

■ Editorial

Bereits vor Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG Bau) haben wir in Ausgabe 1/2004 unserer Veröffentlichungsreihe die wichtigsten Änderungen des Baugesetzbuches und deren voraussehbare Konsequenzen erörtert. Noch weitgehend ungeklärt war zu diesem Zeitpunkt, welche tatsächliche Bedeutung den Neuerungen in der Planungspraxis zukommen würde.

Während das Thema „Umweltprüfung“ seit Inkrafttreten der

BauGB-Novelle bereits Gegenstand zahlreicher Veröffentlichungen und Tagungen war und die Anwendung der Regelungen Einzug in den Planungsalltag gefunden hat, ist die in § 9 Abs. 2 verankerte Möglichkeit der befristeten und bedingten Nutzungsregelungen noch weitgehend unbekannt.

Im Folgenden möchten wir daher das „Baurecht auf Zeit“ zusammenfassend darstellen und anhand eines Anwendungsbeispiels aus der Praxis unseres Büros näher erläutern.

■ Thema

Baurecht auf Zeit – neue Möglichkeiten zur planerischen Feinsteuerung

Das Baurecht kannte Festsetzungen im Bebauungsplan bislang nur in unmittelbar geltender und unbefristeter Form. Die Zulässigkeit von Nutzungen endete erst im Falle einer entsprechenden Änderung oder Aufhebung des Bebauungsplans. Mit Befristungen und Bedingungen verknüpfte Festsetzungen konnten nicht getroffen werden, mit der Folge, dass auf besondere städtebauliche Situationen und die zeitliche Komponente wirtschaftlicher Voraussetzungen und Erfordernisse nur unzureichend reagiert werden konnte.¹⁾ Die Regelung von Zwischennutzungen bei gleichzeitiger Bestimmung der Folgenutzung war nicht möglich, auch wenn es mitunter bereits früher sinnvoll gewesen wäre, solche Festsetzungen zu treffen.²⁾

Als weiteres bislang nicht über Festsetzungen im Bebauungsplan lösbares Problem kann die zeitliche Abfolge zwischen der Realisierung von immissionsschützenden Maßnahmen und schutzwürdigen Nutzungen angeführt werden, zum Beispiel zur Gewährleistung des Baus einer Lärmschutzwand vor der Realisierung der zu schützenden Wohngebäude.

Mit der Novellierung des BauGB wurde diese Regelungslücke geschlossen, so dass es für besondere städtebauliche Situationen nun möglich ist, Festsetzungen der baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen mit zeitlichen Regelungen zu verknüpfen. Die Bestimmung des § 9 Abs. 2 BauGB bietet hierzu drei unterschiedliche Festsetzungsalternativen. Ergänzend kann auch die Folgenutzung verbindlich geregelt werden.

Nach dem Wortlaut des Gesetzes ergeben sich folgende Varianten:

„Im Bebauungsplan kann in besonderen Fällen festgesetzt werden, dass bestimmte der in ihm festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen nur

1. für einen bestimmten Zeitraum
zulässig oder

Alternative 1

2. bis zum Eintritt bestimmter Umstände
zulässig
oder unzulässig

Alternative 2

Alternative 3

sind. Die Folgenutzung soll festgesetzt werden.“

Aus der vorgenannten Bestimmung ergeben sich im Einzelnen folgende Festsetzungsmöglichkeiten:

Alternative 1:

Beschränkung des Baurechts auf einen bestimmten Zeitraum

Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann geregelt werden, dass im Bebauungsplan festgesetzte Nutzungen und Anlagen nur innerhalb eines bestimmten Zeitfensters zulässig sind. Voraussetzung für eine derartige Regelung ist eine kalendarische Definition der Frist. Festsetzungen wie „vom 01.01.2005 bis 31.12.2006“ oder „innerhalb von 5 Jahren beginnend mit dem Kalenderjahr 2005“ sind denkbar. Regelungen nach Tageszeiten sind nicht möglich.³⁾

Möglicher Anwendungsfall

Auf dem brachgefallenen Gelände eines großen, ehemaligen Industriebetriebs wird eine Landesgartenschau geplant. Mehrere Produktionshallen werden als Ausstellungshallen umgenutzt. Die Schließung der Gartenschau ist auf Ende des Jahres 2007 festgelegt. Die genannten Ausstellungshallen sollen ab diesem Zeitpunkt der Ansiedlung von ortsansässigen Handwerksbetrieben dienen. Die planende Gemeinde stellt hierzu einen Bebauungsplan auf, der bis einschließlich des Jahres 2007 die Gartenschauanutzung vorsieht und ab diesem Zeitpunkt die Folgenutzung als Gewerbegebiet festsetzt.

