



LANDESKRIMINALAMT
NIEDERSACHSEN

Mai 2020

Kompetenzzentrum
Urbane Sicherheit >KURBAS

Ratgeber zur Formulierung von Stellungnahmen

**Kriminalprävention durch Berücksichtigung
von Sicherheitsaspekten in der Bauleitplanung**



Niedersachsen

Ratgeber zur Formulierung von Stellungnahmen

**Kriminalprävention durch Berücksichtigung
von Sicherheitsaspekten in der Bauleitplanung**

StadtUmLand
Forschung Planung
Beratung

Bearbeitet von

Ingrid Heineking, Dipl.-Geogr. Raumplanerin
Petra Preuß, Dipl.-Ing. Architektin
Hornemannweg 7 _ 30167 Hannover
T 0511 105 606 50 _ M +49 (0)176 202 383 05
heineking@stadtumland.com _ www.stadtumland.com

Herausgeber

Landeskriminalamt Niedersachsen
Kriminologische Forschung und Statistik / Zentralstelle Prävention
Am Waterlooplatz 11, 30169 Hannover

Nachdruck oder Auswertung – auch auszugsweise –
nur mit Quellenangaben gestattet

Impressum

Redaktion: Landeskriminalamt Niedersachsen
Kompetenzzentrum Urbane Sicherheit–KURBAS
kurbas@lka.polizei.niedersachsen.de

Hannover, im Mai 2020

Inhaltsverzeichnis

I. EINFÜHRUNG	1
II. GUT ZU WISSEN	2
III. RATGEBER ZUR ANWENDUNG	7
Festsetzungen im Bebauungsplan mit Sicherheitsrelevanz	7
Art der baulichen Nutzung (WS, WR, WA, WB)	8
Art der baulichen Nutzung (MI, MD, MU, MK)	10
Art der baulichen Nutzung (GE, GI, SO)	12
Maß der baulichen Nutzung	14
Bauweise	16
Überbaubare Grundstücksflächen (Baulinien, Baugrenzen)	18
Nebenanlagen	20
Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen	21
Flächen für Stellplätze und Garagen	22
Flächen für den Gemeinbedarf sowie Sport-und Spielanlagen	24
Verkehrsflächen	26
Öffentliche und private Grünflächen	28
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)	30
Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung	31
Örtliche Bauvorschriften (ÖBV)	32
IV. BAULEITPLANUNG UND KRIMINALPRÄVENTION	33
Soziale Umgebung	34
Kriminalitätslagebild	35
Geografische Lage	36
Umgebende Nutzungen	38
V. BETEILIGUNGSMATRIX	41
VI. PLANUNGSBEGRIFFE, ZITIERTE PARAGRAFEN UND ABKÜRZUNGEN	44

I. EINFÜHRUNG

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch eine Planung berührt werden kann, sind gemäß Baugesetzbuch^{1A} durch die planaufstellende Gemeinde über die Planung zu unterrichten und zur Äußerung sprich Stellungnahme aufzufordern. Zu den betroffenen Trägern öffentlicher Belange² zählen häufig auch die örtlichen Polizeidienststellen. Das Kompetenzzentrum Urbane Sicherheit - KURBAS hat die Schwierigkeiten und den Aufwand erkannt, die dadurch auf die Polizeibehörden zukommen können und häufig gestellte Anfragen als Grundlage für diesen Ratgeber genutzt. Fachlich-sachliche Grundlagen werden hiermit zur Verfügung gestellt, um im Rahmen der Abwägung³ gezielt Stellung bzw. Einfluss nehmen zu können.

Die rechtlichen Grundlagen der Bauleitplanung reichen formal aus, um Sicherheitsaspekte einzubringen, eine Einflussnahme ist also entsprechend im Baugesetzbuch (BauGB) vorbereitet. Hier heißt es gem. §1 Abs. 6 Nr. 1: Insbesondere zu berücksichtigen sind: „Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, ...“. Es bedarf jedoch einer ausreichenden Kenntnis darüber, wie und wo Belange⁴ rechtlich konform, an der richtigen Stelle und zum richtigen Zeitpunkt eingebracht werden müssen. Dieser Bedarf ist Hintergrund für den vorliegenden Ratgeber.

Damit zusammenhängend wird grundsätzlich empfohlen Sicherheitsaspekte möglichst frühzeitig in die Planungsprozesse einzubringen, das heißt informell auch schon im Vorfeld der offiziellen Rechtsplanung, z.B. im Zuge von Stadtentwicklungsprozessen, Sanierungskonzepten oder Städtebaulichen Wettbewerben. Diese unterschiedlichen Planungsprozesse sind jedoch nicht Gegenstand dieses Ratgebers, denn formal sieht das deutsche Planungsrecht erst im Rahmen der Bauleitplanung⁵ und dabei insbesondere auf Ebene des Bebauungsplans⁶ (B-Plan) eine konkrete und rechtlich abgesicherte Möglichkeit zur Beteiligung⁷ vor.

Zum Einstieg in den Ratgeber werden im folgenden **Kapitel II** einige **grundlegende Informationen** gegeben, die die Arbeit an einer Stellungnahme erleichtern sollen. **Kapitel III** ist das Kernstück des Ratgebers und dient der konkreten Anwendung, hier werden die relevanten **Festsetzungen eines B-Planes** vorgestellt und hinsichtlich ihrer Sicherheitsrelevanz im Detail abgearbeitet. Alle in der vorgelegten Planzeichnung⁸ dargestellten und in der Begründung⁹ ausformulierten Festsetzungen¹⁰ sollten sich hier wiederfinden. Fragen werden aufgeworfen und gleichzeitig Antworten gegeben. In **Kapitel IV** wird der Zusammenhang zwischen **Städtebau und Kriminalprävention** aufgezeigt und der Nutzen von kleinräumigen Kriminalitätslagebildern sowie Informationen über umgebende Nachbarschaft und Nutzungen erläutert.

Zur Einordnung der Planungs- und Maßstabsebenen, die das deutsche Planungssystem bestimmen, wird am Ende des Ratgebers in **Kapitel V** ein Überblick in Form einer Matrix gegeben, in der neben inhaltlichen Informationen insbesondere die **Beteiligungsmöglichkeiten** und deren gesetzlicher Hintergrund vermittelt werden. Eine Liste der verwendeten Planungsbegriffe und zitierte Paragraphen schließt mit **Kapitel VI** den Ratgeber ab.

A Erläuterungen siehe Kap. VI Planungsbegriffe, zitierte Paragraphen und Abkürzungen

II. GUT ZU WISSEN

Der Ratgeber ist insbesondere auf (Bauleit)Pläne, an denen die zuständigen Polizeidienststellen (PD oder PI) formal beteiligt werden (müssen) ausgerichtet. Ein standardisierter Ablauf, wer die Stellungnahme in Bezug auf Kriminalprävention abgibt ist behördenintern anzuregen.

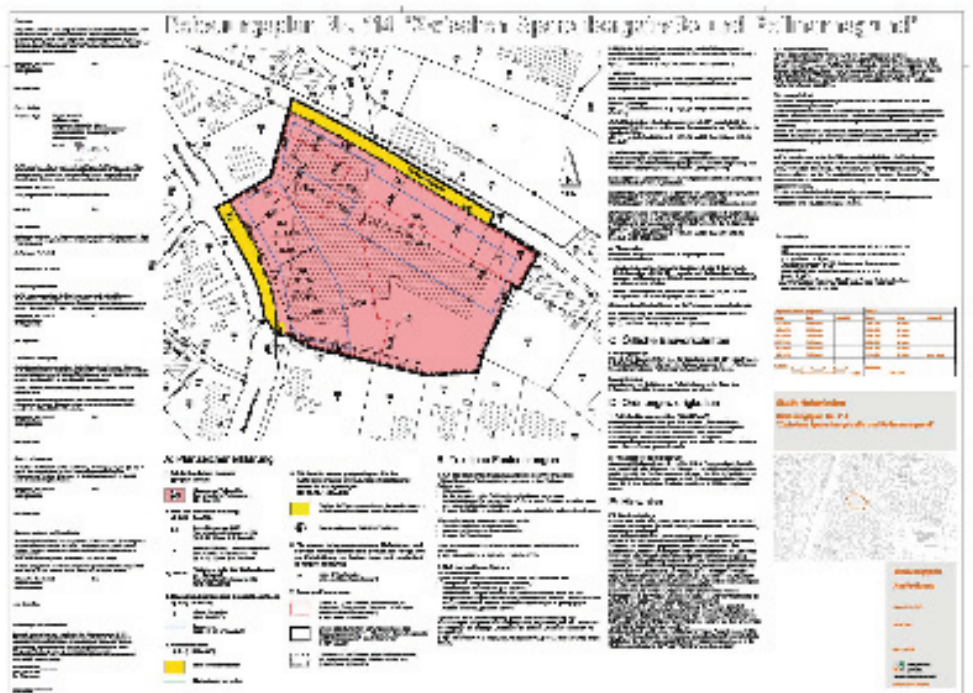
Der Ratgeber gilt besonders für Vorhaben, die der Siedlungsflächenerweiterung oder der Innenentwicklung dienen, Straßenbauplanungen betreffen oder Infrastrukturelle Vorhaben vorbereiten. Die Vielfalt der Aufgaben zeigt, dass eine Zentralstelle innerhalb der Polizei beteiligt werden sollte (Beauftragter für Kriminalprävention - BfK oder SB Prävention). Im Bedarfsfall sollte auch der Bereich Verkehr eingebunden sein.

Der Ratgeber kann sowohl im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung genutzt werden als auch zu vorliegenden Entwürfen und öffentlich ausgelegten Projekten.

Arbeitserleichterndes vorweg!

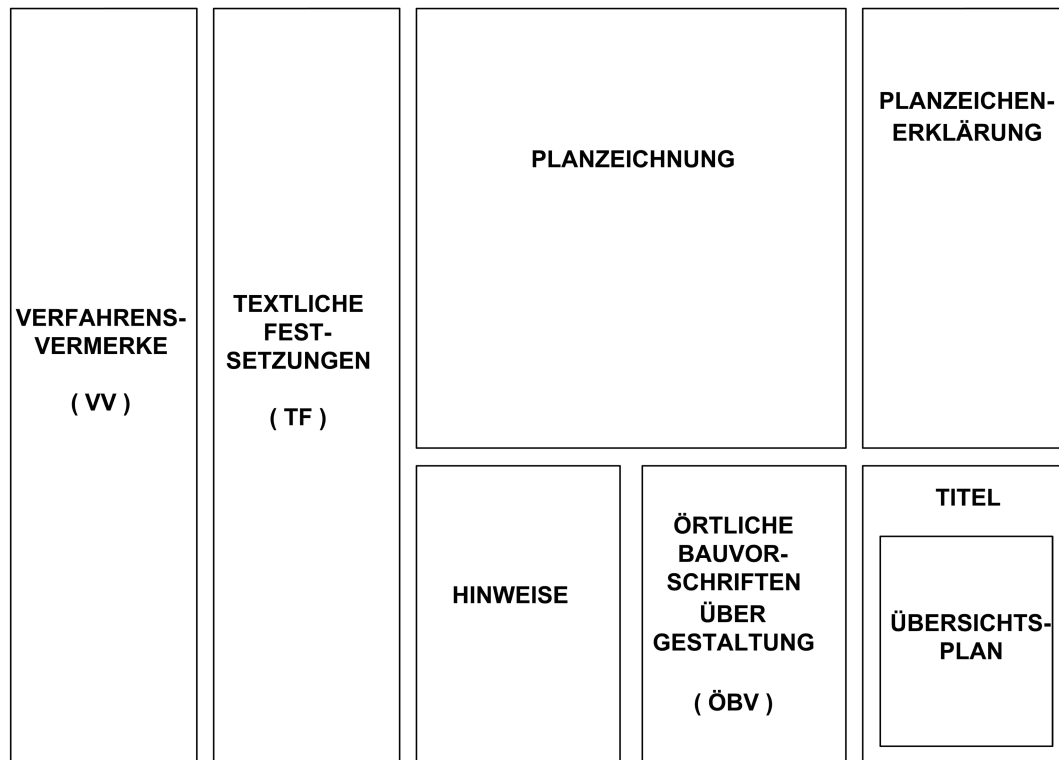
Der Bebauungsplan besteht in der Regel aus einer Planzeichnung, die nach der Planzeichnungsverordnung¹¹ erarbeitet wird und die in zeichnerischer Form die verschiedenen Festsetzungen sowie den Geltungsbereich enthält. Da sich nicht alle möglichen Regelungen in zeichnerischer Form darstellen lassen, wird die Zeichnung zumeist um Textliche Festsetzungen (TF) sowie ggf. Hinweise, teilweise Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung und einer Planzeichenerklärung ergänzt. Zu jedem Bebauungsplan gehört eine Begründung, in der die städtebaulichen Ziele und Festsetzungen des Planes erläutert werden. Ergänzt wird die Begründung durch die zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 4 BauGB, in dem die Umweltprüfung und die Abwägung zusammengefasst sind. Schließlich gehört zum Bebauungsplan der Umweltbericht, der nach der Anlage 1 zum BauGB erstellt wird. Der Bebauungsplan, seine Begründung und die zusammenfassende Erklärung können von jedermann eingesehen werden. Ein B-Plan wird im Rahmen der (frühzeitigen) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange als (Vor)Entwurf vorgelegt und ist in der Regel wie folgt aufgebaut:

Beispiel für einen Bebauungsplan (Planzeichnung)



Quelle: <https://gis.landkreis-holzminden.de/geoportal/>
B-Plan Nr. 114 „Zwischen Sparenbergstraße und Pollmannsgrund“, Stadt Holzminden

Aufbau und Prinzip eines Bebauungsplan(vor)entwurfs



Quelle: Eigene Darstellung, 02/2020

Die Bestandteile des B-Plans sind im Allgemeinen nach der Struktur des § 9 BauGB „Inhalt des Bebauungsplans“ und der Planzeichenverordnung (PlanzV 1990) aufgebaut, deren Kenntnis das Lesen und Verstehen für Außenstehende vereinfachen. Diese Struktur lässt sich zumeist auch anhand der Planzeichenerklärung des B-Plans nachvollziehen.

Der § 9 Abs. 1 ist in Gänze im Kapitel VI zitiert, um Rückschlüsse der Aussagen und Festsetzungen im B-Plan auf das BauGB zu ermöglichen. Hinter jeder Festsetzung eines B-Plans sollte in der Planzeichenerklärung ein Verweis auf den anzuwendenden Paragraphen im BauGB stehen. Festsetzungen mit Sicherheitsrelevanz werden in Kapitel III besonders aufgeführt und erläutert.

Für Ihre Stellungnahme müssen Planzeichnung und Textliche Festsetzungen geprüft werden sowie wichtige Teile der Begründung gelesen werden. Manche Teile des Bebauungsplans können vernachlässigt werden, andere bergen wichtige Informationen.

Für die Erarbeitung Ihrer Stellungnahme gehen Sie am besten wie folgt vor:

1.

- Lesen Sie die Begründung in Bezug auf Ziele und Zwecke der Planung sowie zu den einzelnen Planzeichen und Festsetzungen, um die Aussagen des B-Plans schnell zu erfassen.
- Nutzen Sie den Städtebaulichen Entwurf – soweit vorhanden - zum Verständnis der Planzeichnung.
- Nutzen Sie die Örtlichen Bauvorschriften (ÖBV) – soweit vorhanden - als Instrument zur Unterbringung von gestalterischen Sicherheitsaspekten.
- Lassen Sie den Umweltbericht außen vor. Sollten sicherheitsrelevante Aussagen (zu Lärm, Immissionen o.Ä.) darin enthalten sein, werden sie in der Begründung erwähnt. Gleiches gilt für sonstige Fachgutachten.

2.

