

§ 2 BauNVO

KLEINSIEDLUNGSGEBIETE

Der Begriff der Kleinsiedlung umschreibt heute eine Spannweite unterschiedlicher Bebauungsstrukturen, von baulich homogenen Siedlungen der 1920er und 30er Jahre mit bescheidenen Wohngebäuden auf großen, für einen Nebenerwerb durch Gartenbau und Kleinviehhaltung gedachten Grundstücken bis hin zu eher „normalen“ Einfamilienhausgebieten der Vor- und Nachkriegsjahre mit vergleichsweise großen Nutzgärten.

Problemaufriss

Nach der wohnungsbaugesetzlichen Definition ist eine Kleinsiedlung „eine Siedlerstelle, die aus einem Wohngebäude mit angemessener Landzulage besteht und die nach Größe, Bodenbeschaffenheit und Einrichtung dazu bestimmt und geeignet ist, dem Kleinsiedler durch Selbstversorgung aus vorwiegend gartenbaulicher Nutzung des Landes eine fühlbare Ergänzung seines sonstigen Einkommens zu bieten. Die Kleinsiedlung soll einen Wirtschaftsteil erhalten, der die Haltung von Kleintieren ermöglicht. Das Wohngebäude kann neben der für den Kleinsiedler bestimmten Wohnung eine Einliegerwohnung enthalten.“¹

*wohnungsbaugesetzliche
Definition ist enger ...*

Die Baugebietskategorie des Kleinsiedlungsgebietes nach § 2 BauNVO 1990 geht über den engen wohnungsbaugesetzlichen Rahmen hinaus. Dabei ist die seit 1990 geltende Erweiterung der planungsrechtlichen Definition, nach der Wohngebäude mit Nutzgärten zur Selbstversorgung in der städtebaulichen Beurteilung den Kleinsiedlungen gleichgestellt sind, weithin unbeachtet geblieben. Vor dem Hintergrund dieser Erweiterung kann die Baugebietskategorie des Kleinsiedlungsgebietes auch bei der Überplanung von Dorflagen Bedeutung erlangen.

*... als die baugesetzliche
Definition des Klein-
siedlungsgebietes*

Kleinsiedlungsgebiete nach § 2 BauNVO sind Wohngebiete mit einer besonderen städtebaulichen Prägung und einem Nutzungsspektrum, das vor allem für ländliche Gebiete, aber auch für manche ältere Stadtrandsiedlung kennzeichnend ist:

**Planungsrechtlicher
Rahmen**

- (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.

*§ 2 BauNVO
Kleinsiedlungsgebiete*

Wesentliche städtebauliche Merkmale der Kleinsiedlungen sind die Begrenzung auf eine, bei Einliegerwohnungen auf zwei Wohneinheiten und eine für die gartenbauliche Selbstversorgung ausreichende Grundstücksgröße von mindestens 600 m² (i.d.R. 800 - 1.000 m²). Ställe für die Kleintierhaltung sind nicht mehr konstitutiver Teil der Kleinsiedlung, sondern gemäß § 14 BauNVO im Kleinsiedlungsgebiet zulässige Nebenanlagen.

städtebauliche Merkmale

Kleinsiedlungsgebiete sind als vorwiegend dem Wohnen dienende Gebiete besonderer Prägung gegen das Eindringen gebietsfremder Nutzungen nachbarrechtlich geschützt. So können sich Inhaber landwirtschaftlicher Nebenerwerbsstellen gegen das Überhandnehmen

Nachbarschutz

¹ § 10 II. Wohnungsbaugesetz

(reiner) Wohngebäude wenden, wenn sie durch deren Zulassung beeinträchtigt werden können und die Eigenart des Baugebietes in Frage gestellt ist.

Unter dem Immissionsschutzaspekt beinhaltet die Festsetzung eines Kleinsiedlungsgebietes einen größeren Schutz des Wohnens als die Festsetzung eines Dorfgebietes. Dies gilt gegenüber landwirtschaftlichen Betrieben ebenso wie gegenüber anderen gewerblichen Nutzungen, die im WS nur ausnahmsweise zugelassen werden können.

Störungsempfindlichkeit des Wohnens

Eine Einschränkung oder Erweiterung des Nutzungsspektrums für das Baugebiet insgesamt oder für Teile davon auf der Grundlage von § 1 Abs. 4-10 BauNVO ist im Grundsatz auch für Kleinsiedlungsgebiete möglich. Jedoch können die im § 2 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO aufgeführten allgemein zulässigen Nutzungen - mit Ausnahme von Gartenbaubetrieben - als prägende Bestandteile des Kleinsiedlungsgebietes nicht ohne weiteres ausgeschlossen oder auf die Ausnahmezulässigkeit beschränkt werden. Die Zulässigkeit sonstiger Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen muss im Sinne der Zweckbestimmung des Kleinsiedlungsgebietes auf den Ausnahmetatbestand beschränkt bleiben.