Alternative 2:

Auflösung des Baurechts bei Eintritt eines bestimmten Umstands (sog. „auflösend bedingtes Baurecht“)

Der Unterschied zwischen der ersten und der zweiten Alternative besteht lediglich darin, dass gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB kein kalendarischer Zeitpunkt das Ende der Gültigkeit der Festsetzung markiert, sondern ein bestimmter Umstand, dessen zukünftiger Eintritt zeitlich nicht genau vorhersehbar ist. Der zukünftige Umstand bzw. die Bedingung muss allerdings genau definierbar und objektiv feststellbar sein. Der bloße Wille eines Nutzers oder rein wirtschaftliche Gesichtspunkte, wie Veränderungen der Betriebsumsätze, sind nicht ausreichend. Es ist aber z.B. denkbar, die Befristung an die tatsächliche Aufgabe einer Nutzung zu koppeln.⁴⁾

Möglicher Anwendungsfall

Ein Investor möchte in zentraler innerstädtischer Lage ein Multiplexkino errichten. Aufgrund der erfahrungsgemäß kurzen Nutzungszeiten großer Freizeiteinrichtungen befürchtet die Stadt im Falle der Nutzungsaufgabe einen Leerstand mit negativen Auswirkungen auf die Attraktivität der City. Bisherige planerische Überlegungen der Kommune sahen auf dem betreffenden Grundstück die Errichtung eines Einzelhandelszentrums vor. Im Bebauungsplan wird die Festsetzung eines Sondergebiets „Großkino“ daher befristet. Das Ende der Frist wird durch den Tag markiert, an dem die Nutzung als Multiplexkino aufgegeben wird. Den langfristigen Planungsabsichten folgend setzt die Stadt als Folgenutzung ein Sondergebiet „Einkaufszentrum“ fest.

Alternative 3:

Baurecht erst ab Eintritt eines bestimmten Umstandes (sog. „aufschiebend bedingtes Baurecht“)

Wie die zweite Alternative bezieht sich auch die dritte auf bestimmte Umstände und nicht auf kalendarisch zu bestimmende Fristen. Dennoch ist hiermit ein anderer planerischer Ansatz verknüpft. Es kann hierdurch nämlich geregelt werden, dass bestimmte Nutzungen und Anlagen bis zum Eintritt gewisser Umstände unzulässig sind. Genutzt werden kann diese Festsetzung insbesondere als Instrument der planerischen Konfliktbewältigung (z.B. Immissionsschutz) und des ordnungsgemäßen Planvollzugs (z.B. Umsetzung der Eingriffsregelung).

Möglicher Anwendungsfall

Eine Gemeinde möchte ein Allgemeines Wohngebiet in der Nähe einer vielbefahrenen Bundesstraße verwirklichen. Im Rahmen eines in Auftrag gegebenen schalltechnischen Gutachtens wird festgestellt, dass die maßgeblichen Grenzwerte der 16. BImSchV und die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden. Als Möglichkeit der Konfliktlösung schlägt der Schallgutachter die Errichtung einer drei Meter hohen Lärmschutzwand vor. Um sicherzustellen, dass der Schutz der zukünftigen Bewohner vor schädlichen Umwelteinwirkungen auch tatsächlich gewährleistet wird, setzt die Gemeinde im Bebauungsplan fest, dass die Errichtung von Wohngebäuden erst dann zulässig ist bzw. die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet erst dann wirksam wird, wenn zuvor die ebenfalls festgesetzte Lärmschutzwand errichtet wurde.