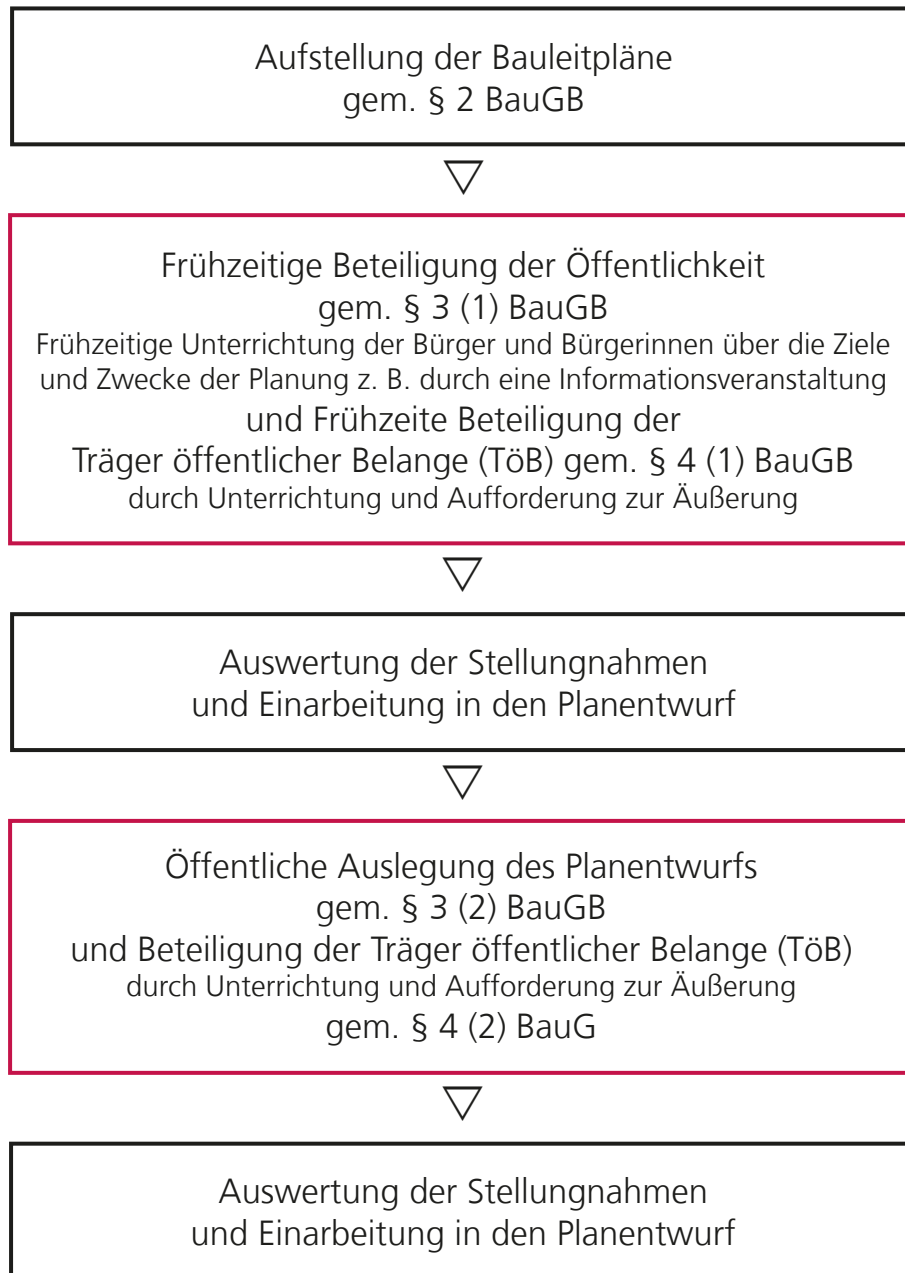
Nehmen Sie sich die Planunterlagen vor und stellen Sie sich folgende Fragen, um sich einen Überblick zu verschaffen:

- Sind die Planunterlagen vollständig?
- Sind Planzeichnung und Begründung vorhanden?
Aus welcher Kommune kommt der B-Plan?
- Ist die Polizei bereits im Vorfeld an der Planung beteiligt worden?
- Wer war dafür zuständig?
- Wo liegt das Plangebiet genau?
- Die geografische Lage des Plangebietes kann sicherheitsrelevante Auswirkungen auf die spätere Nutzung haben (siehe S. 36). Nähere Hinweise zur geografischen Lage finden Sie i.A. in der Begründung des B-Plans.
- Liegen polizeiliche Informationen über das Plangebiet vor?
Gibt es Informationen über die Nachbarschaft und umgebende Nutzungen in der beiliegenden Begründung? Die Umgebung des Plangebietes kann sicherheitsrelevante Auswirkungen auf die spätere Nutzung haben (siehe S.38). Nähere Hinweise zu umgebenden Nutzungen finden Sie i.A. in der Begründung des B-Plans.
- Ist es sinnvoll ein kleinräumiges Kriminalitätslagebild (für den internen Gebrauch) zu erstellen und zu interpretieren? Der Bedarf hängt von den Risikofaktoren ab, die Sie als Polizei sehen (siehe S.35).

3.

- Nehmen Sie sich das Kapitel III des Ratgebers zur Hand und folgen Sie den dortigen Anweisungen, es ist so gegliedert, dass Sie Ihre Stellung-

Verfahrensablauf zur Beteiligung



Quelle: Eigene Zusammenstellung Stand: 01/2020

Das Einreichen Ihrer Stellungnahme erfolgt demnach entweder frühzeitig zur Vorlage des Plan-Vorentwurfs des Bebauungsplans (gemäß §4 Abs. 1) und damit zu einem Zeitpunkt, der Änderungen im Allgemeinen ohne größere zeitliche Verzögerung zulässt. Potenzielle Änderungsbedarfe, die aus den Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange entstanden sind, werden ausgewertet und für den nächsten Verfahrensschritt, die öffentliche Auslegung, in den Planentwurf eingearbeitet. Das Einreichen Ihrer erstmaligen Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Auslegung (gemäß §4 Abs. 2) kann bei erforderlichem Änderungsbedarf des Planentwurfs zu zeitlichen Verzögerungen führen. Eine die Grundzüge der Planung betreffende Änderung, die durch Ihre Stellungnahme eingearbeitet werden muss, bedingt das Erfordernis einer erneuten öffentlichen Auslegung und Beteiligung.

Im nachfolgenden Kapitel III werden die relevanten Festsetzungen eines Bebauungsplans vorgestellt und hinsichtlich ihrer Sicherheitsrelevanz im Detail geprüft und erläutert. Alle in der Ihnen vorliegenden Planzeichnung dargestellten und in der Begründung ausformulierten Festsetzungen finden sich hier wieder.

Hierauf sollte auch der Fokus einer jeden Stellungnahme liegen. Eine Auflistung exemplarischer Fragen mit Sicherheitsbezug hilft bei der Identifizierung. Potenzielle Auswirkungen sowie Lösungsvorschläge geben die Struktur für die Stellungnahme vor.

III. RATGEBER ZUR ANWENDUNG

Erläuterung der Festsetzung

Die **Art der baulichen Nutzung** gibt an, welche Nutzungen und Nutzungsmischungen in einem Plangebiet zulässig sind. Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) unterscheidet in den §§ 2 bis 11 BauNVO elf Nutzungsarten. Diese werden auf den folgenden sechs Seiten thematisch sortiert vorgestellt. Die BauNVO differenziert in folgende bauliche Nutzungen für **Wohngebiete**:

- § 2 BauNVO Kleinsiedlungsgebiete (WS)¹²
- § 3 BauNVO Reine Wohngebiete (WR)
- § 4 BauNVO Allgemeine Wohngebiete (WA)
- § 4a BauNVO Besondere Wohngebiete (WB)

Für die Wohngebiete gibt es lt. BauNVO immer allgemein zulässige Nutzungen und ausnahmsweise zulässige Nutzungen. So sind z. B. in einem Reinen Wohngebiet (WR) Wohngebäude und Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner und Bewohnerinnen dienen, allgemein zulässig. Ausnahmsweise können z. B. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner und Bewohnerinnen des Gebiets dienen sowie sonstige Anlagen für soziale Zwecke zugelassen werden. In Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die in WR nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen bereits allgemein zulässig. Es können des weiteren ausnahmsweise zugelassen werden: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Es kann weiterhin festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die allgemein zulässig wären, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn die allgemeine Zweckbestimmung gewahrt wird. Andererseits können auch Nutzungen, die nur ausnahmsweise zulässig wären, als allgemein zulässig festgesetzt werden. Es ist in den Textlichen Festsetzungen darauf zu achten, was diesbezüglich festgesetzt ist.

Warum ist das wichtig?

Eine Nutzungsmischung ermöglicht für die Bewohner und Bewohnerinnen des Wohngebietes kurze Wege im Alltag einhergehend mit der Möglichkeit von sozialer Kontrolle. Viele unterschiedliche Personen fühlen sich für den Raum verantwortlich und ermöglichen die Belegung von privaten und öffentlichen Bereichen.

Worauf ist in Bezug auf Sicherheitsaspekte in den Wohngebieten zu achten?

Es ist darauf zu achten, dass


- Nutzungsmischung ermöglicht wird, d. h. unterschiedliche bauliche Nutzungen (Wohnen, Arbeiten, Freizeit, Infrastruktur),
- Nutzungen, die durch Textliche Festsetzungen ausgeschlossen werden, ggf. zugelassen werden, um unterschiedliche Nutzungen im Plangebiet zu ermöglichen und, dass
- ggf. Flächen für den Gemeinbedarf (Kita, (Grund)Schule, Freizeiteinrichtung) und / oder Grünflächen wie Spielplatz etc. als solche auch festgesetzt werden, um diese explizit zu ermöglichen.

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 2 bis 4a BauNVO

ANWENDUNG IM BEBAUUNGSPLAN

Überprüfen Sie die Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan, am besten Sie suchen dafür die Nutzungsschablone. Sind die folgenden Planzeichen abgebildet? Stellen Sie sich die folgenden Fragen und geben Sie bei Bedarf die entsprechenden Empfehlungen.

Nutzungsschablone

WA	I
0,3	
o	

Planzeichen



Kleinsiedlungsgebiete



Reine Wohngebiete



Allgemeine Wohngebiete



Besondere Wohngebiete

Sonstiges

Fragen

Sind die unter § 2 Abs. 3 BauNVO^B ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen allgemein zulässig?

Sind die unter § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen allgemein zulässig?

Sind die unter § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen allgemein zulässig?

Sind die unter § 4a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen allgemein zulässig?

Sind explizit Gemeinbedarfsflächen oder Grünflächen für die wohnortnahe Infrastruktur festgesetzt?

Empfehlungen

WA festsetzen oder Ausnahmen allgemein zulassen (s. Textliche Festsetzungen, Städtebauliches Konzept und Begründung).

WA festsetzen oder Ausnahmen allgemein zulassen (s. Textliche Festsetzungen und Begründung).

Einzelne Ausnahmen auf ihre Sicherheitsrelevanz hin prüfen (s. Textliche Festsetzungen und Begründung).

Einzelne Ausnahmen auf ihre Sicherheitsrelevanz hin prüfen (s. Textliche Festsetzungen und Begründung).

Gemeinbedarfsflächen für Kita, Schule, Freizeitangebote und Grünflächen für Sport- und Spielplätze etc. als solche festsetzen (s. Begründung).

B Alle im III. Kapitel genannten Paragraphen sind nachzulesen im VI. Kapitel unter Zitierte Paragraphen ab S. 42

Erläuterung der Festsetzung

Die **Art der baulichen Nutzung** gibt an, welche Nutzungen und Nutzungsmischungen in einem Plangebiet zulässig sind. Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) unterscheidet folgende bauliche Nutzungen für **gemischte Gebiete**:

- § 5 Dorfgebiete (MD)
- § 6 Mischgebiete (MI)
- § 6a Urbane Gebiete (MU)
- § 7 Kerngebiete (MK)

Für alle diese Gebiete gilt vorrangig die Ermöglichung von Nutzungsmischungen innerhalb eines Gebietes. Bei Dorfgebieten (MD) ist vorrangig auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten Rücksicht zu nehmen. Mischgebiete (MI) dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Das Verhältnis sollte dabei ausgewogen sein. Urbane Gebiete (MU) dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. Kerngebiete (MK) dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Auch bei diesen gemischten Gebieten kann festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die allgemein zulässig wären, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn die allgemeine Zweckbestimmung gewahrt wird. Andersherum können auch Nutzungen, die nur ausnahmsweise zulässig wären, als allgemein zulässig festgesetzt werden. Es ist in den Textlichen Festsetzungen darauf zu achten, was diesbezüglich festgesetzt ist.

Warum ist das wichtig?

Eine Nutzungsmischung ermöglicht für die Bewohner und Bewohnerinnen und Nutzer und Nutzerinnen eines Dorfes oder eines städtischen Quartiers kurze Wege im Alltag und die Möglichkeit der Vereinbarkeit von Familie und Beruf. Das Miteinander verschiedener Menschen und unterschiedlichster Funktionen stärkt die soziale Kontrolle und Belebung öffentlicher und privater Bereiche.

Worauf ist in Bezug auf Sicherheitsaspekte in gemischten Gebieten zu achten?

Es ist darauf zu achten, dass

- eine möglichst kleinteilige Durchmischung durch horizontale oder vertikale Gliederung der Art der baulichen Nutzungen, also unterschiedliche Nutzungen in den Geschossen oder nebeneinander auf einer Etage, ermöglicht wird,
- die Anordnung von Nutzungen nicht die Wohnqualität schmälert oder als Barriere zur Wohnnutzung wahrgenommen wird,
- die unterschiedlichen baulichen Nutzungen (Wohnen, Arbeiten, Freizeit, Infrastruktur) die Belegung von Räumen zu Tages- und Nachtzeiten ermöglicht,
- in MK-Gebieten die Wohnnutzung und die Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen gestärkt wird und, dass
- keine Konflikte bzw. das Sicherheitsempfinden durch mögliche Störungen (Lärm, Geruch, ...) provoziert werden.

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 5 bis 7 BauNVO

ANWENDUNG IM BEBAUUNGSPLAN

Überprüfen Sie die Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan, am besten Sie suchen dafür die Nutzungsschablone. Sind die folgenden Planzeichen abgebildet? Stellen Sie sich die folgenden Fragen und geben Sie bei Bedarf die entsprechenden Empfehlungen.

Nutzungsschablone

MD	II
0,6	1,2
g	

Planzeichen



Dorfgebiete



Mischgebiete



Urbane Gebiete



Kerngebiete

Fragen

Sind die unter § 5 Abs. 2 BauNVO allgemein zugelassenen Nutzungen ggf. ausgeschlossen oder ausnahmsweise zugelassen?

Sind die unter § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zugelassenen Nutzungen ggf. ausgeschlossen oder ausnahmsweise zugelassen?

Werden Wohnnutzungen in den oberen Geschossen zugelassen?

Werden Wohnnutzungen in den oberen Geschossen zugelassen?

Empfehlungen

Allgemein zugelassene Nutzungen nicht ausschließen (s. Textliche Festsetzungen, Städtebauliches Konzept und Begründung).

Allgemein zugelassene Nutzungen nicht ausschließen (s. Textliche Festsetzungen, Städtebauliches Konzept und Begründung).

Wohnungen in bestimmten Geschossen oder ein Anteil der Geschossfläche für Wohnungen gem. § 6a Abs. 4 BauNVO festsetzen.

Wohnungen in bestimmten Geschossen oder ein Anteil der Geschossfläche für Wohnungen gem. § 7 Abs. 4 BauNVO festsetzen.

Erläuterung der Festsetzung

Die **Art der baulichen Nutzung** gibt an, welche Nutzungen und Nutzungsmischungen in einem Plangebiet zulässig sind. Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) unterscheidet folgende bauliche Nutzungen für **gewerbliche Gebiete und Sondergebiete**:

- § 8 Gewerbegebiete (GE)
- § 9 Industriegebiete (GI)
- § 10 Sondergebiete, die der Erholung dienen (SO)
- § 11 Sonstige Sondergebiete (SO)

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Wohnnutzungen sind in Gewerbegebieten (GE) allgemein nicht zulässig. Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Wohnnutzungen sind in Industriegebieten (GI) allgemein nicht zulässig. Auch bei diesen Gebieten kann festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die allgemein zulässig wären, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn die allgemeine Zweckbestimmung gewahrt wird. Andersherum können auch Nutzungen, die nur ausnahmsweise zulässig wären, als allgemein zulässig festgesetzt werden. Es ist in den Textlichen Festsetzungen darauf zu achten, was diesbezüglich festgesetzt ist. Als Sondergebiete, die der Erholung dienen, kommen insbesondere in Betracht Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete und Campingplatzgebiete. Die Zweckbestimmung und Art der Nutzung ist im Bebauungsplan darzustellen und festzusetzen. Als Sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den anderen vorher genannten Baugebieten unterscheiden. Darunter fallen Gebiete für den Fremdenverkehr, Kurgebiete, Ladengebiete, Gebiete für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe, Gebiete für Messen, Ausstellungen und Kongresse, Hochschulgebiete, Klinikgebiete, Hafengebiete oder Gebiete für Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien, wie Wind- und Sonnenenergie dienen.

Warum ist das wichtig?

Es sollen monofunktionale und barrierebildende Siedlungsbereiche vermieden werden. Ein attraktives Gebiet erhöht, z. B. durch Aufenthaltsqualität, das Wohlbefinden und damit das Sicherheitsempfinden der Nutzer und Nutzerinnen. Ziel ist es in GE-, GI- und Sondergebieten Bereiche zu schaffen, die sozial kontrolliert werden können (zu unterschiedlichen Tages- und Nachtzeiten). Eine Gliederung in kleinere Strukturen fördert die Übersichtlichkeit und damit die Verantwortung der unterschiedlichen Nutzer und Nutzerinnen für den jeweiligen Raum. Eine gut geplante Verkehrsinfrastruktur ermöglicht die Belebung von öffentlichen Bereichen.

Worauf ist in Bezug auf Sicherheitsaspekte in diesen Gebieten zu achten?

Es ist darauf zu achten, dass

- unterschiedliche Arten von Betrieben ermöglicht werden wie z. B. Produktionsstätten, Lagerhallen, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- eine Durchmischung durch z. B. Schaffung der Voraussetzungen für Einkaufs- und Betreuungseinrichtungen (Funktionsmischung) in GE- und GI-Gebieten oder in räumlichem Zusammenhang möglich ist,
- Stellplätze für Arbeitnehmer und Arbeitnehmerinnen und Besucher und Besucherinnen direkt einem Betrieb zugeordnet werden können,
- Stellplätze nicht als große unübersichtliche Flächen, sondern eher in kleinteiligen Strukturen ausgewiesen werden,

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 8 bis 11 BauNVO

- unverhältnismäßig große Einkaufszentren und Ladengebiete vermieden werden,
- eine Erreichbarkeit durch den ÖPNV also eine Sicherstellung der Mobilität gegeben ist,
- eine Aufenthaltsqualität durch öffentliche und private Grünflächen oder grünbegleitende Wegeführungen geschaffen werden kann,
- Verkehrsinfrastruktur nicht einen überdimensionalen Schwerpunkt einnimmt und, dass
- keine Konflikte bzw. das Sicherheitsempfinden durch mögliche Störungen (Lärm, Geruch, etc.) provoziert werden.

