

S C H R I F T E N



## Veröffentlichung

Umweltschutz in der Bebauungsplanung

Arbeitshilfe

Hrsg. Umweltbundesamt, 2000

**Bezug: Erich Schmidt Verlag**

**Preis: 68,00 DM**



CASTRO & HINZEN

Stadt- und Umweltplanung

BKR Aachen  
Castro & Hinzen

Dunantstraße 8  
52064 Aachen

Tel. 0241/470-580  
Fax 0241/470-58-15

## **Arbeitshilfe Umweltschutz in der Bebauungsplanung**

von Arno Bunzel / Ajo Hinzen

im Auftrag des Umweltbundesamtes. – Berlin: Erich Schmidt, 2000

Bezug: Erich Schmidt Verlag GmbH + Co, Berlin, 10785 Berlin  
ISBN 3 503 05833 8  
Preis: 68,- DM

<b>0.</b>	<b>Einführung</b> .....	<b>13</b>
0.1	Ziel und Aufbau der Arbeitshilfe .....	13
<b>1.</b>	<b>Umweltvorsorge durch Bebauungsplanung</b> .....	<b>15</b>
1.1	Ökologische Handlungsfelder im Städtebau.....	15
1.2	Globale und lokale Erfordernisse zur Berücksichtigung von Umweltschutz und Umweltvorsorge .....	17
1.3	Städtebauliche Aufgaben, Planungsfälle und Rahmenbedingungen.....	18
1.4	Informatorische, methodische und rechtlich-instrumentelle Voraussetzungen .....	18
1.5	Ökologische Ansätze und Innovationen der Planungspraxis .....	19
<b>2.</b>	<b>Rechtliche Grundlagen</b> .....	<b>21</b>
<b>2.1</b>	<b>Aufgaben und Wirkung der Bebauungsplanung</b> .....	<b>21</b>
2.1.1	Umfassender Gestaltungsauftrag .....	21
2.1.2	Bebauungsplan als rahmensetzender Plan.....	22
2.1.3	Bebauungsplan und Flächennutzungsplan.....	22
2.1.4	Vorhabenbezogener Bebauungsplan .....	23
<b>2.2</b>	<b>Erforderlichkeit der Aufstellung eines Bebauungsplans</b> .....	<b>24</b>
2.2.1	Gründe des Umweltschutzes .....	24
2.2.2	Umsetzung anderer Pläne .....	24
2.2.3	Verbot der Negativplanung .....	25
<b>2.3</b>	<b>Anpassung an die Ziele der Raumordnung</b> .....	<b>25</b>
<b>2.4</b>	<b>Konkurrierende Fachplanungen</b> .....	<b>26</b>
<b>2.5</b>	<b>Abwägungsgebot</b> .....	<b>27</b>
<b>2.6</b>	<b>Umweltschutz und Umweltvorsorge im Bebauungsplanverfahren</b> .....	<b>28</b>
<b>2.7</b>	<b>Regelungsumfang</b> .....	<b>31</b>
2.7.1	Begrenzte Festsetzungsmöglichkeiten .....	31
2.7.2	Konfliktbewältigung oder planerische Zurückhaltung .....	32
2.7.3	Typisierungsgebot .....	32
2.7.4	Bestimmtheit.....	33
2.7.5	Entschädigungs- und Übernahmeansprüche .....	33
2.7.6	Flankierende vertragliche Regelungen .....	34
<b>2.8</b>	<b>Satzungen zur Schaffung von Baurechten nach § 34 Abs. 4 und § 35 Abs. 6 BauGB</b> .....	<b>34</b>
<b>3.</b>	<b>Umweltvorsorgekonzepte und -maßnahmen und ihre Festsetzung im Bebauungsplan</b> .....	<b>36</b>
<b>3.1</b>	<b>Handlungsfeld verträgliche Nutzungskonzepte</b> .....	<b>39</b>
3.1.1	Planerische Aufgaben.....	39
3.1.2	Regelungsmöglichkeiten .....	40
3.1.2.1	Fortentwicklung verträglicher Nutzungsmischungen, Nutzungsergänzung monofunktionaler Baugebiete, Neuschaffung verträglicher Nutzungsmischungen.....	41