Einzelaspekte des Baurechts auf Zeit

Festsetzung nur in besonderen Fällen

Der Gesetzgeber hat die Festsetzung von Baurechten auf Zeit gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 BauGB auf besondere Fälle beschränkt. Deutlich wird hierdurch, dass den Kommunen mit der neuen Bestimmung kein Standardinstrument zur Offenhaltung langfristiger Planungsoptionen an die Hand gegeben wurde. Eine generelle Befristung von Festsetzungen ist also nach geltendem Recht nicht möglich. Die Schranken ergeben sich aus der gemäß Art. 14 Grundgesetz (GG) gesicherten objektiven Eigentumsgarantie sowie den Grundsätzen des Vertrauensschutzes und der Rechtssicherheit.⁵⁾ Vielmehr müssen besondere städtebauliche Gründe vorliegen, die eine solche Festsetzung erfordern. Die genannten besonderen Gründe werden sich in der Praxis vor allem dann ergeben, wenn ohne eine solche Regelung städtebauliche Missstände zu erwarten sind (siehe Anwendungsfälle zu Alternative 1 und 2) oder Zweifel bestehen, dass die Ansätze zur planerischen Konfliktlösung tatsächlich sachgerecht umgesetzt werden (siehe Anwendungsfall zu Alternative 3).

Beschränkung auf den Festsetzungskatalog des § 9 Abs. 1 BauGB

Die Bestimmung des § 9 Abs. 2 BauGB erweitert den Festsetzungskatalog des § 9 Abs. 1 BauGB nicht. Die Novellierung eröffnet keinen Raum für die Verknüpfung zeitlicher Regelungen mit Festsetzungen, die nicht bereits nach altem Recht möglich waren. Nutzungsregelungen im Bereich des Einzelhandels, welche die Beschränkung der Eigenmarken oder die detaillierte Regelung des Produktangebots zum Ziel haben, sind auch in Verbindung mit zeitlichen Befristungen unzulässig.

Soll-Vorschrift zur Regelung der Folgenutzung

Gemäß § 9 Abs. 2 Satz 2 BauGB „soll“ die Folgenutzung festgesetzt werden, d.h. eine Anschlussnutzung ist grundsätzlich vorzusehen. Mit dieser Soll-Vorschrift will der Gesetzgeber sicherstellen, „dass der Bebauungsplan auch die planungsrechtlichen Grundlagen für die weitere städtebauliche Entwicklung enthält.“⁶⁾ Regelmäßig wird die Befristung einer Nutzung ohnehin nur dann städtebaulich erforderlich sein und einer positiven Planungskonzeption folgen, wenn sie mit einer zielgerichteten Nachnutzung verknüpft wird. Ohne eine Regelung der Nachnutzung würde sich die Zulässigkeit nach Ablauf der Frist alleine nach § 30 Abs. 3 i.V.m. den §§ 34 oder 35 BauGB bestimmen.

Hinsichtlich der Regelung der Folgenutzung ist allgemein darauf hinzuweisen, dass sich diese nur auf die Festsetzungsalternativen 1 und 2 beziehen kann. Beim aufschiebend bedingten Baurecht (Alternative 3) sind die baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen erst bei Eintritt eines bestimmten Umstands zulässig. Es findet also keine geplante Befristung und Auflösung eines Baurechts statt, welche die nachfolgende Nutzung oder Zulässigkeit von Anlagen offen lässt und ein Regelungserfordernis nach sich zieht.

Baugenehmigung auf Zeit

Auch über die Baugenehmigung konnte die Zulässigkeit von

Vorhaben bislang nicht mit zeitlichen Bestimmungen verbunden werden. Ein Verwaltungsakt darf gemäß § 36 Abs. 1 Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) nur mit solchen Nebenbestimmungen verknüpft werden, die durch Rechtsvorschrift zugelassen sind oder wenn sie sicherstellen sollen, dass die gesetzlichen Voraussetzungen des Verwaltungsakts erfüllt werden. Nach der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) besteht ein Anspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung, wenn dem Vorhaben keine baurechtlichen oder sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich dabei im Falle eines qualifizierten Bebauungsplans alleine nach den getroffenen Festsetzungen. Wird im Bebauungsplan von den neuen Bestimmungen des § 9 Abs. 2 BauGB Gebrauch gemacht, so ergibt sich daraus folglich auch die Möglichkeit bzw. die Pflicht, die festgesetzte Frist oder die aufschiebende Bedingung über eine entsprechende Nebenbestimmung in die Baugenehmigung aufzunehmen.⁷⁾