ANWENDUNG IM BEBAUUNGSPLAN

Überprüfen Sie die Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan, am besten Sie suchen dafür die Nutzungsschablone. Sind die folgenden Planzeichen abgebildet? Stellen Sie sich die folgenden Fragen und geben Sie bei Bedarf die entsprechenden Empfehlungen.

Nutzungsschablone

GE	IV
0,8	(2,4)
a	

Planzeichen



Gewerbegebiete



Industriegebiete



Sondergebiete,
die der Erholung dienen



Sonstige Sondergebiete

Fragen

Werden Wohnnutzungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -inhaberinnen und Betriebsleiter und -leiterinnen allgemein zugelassen?

Werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zugelassen?

Werden Wohnnutzungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -inhaberinnen und Betriebsleiter und -leiterinnen allgemein zugelassen?

Werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zugelassen?

Werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zugelassen?

Sondergebiete werden sehr speziell und einzelfallbezogen festgesetzt. Es ist daher sehr genau zu prüfen, welche Festsetzungen sicherheitsrelevant sind.

Empfehlungen

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -inhaberinnen und Betriebsleiter und -leiterinnen allgemein zulassen in den Textlichen Festsetzungen.

Anlagen allgemein zulassen in den Textlichen Festsetzungen.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -inhaberinnen und Betriebsleiter und -leiterinnen allgemein zulassen in den Textlichen Festsetzungen.

Anlagen allgemein zulassen in den Textlichen Festsetzungen.

Anlagen allgemein zulassen in den Textlichen Festsetzungen.

Erläuterung der Festsetzung

Als **Maß der baulichen Nutzung** muss eine Grundflächenzahl oder die Größe einer Grundfläche und im Regelfall auch die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe eines Gebäudes festgelegt werden. Es kann optional eine **Geschossflächenzahl (GFZ)** oder eine Geschossfläche (GF) festgelegt werden. Die Geschossflächenzahl wird als Dezimalzahl mit ein oder zwei Dezimalstellen festgesetzt. D. h. bei einem 1000 Quadratmeter großen Grundstück mit einer Geschossflächenzahl von 0,7 dürften maximal 700 m² Bruttogeschossfläche (BGF) errichtet werden. Die Geschossfläche kann aber auch mit einer m²-Zahl angegeben werden. Für die einzelnen Baugebiete sind in der BauNVO Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung festgesetzt.

Eine Grundflächenzahl gibt an wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist. Es kann optional eine **Grundflächenzahl (GRZ)** oder eine Grundfläche (GR) festgelegt werden. Die Grundflächenzahl wird als Dezimalzahl mit ein oder zwei Dezimalstellen festgesetzt. D. h. bei einem 1000 Quadratmeter großen Grundstück mit einer Grundflächenzahl von 0,3 dürften maximal 300 m² Grundfläche bebaut bzw. versiegelt werden. Dabei zählen nicht nur das Hauptgebäude, sondern auch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten (auch mit nicht wassergebundenen Materialien erstellte Zufahrten und Wege) sowie Nebenanlagen. Bei einer Geschossflächenzahl bleiben die Nebenanlagen, Balkone, Loggien und Terrassen unberücksichtigt. Die Maße können als Mindestmaße, Höchstmaße oder zwingend festgesetzt werden.

Warum ist das wichtig?

Das Maß der baulichen Nutzung beeinflusst den Gebäudetyp und die Ausformung der Gebäude. Durch die Festsetzungen von Geschossigkeit und Höhe kann man Einfluss nehmen auf die Anzahl der möglichen Wohneinheiten, auch durch die Festsetzung der Grundfläche bzw. Grundflächenzahl. Eine überschaubare Dimension der Gebäude sowie eine überschaubare Anzahl von Wohneinheiten kann sich positiv auf die Sicherheit im Plangebiet auswirken. Gebäude mit geringeren Wohneinheiten ermöglichen ein Kennenlernen der Bewohner und Bewohnerinnen untereinander und somit ein nachbarschaftliches Miteinander. Durch ein dem Gebiet angemessenes Verhältnis von Gebäude und Freifläche werden nutzbare, wohnungsnaher Freiflächenangebote festgelegt. Das Verhältnis von bebautem und unbebauten Raum und dessen Ausgestaltung beeinflusst das Sicherheitsempfinden der Nutzer und Nutzerinnen des Raumes. Dabei spielen Faktoren wie die Ermöglichung von Sichtachsen oder die Orientierung im Plangebiet eine maßgebliche Rolle.

Worauf ist in Bezug auf Sicherheitsaspekte beim Maß der baulichen Nutzung zu achten?

Es ist darauf zu achten, dass

- die Dichte der Baukörper in einem angemessenen Verhältnis zu den Freiflächen steht, abhängig von der Art des Gebietes (bei einer aufgelockerten Bebauung wäre der Anteil der Freifläche sehr hoch und bei einer verdichteten Bauweise eher gering)
- die Geschossigkeit und die Höhe der baulichen Anlagen im Verhältnis zu den beabsichtigten Zielen wie zum Beispiel „Wohnen im Grünen“, „barrierefreies Wohnen“, „Verdichtete Bauformen“, o. ä. steht,

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO

- komplexe Wohnblocks und Hochhäuser, d.h. nicht überschaubare Mehrfamilienhäuser^c, möglichst vermieden werden, und dass
- hinsichtlich der baulichen Dichte bei gewerblichen Nutzungen auf eine höhere Dichte durch eine mehrgeschossige Bauweise hingewirkt wird. Das ermöglicht eine alternative Nutzung für die übrigen Flächen.

ANWENDUNG IM BEBAUUNGSPLAN

Überprüfen Sie die Angaben zum Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan, am besten Sie suchen dafür die Nutzungsschablone. Sind die folgenden Planzeichen abgebildet? Stellen Sie sich die folgenden Fragen und geben Sie bei Bedarf die entsprechenden Empfehlungen.

Nutzungsschablone

MD	II
0,6	1,2
g	

Planzeichen

0,7 / 500 m²

GFZ / GF
Grundflächenzahl /
Grundfläche

Fragen

Ist die städtebauliche Dichte dem Plangebiet und dem Wohnumfeld angemessen festgesetzt?

Empfehlungen

Erhöhung oder Senkung der Dichte.

3,0 / 4000 m²

BMZ / BM
Baumassenzahl / Baumasse

Ist die städtebauliche Dichte dem Plangebiet und dem Wohnumfeld angemessen festgesetzt?

Erhöhung oder Senkung der Dichte.

0,4 / 100 m²

GRZ / GR
Grundflächenzahl /
Grundfläche

Ist die städtebauliche Dichte dem Plangebiet und dem Wohnumfeld angemessen festgesetzt?

Erhöhung oder Senkung der Dichte.

III

Zahl der Vollgeschosse

Wie viele Wohnungen können durch die Geschossigkeit erreicht werden und ist das dem Plangebiet und dem Wohnumfeld angemessen festgesetzt?
Sind Hochhäuser im Plangebiet möglich?

Reduzierung der Geschossigkeit durch sorgfältige Prüfung. Hochhäuser sollten nur in Ausnahmefälle zugelassen werden.

12 m über NN

Höhe baulicher Anlagen
mit Bezugspunkt

^c Hintergrund: In dieser Größenordnung ist keine städtebauliche Förderung von Verantwortung mehr erkennbar ist. Quelle: Nds. Min. für Soziales, Frauen, Familie und Gesundheit (Hg.) (2005): *Sicheres Wohnquartier. Gute Nachbarschaft*, S. 10 (Schubert, H. / Schnittger, A.)

Erläuterung der Festsetzung

Im Bebauungsplan kann die **Bauweise** als offene oder geschlossene Bauweise festgesetzt werden. Unter offener Bauweise versteht man im allgemeinen Gebäude mit seitlichem Grenzabstand wie Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen bis max. 50 m Länge. In geschlossener Bauweise werden Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet wie z. B. eine in der Stadt häufig vorkommende Blockrandbebauung. Es kann auch eine abweichende Bauweise festgesetzt werden, um Sonderformen zu ermöglichen.

Warum ist das wichtig?

Eine aus Sicherheitsgründen sinnvolle Gebäudestellung ermöglicht eine soziale Kontrolle der (halb)öffentlichen Bereiche, fördert die Sicherung von Sichtbeziehungen zwischen den Gebäuden untereinander und den Freiflächen. Die Mischung der unterschiedlichen Wohnformen in Einzelhäusern, Doppelhäusern, Reihenhäusern oder im Geschosswohnungsbau wirkt sich auf die soziale Durchmischung der Bewohner und Bewohnerinnen aus und somit auch positiv auf das Wohnquartier.

Worauf ist in Bezug auf Sicherheitsaspekte bei der Bauweise zu achten?

Es ist darauf zu achten, dass


- die Festsetzung der Bauweise eine Gestaltung von Gebäuden ermöglicht, die einen kontrollierbaren Raum ausbilden (z. B. hofbildende Gebäudestellung),
- unterschiedliche Bauweisen in einem Plangebiet festgesetzt werden und, dass
- eindeutige Zuordnungen von privaten und öffentlichen Räumen ermöglicht werden.

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

ANWENDUNG IM BEBAUUNGSPLAN

Überprüfen Sie die Angaben zur Bauweise im Bebauungsplan, am besten Sie suchen dafür die Nutzungsschablone. Sind die folgenden Planzeichen abgebildet? Stellen Sie sich die folgenden Fragen und geben Sie bei Bedarf die entsprechenden Empfehlungen.

Nutzungsschablone

WA	I
0,3	
o	

Planzeichen

o

offene Bauweise

**E, D, H
oder ED**

Einzelhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen oder Einzelhäuser/Doppelhäuser

g

geschlossene Bauweise

a

abweichende Bauweise

Sonstiges

Fragen

Ist eine offene Bauweise für das Gebiet angemessen?

Sind auch Doppelhäuser zulässig?

Ist eine geschlossene Bauweise für das Gebiet angemessen?

Gibt es eine abweichende Bauweise und wie lautet diese?

Sind mehrere Bauweisen im Plangebiet festgesetzt?

Empfehlungen

Bauweise prüfen.

Einzel/Doppelhäuser (ED) anstatt nur Einzelhäuser.

Bauweise prüfen.

Prüfung der zugelassenen Abweichung.

Prüfung der Mischung und ggf. eine Mischung der Bauweisen vorschlagen.

Erläuterung der Festsetzung

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** können durch Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen bestimmt werden. Ist eine Baulinie festgesetzt, so muss auf dieser Linie gebaut werden. Ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Die Ausnahmen können in Art und Umfang im Bebauungsplan bestimmt werden. Ist eine Baugrenze festgesetzt, so darf diese nicht durch Gebäude und Gebäudeteile überschritten werden. Auch hier gilt, dass ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden kann. Die Ausnahmen können in Art und Umfang im Bebauungsplan bestimmt werden. Die Bebauungstiefen werden von der tatsächlichen Straßengrenze ab ermittelt, sofern der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt. Wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt wird, können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen zugelassen werden.

Warum ist das wichtig?

Eine aus Sicherheitsgründen sinnvolle Gebäudestellung ermöglicht eine soziale Kontrolle der (halb)öffentlichen Bereiche und fördert die Sicherung von Sichtbeziehungen zwischen den Gebäuden untereinander und den Freiflächen. Aus Gründen der Überschaubarkeit sollten keine Rückseiten entstehen, die nicht einsehbar sind.

Worauf ist in Bezug auf Sicherheitsaspekte bei überbaubaren Grundstücksflächen zu achten?




Es ist darauf zu achten, dass

- Baufenster so festgesetzt werden, dass eine Zonierung in öffentliche, halböffentliche und private Bereiche ermöglicht werden,
- Vor- und Rücksprünge nicht dazu führen, dass nicht einsehbare „tote“ Zonen (vor allem im Erdgeschoss) entstehen,
- wenn Vor- und Rücksprünge möglich sind, diese transparent ausgestaltet werden, um Aus- und Einblicke zu ermöglichen,
- durch die Festsetzung von Baulinien in der Nähe von öffentlichen Verkehrsflächen eine Kontaktaufnahme von Gebäuden zu den öffentlichen Verkehrsflächen und somit eine Belebung des öffentlichen Raumes ermöglicht wird und, dass
- klare Erschließungsstrukturen¹³ erkennbar sind und damit auch Vor- und rückwärtige Bereiche und somit eine klare Zuordnung zu den öffentlichen bzw. den privaten Räumen möglich ist.

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

ANWENDUNG IM BEBAUUNGSPLAN

Überprüfen Sie die überbaubaren Grundstücksflächen im Bebauungsplan. Sind die folgenden Planzeichen abgebildet? Stellen Sie sich die folgenden Fragen und geben Sie bei Bedarf die entsprechenden Empfehlungen.

Planzeichen	Fragen	Empfehlungen
 <p>Baugrenze</p>	<p>Ermöglicht die Anordnung der Gebäude in den Baufeldern eine Einsehbarkeit in öffentliche (Verkehrs-)Flächen?</p> <p>Ermöglicht die Festsetzung der Baugrenze eine eindeutige Stellung der Gebäude?</p>	<p>Baugrenzen möglichst nah und parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche festsetzen. 3 m zur Verkehrsfläche ermöglicht eine Vorgartenzone und eine soziale Kontrolle.</p> <p>Festsetzung einer Baulinie anstatt einer Baugrenze prüfen.</p>
 <p>Baulinie</p>	<p>Sind Vor- und Rücksprünge außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig?</p>	<p>Vor- und Rücksprünge mittels Textliche Festsetzungen in den EG-Bereichen ausschließen bzw. diese nur in transparenter Gestaltung zulassen.</p>
 <p>Baufenster</p>	<p>Ermöglichen die Baufelder eine Schaffung von geschützten Innenbereichen?</p>	<p>Baugrenzen bzw. -linien so festsetzen, dass private Innenbereiche möglich sind.</p>

Erläuterung der Festsetzung

Neben den baulichen Anlagen sind auch untergeordnete **Nebenanlagen** und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck des Baugebiets dienen und in ihrer Eigenart dem nicht widersprechen. Im Bebauungsplan kann die Zulässigkeit der Nebenanlagen und Einrichtungen eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.

Warum ist das wichtig?

Eine aus Sicherheitsgründen sinnvolle Gebäudestellung von Nebenanlagen behindert nicht die Sichtbeziehungen zwischen den Gebäuden untereinander und/oder den Freiflächen und lässt eine Überschaubarkeit der privaten und öffentlichen Räume zu. Es sollten keine nicht einsehbaren Rückseiten entstehen.

Worauf ist in Bezug auf Sicherheitsaspekte bei Nebenanlagen zu achten?

Es ist darauf zu achten, dass

- Nebenanlagen und Garagen bzw. Carports, wenn sie außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind, keine Sichtbarrieren bilden.

ANWENDUNG IM BEBAUUNGSPLAN

Überprüfen Sie, ob für die Nebenanlagen Textliche Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen wurden. Stellen Sie sich die folgende Frage und geben Sie bei Bedarf die entsprechende Empfehlung.

Textliche Festsetzungen zu

Nebenanlagen

Fragen

Sind Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig?

Empfehlungen

Mittels Textlicher Festsetzung die Zulässigkeit außerhalb der überbaubaren Flächen einschränken.

9 (1) Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO

Erläuterung der Festsetzung

In einem Plangebiet können auch als **mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen** zugunsten der Allgemeinheit oder eines bestimmten Personenkreises festgesetzt werden. Die Rechte können sowohl für private als auch für öffentliche Nutzungen vorgesehen werden, sie haben aber i. d. R. eher einen privaten Charakter.

Warum ist das wichtig?

Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen sind aus Sicherheitsaspekten ähnlich zu behandeln wie Verkehrsflächen. Bei der Festsetzung sollte zum Beispiel kontrolliert werden, ob die Flächen einsehbar sind oder ob es sich um Sackgassen handelt. Hier lässt sich nicht verallgemeinernd beschreiben, was generell besser wäre. Bei Sackgassen z. B. ist einerseits möglicherweise die Flucht für einen Verfolgten oder eine Verfolgte erschwert, andererseits bietet die Sackgasse durch die umstehenden Gebäude auch eher Einblicke auf den Weg/die Straße.

Worauf ist in Bezug auf Sicherheitsaspekte bei Flächen mit Geh- und Fahrrechten zu achten?

Es ist darauf zu achten, dass

- Flächen mit Geh- und Fahrrechten nicht durch private Hofflächen führen, um die privaten Bereiche vor Durchgangsverkehren zu schützen und, dass
- Flächen mit Geh- und Fahrrechten von Bewohnern und Bewohnerinnen kontrolliert werden können bzw. von Passanten und Passantinnen genutzt werden können.

ANWENDUNG IM BEBAUUNGSPLAN

Überprüfen Sie die mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Flächen im Bebauungsplan. Ist das folgende Planzeichen abgebildet? Stellen Sie sich die folgende Frage und geben Sie bei Bedarf die entsprechende Empfehlung.

Planzeichen



Geh- und
Fahrrecht
zugunsten der
Allgemeinheit

Fragen

Ist es an der Stelle sinnvoller eine öffentliche Verkehrsfläche festzusetzen?