<b>3.2</b>	<b>Handlungsfeld verträgliche Verkehrskonzepte</b> .....	<b>45</b>
3.2.1	Planerische Aufgaben.....	45
3.2.2	Regelungsmöglichkeiten.....	45
3.2.2.1	Integration von Haltepunkten für den schienen- gebundenen öffentlichen Personennahverkehr.....	47
3.2.2.2	Begrenzung des Stellplatzangebotes und Stellplatz- bündelung auf privaten und öffentlichen Flächen.....	49
3.2.2.3	Verkehrsberuhigte Bereiche.....	52
3.2.2.4	Unterbringung des ruhenden Verkehrs in ober- und unterirdischen Garagengeschossen.....	52
<b>3.3</b>	<b>Handlungsfeld Bodenschutz</b> .....	<b>54</b>
3.3.1	Planerische Aufgaben.....	54
3.3.2	Rechtliche Einordnung.....	55
3.3.3	Regelungsmöglichkeiten.....	58
3.3.3.1	Überschreitung der bauordnungsrechtlich erforder- lichen Abstandsflächen für flächensparende Bauweisen.....	59
3.3.3.2	Höchstmaße für Größe, Breite und Tiefe von Wohnbau- grundstücken; Höchst- und Mindestmaße der Geschößfläche.....	59
3.3.3.3	Entsiegelung versiegelter Flächen.....	61
3.3.3.4	Bodenschonende Gestaltung von Grundstücksfreiflächen.....	62
3.3.3.5	Erhalt und Schutz des natürlich anstehenden Bodens; Anforderung an Bodenaushub.....	64
3.3.3.6	Umgang mit Altlasten und kontaminationsverdächtigen Standorten.....	65
<b>3.4</b>	<b>Handlungsfeld Wasserhaushalt</b> .....	<b>69</b>
3.4.1	Planerische Aufgaben.....	69
3.4.2	Rechtliche Einordnung.....	69
3.4.3	Regelungsmöglichkeiten.....	71
3.4.3.1	Begrenzung der Bodenversiegelung.....	73
3.4.3.2	Ausschluß der Unterbauung durch Tiefgeschosse aus besonderen hydrogeologischen Gründen.....	74
3.4.3.3	Rückhaltung und Versickerung von Regenwasser.....	75
3.4.3.4	Nutzung des gefaßten Niederschlagswassers für Brauch- wasserzwecke.....	79
3.4.3.5	Versickerungsfähige Gestaltung von Erschließungs- und Grundstücksflächen.....	79
3.4.3.6	Wasserundurchlässige Gestaltung von Erschließungs- und Grundstücksflächen.....	81
<b>3.5</b>	<b>Handlungsfeld Immissionsschutz</b> .....	<b>83</b>
3.5.1	Planerische Aufgaben.....	83
3.5.2	Rechtliche Einordnung.....	83
3.5.2.1	Planungsprinzipien.....	83
3.5.2.2	Bewertungsgrundlagen.....	84
3.5.3	Regelungsmöglichkeiten.....	93
3.5.3.1	Gliederung von Baugebieten und Ausschluß von bestimmten Nutzungen.....	93

3.5.3.2	Immissionsabschirmende Bauweisen und Baukörperstellungen .....	96
3.5.3.3	Aktive Lärmschutzvorkehrungen.....	98
3.5.3.4	Passive Lärmschutzvorkehrungen.....	99
3.5.3.5	Lärmschutzwälle, -wände und Schutzpflanzungen .....	101
3.5.3.6	Wahrung von Schutzabständen, Immissionsschutzflächen.....	103
3.5.3.7	Verbot oder Verwendungsbeschränkung für bestimmte luftverunreinigende Brennstoffe .....	104
<b>3.6</b>	<b>Handlungsfeld Klimaschutz und Energie .....</b>	<b>107</b>
3.6.1	Planerische Aufgaben.....	107
3.6.2	Rechtliche Einordnung .....	107
3.6.3	Regelungsmöglichkeiten .....	108
3.6.3.1	Klimagerechte Siedlungsformen und Baukörperstellungen .....	109
3.6.3.2	Energieeinsparende Stellung und Bauweise von Gebäuden.....	111
3.6.3.3	Energieeinsparung und Immissionsminderung durch Niedrigenergiebauweisen.....	112
3.6.3.4	Nutzung und Optionen aktiver Solartechniken .....	114
3.6.3.5	Integrierte Wärme- und Energieversorgungssysteme .....	116
3.6.3.6	Sondergebiete für Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien wie Wind- und Sonnenenergie dienen .....	119
<b>3.7</b>	<b>Handlungsfeld Naturschutz und Landschaftspflege - Eingriffsregelung .....</b>	<b>121</b>
3.7.1	Planerische Aufgabe .....	121
3.7.2	Rechtliche Grundlage.....	121
3.7.2.1	Anforderungen an die Abwägung .....	122
3.7.2.2	Ermittlung und Bewertung der Eingriffe .....	122
3.7.2.3	Landschaftsplanung .....	122
3.7.2.4	Erfassen der geeigneten Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich.....	123
3.7.2.5	Ausgleich vor der Zuordnung - zeitliche Entkoppelung .....	127
3.7.2.6	Bereitstellung der Flächen zum Ausgleich .....	128
3.7.2.7	Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen - § 135 a Abs. 3 BauGB.....	129
3.7.2.8	Schutzgebiete nach der FFH-Richtlinie und Europäische Vogelschutzgebiete.....	129
3.7.2.9	Andere Naturschutzrechtliche Bindungen und Beschränkungen.....	130
3.7.3	Regelungsmöglichkeiten .....	130
3.7.3.1	Festsetzungen von Maßnahmen zum Ausgleich auf den Baugrundstücken .....	131
3.7.3.2	Festsetzung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes .....	132
3.7.3.3	Festsetzung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich in einem anderen Bebauungsplan .....	134
3.7.4	Ausgleich durch städtebaulichen Vertrag .....	135
3.7.5	Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen.....	136