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da im Rahmen der Änderungen des EAG Bau lediglich in § 9 Abs. 2 BauGB eine Möglichkeit zur Befristung und Bedingung von Baurechten im Rahmen von Bebauungsplänen eingeführt worden ist, vergleichbare Regelungen für den Flächennutzungsplan im § 5 BauGB aber fehlen, stellt sich die Frage, ob entsprechende Darstellungen im FNP überhaupt möglich sind. Wäre dies nicht der Fall, könnte dem Entwicklungsgebot in den meisten denkbaren Anwendungsfällen einer Folgenutzungsfestsetzung auf Bebauungsplanebene nicht entsprochen werden. Ein BPlan, der nicht aus den Darstellungen des FNP entwickelt ist, wäre allerdings als materiell fehlerhaft anzusehen.⁸⁾

Was die Darstellungsmöglichkeiten im Flächennutzungsplan betrifft ist festzustellen, dass es trotz des Erfordernisses eindeutig bestimmter Inhalte nicht auszuschließen ist, dass im Einzelfall auch alternative Entwicklungsmöglichkeiten bzw. zeitlich nacheinander folgende Nutzungsarten für eine Fläche dargestellt werden können. Durch die offene Formulierung des § 5 Abs. 2 BauGB („...können insbesondere dargestellt werden...“) hält es z.B. Kuschnerus für möglich „im Einzelfall städtebaulich begründete und ordnungsgemäß abgewogene Nutzungsalternativen beispielsweise durch schraffierte Darstellung mit entsprechender Erläuterung in der Legende“⁹⁾ auszuweisen. Trotz vereinzelter gegenteiliger Fachmeinungen ist davon auszugehen, dass dies dem Willen des Gesetzgebers entspricht, da ansonsten für die Regelungen des § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. Satz 2 BauGB fast keine Anwendungsfälle bestünden.

Entschädigungsansprüche gemäß § 42 BauGB

Entscheidend für die Praxistauglichkeit der neuen Regelungen ist die Frage, ob die Befristung von Nutzungen und die Festsetzung von Folgenutzungen Entschädigungsansprüche nach sich ziehen können. Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks aufgehoben oder geändert und tritt dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grund-

stücks ein, so kann der Eigentümer gemäß § 42 Abs. 1 BauGB eine angemessene Entschädigung verlangen. Denkbar wäre eine Wertminderung, wenn gemäß § 9 Abs. 2 z.B. eine gewerbliche Zwischennutzung mit der Folgenutzung als Grünfläche festgesetzt würde. Entschädigungsansprüche könnten hieraus jedoch nicht abgeleitet werden. §42 BauGB bezieht sich nur auf Fälle, bei denen Nutzungen im Bebauungsplan zunächst uneingeschränkt festgesetzt und erst nachträglich aufgehoben oder geändert werden. Bei Befristungen, die Teil der ursprünglichen Planungskonzeption sind, werden die Voraussetzungen des § 42 Abs. 1 BauGB demnach nicht erfüllt.¹⁰⁾

Hierin liegt neben der Reduzierung des Verwaltungsaufwands ein großer Vorteil der Baurechte auf Zeit gegenüber der bisherigen Möglichkeit, die nachträgliche Steuerung der baulichen Nutzung durch Änderungen der Bebauungspläne vorzunehmen. Bei brachgefallenen Flächen waren den Kommunen bislang gerade in Zeiten knapper öffentlicher Kassen aufgrund der Befürchtung von Entschädigungsforderungen oft die Hände gebunden.

■ Aktueller Anwendungsfall

In einem aktuellen Planungsfall beschäftigt sich unser Büro derzeit mit der Anwendung des neuen Rechtsinstrumentariums. In der Stadt P. soll ein bestehender Bebauungsplan, der seinerzeit für ein zwischenzeitlich realisiertes Ferienhausgebiet aufgestellt wurde, dergestalt geändert werden, dass im Zuge einer notwendigen grundlegenden Sanierung der Anlage auch eine Nachverdichtung möglich wird. Im derzeitigen Zustand entspricht der Komplex nicht mehr den heutigen Qualitäts- und Komfortansprüchen. Außerdem ist die vorhandene Bettenanzahl für eine dauerhaft rentable Bewirtschaftung zu gering. Da der rechtskräftige Bebauungsplan eine Nachverdichtung nicht zulässt, ist seine Änderung aus städtebaulichen Gründen geboten, um ein Brachfallen des Geländes und die damit verbundene Entstehung städtebaulicher Missstände zu verhindern.