Empfehlungen

Festsetzung einer Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg.

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

Erläuterung der Festsetzung

Stellplätze und Garagen/Carports (für Pkw) sind in allen Baugebieten zulässig. In manchen Wohngebieten (WS, WR, WA sowie SO, die der Erholung dienen) sind sie nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Unzulässig sind Stellplätze für LKW und Omnibusse und deren Anhänger. Im Bebauungsplan kann ebenfalls, wenn städtebauliche Gründe dieses rechtfertigen, festgesetzt werden, dass nur in bestimmten Geschossen oder Teilen von Geschossen Stellplätze und Garagen zulässig sind. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen können im Bebauungsplan auch mittels einer Umgrenzungslinie flächig standörtlich festgesetzt werden. Dazu zählen auch Tiefgaragen. Diese Flächen sind mit einer Zweckbestimmung wie z. B. Stellplätze (St), Garagen (Ga), Gemeinschaftsstellplätze (Gst), Gemeinschaftsgaragen (GGA) oder Tiefgaragen (TG) zu versehen. Es können auch Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ festgesetzt werden. Es können weiterhin Ein- und Ausfahrten und Anschlüsse anderer Flächen zu den Verkehrsflächen als Einfahrten, Einfahrtbereiche oder Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt werden.

Warum ist das wichtig?

Bei der Festsetzung von Flächen für Stellplätze und Garagen ist im Besonderen darauf zu achten, dass diese überschaubar und einsehbar sind, um Überfälle jeglicher Art zu vermeiden. Je größer die Anzahl und Dichte von Fahrzeugen in Tiefgaragen (und auch auf oberirdischen Stellplatzanlagen), umso besser die Möglichkeit für Täter und Täterinnen sich zu verbergen. Mehrere, voneinander abgegrenzte, kleinere Stellplatzflächen sind großräumigen, unübersichtlichen Parkplätzen in Wohngebieten vorzuziehen. Sie sollten so angeordnet werden, dass Sichtbeziehungen von den Eingängen der Gebäude aber auch aus den Gebäuden heraus und anderen öffentlichen und privaten Flächen auf die Stellplätze ermöglicht werden. Daher ist eine gute Gliederung und Strukturierung von Stellplatzanlagen notwendig, auch zur besseren Orientierung.

Worauf ist in Bezug auf Sicherheitsaspekte bei Flächen für Stellplätze und Garagen zu achten?




Es ist darauf zu achten, dass

- bei der Festsetzung von Tiefgaragen und Parkhäusern Sicherheitskriterien (Tageslicht, Notruf, überschaubare Anzahl der Stellplätze, ...) beachtet werden,
- bei der Festsetzung einer Tiefgarage die Zufahrt zu der Tiefgarage an einsehbarer Stelle liegt,
- die Festsetzung einer Tiefgarage im UG kombiniert wird mit anderen Nutzungen wie z. B. Fahrradabstellplätzen oder Abstellräumen,
- Garagen bzw. Carports, wenn sie außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind, keine Sichtbarrieren bilden,
- großflächige unübersichtliche Stellplatzanlagen vermieden werden,
- auch kleinteilige, oberirdische und offen gestaltete Parkplätze in der Nähe von Wohngebieten und nicht abgelegen liegen,
- Stellplätze von den Zugängen zum Haus einsehbar sind und, dass
- Stellplätze an öffentlichen Straßen möglichst vermieden werden und wenn nicht als senkrechte bzw. schräge Parkplätze, sondern als parallele Parktaschen angeordnet werden.

§ 9 (1) Nr. 22 BauGB und § 12 BauNVO

ANWENDUNG IM BEBAUUNGSPLAN

Überprüfen Sie, ob Tiefgaragen oder Stellplatzanlagen im Bebauungsplan festgesetzt sind. Sind die folgenden Planzeichen abgebildet? Stellen Sie sich die folgenden Fragen und geben Sie bei Bedarf die entsprechenden Empfehlungen.

Planzeichen	Fragen	Empfehlungen
 Tiefgarage	Werden Tiefgaragen/Parkhäuser im Plangebiet festgesetzt? Wo liegt die Zufahrt zu der Tiefgarage/Parkhaus?	Alternativen prüfen. Einsehbarkeit prüfen.
 Stellplätze	Wie sind die Stellplatzanlagen angeordnet? Sind die Stellplatzanlagen in ihrer Größe dem Plangebiet angemessen?	Einsehbarkeit prüfen. Alternativen prüfen.
 Garagen	Wie sind die Garagen angeordnet? Sind die Garagen in ihrer möglichen Anzahl dem Plangebiet angemessen?	Einsehbarkeit prüfen. Alternativen prüfen.

Erläuterung der Festsetzung

Unter **Gemeinbedarf** fallen bauliche Anlagen und Einrichtungen die der Allgemeinheit dienen und öffentliche Aufgaben erfüllen. Im Bebauungsplan können Gemeinbedarfsflächen mit verschiedenen Zweckbestimmungen (Öffentliche Verwaltungen, Schule, Kirchen, Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen oder Feuerwehren) festgesetzt werden. Mit der Hauptnutzung verbundene Nebenanlagen und -einrichtungen sind ebenfalls auf den festgesetzten Flächen zulässig (z. B. für den Gemeinbedarf „Schule“ die Flächen für den Schulhof und Schulsport). In den Baugebieten WA, MD, MI, MU und MK sind Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Das heißt, es müssen nicht zwingend Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt werden.

Warum ist das wichtig?

Das Schaffen von Gemeinbedarfsflächen mit Kommunikations- und Aufenthaltsbereichen fördert eine Belebung des öffentlichen Raumes und fördert das Miteinander im Wohnquartier. Die Übernahme von Verantwortung für den Raum und bauliche Anlagen kann dadurch unterstützt werden.

Worauf ist in Bezug auf Sicherheitsaspekte bei diesen Flächen zu achten?

Es ist darauf zu achten, dass

- gerade bei Wohngebieten mit dynamischer Bewohnerschaft Flächen für den Gemeinbedarf für Einrichtungen zur Gemeinwesenarbeit vor Ort explizit festgelegt werden,
- die Anlagen in unmittelbarer Nähe zu Wohnnutzungen angeordnet werden vor allem als Aufenthalts- und Kommunikationsbereiche für verschiedene Nutzer und Nutzerinnen dienen,
- die Flächen so gelegen sind, dass sie für Fuß- und Radverkehr mit dem öffentlichen Nahverkehr gut erreichbar sind,
- die Flächen so gelegt und gestaltet werden, dass sie keine Barrieren bilden zu anderen angrenzenden Nutzungen oder innerhalb von Wegeverbindungen und, dass
- in den Baugebieten die Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht nur ausnahmsweise zulässig oder gar ausgeschlossen sind.

§ 9 (1) Nr. 5 BauGB und §§ 3 bis 7 BauNVO

ANWENDUNG IM BEBAUUNGSPLAN

Überprüfen Sie, ob Gemeinbedarfsflächen im Bebauungsplan festgesetzt sind. Sind die folgenden Planzeichen abgebildet? Stellen Sie sich die folgenden Fragen und geben Sie bei Bedarf die entsprechenden Empfehlungen.

Planzeichen



Gemeinbedarfsflächen

Fragen

Sind Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt?

Sind Flächen für den Gemeinbedarf allgemein oder ausnahmsweise in dem Baugebiet zulässig?

Handelt es sich bei der Flächenfestsetzung um eine unangemessene Größe und damit evtl. um eine störende Einrichtung?

Ist die Einrichtung zu Fuß, mit dem Rad sowie mit ÖPNV gut erreichbar?

Empfehlungen

Vorschlag einer Einrichtung, die für die Bewohnerschaft in dem Wohngebiet sinnvoll sein könnte bzw. Beteiligung/Partizipation der Bewohner und Bewohnerinnen für die Ermittlung solcher Einrichtungen.

Ausnahmen allgemein zulässig machen und die Anlagen nicht ausschließen.

Prüfung der Flächen.

Prüfung der Flächen.

Erläuterung der Festsetzung

Als **Verkehrsflächen** können alle Straßenverkehrsflächen (öffentliche Straßen, Wege, Parkplätze) für den fließenden und ruhenden Verkehr festgesetzt werden. Für die Festsetzung von Verkehrsflächen im Bebauungsplan ist es unerheblich, ob es sich um öffentlich gewidmete oder private Flächen handelt und wie sich die Eigentumsverhältnisse der Verkehrsflächen darstellen. Darüber hinaus können auch Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung wie Fußgängerbereich, Verkehrsberuhigter Bereich, Fuß- und Radweg, Wirtschaftsweg oder Öffentliche Parkfläche (s. auch unter Stellplatzanlagen) festgesetzt werden. Einfahrten und Einfahrtsbereiche oder Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt sind ebenfalls Bestandteil des Festsetzungskatalogs.

Warum ist das wichtig?

Das Schaffen von Kommunikations- und Aufenthaltsbereichen innerhalb von Verkehrsflächen fördert eine Belebung des öffentlichen Raumes und das Miteinander im Wohnquartier. Die Übernahme von Verantwortung für den Raum und bauliche Anlagen kann dadurch unterstützt werden. Außerdem kann durch Verschwenkung des Straßenverkehrs eine hohe Beschleunigung vom motorisierten Individualverkehr (MIV) verhindert werden. Dies dient u. a. auch dem Auffahrt- und Überfahrtschutz.

Worauf ist in Bezug auf Sicherheitsaspekte bei Verkehrsflächen zu achten?

Es ist darauf zu achten, dass

- die Erschließung eines Gebietes insbesondere für Teilnehmer und Teilnehmerinnen des nichtmotorisierten Verkehrs möglich ist (auch durch gute Erreichbarkeit von Haltestellen des ÖPNV),
- Fuß- und Radwege, die zur Erschließung des Plangebietes festgesetzt werden, durch Bereiche führen, die belebt sind, und nicht durch Bereiche, die nicht belebt sind, wie z. B. durch größere zusammenhängende Grünflächen (ggf. Alternativrouten schaffen),
- Verkehrsflächen zugunsten anderer Nutzungen wie kleinere Aufenthalts- und Kommunikationsbereiche so reduziert wie möglich ausgewiesen werden,
- der Straßenraum als Lebensraum wahrgenommen werden kann (in Wohngebieten) durch z. B. Minimierung der Straßenbreite und Nutzung der Flächengewinne für den Gehweg,
- platzartige Aufweitungen im Bereich von Ladenzeilen oder Infrastruktureinrichtungen Voraussetzung sind für Treffmöglichkeiten und Kommunikation,
- Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg nicht durch z. B. private Hofflächen führen, um diese Bereiche vor Durchgangsverkehren zu schützen,
- gemischte Erschließungen durch PKW, Fuß- und Radverkehr möglich sind,
- Verkehrsflächen nicht als Durchgangsverkehre geplant werden,
- Tempo 30-Zonen oder verkehrsberuhigte Bereiche und Spielstraßen in Wohngebieten festgelegt werden,
- öffentliche Verkehrsräume als Treffpunkte geeignet sind,
- es auch Wohnbereiche ohne Autoverkehr gibt,
- Unter- und Überführungen bei Fuß- und Radwegen generell vermieden werden und, dass
- Sichtdreiecke oder Sichtflächen an unübersichtlichen Straßenecken die Überschaubarkeit erhöhen.

9 (1) Nr. 11 BauGB

ANWENDUNG IM BEBAUUNGSPLAN

Überprüfen Sie, ob Verkehrsflächen im Bebauungsplan festgesetzt sind. Sind die folgenden Planzeichen abgebildet? Stellen Sie sich die folgenden Fragen und geben Sie bei Bedarf die entsprechenden Empfehlungen.

Planzeichen	Fragen	Empfehlungen
 Straßenverkehrsflächen	Wie sind die Straßenverkehrsflächen hinsichtlich Gehweg, Radweg und Fahrbahn aufgeteilt? Wo befinden sich Geh- und Radwege?	Gehwegbreiten prüfen! Sollten Gehwegbreiten als Aufenthaltsbereiche dienen, sollten sie nicht unter 4 m sein. Festsetzung von Radwegen an Hauptverkehrsstraßen, aber nicht an Erschließungsstraßen. Keine separaten Fuß- und Radwege bei Spielstraßen und verkehrsberuhigten Bereichen.
 Sichtdreieck	Gibt es im Bereich von möglichen Ladenzeilen und Gemeinbedarfseinrichtungen Aufweitungen der Verkehrsfläche? Sind Sichtdreiecke oder Sichtflächen im Bebauungsplan festgesetzt?	Aufweitungen an der Stelle prüfen und vorschlagen. Evtl. Sichtdreiecke oder Sichtflächen festsetzen, um Gefahrenquellen frühzeitig wahrzunehmen.
 Stichstraßen	Sind Stichstraßen festgesetzt?	Die Erschließung über Stichstraßen ist den Durchgangsverkehren vorzuziehen.
 Verkehrsflächen der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg	Sind Fuß- und Radwege (ausreichend) vorhanden?	Prüfen und ggf. Alternativen vorschlagen.
 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt  Einfahrt  Einfahrtbereich	Sind Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt und warum?	Prüfen und ggf. Alternativen vorschlagen.

Erläuterung der Festsetzung

Es können **öffentliche und private Grünflächen** wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze sowie Friedhöfe festgesetzt werden. Für diese Grünflächen bedarf es immer einer Zweckbestimmung; die in der Planzeichenverordnung aufgeführten Zweckbestimmungen sind dabei nicht abschließend. Es sollte sich um eine im Wesentlichen begrünte, d. h. mit Pflanzen verschiedener Art (Bäumen, Sträuchern, Rasen, sonstiger Bepflanzung) versehene Fläche handeln, die einem bestimmten, städtebaulich zu begründenden Zweck dient. Bauliche Anlagen können in Grünflächen zugelassen werden.

Warum ist das wichtig?

Das Schaffen von Kommunikations- und Aufenthaltsbereichen in Form von Grünflächen fördert die Belebung des öffentlichen Raumes und erhöht die Außenraumattraktivität. Wohnortnahe belebte Grün- und Freiflächen begünstigen das Gemeinschaftsgefühl und die Verantwortung für den öffentlichen Raum.

Worauf ist in Bezug auf Sicherheitsaspekte bei Grünflächen zu achten?

Es ist darauf zu achten, dass

- Grünflächen oder wegebegleitende Grünflächen dazu genutzt werden können, die Attraktivität von festgesetzten Baugebieten nach BauNVO zu erhöhen,
- es wohnungs- und erwerbsarbeitsplatznahe Grünflächen als Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten gibt,
- Grünflächen zu Fuß und mit dem Rad gut angebunden sind,
- großräumige und kleinräumige, wohnungsnah Freiräume geschaffen werden,
- variationsreiche Freiräume mit Aufenthaltsqualität durch private, öffentliche und gemeinschaftliche Freiräume ermöglicht werden,
- Wegeverbindungen durch öffentliche Grünflächen durch die Zuordnung entsprechender Nutzungen sozial kontrollierbar sind,
- Grünflächen der Zweckbestimmung Spielplatz oder Sportplatz in der unmittelbaren Nähe zu Wohngebäuden liegen,
- verschiedene Grünflächen und deren Wegesysteme vernetzt sind,
- die festgesetzten Grünflächen gemäß ihrer Zweckbestimmung auch als Treffpunkte tauglich sein können,
- bei Grünflächen der Zweckbestimmung Kleingärten auch Gemeinschaftseinrichtungen explizit festgesetzt werden und, dass
- Grünflächen keine Barrierewirkung zwischen Wohngebieten oder anderen Baugebieten darstellen.

9 (1) Nr. 15 BauGB

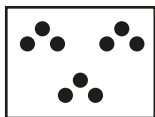
ANWENDUNG IM BEBAUUNGSPLAN

Überprüfen Sie, ob Grünflächen im Bebauungsplan festgesetzt sind. Sind die folgenden Planzeichen abgebildet? Stellen Sie sich die folgenden Fragen und geben Sie bei Bedarf die entsprechenden Empfehlungen.

Planzeichen



Öffentliche Grünflächen



z. B. Zweckbestimmung Park-
anlage



Private Grünflächen

Fragen

Ist die Zweckbestimmung eindeutig und für den Standort angemessen festgesetzt?

Wer kann die private Grünfläche nutzen?

Empfehlungen

Zweckbestimmung prüfen und ggf. andere Zweckbestimmung für Grünflächen vorschlagen.

Zweckbestimmung prüfen und ggf. andere Zweckbestimmung für Grünflächen festsetzen.

Erläuterung der Festsetzung

Wenn **Flächen für den Ausgleich oder Ersatz** festgesetzt werden, werden diese mit einer Umgrenzung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft versehen. Die Maßnahmen sind im Bebauungsplan näher zu bestimmen. Diese Flächenumgrenzung wird i. d. R. überlagernd auf anderen Flächen wie z. B. Grünflächen, landwirtschaftliche Flächen oder Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung festgesetzt.

Warum ist das wichtig?

Die Förderung der Verantwortung für Flächen für Ausgleich und Ersatz kann die Außenraumqualität erhöhen und somit unsichere Räume vermeiden.

Worauf ist in Bezug auf Sicherheitsaspekte bei diesen Flächen zu achten?

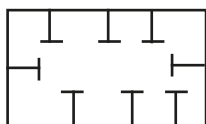
Es ist darauf zu achten, dass

- die Pflege und Unterhaltung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durch Grundstückseigentümer und -eigentümerinnen d. h. auf privaten Flächen geleistet wird und, dass
- durch die Art der Anpflanzungen keine unsicheren Räume entstehen können (s. S. 31 Flächen zum Anpflanzen).