3.7.6	Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich.....	136
3.7.7	Nachrichtliche Übernahmen: Schutzgebiete .....	141
<b>3.8</b>	<b>Handlungsfeld Grünordnung .....</b>	<b>143</b>
3.8.1	Planerische Aufgaben.....	143
3.8.2	Rechtliche Einordnung .....	144
3.8.3	Regelungsmöglichkeiten .....	144
3.8.3.1	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	145
3.8.3.2	Erhaltung, Schaffung und Entwicklung von Grünflächen und flächenhaften Biotopen.....	148
3.8.3.3	(Fließ-) Gewässerrenaturierung.....	150
<b>3.9</b>	<b>Handlungsfelder Orts- und Landschaftsbildpflege sowie Kulturgüterschutz.....</b>	<b>153</b>
3.9.1	Planerische Aufgaben und rechtliche Einordnung.....	153
3.9.2	Regelungsmöglichkeiten .....	154
3.9.2.1	Freihaltung von Sichtachsen, Freistellung von Solitären .....	154
3.9.2.2	Ortstypische Gestaltung von baulichen Anlagen und Freiflächen.....	156
3.9.2.3	Schutz von Kulturgütern vor nachteiligen Umwelteinwirkungen .....	157
<b>3.10</b>	<b>Handlungsfeld ökologisch orientiertes Bauen.....</b>	<b>159</b>
3.10.1	Planerische Aufgaben.....	159
3.10.2	Rechtliche Einordnung .....	160
3.10.3	Regelungsmöglichkeiten .....	161
	<b>Zusammenfassung .....</b>	<b>163</b>
	<b>Stichwortverzeichnis.....</b>	<b>167</b>

## Kurzfassung

Als Folge von Überlastungserscheinungen des Naturhaushalts sowie aufgrund neuer städtebaulicher Aufgaben, gesteigener Qualitätsansprüche, erweiterter gesetzlicher Regelungen und ausdifferenzierter Rechtsprechung haben sich die umweltbezogenen Anforderungen an die Bauleitplanung stark erhöht. Die Anwendungspraxis entwickelt sich vielgestaltig, zum Teil unsicher und unübersichtlich, zum Teil werden Defizite beim Vollzug umweltbezogener Festsetzungen beklagt. In dieser Situation ist es sinnvoll, einen praxisnahen Leitfaden für die Berücksichtigung der Umweltbelange in der Bebauungsplanung bereitzustellen, der

- einen Überblick über die Erfordernisse, Ziele und Zwecke ökologisch orientierter Maßnahmen in der städtebaulichen Planung vermittelt,
- die Anforderungen an die Berücksichtigung des Umweltschutzes beschreibt, die sich aus dem aktuellen Stand des Städtebau- und Umweltfachrechts ergeben und
- die Handlungsfelder und Regelungsmöglichkeiten verdeutlicht, die sich über den Bebauungsplan oder flankierende Regelungsansätze eröffnen.

Kernstück der Arbeitshilfe ist eine nach Handlungsfeldern geordnete Zusammenstellung und Kommentierung umweltbezogener Maßnahmen und rechtssicherer Festsetzungsmöglichkeiten in Text und Zeichnung mit einer Vielzahl von Praxisbeispielen, die auf einer Auswertung von über 80 neueren Bebauungsplänen bundesdeutscher Städte und Gemeinden beruhen.