Da aber vor dem Hintergrund sich verändernder Lebensbedingungen und immer schneller wechselnder Trends in der Freizeit- und Feriengestaltung selbst bei einer grundlegenden Modernisierung und Erweiterung der Ferienanlage ein dauerhafter Bestand nicht garantiert werden kann, wurden von Seiten der Stadt frühzeitig Überlegungen hinsichtlich möglicher Folgenutzungen angestellt. Aufgrund der Lage des Gebietes im unmittelbaren Anschluss an den Ort wurde für den Fall der Aufgabe der momentanen Nutzung eine Folgeverwendung zu Wohnzwecken ins Auge gefasst und näher untersucht. Nach derzeitigem Stand der Planung soll im Einvernehmen mit dem Betreiber zunächst ein Sondergebiet „Feriendorf“ festgesetzt werden, in dem die Nachverdichtung der baulichen Anlagen – insbesondere zum Zweck der Errichtung zusätzlicher Ferienhäuser ermöglicht wird. Als Folgenutzung soll ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) definiert werden, wobei in diesem Zusammenhang auch notwendige Anpassungen der Erschließungsanlagen u.ä. für den neuen Nutzungszweck vorgenommen und im Plan verbindlich ge-

regelt werden müssen. Die aufschiebend bedingte Frist wird so definiert, dass die Nutzung als WA ab dem Zeitpunkt der Aufgabe der Ferienhausnutzung (also im unmittelbaren zeitlichen Anschluss) ermöglicht wird. Dabei spielt es keine Rolle, ob die Einstellung der momentanen Nutzung allein aus Gründen der Unwirtschaftlichkeit dieses Objektes, einer Insolvenz des Betreibers oder aus anderen Gründen erfolgt. Die Anwendung des § 9 Abs. 2 ist im konkreten Fall schon damit zu begründen, dass ein aufgegebenes, leerstehendes und im Anschluss verfallendes Ferienhausgebiet – insbesondere direkt am Stadtrand – nicht mit den Grundsätzen einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist und städtebauliche Missstände auslösen würde. Ähnlich wie bei dem bereits angeführten Beispiel des Multiplexkinos ist also auch im vorliegenden Fall aufgrund des möglicherweise beschränkten Nutzungszeitraums die Festsetzung einer städtebaulich angemessenen Nachfolgenutzung für das Areal erforderlich. Da das Plangebiet unmittelbar an bestehende Wohnbauflächen angrenzt und über das vorhandene Straßennetz erschlossen ist, bietet sich in diesem Zusammenhang eine wohnbauliche Entwicklung an. Dies gilt umso mehr, als an andern Stellen im Stadtgebiet neue Wohnbauflächen nur mit hohem Aufwand und verbunden mit großen Eingriffen in die Landschaft ausgewiesen werden können.

Aus den genannten Gründen ist es legitimes planerisches Ziel der Stadt, im Rahmen der Regelungsmöglichkeiten des „Baurechts auf Zeit“ frühzeitig die Weichen für eine sinnvolle Nachfolgenutzung zu stellen, sofern das Feriendorf zu einem noch nicht bekannten Zeitpunkt aufgegeben werden sollte. Dass hierbei auch wirtschaftliche Interessen des Betreibers mit abgesichert werden, steht außer Frage, denn der jetzige Grundstückseigentümer könnte im Falle einer Aufgabe der Ferienhausnutzung die fraglichen Flächen als Bauland verkaufen und seinen finanziellen Schaden zumindest abmildern. Zu beachten ist aber stets, dass eine solche Planung nicht vorrangig den betriebswirtschaftlichen Interessen des Betreibers dient, denn als bloße Minimierung des unternehmerischen Risikos wäre sie unzulässig.¹¹⁾

Im zitierten Fall erfolgt die Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB im Rahmen der beschriebenen Alternative 2, indem eine auflösende Bedingung formuliert wird. Dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Feriendorf“ folgt im Falle der Nutzungsaufgabe ein „Allgemeines Wohngebiet“, wobei neben der Art der baulichen Nutzung natürlich auch alle sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes – soweit erforderlich – in zwei Varianten zu formulieren sind.¹²⁾

Fazit

Die neu geschaffenen Regelungen des § 9 Abs. 2 BauGB geben den Kommunen ein sinnvolles Instrument an die Hand, mit dessen Hilfe es möglich ist, Investitionen mit kurz- bis mittelfristigen Nutzungs- und Abschreibungszeiträumen, in ein sinnvolles und langfristiges Planungskonzept einzubinden und dadurch eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sicher zu stellen. Sinnvolle Folgenutzungen können von Anfang an in die Überlegungen eingestellt und planungsrechtlich abgesichert werden.