ANWENDUNG IM BEBAUUNGSPLAN

Überprüfen Sie, ob Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Bebauungsplan getroffen wurden. Diese werden auch in den Textlichen Festsetzungen näher beschrieben. Stellen Sie sich die folgende Frage und geben Sie bei Bedarf die entsprechende Empfehlung.

Planzeichen



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

Fragen

Handelt es sich um private oder öffentliche Flächen?

Empfehlungen

Maßnahmen als private Flächen vorschlagen, um den Verantwortungsbereich den Eigentümer und Eigentümerinnen oder Nutzer und Nutzerinnen vor Ort zuzuschlagen.

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

Erläuterung der Festsetzung

Im Bebauungsplan können Flächen festgesetzt werden auf denen die vorhandene **Bepflanzung** erhalten werden soll oder Flächen auf denen neue Bepflanzungen vorgenommen werden sollen. Dabei können sowohl einzelne Bäume und Sträucher festgesetzt werden als auch eine Fläche für Bepflanzungen. Im Bebauungsplan sind die Anpflanzungen näher zu bestimmen. In der Regel werden Bäume, die für erhaltenswert erachtet werden oder die ein Alleinstellungsmerkmal aufweisen, als Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt. Oder es werden Bepflanzungen in Form von Einzelbäumen für bestimmte Platzsituationen oder als Straßenbegleitung (einseitige oder zweiseitige Allee) oder zur Gliederung von Stellplatzanlagen (z. B. jeder 5te Stellplatz 1 Baum) festgesetzt.

Warum ist das wichtig?

Ein attraktives Wohnumfeld erhöht das Wohlbefinden und damit das Sicherheitsempfinden der Bewohner und Bewohnerinnen. Baugebiete und ihre Erreichbarkeit sollen trotz Anpflanzungen übersichtlich sein. Sichtachsen sowie eine gute Orientierung stärken die Sicherheit im Gebiet.

Worauf ist in Bezug auf Sicherheitsaspekte bei diesen Flächen zu achten?

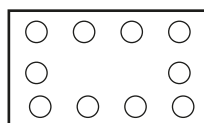
Es ist darauf zu achten, dass

- Anpflanzflächen dazu genutzt werden können, die Attraktivität von Baugebieten zu erhöhen,
- auch bei Gewerbegebieten durch Anpflanzflächen und wegebegleitende Pflanzungen eine Qualität geschaffen wird,
- eine strategische Platzierung von Bäumen und Strauchbepflanzungen zu erkennen ist,
- bei der Gestaltung von Grün- und Freiflächen oder Parkflächen keine Auffälligkeiten hinsichtlich „dunkler Ecken“ zu erkennen sind,
- eher Bäume statt Büsche (dichtes Unterholz) als Begrenzung von Hauptwegen festgesetzt werden,
- niedrige Büsche und Hecken gewählt werden,
- uneinsehbare Kreuzungsbereiche vermieden werden,
- Tunnel- oder Korridorwirkungen durch Bepflanzungen vermieden werden,
- die Bepflanzungen nicht direkt an einem Weg, sondern etwas zurückgezogen beginnen und, dass
- bei begrünten Fassaden an Mehrfamilienhäusern keine Rankgerüste vorgesehen werden.

ANWENDUNG IM BEBAUUNGSPLAN

Überprüfen Sie, ob Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung im Bebauungsplan festgesetzt wurden. Ist das folgende Planzeichen abgebildet? Stellen Sie sich die folgende Frage und geben Sie bei Bedarf die entsprechende Empfehlung.

Planzeichen



Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

Fragen

Wie sind die Flächen ausgestaltet?

Wo liegen die Anpflanzflächen?

Empfehlungen

Anstatt Hecken besser Laubbäume pflanzen, keine Rankgerüste.

Bepflanzungen erst ab zwei Meter Wegabstand beginnen.

Erläuterung der Örtlichen Bauvorschriften

Die Gemeinden können, um bestimmte städtebauliche, baugestalterische oder ökologische Absichten zu verwirklichen oder um die Eigenart oder den Eindruck von Baudenkmalen zu erhalten oder hervorzuheben, örtliche Bauvorschriften für bestimmte Teile des Gemeindegebietes festlegen. Diese können z. B.

- besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden, insbesondere für die Gebäude- und Geschosshöhe, für die Auswahl der Baustoffe und der Farben der von außen sichtbaren Bauteile sowie für die Neigung der Dächer einen Rahmen setzen,
- besondere Anforderungen an die Art, Gestaltung oder Einordnung von Werbeanlagen oder Warenautomaten stellen,
- die Gestaltung, Art und Höhe von Einfriedungen wie Mauern, Zäunen und Hecken sowie die Einfriedung von Vorgärten vorschreiben oder ausschließen,
- die Gestaltung der nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke regeln, insbesondere das Anlegen von Vorgärten vorschreiben oder
- die Begrünung baulicher Anlagen vorschreiben.

Örtliche Bauvorschriften können in Bebauungspläne als Festsetzungen aufgenommen werden.

Worauf ist in Bezug auf Sicherheitsaspekte bei Örtlichen Bauvorschriften zu achten?

Es ist darauf zu achten, dass

- ein Zusammenhang der Nachbarschaft durch einheitliche städtebauliche Rahmenbedingungen wie z. B. Haustypen, Hausgröße, Grundstücksgröße, Vorgärten, Dichte, Baumaterialien oder Architekturstil zu erkennen sind,
- Festlegung zu Vorsprüngen z. B. Erker an Gebäuden bedacht werden können,
- keine blickdichten Einfriedungen (Zäune, Mauern und Hecken) und keine Einfriedungen höher als 1,50 m festgesetzt werden,
- zur besseren Überschaubarkeit nur transparente Vor- und Rücksprünge im EG zugelassen werden,
- Einfriedungen ohne unübersichtliche Nischen (mit Versteckmöglichkeiten) gestaltet sind und, dass
- keine separaten Fuß- und Radwege in Spielstraßen geplant werden.

§ 84 NBauO

IV. BAULEITPLANUNG UND KRIMINALPRÄVENTION

Hinter den Hinweisen und Empfehlungen in diesem Ratgeber stehen langjährige Erfahrungen aus der Bauleitplanung sowie aus der Sicherheitspartnerschaft im Städtebau Niedersachsen. In diesem Ratgeber wird sowohl in der Planung als auch im Bereich der Urbanen Sicherheit in der Kriminologischen Forschung ein integrativer Ansatz vertreten, so dass immer versucht wird ganzheitlich anwendbare Empfehlungen zu geben.

Als grundlegende planerische Zielsetzungen für mehr Sicherheit im Städtebau durch bauleitplanerische Vorgaben werden in diesem Ratgeber insbesondere

- Sicherheit durch Nutzungsvielfalt und Qualität im Plangebiet,
- Sicherheit durch Größe, Stellung der baulichen Anlagen und Gestaltung der Grundstücksflächen,
- Sicherheit durch qualitätvolle und bedarfsgerechte Planung des öffentlichen Verkehrsraumes

angesehen und durch entsprechende Hinweise für die Stellungnahmen eingebracht.

Ob sich Menschen an bestimmten Orten sicher oder unsicher fühlen hat viele Ursachen, die auf bauliche Faktoren wie fehlende Gestaltung, Unübersichtlichkeit, Dunkelheit oder undefinierte Übergänge zwischen öffentlichen und privaten Räumen zurückgeführt werden können. Furcht entsteht aber auch durch delinquentes oder deviantes Verhalten oder durch unbekannte Situationen. In der Kriminalprävention kann zwischen objektiver und subjektiver Sicherheit unterschieden werden. Zentrales Handlungsfeld ist somit nicht nur die tatsächliche Kriminalität, sondern auch die Stärkung des Sicherheitsempfindens (vgl. Schröder, Anke/Abt, Jan 2017: 41 ff.)^D

Sicherheit wird dabei sowohl durch die baulich-präventive Gestaltung als auch durch die Stärkung der Interaktionen und Beziehungen unter der Bevölkerung gefördert. Hier kann Städtebau und damit auch die formelle Planung nach BauGB ansetzen. Die Zuordnung von Standorten und Nutzungen sowie Belebung und Überschaubarkeit des öffentlichen Raumes fördern die Sicherheit im Quartier. Städtebau soll außerdem die Übernahme von Verantwortung der Menschen für den Raum unterstützen, indem die bauliche Umgebung dazu motiviert „natürliche soziale Kontrolle“ zu leisten. Nur so können sichere (Stadt)Räume bauleitplanerisch vorbereitet werden.

Für einen umfassenden Überblick über die Inhalte der vorliegenden Planung, ist es sinnvoll Informationen über die Umgebung des Plangebietes zusammenzustellen. Sowohl die räumliche Umgebung, bestehend aus umgebenden Nutzungen und baulichen Eigenschaften, als auch der soziale Lebensraum, bestimmt durch die umgebende Nachbarschaft, sind dabei zu berücksichtigen.

Die im Folgenden aufgeführten Punkte zur Einordnung des Bebauungsplans dienen dem Kennenlernen des Standortes und stellen Grundlagen für die Stellungnahme zur Kriminalprävention in der Bauleitplanung dar.

^D Quelle: Schröder, Anke; Abt, Jan (2017). Städtebauliche Kriminalprävention in: Stadt Bauwelt (Hrsg.). Innere Sicherheit. Die Angst vor Terror und Kriminalität verändert unsere Städte. Doch was macht sie wirklich sicher? 108 (6), Bauverlag: Gütersloh, S.40-47.

SOZIALE UMGEBUNG

Neben der Gebäudestruktur und den vorhandenen Infrastrukturen prägt die bereits dort lebende Bevölkerung (Nachbarschaft) ein Plangebiet von vornherein mit. Bevölkerungsbestand und -prognose sowie Anzahl, Alter, Lebenssituation und Herkunft der Menschen, die das Plangebiet und/oder dessen Umfeld bereits nutzen und bewohnen, stehen dabei in einem engen Wirkungszusammenhang. Aussagen dazu sind ggf. in der Begründung nachzulesen.

Monofunktionale Wohngebiete mit der Belegung einer homogenen sozioökonomisch schlechter gestellten Bevölkerung können zur Benachteiligung der dort lebenden Menschen führen. Die Konzentration von Erwerbslosigkeit und Armut kann soziale Brennpunkte oder Kriminalitätshotspots fördern. Durch städtebauliche Maßnahmen kann dem entgegengewirkt werden, wenn beispielsweise eine Mischung unterschiedlicher Bauweisen wie Einzel- und Doppelhäuser, Reihenhäuser oder Geschosswohnungsbau mit unterschiedlichen Wohnformen ermöglicht wird und in Verbindung damit eine soziale Durchmischung der Bewohnerinnen und Bewohner eines Quartiers. Die städtebauliche Anordnung der Gebäude sollte darüber hinaus eine hohe soziale Kontrolle ermöglichen, d.h. öffentliche Plätze sind von Gebäuden umgeben, in denen tagsüber und nachts Nutzungen zu erwarten sind. Hierbei ist auf die Stärkung von Territorialität und Verantwortlichkeit zu achten, eine klare Abgrenzung zwischen öffentlichen und privaten Zonen gibt Schutz und führt zur Übernahme von Verantwortung der im Gebiet lebenden Menschen.

Anfänge einer Ghettoisierung oder das Potenzial sozialer Brennpunkte ist nachteilig für eine positive Quartiersentwicklung. Falls es bereits Probleme mit dem vermehrten Auftreten bestimmter Bevölkerungsgruppen in dem Gebiet gibt, sollte durch die Planung gegen eine Verschärfung angegangen werden. Belebtheit durch multifunktionale Angebote und Aktivitäten sollte damit vorbereitet werden, da eine attraktive Anordnung verschiedener Nutzungen das positive Aufeinandertreffen der Menschen erst ermöglicht. Positiv wirken sich dabei die soziale Einbindung des Gebietes durch Infrastrukturen und bestehende Nachbarschaften sowie Quartierstreffpunkte oder -plätze, die alle ansprechen, aus. Gemischte Nutzungen in Quartieren können durch die Bauleitplanung vorbereitet werden, um Ghettoisierung entgegenzuwirken.

Auf eine hohe Attraktivität und Robustheit der öffentlichen Ausstattung sollte ebenso geachtet werden wie auf eine ausreichende Beleuchtung. Sichtbarer Verfall im Stadtgebiet durch fehlende Instandhaltung ist zu vermeiden.

KRIMINALITÄTSLAGEBILD

Die Polizei kann ein kleinräumiges Kriminalitätslagebild erstellen, das sich auf ein definiertes Gebiet zu einem festgelegten Zeitraum bezieht. In dem kleinräumigen Lagebild werden deliktspezifische Straftaten und Ordnungsstörungen sowie sonstige Ereignisse dargestellt, die eine Auswirkung auf das nachbarschaftliche Miteinander haben können. Das Lagebild zeigt Differenzierungen und Häufungen zu Delikten und kann Informationen zu Wochentagen und Tageszeiten geben. Somit ist es eine wichtige fachliche Grundlage für die Einschätzung der Polizei im Plangebiet.^E

In Bezug auf Sicherheit stellt sich insbesondere die Frage, ob das Lagebild Auffälligkeiten zeigt, die z.B. das nachbarschaftliche Miteinander stören könnten. Darüber hinaus kann es Erkenntnisse darüber liefern, ob spezifische Delikte eine besondere baulich-planerische Aufmerksamkeit begründen.

Dabei ist besonders auf Ereignisse zu achten, die einen räumlichen Bezug aufweisen:

- Straftaten gegen das Leben und die sexuelle Selbstbestimmung
- Körperverletzung
- Raub
- Bedrohung / Nötigung
- Brandstiftung
- Diebstahl einfach
- Diebstahl schwer
- Fahrraddiebstahl
- Wohnungseinbruchdiebstahl
- Beleidigung
- Verstöße gegen das Betäubungsmittelgesetz
- Sachbeschädigung
- Sachbeschädigung an KFZ
- Physische und soziale Incivilities
- Sonstige Delikte mit Raumbezug

Die subjektive Sicherheit variiert u.a. nach Alter, Herkunft und Viktimisierungserfahrung, diese wird gemessen an der Kriminalitätsfurcht.

Mit städtebaulichen Maßnahmen kann zwar der Raum so ausgestaltet werden, dass Vermeidungsstrategien eingedämmt werden, eine allgemeingültige Aussage ist jedoch schwer zu treffen.

Als sicherheitsrelevante Aspekte zur Aufwertung des öffentlichen Raums und damit zur Stärkung der subjektiven Sicherheit gelten:

- Transparenz und Einsehbarkeit
- Sichtbarkeit, Orientierung und ein ausreichendes Informationssystem
- Freiwillige soziale Kontrolle
- Territorialität: Gestaltung von öffentlichen zu privaten Bereichen

^E Originaltext einschl. Literaturhinweise siehe GLOSSAR aus Verbundprojekt transit, Landeskriminalamt Niedersachsen. Sicherheit im Wohnumfeld – Gegenüberstellung von Angsträumen und Gefahrenorten. Hannover 2015: <https://www.polizei-beratung.de/themen-und-tipps/staedtebau/glossar/>

GEOGRAFISCHE LAGE

Allgemeine Informationen zur geografischen Lage im Stadtgebiet geben einen ersten wichtigen Eindruck über das Planungsvorhaben und das Plangebiet. Eine Neubauplanung am Rande der Stadt ist unter Sicherheitsaspekten anders zu betrachten als eine zentral gelegene Nachverdichtung im Innenbereich. Eine empfehlenswerte sicherheitsrelevante Lösung ist eine gut angebundene Anordnung des Plangebietes im Siedlungsgefüge sowie Nutzungsmischung in der Umgebung, d.h. dass physische Hindernisse und brachliegende Flächen zu vermeiden sind.

Eine gute Erreichbarkeit ist eine wichtige Grundlage für Sicherheit. Das gilt sowohl für alle Verkehrsarten als auch für Versorgungseinrichtungen und soziale Angebote. Ziel der Planung sollte daher immer die Integration von (Wohn)Gebieten in das bestehende Siedlungsgefüge sein. Die Einbindung ermöglicht die soziale Kontrolle durch Belebung und anwesende Menschen. Diese erhöht insbesondere die subjektive Sicherheit im öffentlichen Raum. Bestehende Angebote, die zur Kommunikation und zum Aufenthalt einladen, sind dafür wichtig.

Erreichbarkeit

Zugänglichkeit und Erreichbarkeit eines Plangebietes können durch weite Wege und eine uneindeutige Nachbarschaft - wie z.B. unbebaute / ungenutzte Flächen, die durchquert werden müssen - beeinträchtigt werden.

Die verkehrliche Anbindung ist dabei mitentscheidend, der Fokus sollte auf fußläufiger Erreichbarkeit liegen und Haltestellen mit einbinden. Ziel einer sicheren Verkehrserschließung sind gute Orientierung, Bewegungsfreiheit und Aufenthaltsqualität sowie alternative Wege bei Dunkelheit.

Verkehrsberuhigung und Vermeidung von Durchgangsverkehr in einem Wohngebiet ermöglichen eine vielseitigere Nutzung von Wohnstraßen zum Aufenthalt und zum Spielen und führen damit zu mehr (Verkehrs)Sicherheit. Eine Belebung durch unterschiedliche Nutzungen des öffentlichen Straßenraumes und soziale Kontrolle sind die positiven Folgen.

