der Schwellenwert von 1 500 m² hat bereits auch in verschiedenen landesrechtlichen Verwaltungsvorschriften seinen Niederschlag gefunden.

Wi 10. Zu Art. 1 Nr. 11 Buchst. b (§ 11 Abs. 3 Satz 3)

Entfällt
bei Annahme
von Ziff. 9.

In § 11 Abs. 3 ist Satz 3 wie folgt zu fassen:

"Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Handelsbetrieben, deren ganz oder teilweise dem Warenverkauf an letzte Verbraucher dienende Geschoßfläche weniger als 1.500 qm ausmacht, in der Regel nicht anzunehmen."

Bei Annahme
von Ziff. 10
entfällt
Ziff. 11

Begründung:

Der in der Verordnung vorgesehene Schwellenwert von 2.000 qm Geschoßfläche ist zu hoch. Der Schwellenwert für die Einstufung eines Handelsbetriebes als "großflächig" liegt nach der in Wissenschaft und Praxis verwendeten Definition bei einer Verkaufsfläche von mindestens 1.000 qm, was in etwa der Geschoßfläche von 1.500 qm entspricht.

Im übrigen wurde Satz 3 zur Vermeidung von Mißverständnissen klarer gefaßt.

A 11. Zu Art. 1 Nr. 11 Buchst. b (§ 11 Abs. 3 Satz 3)

In § 11 Abs. 3 Satz 3 ist die Flächenangabe "2000 qm"
durch die Flächenangabe "1500 qm" zu ersetzen.

tfällt
i Annahme
n Ziff. 9
er 10.

Begründung:

Zur Erhaltung einer ausreichenden Versorgung der Bevölkerung, insbesondere in ländlichen Räumen, ist es notwendig, daß die Zulassung von Einzelhandelsbetrieben mit mehr als 1500 qm Geschoßfläche nach einer besonderen Überprüfung im Verfahren zur Festsetzung eines Sondergebietes erfolgt.

Wo
In
Wi 12. Zu Art. 1 Nr. 11 Buchst. b (§ 11 Abs. 3 Satz 4 und Satz 1
§ 11 Abs. 3 Satz 4 ist zu streichen; in Satz 1 sind die
Worte "unbeschadet des Satzes 4" zu streichen.

Begründung:

Die Grundsatzentscheidung, daß die in Satz 1 genannten Betriebe nur in Kerngebieten oder in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig sind, würde in unvertretbarer Weise durchbrochen, wenn diese Betriebe auch ausnahmsweise in Misch-, Gewerbe- oder Industriegebieten zugelassen werden könnten. Im Hinblick auf ihre landesplanerischen und städtebaulichen Auswirkungen ist für die in Satz 1 genannten Betriebe eine konkrete Standortentscheidung erforderlich. Es ist deshalb nicht möglich, diese Betriebe auch nur ausnahmsweise im gesamten Bereich des Misch-, Gewerbe- oder Industriegebiets zuzulassen. Soweit Satz 4 die Möglichkeit eröffnet, die Betriebe nur auf bestimmten Grundstücken von Misch-, Gewerbe- oder Industriegebieten ausnahmsweise zuzulassen, besteht für eine solche Regelung kein Bedürfnis, da insoweit auch ein entsprechendes Sondergebiet festgesetzt werden kann.

Die Änderung des Satzes 1 ist eine Folge der Streichung von Satz 4.

Wi 13. Zu Art. 1 Nr. 12 (§ 12 Abs. 5)

In § 12 Abs. 5 sind die Worte "Baugebieten oder" zu streichen.

Begründung:

Die den Gemeinden eingeräumte Möglichkeit in ganzen Baugebieten die Anlage von Stellplätzen und Garagen für unzulässig zu erklären oder zu beschränken, kann zu erheblichen Behinderungen des ruhenden und des fließenden Verkehrs führen. Dem berechtigten Anliegen, zu einer gewissen räumlichen Ordnung bezüglich der Anlage von Stellplätzen und Garagen zu gelangen kann hinreichend Rechnung getragen werden wenn die Gemeinden Verbote und Beschränkungen für bestimmte Teile von Baugebiet aussprechen dürfen.

Wo 14. Zu Art. 1 Nr. 16 Buchst. d (§ 17 Abs. 6 a)

a) In Artikel 1 Nr. 16 Buchst. d ist § 17 Abs. 6 a wie folgt zu fassen:

"(6 a) Für besondere Wohngebiete ist das Maß der baulichen Nutzung entsprechend der besonderen Eigenart und Zweckbestimmung der Gebiete darzustellen und festzusetzen, dabei dürfen jedoch eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschoßflächenzahl von 1,6 nur überschritten werden, wenn städtebauliche Gründe dies rechtfertigen und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen."

b) In Artikel 1 Nr. 16 Buchst. e sind die Worte "6 a Satz 1 und 2" zu streichen.

(noch Ziff. 14)

Begründung zu a und b:

Die Sätze 1 und 2 des Absatzes 6 a gehen an den tatsächlichen Gegebenheiten vorbei. Gebiete, die als besondere Wohngebiete in Betracht kommen, weisen nur in seltenen Ausnahmefällen eine Geschoßflächenzahl unter 1,2 auf. Im Interesse einer Vereinfachung der Maßvorschriften sollte es bei der Vorschrift des Satzes 3 sein Bewenden haben. Die Streichung in Absatz 9 Satz 1 ist die Folge der Streichung in Absatz 6 a.

Wo 15. Zu Art. 1 nach Nr. 18 (§ 25a) und zu Art. 2

a) Es ist folgende Nummer 19 anzufügen:

"19. Nach § 25 wird folgender § 25a eingefügt:

§ 25a

Übergangsvorschrift aus Anlaß
der zweiten Änderungsverordnung

(1) Für Bauleitpläne, deren Aufstellung oder Änderung bereits eingeleitet ist, gilt die Verordnung in ihrer bis zum Inkrafttreten der zweiten Verordnung zur Änderung dieser Verordnung vom (BGBI. I S.) gültigen Fassung, wenn die Pläne bei Inkrafttreten der zweiten Änderungsverordnung nach § 2a Abs. 6 BBauG oder § 2 Abs. 6 BBauG in der bis zum 1. Januar 1977 geltenden Fassung ausgelegt sind.

(2) Von der Geltung der Vorschriften der zweiten Änderungsverordnung über gesonderte Festsetzungen für übereinanderliegende Geschosse und Ebenen

(noch Ziff. 15) und sonstige Teile baulicher Anlagen sind solche Bebauungspläne ausgenommen, auf die § 9 Abs. 3 BBauG in der ab 1. Januar 1977 geltenden Fassung nach Maßgabe des Artikels 3 § 1 Abs. 3 des Gesetzes zur Änderung des BBauG vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2221) keine Anwendung findet. Auf diese Bebauungspläne finden die Vorschriften der Baunutzungsverordnung über gesonderte Festsetzungen für übereinanderliegende Geschosse und Ebenen und sonstige Teile baulicher Anlagen in der bis zum Inkrafttreten der zweiten Änderungsverordnung gültigen Fassung weiterhin Anwendung."

b) Artikel 2 ist zu streichen.

Begründung zu a und b:

Es erscheint für die Praxis zweckmäßig, die Überleitungsvorschrift in die Baunutzungsverordnung selbst zu übertragen und damit in den Artikel 1 der Änderungsverordnung zu übernehmen. Damit muß Artikel 2 entfallen.