Neben den Vorteilen für eine langfristige städtebauliche Ordnung entsteht mitunter auch ein kurzfristiger Nutzen, da die Gesetzesnovelle u.a. sinnvolle Zwischennutzungen von Grundstücken ermöglicht, die andernfalls nicht zulässig gewesen wären, ohne gleichzeitig Entschädigungsansprüche zu begründen.

Obwohl mit einer derartigen Planung auch immer wirtschaftliche Interessen verknüpft sind, ist die Anwendung des Baurechts auf Zeit vor allem aus städtebaulichen Gründen sinnvoll. In der Begründung zum Bebauungsplan ist auf diesem Umstand in besonderer Weise abzustellen.

- 1) Gesetzesbegründung, BT-Drucks. 15/2250, S. 49, siehe auch: Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen: Novellierung des Baugesetzbuchs, Bericht der Unabhängigen Expertenkommission, Berlin, August 2002, Rn 183 ff.
- 2) Beispiel: (Zwischen-)Nutzung von brachgefallenen, langfristig nicht erhaltungswürdigen Gebäudebeständen auf Konversionsflächen
- 3) Schieferdecker: Baurecht auf Zeit im BauGB 2004, in: BauR 2005, S. 325; Kuschnerus: Befristete und bedingte Festsetzungen in Bebauungsplänen – Zur praktischen Anwendung des neuen § 9 Abs. 2 BauGB, in: ZfBR 2005, S. 127.
- 4) Kuschnerus, ZfBR 2005, S. 131.
- 5) Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen: Novellierung des Baugesetzbuchs, Bericht der Unabhängigen Expertenkommission, Berlin, August 2002, Rn 202.
- 6) Gesetzesbegründung, BT-Drucks. 15/2250, S. 49.
- 7) Schieferdecker, BauR 2005, S. 329 f., Pietzcker: Baurecht auf Zeit, in: NVwZ 2001, S. 974 f.
- 8) Die Idee, der Flächennutzungsplan könnte zum Zeitpunkt des Eintritts der Folgenutzung geändert werden, ist abwegig, da dies eine rechtswidrige Umkehrung der im BauGB festgelegten Planungsabfolge bedeuten würde.
- 9) Kuschnerus: Der sachgerechte Bebauungsplan, Bonn 2004, S. 39
- 10) Schieferdecker, BauR 2005, S. 332.
- 11) Eine Koppelung städtebaulicher und wirtschaftlicher Zielstellungen ist allerdings unschädlich, denn ansonsten wäre auch in anderem Sachzusammenhang – insbesondere in den Fällen der §§ 11 und 12 BauGB, also bei vorhabenbezogenen Plänen – keine rechtssichere Planung möglich, da bei nahezu jedem Vorhaben auch wirtschaftliche Interessen (z.B. der Grundstückseigentümer, eines Investors, ...) eine Rolle spielen.
- 12) Da an ein Allgemeines Wohngebiet aus städtebaulicher Sicht andere Anforderungen zu stellen sind, als an ein Ferienhausgebiet, erfordert dies z.B. unterschiedliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Flächen, zur Anordnung von Stellplätzen und Garagen, aber auch zu den Erschließungsanlagen usw.. Für zwei zeitlich aufeinander folgende Nutzungsarten können zudem keine eindeutigen und den Vorgaben der Planzeichenverordnung entsprechenden zeichnerischen Festsetzungen in einem einzigen Plan getroffen werden. Daher ist auch die Anfertigung von zwei eigenständigen Planzeichnungen notwendig.

Impressum:

isu-aktuell ist eine Veröffentlichung des Planungsbüros isu. Alle Rechte vorbehalten. Vervielfältigungen, auch auszugsweise, Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen zu kommerziellen Zwecken nur mit schriftlicher Genehmigung des Büros isu.

Herausgeber:

isu – Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung
Am Tower 14 · 54634 Bitburg/Flugplatz
Tel. 06561/944901 · Fax 06561/944902 · eMail: info-bit@i-s-u.de

Redaktion:

Dipl.-Ing. Wilko Kannenberg, Dipl.-Ing. Kay Strohbach, Dipl.-Ing. Klaus Zimmermann

DTP-Realisation:

BohnFoto&Design, 54636 Trimport

Copyright:

Inhalte, Konzept und Layout unterliegen dem Urheberrecht.