Die umgebende Verkehrserschließung hat sicherheitsrelevante Auswirkungen auf ein Plangebiet; wenn u.a. ein hohes Verkehrsaufkommen zu erwarten ist, werden ggf. Lärmschutzwände erforderlich, die die Übersichtlichkeit der Straßen einschränken. Hier ist auf Transparenz und gut ausgeleuchtete Durchgänge mit direkter fußläufiger Verbindung zum Wohngebiet zu achten. Wird ein Verbot der Querung als sinnvoll erachtet, um Verkehrsunfälle zu vermeiden, kann dies gleichzeitig zu einer unerwünschten Trennungswirkung und erschwerten fußläufigen Erreichbarkeit des Plangebietes führen. Es sollten übersichtliche und gut erreichbare Querungsmöglichkeiten mit direkter fußläufiger Verbindung zum Wohngebiet eingerichtet werden.

Tunnel gelten allein aufgrund ihrer Bauweise, die häufig mit Dunkelheit und Unübersichtlichkeit verbunden ist, als Angsträume für potenzielle Nutzerinnen und Nutzer. Sie sollten aus diesem Grund vermieden werden. Ist das nicht möglich, ist auf eine helle Gestaltung, gute Beleuchtung und die Vermeidung von Vor- und Rücksprüngen als Versteckmöglichkeiten bis zum Ende des Tunnels und auf eine ausreichende Höhe und Breite zu achten.

Muss das Gebiet neu erschlossen werden, so ist auf eine ausreichende Breite und gerechte Aufteilung für alle Verkehrsarten zu achten (z.B. ausreichend Platz und Abgrenzung vom Autoverkehr zum Rad- und Fußverkehr). Zuwege zum neu geplanten Gebiet sollten durch sozial kontrollierte Gebiete führen, das heißt die Gebäude entlang der Wege sind bewohnt, die Erdgeschosszonen sind vielseitig und zu unterschiedlichen Zeiten genutzt, dadurch herrscht Publikumsverkehr. Die Wohngebäude benötigen gleichzeitig Fenster zur Straße, die den Blick aus den Wohnungen ermöglichen.

Haltestellen und Bahnhöfe sollten gut erreichbar und von (Wohn)Bebauung umgeben sein. Es sollten keine monostrukturierten und dadurch „mensenleeren“ Gewerbegebiete oder großflächigen Grün- und Waldflächen zum Erreichen des Plangebietes durchquert werden müssen.

Infrastruktur

Die Entfernung von wichtigen Versorgungseinrichtungen ist ebenso sicherheitsrelevant wie die Nähe zu einer Haltestelle. Auch hier spielen der Verlauf und die Breite der Wege, die soziale Kontrolle und die Barrierefreiheit eine wichtige Rolle.

Das Plangebiet sollte in der Nähe von bestehenden Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs liegen. Der Lebensmittelmarkt muss über sozial kontrollierte kurze Wege erreichbar sein, wie die Grundschule und der Kindergarten auch. Sind keine entsprechenden Angebote vorhanden, ist auf eine parallele Entwicklung von Einrichtungen zur Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs sowie von entsprechend erforderlichen sozialen Einrichtungen im Plangebiet zu achten.

UMGEBENDE NUTZUNGEN

Bestehende Nutzungen in der Umgebung können das Gebiet positiv oder negativ beeinflussen. Eine Nutzungsmischung aus z.B. Versorgungseinrichtungen (Nahversorger), sozialer Infrastruktur (Kindergärten, Kirchliche Einrichtungen, Treffpunkte) und Dienstleistungen, trägt zur Belebung von öffentlichen Räumen zu unterschiedlichen Zeiten bei und fördert damit die soziale Kontrolle. Dies führt zu mehr subjektiver Sicherheit und vermeidet Tatgelegenheiten. Eine „urbane Dichte“ unterstützt nachbarschaftliches Miteinander und vermeidet Ödland und trostlose Flächen. Ein lebendiges (Wohn)Gebiet stärkt die Identifikation mit dem Quartier. „Nutzungsmischung“ ist Monofunktionalität vorzuziehen und kann für ein Gebiet im Rahmen der Bauleitplanung festgesetzt werden. Öffentliche Plätze bestimmen ebenso wie öffentliche Gebäude und Freiflächen den Charakter und die Nutzungsmischung eines Gebietes, hier gilt es eine positive Belebtheit und Lebendigkeit zu stärken.

Öffentliche Plätze

Die Gestaltung öffentlicher Plätze hat eine große Bedeutung für das Wohlfühl der sie nutzenden und in der Umgebung lebenden Menschen. Die Anordnung von Plätzen mit unterschiedlichen Nutzungen, Größen und Ausstattungen unterstützen die Lebensqualität und stärken das Sicherheitsempfinden im Lebensumfeld.

Übersichtlichkeit der Bepflanzung, bedarfsgerechte Ausstattung für unterschiedliche Nutzungsgruppen, Trennung und/oder Kombination von Nutz-, Spiel-, Aufenthalts- und Rückzugsflächen sowie beleuchtete Wege zu den verschiedenen Angeboten sind wichtige Teilaspekte. Grundsätzlich gilt, dass eine ansprechende, individuelle Gestaltung von öffentlichen Räumen sowie deren gepflegter Zustand zu Zufriedenheit und Identifikation der Nutzerinnen und Nutzer führt und so eine gute Voraussetzung für informelle soziale Kontrolle schafft. Sichtbare Aneignung und Pflege öffentlicher Räume durch die dort lebenden Menschen können sich positiv auf die Lebensqualität und das Sicherheitsempfinden auswirken.

Die öffentlichen Plätze in der Umgebung des Plangebietes sollten in ihrer Nutzungsvielfalt klar zониert und überschaubar sein, um potenzielle Nutzungskonflikte durch z.B. Lärm oder das Überschreiten von privaten Grenzen zu vermeiden.

Spielplätze sollten über kurze attraktive Wege eigenständig und sicher zu erreichen sein sowie von Wohnbebauung umgeben und dadurch sozial kontrolliert sein, damit Sicht- und Rufkontakt möglich ist. Die Bepflanzung lässt Sichtbeziehungen zu, Ausstattung und Gestaltungselemente sind widerstandsfähig und bedarfsgerecht.

Öffentliche Parkflächen sollten für Autos wie für Fahrräder etc. zur Verfügung stehen. Sicher wirken kleinteilige und begrenzte, über kurze gut einsehbare Wege erreichbare und von Bebauung eingefasste Flächen, die möglichst von Sozialräumen der angrenzenden Wohnungen einsehbar sind. Die Bepflanzung dient dabei der Gestaltung und hält Sichtbeziehungen frei.

Das Einbeziehen der potenziellen Nutzungsgruppen in die Planung und Gestaltung der öffentlichen Räume führt zu größerem Verantwortungsbewusstsein und zur Identifikation mit dem neu entstehenden Umfeld.

Öffentliche Gebäude

Infrastruktureinrichtungen wie beispielsweise Schulen, Kindertagesstätten, Einkaufsmöglichkeiten oder Arztpraxen für die Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohnerinnen und Bewohner sind unerlässlich für ein nachhaltiges Leben in der Stadt. Ihre Lage zu Neubauentwicklungen ist entscheidend für die dort entstehende Lebensqualität und die Sicherheit der Bevölkerung. Gleiches gilt für Altenheime. Die betroffenen Nutzungsgruppen – Alte wie Kinder - gelten als besonders schutzbedürftig und sensibel. Dabei ist zu beachten, dass Kindergärten, Schulen und Altenheime auch eigenständig zu erreichen sind und die jeweiligen Einrichtungen klar zwischen öffentlichen und privaten Zonen trennen und so vor unbefugtem Zutritt schützen.

Die für das Gebiet relevanten Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen sind durch entsprechende Nutzungsbestimmungen im Plangebiet anzuordnen. Nahversorger sollten möglichst fußläufig erreichbar und die zugehörigen Parkflächen und Abstellmöglichkeiten kleinteilig und übersichtlich geplant und gestaltet werden. Eine helle Beleuchtung ist obligatorisch.

Eine Bündelung von Gemeinbedarfseinrichtungen – wie Kioske, Läden, öffentliche Einrichtungen – an kleinen Plätzen lässt öffentliches Leben entstehen. Viele sich kreuzende Wege vermitteln an den Plätzen Belebtheit und soziale Kontrolle.

Gemeinschaftshäuser oder ähnliche soziale Einrichtungen tragen erheblich zur positiven Belebtheit und Nutzung eines Quartiers bei, die Verknüpfung mit den in direkter Nachbarschaft lebenden Menschen kann dies noch verstärken. Die Teilhabe der Menschen an den angebotenen Nutzungen und Funktionen führt zu sozialer Kontrolle und erhöht das Potenzial für Schutz durch Verantwortung.

Leerstehende Gebäude und/oder Brachflächen können durch illegale Abfallentsorgung, Störungen durch unbefugte Nutzungsgruppen oder unbeleuchtete Ecken leicht zu Angsträumen werden, sie könnten deshalb besser z. B. durch Zwischennutzungen belebt werden.

Öffentliche Freiflächen

Die Gestaltung von Grün- und Freiflächen hat eine große Bedeutung für das Wohlfühl der sie nutzenden und in der Umgebung lebenden Menschen. Die Anordnung von Grün- und Freiflächen zu bebauten Flächen sowie deren Kleinteiligkeit und Nutzungszweck beeinflussen das Sicherheitsempfinden. Übersichtlichkeit der Bepflanzung, attraktive Gestaltungselemente, Kombination von Spiel- und Aufenthaltsflächen, Ruhezonen sowie Angebote zur Kommunikation und Bewegung und beleuchtete Wege sind wichtige Teilaspekte.

Die Freiraumplanung sollte somit begrenzte überschaubare Zonen mit kleinteiliger Nutzbarkeit für unterschiedliche Nutzungszwecke schaffen, die in der Nähe zur Neubauentwicklung über kurze attraktive Wege sicher zu erreichen sind. Die Bepflanzung sollte Sichtbeziehungen zulassen. Ausstattung und Gestaltungselemente sind dafür widerstandsfähig und bedarfsgerecht auszuwählen. Potenzielle Nutzungskonflikte durch z.B. Lärm können durch Nutzungsbestimmungen oder bauliche Abgrenzungen vermieden werden.

Grundsätzlich gilt, dass eine ansprechende, individuelle Gestaltung von Grün- und Freiflächen sowie deren gepflegter Zustand zur Zufriedenheit und Identifikation der Nutzerinnen und Nutzer führt und so eine gute Voraussetzung für informelle soziale Kontrolle schafft.

Sportanlagen und Freizeiteinrichtungen werden auch abends und an Wochenenden frequentiert, sie fördern also eine Belebtheit zu unterschiedlichen Zeiten, können aber auch als störend oder gar als Angsträume wahrgenommen werden. Ausprägung und städtebauliche Anordnung sind dabei entscheidend. Sportanlagen und sonstige Freizeiteinrichtungen sollten durch Nutzungsfestsetzungen städtebaulich so angeordnet sein, dass keine Störungen provoziert werden, sondern gemeinsame Freiflächen entstehen, die flexibel genutzt werden können.

Größere Parks oder Naherholungsgebiete mit Badeseen erhöhen die Lebensqualität, können aber insbesondere nachts auch zu Angsträumen werden. Hier gilt es Hauptwege klar zu strukturieren und große Flächen durch alternative Wegführungen umfassend nutzbar zu machen. Eine positive soziale Kontrolle kann nur zusammen mit einer ausreichend hellen Beleuchtung, einer Bepflanzung, die Einblicke und Durchblicke zulässt, und ggf. Schließungszeiten unterstützt werden. Dem Entstehen potenzieller Angsträume kann so entgegen gewirkt werden.

V. BETEILIGUNGSMATRIX

Zur Einordnung von Planungs- und Maßstabsebenen gibt die folgende Matrix einen Überblick, in dem neben inhaltlichen Informationen insbesondere die Beteiligungsmöglichkeiten und deren gesetzlicher Hintergrund aufgezeigt werden. Interessant für die direkte Einflussnahme von Polizeidienststellen scheinen in erster Linie Planungen auf der Maßstabsebene der Städte und Gemeinden.

Ebene	Programm / Plan	Ziele / Inhalte allg. + bzgl. Sicherheit	Einflussmöglichkeit
Europäische Union	Diverse (Förder) Programme	Diverse Ziele und Inhalte. Sicherheit als Grundprinzip?	Beteiligungsmöglichkeit nicht direkt gegeben.
Bundesrepublik Deutschland	Raumordnungsprogramm (ROP) / Raumordnungsplan	Nachhaltige Raumordnung, -planung + -entwicklung. Keine speziellen Ziele zur Sicherheit. Sicherheitsaspekte sind in Grundzügen einzubringen.	Beteiligung öffentlicher Stellen, die in ihren Belangen berührt sind, gem. § 9 ROG.
Land Niedersachsen	Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) / Raumordnungsplan / Raumordnungsverfahren (RO-Verfahren)	Gesamträumliche Entwicklung des Landes. Keine speziellen Ziele zur Sicherheit. Sicherheitsaspekte sind in Grundzügen einzubringen. RO-Verfahren sind nur bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen von überörtlicher Bedeutung erforderlich.	Beteiligung öffentlicher Stellen, die in ihren Belangen berührt sind, gem. § 9 ROG. Träger öffentlicher Belange (TÖB)-Beteiligung bei Antragskonferenzen im RO-Verfahren gem. § 10 (4) NROG.
	Nds. Bauordnung (NBauO)	§3 (1) Satz 1 „Bauliche Anlagen müssen so angeordnet, beschaffen und für ihre Benutzung geeignet sein, dass die öffentliche Sicherheit, insbesondere Leben und Gesundheit, sowie die natürlichen Lebensgrundlagen und die Tiere nicht gefährdet werden.“	Beteiligung der Nachbarn und Öffentlichkeit gem. § 68 NBauO. TÖB-Beteiligung ist nicht vorgeschrieben.

Landkreise	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	Raumordnung für regionalen Teilraum (i.d.R. Landkreis). Sicherheit als Entwicklungsziel? Sicherheitsaspekte sind in Grundzügen einzubringen.	TÖB-Beteiligung gem. § 9 ROG.
Überörtlich / übergeordnet	Fachplanung (sektoral, raumbedeutsam)	Sicherheit als Entwicklungsziel? Sicherheitsaspekte sind in Grundzügen einzubringen.	Aktive Beteiligung möglich z.B. Verkehrsentwicklungsplan, Nahverkehrsplan etc.
	Planfeststellung	Verkehrssicherheit. Sicherheitsaspekte sind einzubringen.	TÖB-Beteiligung in Form des Anhörungsverfahrens. z.B. im Straßenbau.
Ländliche Regionen	Regionales Entwicklungskonzept (REK)	Sicherheit als Entwicklungsziel und konkret bei Maßnahmen.	TÖB-Beteiligung als Teil der Förderbedingungen von LEADER.
Städte und Gemeinden	Bauleitplanung §§ 1-13c BauGB	Zu berücksichtigen sind gem. §1(6) BauGB: 1. „die allgemeinen Anforderungen an ... die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung... “.	TÖB-Beteiligung gem. § 4 BauGB in Form der frühzeitigen Unterrichtung und/oder der öffentlichen Auslegung. ⇒ Starten Sie mit dem Lesen des Ratgebers.
	Flächennutzungsplan ¹⁴ (F-Plan)	Vorbereitender Bauleitplan (behördenintern). Sicherheitsaspekte sind in Grundzügen einzubringen.	
	Bebauungsplan (B-Plan)	Verbindlicher Bauleitplan (Rechtsplan). Sicherheitsaspekte sind einzubringen.	
	Städtebaulicher Entwurf	Beim vorhabenbezogenen B-Plan ¹⁵ zwingend notwendige Konkretisierung der Planung. Sicherheitsaspekte sind einzubringen.	
	Informelle Planung / Entwicklungskonzept	Städtebaulicher Rahmenplan, ISEK, Standortentwicklung etc. Sicherheitsaspekte sind einzubringen.	Aktive Beteiligung ist möglich.
	Dorfentwicklungsplan	Entwicklung einer Dorfregion. Sicherheit als Entwicklungsziel und konkret bei Maßnahmen.	TÖB-Beteiligung als Teil der Förderbedingungen von ZILE.
	Städtebauliche Wettbewerbe	Auslobung konkreter Planungsfragen. Sicherheitsaspekte im Ausschreibungstext.	Vorgaben und Aktive Beteiligung sind möglich.

<p>Städte und Gemeinden</p>	<p>Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen §§ 136-164b BauGB</p>	<p>„...sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird. Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn 1. das Gebiet ...den Anforderungen... an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen... nicht entspricht.“ (3) Bei der Beurteilung, ob „... städtebauliche Missstände vorliegen, sind insbesondere zu berücksichtigen - 1. ... die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen in Bezug auf: a) die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten, b) die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten, c) die Zugänglichkeit der Grundstücke, d) die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten, e) Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand, f) die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen, g) die vorhandene Erschließung...“.</p>	<p>TÖB-Beteiligung gem. § 4 BauGB in Form der frühzeitigen Unterrichtung und/oder der öffentlichen Auslegung.</p> <p>⇒ Starten Sie mit dem Lesen des Ratgebers.</p>
------------------------------------	--	--	---

Quelle: Eigene Zusammenstellung Stand: 12/2019

Der Ratgeber fokussiert seine Aussagen für das formale Beteiligungsverfahren gemäß § 4 BauGB. Die Fragen zu Sicherheitsaspekten sind demnach anzuwenden auf Bebauungspläne, Flächennutzungspläne und Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen.

Direkter Bezug zu möglichen Auswirkungen und konkreten Lösungsvorschlägen wird jedoch nur auf potenzielle Festsetzungen im Bebauungsplan genommen. Diese können anhand der umfangreichen Informationen in Kapitel III des Ratgebers bearbeitet werden.

VI. PLANUNGSBEGRIFFE, ZITIERTE PARAGRAFEN UND ABKÜRZUNGEN

Planungsbegriffe

1 Baugesetzbuch**

Das Baugesetzbuch (BauGB) ist die wichtigste Grundlage des Städtebaurechts. Das BauGB ist in folgende vier Kapitel gegliedert:

Erstes Kapitel: Allgemeines Städtebaurecht;

Zweites Kapitel: Besonderes Städtebaurecht;

Drittes Kapitel: Sonstige Vorschriften;

Viertes Kapitel: Überleitungs- und Schlussvorschriften.

Das allgemeine Städtebaurecht enthält insbesondere Aussagen zur Bauleitplanung, zur Zulässigkeit von Vorhaben, zur Bodenordnung, zur Enteignung und Entschädigung, zur Erschließung und zu Maßnahmen für den Naturschutz. Das besondere Städtebaurecht enthält vornehmlich Regelungen zu städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen, den städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen, zum Stadtumbau, zur sozialen Stadt, zur Erhaltungssatzung und zu städtebaulichen Geboten. Die sonstigen Vorschriften beinhalten u.a. Regelungen zur Wertermittlung, zu Zuständigkeiten, zu Verwaltungsverfahren und zur Planerhaltung.

2 Träger öffentlicher Belange (TÖB)**

Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden im Rahmen der Bauleitplanung wird analog zur Öffentlichkeitsbeteiligung durch das Baugesetzbuch geregelt, da die Aufgabenbereiche von Behörden, Dienststellen, öffentlichen Verbänden und benachbarten Gemeinden ebenso wie die Belange der Öffentlichkeit durch die Planung berührt sein können. Das Verfahren dient der vollständigen Ermittlung der von der Planung berührten Belange und bereitet den Prozess der Abwägung öffentlicher und privater Belange vor. Gesetzlich vorgeschrieben ist eine zweistufige (frühzeitige und förmliche) Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange, d.h. Institutionen, denen durch Gesetz oder aufgrund eines Gesetzes öffentliche Aufgaben zugewiesen sind. In der ersten Stufe sind die Behörden und sonstigen Träger, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird bzw. werden kann, möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, Alternativen für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und zur Äußerung aufzufordern. In der zweiten Stufe sollen die Behörden Stellungnahmen zum Planentwurf und zur Begründung formulieren. Die Stellungnahmen sind auf den jeweiligen Aufgabenbereich der Behörde zu beschränken und innerhalb eines Monats abzugeben.

3 Abwägung*

Das Baugesetzbuch schreibt vor, dass bei der Bauleitplanung die verschiedenen zu beachtenden Belange gerecht abgewogen werden sollen: „Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.“

4 Belange

Das Baugesetzbuch enthält eine Aufzählung der bei der Aufstellung der Bauleitpläne „Insbesondere zu berücksichtigenden Belange, die im § 1 BauGB Gesetzestext nach Sachbereichen zusammengefasst und gegliedert sind. Die Aufzählung ist mithin nicht abschließend. Sicherheitsbelange sind nicht explizit benannt.

5 Bauleitplanung**

Aufgabe der Bauleitplanung ist es nach BauGB, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) vorzubereiten und zu leiten. Die Bauleitplanung ist grundsätzlich zweistufig aufgebaut: Auf einer allgemeinen, das gesamte Gemeindegebiet betreffenden Stufe werden im Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) Bauflächen für bestimmte Nutzungen festgesetzt. Diese werden im Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan) für einzelne Teile des Gemeindegebiets detailliert konkretisiert. Die Bauleitpläne sollen nach dem übergeordneten Planungsleitsatz des § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

6 Bebauungsplan**

Der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung; er ist grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Bebauungsplan ist von der Gemeinde als Satzung zu beschließen; der Satzungscharakter bewirkt eine Verbindlichkeit gegenüber jedermann, d. h. auch die Bürgerinnen und Bürger sind an die Planinhalte gebunden.

7 Beteiligung

Die formale Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange ist unterteilt in zwei Stufen, die frühzeitige Beteiligung erfolgt gem. § 3 (1) und 4 (1) BauGB (siehe zitierte Paragraphen), die öffentliche Auslegung erfolgt nach Auswertung der Stellungnahmen und Einarbeitung in den Planentwurf, gem. § 3 (2) und 4 (2) BauGB (siehe zitierte Paragraphen).

8 Planzeichnung***

Üblicherweise besteht ein Bebauungsplan aus zwei Teilen:

- Teil A: Planzeichnung, welche im Maßstab 1:500 beziehungsweise 1:1000 bei größeren Plangebieten erstellt wird, und auf einer amtlichen Flurkarte basiert
- Teil B: Text in Form der Begründung

Allerdings besteht keine diesbezügliche gesetzliche Regelung, so dass ein Bebauungsplan auch Gültigkeit besitzt, wenn er ausschließlich in Textform verfasst ist.

9 Begründung

Die Gemeinde hat gemäß § 2a BauGB im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen. In ihr sind entsprechend dem Stand des Verfahrens

1. die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans und
2. in dem Umweltbericht nach der Anlage 1 zum BauGB die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

10 Festsetzungen/Textliche Festsetzungen (TF)*

Die rechtsverbindlichen Vorschriften im Bebauungsplan werden als Festsetzungen bezeichnet, z.B. die Regelungen zu Art und Maß der Nutzung, zur Bepflanzung, über Höhen baulicher Anlagen etc. Was festgesetzt werden kann, ist durch das Baugesetzbuch

in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung abschließend festgelegt. Festsetzungen beziehen sich auf die Flächen im Geltungsbereich und erfolgen in der Regel durch Zeichnung. Auch die für die Festsetzungen zu verwendenden Zeichen sind vorgeschrieben – durch die Planzeichenverordnung. Einige Regelungen im Bebauungsplan werden durch Text getroffen, die sogenannten Textlichen Festsetzungen. Dazu können auch Örtliche Bauvorschriften gehören.

11 Planzeichen/Planzeichenverordnung**

Die Planzeichenverordnung legt fest, wie die Inhalte der Bauleitpläne zeichnerisch darzustellen sind. Sie ergänzt für den Bereich der Bauleitplanung die Regelungen des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung. In der Planzeichenverordnung sind die Anforderungen an die im Rahmen der Bauleitplanung zu erstellenden notwendigen Darstellungsmittel zur zeichnerischen Umsetzung der in der Baunutzungsverordnung enthaltenen Regelungen festgelegt. Sie dient dem Ziel der Vereinheitlichung der Planinhalte zur besseren Lesbarkeit und Verständlichkeit.

12 Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung; BauNVO) enthält im Wesentlichen Vorschriften über die Darstellung und Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen. Sie ergänzt damit die Regelungen des Baugesetzbuches (BauGB) über die Bauleitplanung und die Zulässigkeit von Vorhaben.

13 Erschließung**

Bauliche Vorhaben sind bei Erfüllung aller planungsrechtlichen Voraussetzungen nur dann zulässig, wenn die Erschließung gesichert ist. Eine gesicherte Erschließung setzt das Vorhandensein von Straßen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen voraus. Die Aufgabe der Erschließung, die sog. Erschließungslast, obliegt der Gemeinde.

14 Flächennutzungsplan (F-Plan)**

Im Flächennutzungsplan (BauGB) ist für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. Der FNP als vorbereitender Bauleitplan (BauGB) enthält somit die Vorstellungen der Gemeinde über die künftige Bodennutzung und bereitet die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vor. Der FNP ist ein rein behördenverbindlicher Plan; aus ihm folgt somit eine Selbstbindung der Gemeinde zur Umsetzung der Planinhalte, er entfaltet jedoch gegenüber den Bürger*innen keine unmittelbare Bindungswirkung.

15 Vorhaben- und Erschließungsplan/Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

Der Vorhaben- und Erschließungsplan, auch vorhabenbezogener Bebauungsplan genannt, ist eine Sonderform der verbindlichen Bauleitplanung. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan kann die Gemeinde die Zulässigkeit von Vorhaben beschließen, wenn der Vorhabenträger auf Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans die Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist übernimmt und die Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise trägt. Dadurch wird auch das Aufstellungsverfahren beschleunigt

* Quelle: *Bebauungspläne aus Frauensicht - eine Handreichung*, S. 24-34, Hannover 1996

** Quelle: <https://www.arl-net.de/lexica/de/>

*** Quelle: <https://www.juraforum.de/lexikon/bebauungsplan>

Zitierte Paragraphen

RAUMORDNUNGSGESETZ – ROG (vom 22.12.2008, zuletzt geändert am 20.07.2017)

Quelle: https://www.gesetze-im-internet.de/rog_2008/ROG.pdf. Zugriff 04.02.2020

§ 9 ROG - Beteiligung bei der Aufstellung von Raumordnungsplänen

- (1) Die Öffentlichkeit sowie die in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen sind von der Aufstellung des Raumordnungsplans zu unterrichten. Die öffentlichen Stellen sind aufzufordern, Aufschluss über diejenigen von ihnen beabsichtigten oder bereits eingeleiteten Planungen und Maßnahmen sowie über deren zeitliche Abwicklung zu geben, die für die Planaufstellung bedeutsam sein können. Gleiches gilt für weitere ihnen vorliegende Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind.
- (2) Der Öffentlichkeit sowie den in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen ist frühzeitig Gelegenheit zur Stellungnahme zum Entwurf des Raumordnungsplans, zu seiner Begründung und im Falle einer durchgeführten Umweltprüfung zum Umweltbericht zu geben. Dazu sind die in Satz 1 genannten sowie weitere nach Einschätzung der für den Raumordnungsplan zuständigen Stelle zweckdienliche Unterlagen für die Dauer von mindestens einem Monat öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der Auslegung sind mindestens eine Woche vor Beginn der Auslegung öffentlich bekannt zu machen; dabei ist unter Angabe einer angemessenen Frist, die zumindest der Auslegungsfrist entspricht, darauf hinzuweisen, dass Stellungnahmen abgegeben werden können. Mit Ablauf der Frist nach Satz 3 sind alle Stellungnahmen ausgeschlossen, die nicht auf besonderen privatrechtlichen Titeln beruhen; hierauf ist in der Bekanntmachung nach Satz 3 hinzuweisen. Bei der Beteiligung nach den Sätzen 1 bis 3 sollen elektronische Informationstechnologien ergänzend genutzt werden. Die zuständige Stelle gewährleistet durch organisatorische und technische Maßnahmen, dass die verwendete elektronische Informationstechnologie vor fremden Zugriffen gesichert wird.
- (3) Wird der Planentwurf nach Durchführung der Verfahrensschritte nach Absatz 2 dergestalt geändert, dass dies zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen führt, so ist der geänderte Teil erneut auszulegen; in Bezug auf die Änderung ist erneut Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme können angemessen verkürzt werden. Die Beteiligung nach den Sätzen 1 und 2 kann auf die von der Änderung berührte Öffentlichkeit sowie auf die in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen beschränkt werden, wenn durch die Änderung des Planentwurfs die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.
- (4) Wird die Durchführung eines Raumordnungsplans voraussichtlich erhebliche Auswirkungen auf das Gebiet eines Nachbarstaates haben, so ist die von diesem Staat als zuständig benannte oder, sofern der Staat keine Behörde benannt hat, die oberste für Raumordnung zuständige Behörde zu unterrichten; ihr ist ein Exemplar des Planentwurfs zu übermitteln. Der Behörde nach Satz 1 ist eine angemessene Frist zu setzen, innerhalb derer sie Gelegenheit zur Stellungnahme hat. Absatz 2 Satz 5 und 6 sowie Absatz 3 gelten entsprechend. Soweit die Durchführung des Plans erhebliche Umweltauswirkungen auf einen Nachbarstaat haben kann, ist dieser nach den §§ 60 und 61 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung zu beteiligen.

NIEDERSÄCHSISCHES RAUMORDNUNGSGESETZ – NROG (vom 06.12.2017)

Quelle http://www.voris.niedersachsen.de/jportal/portal/page/bsvorisprod.psml?pid=Dokumentanzeige&showdoccase=1&js_peid=Trefferliste&fromdoctodoc=yes&doc.id=jlr-RaumOGND2017pP10.
Zugriff 04.02.2020

§ 10 NROG - Durchführung des Raumordnungsverfahrens

- (1) 1 Der Einleitung eines Raumordnungsverfahrens geht eine Antragskonferenz voraus, in der die Landesplanungsbehörde mit dem Träger des Vorhabens auf der Grundlage geeigneter, vom Träger des Vorhabens vorzulegender Unterlagen Erfordernis, Gegenstand, Umfang und Ablauf des Raumordnungsverfahrens entsprechend dem Planungsstand erörtert. 2 Die Landesplanungsbehörde zieht die wichtigsten am Verfahren zu beteiligenden Behörden, Verbände und sonstigen Stellen hinzu und klärt mit diesen den erforderlichen Inhalt und Umfang der Antragsunterlagen nach § 15 Abs. 2 Satz 1 ROG, den Verfahrensablauf und den voraussichtlichen Zeitrahmen ab. 3 Auf Verlangen der Landesplanungsbehörde hat der Träger des Vorhabens die Antragsunterlagen auch in elektronischer Form zur Verfügung zu stellen.
- (2) Auf die Einleitung eines Raumordnungsverfahrens besteht kein Rechtsanspruch.

- (3) 1 Das Raumordnungsverfahren schließt die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der raumbedeutsamen Auswirkungen des Vorhabens auf die in § 2 Abs. 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) genannten Schutzgüter entsprechend dem Planungsstand ein. 2 Für die Verfahrensunterlagen nach § 15 Abs. 2 Satz 1 ROG ist § 16 UVPG entsprechend anzuwenden. 3 Die Landesplanungsbehörde kann die Vorlage von Gutachten verlangen und auf Kosten des Trägers des Vorhabens Gutachten einholen. 4 Soweit Unterlagen Geschäfts- oder Betriebsgeheimnisse enthalten, sind sie zu kennzeichnen und getrennt vorzulegen. 5 Diesen Unterlagen ist eine Inhaltsdarstellung beizufügen, die unter Wahrung des Geheimschutzes so ausführlich sein muss, dass Dritte abschätzen können, ob und in welchem Umfang sie von den raumbedeutsamen Auswirkungen des Vorhabens betroffen werden können.
- (4) 1 Die in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen sind über das Vorhaben, über die Möglichkeit, hierzu innerhalb der zu bestimmenden Frist (§ 15 Abs. 3 Satz 3 Halbsatz 2 ROG) Stellung zu nehmen, sowie über die Frist des Absatzes 6 zu unterrichten. 2 Ihnen sind die Verfahrensunterlagen zu übersenden oder elektronisch zu übermitteln; im Fall der Bereitstellung im Internet ist ihnen die Internetadresse mitzuteilen.
- (5) 1 Auf Veranlassung der Landesplanungsbehörde legen die Gemeinden, in deren Gebiet sich das Vorhaben voraussichtlich auswirkt, die Verfahrensunterlagen zur Unterrichtung und Anhörung der Öffentlichkeit einen Monat lang zur Einsicht aus. 2 Ort und Dauer der Auslegung sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen. 3 Den nach § 3 UmwRG vom Land anerkannten Naturschutzvereinigungen, die nach ihrer Satzung landesweit tätig sind, sowie Verbänden und Vereinigungen, deren Aufgabenbereich für die Entwicklung des jeweiligen Planungsraums von Bedeutung ist, sind die Verfahrensunterlagen zu übersenden oder elektronisch zu übermitteln; im Fall der Bereitstellung im Internet ist ihnen die Internetadresse mitzuteilen. Jedermann kann sich bis zwei Wochen nach Ablauf der Auslegungszeit zu dem Vorhaben
1. bei der Gemeinde schriftlich oder zur Niederschrift oder
 2. bei der Landesplanungsbehörde in elektronischer Form, soweit diese hierfür einen Zugang eröffnet hat,
- äußern. 5 Auf die Möglichkeiten der Äußerung innerhalb der zu bestimmenden Frist (§ 15 Abs. 3 Satz 3 Halbsatz 2 ROG) ist in der Bekanntmachung nach Satz 2 hinzuweisen. 6 Die Gemeinde leitet die bei ihr fristgemäß vorgebrachten Äußerungen unverzüglich der Landesplanungsbehörde zu.
- (6) Äußert sich ein nach Absatz 4 am Verfahren Beteiligter nicht innerhalb von zwei Monaten nach Anforderung der Stellungnahme zu dem Vorhaben oder verlangt er nicht innerhalb dieser Frist unter Angabe von Hinderungsgründen eine Nachfrist für seine Stellungnahme, so kann davon ausgegangen werden, dass das Vorhaben mit den von diesem Verfahrensbeteiligten wahrzunehmenden öffentlichen Belangen in Einklang steht.
- (7) Anregungen und Bedenken der durch das Vorhaben in ihren Belangen berührten
1. Träger der Regionalplanung,
 2. Landkreise und kreisfreien Städte, die nicht Träger der Regionalplanung sind,
 3. kreisangehörigen Gemeinden und Samtgemeinden,
 4. öffentlich-rechtlich Verpflichteten in gemeindefreien Gebieten und
 5. Naturschutzvereinigungen nach Absatz 5 Satz 3
- sind mit diesen zu erörtern, soweit die Anregungen und Bedenken sich auf wesentliche Inhalte des Vorhabens beziehen; mit den sonstigen Beteiligten kann eine Erörterung stattfinden.
- (8) Bei Raumordnungsverfahren für Vorhaben, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist, bleiben die dafür geltenden ergänzenden Verfahrensvorschriften des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung und des Niedersächsischen Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung unberührt.

BAUGESETZBUCH – BauGB (in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017)

Quelle: <https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/>. Zugriff: 04.02.2020

§ 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung

- (1) Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe dieses Gesetzbuchs vorzubereiten und zu leiten.
- (2) Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan).
- (3) Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch; ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden.
- (4) Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen.
- (5) Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.
- (6) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:
 1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
 2. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,
 3. die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,
 4. die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,
 5. die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
 6. die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,
 7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere
 - a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
 - b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
 - c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
 - d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
 - e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
 - f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
 - g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
 - h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,

- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
 - j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,
8. die Belange
- a) der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,
 - b) der Land- und Forstwirtschaft,
 - c) der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,
 - d) des Post- und Telekommunikationswesens,
 - e) der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit,
 - f) der Sicherung von Rohstoffvorkommen,
- 9. die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,
 - 10. die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,
 - 11. die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung,
 - 12. die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden,
 - 13. die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung.
- (7) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.
- (8) Die Vorschriften dieses Gesetzsbuchs über die Aufstellung von Bauleitplänen gelten auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung.

§ 2 BauGB - Aufstellung der Bauleitpläne

- (1) Die Bauleitpläne sind von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen. Der Beschluss, einen Bauleitplan aufzustellen, ist ortsüblich bekannt zu machen.
- (2) Die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden sind aufeinander abzustimmen. Dabei können sich Gemeinden auch auf die ihnen durch Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen sowie auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen.
- (3) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten.
- (4) Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden; die Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch ist anzuwenden. Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden. Liegen Landschaftspläne oder sonstige Pläne nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe g vor, sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen.

§ 2a BauGB - Begründung zum Bauleitplanentwurf, Umweltbericht

Die Gemeinde hat im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen. In ihr sind entsprechend dem Stand des Verfahrens

1. die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans und
2. in dem Umweltbericht nach der Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

§ 3 BauGB - Beteiligung der Öffentlichkeit

- (1) Die Öffentlichkeit ist möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten; ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Auch Kinder und Jugendliche sind Teil der Öffentlichkeit im Sinne des Satzes 1. Von der Unterrichtung und Erörterung kann abgesehen werden, wenn
 1. ein Bebauungsplan aufgestellt oder aufgehoben wird und sich dies auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nicht oder nur unwesentlich auswirkt oder
 2. die Unterrichtung und Erörterung bereits zuvor auf anderer Grundlage erfolgt sind.
 An die Unterrichtung und Erörterung schließt sich das Verfahren nach Absatz 2 auch an, wenn die Erörterung zu einer Änderung der Planung führt.
- (2) Die Entwürfe der Bauleitpläne sind mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen; dabei ist darauf hinzuweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können. Die nach § 4 Absatz 2 Beteiligten sollen von der Auslegung benachrichtigt werden. Die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen sind zu prüfen; das Ergebnis ist mitzuteilen. Haben mehr als 50 Personen Stellungnahmen mit im Wesentlichen gleichem Inhalt abgegeben, kann die Mitteilung dadurch ersetzt werden, dass diesen Personen die Einsicht in das Ergebnis ermöglicht wird; die Stelle, bei der das Ergebnis der Prüfung während der Dienststunden eingesehen werden kann, ist ortsüblich bekannt zu machen. Bei der Vorlage der Bauleitpläne nach § 6 oder § 10 Absatz 2 sind die nicht berücksichtigten Stellungnahmen mit einer Stellungnahme der Gemeinde beizufügen.
- (3) Bei Flächennutzungsplänen ist ergänzend zu dem Hinweis nach Absatz 2 Satz 2 Halbsatz 2 darauf hinzuweisen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Absatz 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Absatz 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

§ 4 BauGB - Beteiligung der Behörden

- (1) Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind entsprechend § 3 Absatz 1 Satz 1 Halbsatz 1 zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 aufzufordern. Hieran schließt sich das Verfahren nach Absatz 2 auch an, wenn die Äußerung zu einer Änderung der Planung führt.
- (2) Die Gemeinde holt die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und der Begründung ein. Sie haben ihre Stellungnahmen innerhalb eines Monats abzugeben, wobei jedoch die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen 30 Tage nicht unterschreiten darf; die Gemeinde soll diese Frist bei Vorliegen eines wichtigen Grundes angemessen verlängern. In den Stellungnahmen sollen sich die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auf ihren Aufgabenbereich beschränken; sie haben auch Aufschluss über von ihnen beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung zu geben, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebiets bedeutsam sein können. Verfügen sie über Informationen,

die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind, haben sie diese Informationen der Gemeinde zur Verfügung zu stellen.

- (3) Nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bauleitplans unterrichten die Behörden die Gemeinde, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

§ 9 Inhalt des Bebauungsplans

- (1) Im Bebauungsplan können aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden
1. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung;
 2. die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen, Baulinien, Baugrenzen;
 - 2a. vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen;
 3. für die Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke Mindestmaße und aus Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden für Wohnbaugrundstücke auch Höchstmaße;
 4. die Flächen für Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind, wie Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten;
 5. die Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen;
 6. die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden;
 7. die Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen;
 8. einzelne Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind;
 9. der besondere Nutzungszweck von Flächen;
 10. die Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung;
 11. die Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, wie Fußgängerbereiche, Flächen für das Parken von Fahrzeugen, Flächen für das Abstellen von Fahrrädern sowie den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; die Flächen können auch als öffentliche oder private Flächen festgesetzt werden;
 12. die Versorgungsflächen, einschließlich der Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung;
 13. die Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen;
 14. die Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen;
 15. die öffentlichen und privaten Grünflächen, wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe;
 - 16a) die Wasserflächen und die Flächen für die Wasserwirtschaft,
 - 16b) die Flächen für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses,
 - 16c) Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen,
 - 16d) die Flächen, die auf einem Baugrundstück für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen freigehalten werden müssen, um insbesondere Hochwasserschäden, einschließlich Schäden durch Starkregen, vorzubeugen;
 17. die Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen;
 - 18a) die Flächen für die Landwirtschaft und
 - 18b) Wald;
 19. die Flächen für die Errichtung von Anlagen für die Kleintierhaltung wie Ausstellungs- und Zuchtanlagen, Zwinger, Koppeln und dergleichen;

20. die Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft;
21. die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen;
22. die Flächen für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche wie Kinderspielplätze, Freizeiteinrichtungen, Stellplätze und Garagen;
23. Gebiete, in denen
 - 23a) zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte Luft verunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen,
 - 23b) bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen,
 - 23c) bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von nach Art, Maß oder Nutzungsintensität zu bestimmenden Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen in der Nachbarschaft von Betriebsbereichen nach § 3 Absatz 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen, die der Vermeidung oder Minderung der Folgen von Störfällen dienen, getroffen werden müssen;
24. die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen, einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche, wobei die Vorgaben des Immissionsschutzrechts unberührt bleiben;
25. für einzelne Flächen oder für ein Bebauungsplangebiet oder Teile davon sowie für Teile baulicher Anlagen mit Ausnahme der für landwirtschaftliche Nutzungen oder Wald festgesetzten Flächen
 - 25a) das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,
 - 25b) Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern;
26. die Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.

VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BAUNUTZUNGS-VERORDNUNG - BauNVO) (in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017)

Quelle: <https://www.gesetze-im-internet.de/baunvo/>. Zugriff: 04.02.2020

§ 2 BauNVO - Kleinsiedlungsgebiete

- (1) Kleinsiedlungsgebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.
- (2) Zulässig sind
 1. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten, landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen und Gartenbaubetriebe,
 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
 1. sonstige Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen,
 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 3. Tankstellen,
 4. nicht störende Gewerbebetriebe.

§ 3 BauNVO - Reine Wohngebiete

- (1) Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.
- (2) Zulässig sind
 1. Wohngebäude,
 2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
 1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 2. sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- (4) Zu den nach Absatz 2 sowie den §§ 2, 4 bis 7 zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

§ 4 BauNVO - Allgemeine Wohngebiete

- (1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
- (2) Zulässig sind
 1. Wohngebäude,
 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 3. Anlagen für Verwaltungen,
 4. Gartenbaubetriebe,
 5. Tankstellen.

§ 4a BauNVO - Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besondere Wohngebiete)

- (1) Besondere Wohngebiete sind überwiegend bebaute Gebiete, die aufgrund ausgeübter Wohnnutzung und vorhandener sonstiger in Absatz 2 genannter Anlagen eine besondere Eigenart aufweisen und in denen unter Berücksichtigung dieser Eigenart die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll. Besondere Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen; sie dienen auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Anlagen im Sinne der Absätze 2 und 3, soweit diese Betriebe und Anlagen nach der besonderen Eigenart des Gebiets mit der Wohnnutzung vereinbar sind.
- (2) Zulässig sind
 1. Wohngebäude,
 2. Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften,
 3. sonstige Gewerbebetriebe,
 4. Geschäfts- und Bürogebäude,
 5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
 1. Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung,
 2. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
 3. Tankstellen.
- (4) Für besondere Wohngebiete oder Teile solcher Gebiete kann, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen (§ 9 Absatz 3 des Baugesetzbuchs), festgesetzt werden, dass
 1. oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses nur Wohnungen zulässig sind oder
 2. in Gebäuden ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine bestimmte Größe der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden ist.

§ 5 BauNVO - Dorfgebiete

- (1) Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.
- (2) Zulässig sind
 1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
 2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
 3. sonstige Wohngebäude,
 4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
 5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 6. sonstige Gewerbebetriebe,
 7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 8. Gartenbaubetriebe,
 9. Tankstellen.
- (3) Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 zugelassen werden.

§ 6 BauNVO - Mischgebiete

- (1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- (2) Zulässig sind
 1. Wohngebäude,
 2. Geschäfts- und Bürogebäude,
 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 4. sonstige Gewerbebetriebe,
 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 6. Gartenbaubetriebe,
 7. Tankstellen,
 8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.
- (3) Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 außerhalb der in Absatz 2 Nummer 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden.

§ 6a BauNVO - Urbane Gebiete

- (1) Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.
- (2) Zulässig sind
 1. Wohngebäude,
 2. Geschäfts- und Bürogebäude,
 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 4. sonstige Gewerbebetriebe,
 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
 1. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
 2. Tankstellen.
- (4) Für urbane Gebiete oder Teile solcher Gebiete kann festgesetzt werden, dass in Gebäuden
 1. im Erdgeschoss an der Straßenseite eine Wohnnutzung nicht oder nur ausnahmsweise zulässig ist,
 2. oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses nur Wohnungen zulässig sind,
 3. ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine im Bebauungsplan bestimmte Größe der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden ist, oder
 4. ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine im Bebauungsplan bestimmte Größe der Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen zu verwenden ist.

§ 7 BauNVO - Kerngebiete

- (1) Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.
- (2) Zulässig sind
 1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten,
 3. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
 4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 5. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
 6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
 7. sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans.
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
 1. Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nummer 5 fallen,
 2. Wohnungen, die nicht unter Absatz 2 Nummer 6 und 7 fallen.
- (4) Für Teile eines Kerngebiets kann, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen (§ 9 Absatz 3 des Baugesetzbuchs), festgesetzt werden, dass
 1. oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses nur Wohnungen zulässig sind oder
 2. in Gebäuden ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine bestimmte Größe der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden ist.

Dies gilt auch, wenn durch solche Festsetzungen dieser Teil des Kerngebiets nicht vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur dient.

§ 8 BauNVO - Gewerbegebiete

- (1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.
- (2) Zulässig sind
 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 3. Tankstellen,
 4. Anlagen für sportliche Zwecke.
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
 1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
 3. Vergnügungsstätten.

§ 9 BauNVO - Industriegebiete

- (1) Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.
- (2) Zulässig sind
 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 2. Tankstellen.
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
 1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

§ 10 BauNVO - 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.
- (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 Gebiets, unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten festzusetzen.
- (4) In Ferienhausgebieten sind Ferienhäuser zulässig, die aufgrund 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.

§ 11 BauNVO - Sonstige Sondergebiete

- (1) Als sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden.
- (2) Für sonstige Sondergebiete sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. Als sonstige Sondergebiete kommen insbesondere in Betracht
Gebiete für den Fremdenverkehr, wie Kurgelände und Gebiete für die Fremdenbeherbergung, auch mit einer Mischung von Fremdenbeherbergung oder Ferienwohnen einerseits sowie Dauerwohnen andererseits,
Ladengebiete,
Gebiete für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe,
Gebiete für Messen, Ausstellungen und Kongresse,
Hochschulgebiete,
Klinikgebiete,
Hafengebiete,
Gebiete für Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien, wie Wind- und Sonnenenergie, dienen.

(3)

1. Einkaufszentren,
2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,
3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,

sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nummer 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt. Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nummer 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1 200 m² überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1 200 m² Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1 200 m² Geschossfläche nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.

§ 12 BauNVO - Stellplätze und Garagen

- (1) Stellplätze und Garagen sind in allen Baugebieten zulässig, soweit sich aus den Absätzen 2 bis 6 nichts anderes ergibt.
- (2) In Kleinsiedlungsgebieten, reinen Wohngebieten und allgemeinen Wohngebieten sowie Sondergebieten, die der Erholung dienen, sind Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.
- (3) Unzulässig sind
 1. Stellplätze und Garagen für Lastkraftwagen und Kraftomnibusse sowie für Anhänger dieser Kraftfahrzeuge in reinen Wohngebieten,
 2. Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge mit einem Eigengewicht über 3,5 Tonnen sowie für Anhänger dieser Kraftfahrzeuge in Kleinsiedlungsgebieten und allgemeinen Wohngebieten.
- (4) Im Bebauungsplan kann, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen (§ 9 Absatz 3 des Baugesetzbuchs), festgesetzt werden, dass in bestimmten Geschossen nur Stellplätze oder Garagen und zugehörige Nebeneinrichtungen (Garagengeschosse) zulässig sind. Eine Festsetzung nach Satz 1 kann auch für Geschosse unterhalb der Geländeoberfläche getroffen werden. Bei Festsetzungen nach den Sätzen 1 und 2 sind Stellplätze und Garagen auf dem Grundstück nur in den festgesetzten Geschossen zulässig, soweit der Bebauungsplan nichts anderes bestimmt.
- (5) Im Bebauungsplan kann, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen (§ 9 Absatz 3 des Baugesetzbuchs), festgesetzt werden, dass in Teilen von Geschossen nur Stellplätze und Garagen zulässig sind. Absatz 4 Satz 2 und 3 gilt entsprechend.
- (6) Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass in Baugebieten oder bestimmten Teilen von Baugebieten Stellplätze und Garagen unzulässig oder nur in beschränktem Umfang zulässig sind, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.
- (7) Die landesrechtlichen Vorschriften über die Ablösung der Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen und Garagen sowie die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen und Garagen außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Bereiche bleiben bei Festsetzungen nach den Absätzen 4 bis 6 unberührt.

§ 14 BauNVO - Nebenanlagen; Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen

- (1) Außer den in den §§ 2 bis 13 genannten Anlagen sind auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Soweit nicht bereits in den Baugebieten nach dieser Verordnung Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung, einschließlich der Kleintierhaltungszucht, zulässig sind, gehören zu den untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des Satzes 1 auch solche für die Kleintierhaltung. Im Bebauungsplan kann die Zulässigkeit der Nebenanlagen und Einrichtungen eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.
- (2) Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht Absatz 1 Satz 1 Anwendung findet.
- (3) Soweit baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an oder auf Dach- und Außenwandflächen oder Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen innerhalb von Gebäuden nicht bereits nach den §§ 2 bis 13 zulässig sind, gelten sie auch dann als Anlagen im Sinne des Absatzes 1 Satz 1, wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird.

Abkürzungen

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BM	Baumasse
BMZ	Baumassenzahl
B-Plan	Bebauungsplan
BGF	Bruttogeschossfläche
F-Plan	Flächennutzungsplan
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GR	Grundfläche
GRZ	Grundflächenzahl
ISEK	Integriertes Stadtentwicklungskonzept
KURBAS	Kompetenzzentrum Urbane Sicherheit
LEADER	Liaison Entre Actions de Développement de l'Économie Rurale“ (Verbindung zwischen Aktionen zur Entwicklung der ländlichen Wirtschaft)
LROP	Landesraumordnungsprogramm
MIV	Motorisierter Individualverkehr
NBauO	Niedersächsische Bauordnung
NROG	Niedersächsisches Raumordnungsgesetz
ÖBV	Örtliche Bauvorschriften
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
PD	Polizeidirektion
PI	Polizeiinspektion
PlanzV	Planzeichenverordnung
REK	Regionales Entwicklungskonzept
RO	Raumordnung
ROG	Raumordnungsgesetz
ROP	Raumordnungsprogramm
RROP	Regionales Raumordnungsprogramm
TF	Textliche Festsetzungen
TÖB	Träger öffentlicher Belange
ZILE	Zuwendungen zur integrierten ländlichen Entwicklung