Gliederung eher unüblich

Für die Überplanung von „Datschengebieten“ im Übergang zum Dauerwohnen ist die Baugebietskategorie des Kleinsiedlungsgebietes nur dann geeignet, wenn sich die städtebaulichen Merkmale des Kleinsiedlungsgebietes aus den vorhandenen Nutzungsstrukturen entwickeln lassen und die planerische Zielsetzung tatsächlich auf die Sicherung großer Wohngrundstücke mit höchstens zwei Wohnungen und für ein gewisses Maß an Selbstversorgung geeigneten Nutzgärten hinausläuft. Dies dürfte eher die Ausnahme darstellen.

für „Datschengebiete“ weniger geeignet

ANWENDUNGSFÄLLE UND FESTSETZUNGSBEISPIELE

(A) Dorflagen ohne landwirtschaftliche Vollerwerbsbetriebe

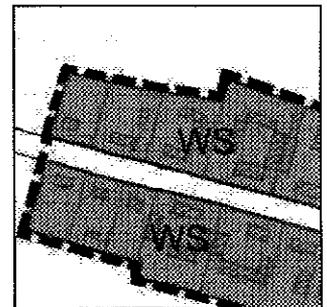
Viele Dorflagen in Brandenburg weisen heute keine landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebe mehr auf, so dass eine Überplanung als Dorfgebiete gemäß § 5 BauNVO nicht möglich ist (☞ B 1.1 „Dorfgebiete“). Sofern jedoch die Wohngrundstücke überwiegend größere Nutzgärten aufweisen und vielleicht einige Hofstellen durch landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetriebe genutzt werden, kommt als Alternative zur Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes oder eines Mischgebietes auch die Festsetzung eines Kleinsiedlungsgebietes nach § 2 BauNVO in Frage.

Fallbeispiel 1: Die mit ehemaligen Landarbeiterhäusern bebauten Wohngrundstücke zu beiden Seiten der Dorfstraße weisen durchgängig große Gärten auf, die in den meisten Fällen auch als Nutzgärten angelegt sind. Darüber hinaus werden einige dörfliche Hofstellen landwirtschaftlich im Nebenerwerb genutzt. Auch ein Reiterhof ist im Dorf ansässig.

Da hier zumindest in einem Teil der Dorflage kleinsiedlungstypische städtebauliche Strukturen im Sinne der „erweiterten“ Begriffsdefinition des § 2 BauNVO 1990 gegeben sind, kann der Bereich als Kleinsiedlungsgebiet festgesetzt werden.

WS-Festsetzung in Einzelfällen in Dorflagen sinnvoll

Voraussetzung für diese Festsetzung ist neben dem planerischen Entwicklungsziel die Tatsache, dass hier große, mit Einzelhäusern bebaute und in Teilen gartenbaulich zur Selbstversorgung genutzte Grundstücke den städtebaulichen Charakter des Baugebietes prägen. Für die städtebauliche Beurteilung ist es dabei wichtiger, dass nicht nur unwesentliche Teile der Gärten (sichtbar) gartenbaulich genutzt werden, als dass ein bestimmter – in der Praxis kaum nachprüfbarer – Grad an Selbstversorgung erreicht wird. Die für viele brandenburgische Dörfer charakteristische straßenbegleitende Bebauung ehemaliger Landarbeiterhäuser mit rückwärtig anschließenden großen Nutzgärten oder Grabeland erfüllt die Voraussetzung für eine WS-Festsetzung auch deshalb, weil die Gebäude in der Regel nur eine, in Ausnahmefällen auch zwei Wohneinheiten aufweisen.



Einbeziehung von Hofstellen

Landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen müssen für die Festsetzung eines Kleinsiedlungsgebietes nicht zwingend vorhanden sein. Eine WS-Festsetzung für ländliche Siedlungen bzw. Teile davon wird jedoch in der Regel Hofstellen einschließen, deren landwirtschaftliche Nutzung zumindest möglich ist. Zu bedenken ist jedoch, dass eine allgemeine, d.h. nicht der Versorgung des Gebietes dienende Nutzung ehemals landwirtschaftlicher Gebäude wie Scheunen und Remisen im Kleinsiedlungsgebiet nicht zulässig ist.

Ein genereller Ausschluss landwirtschaftlicher Nebenerwerbsstellen ist in einem WS ebenso wenig möglich wie die Beschränkung auf den Ausnahmetatbestand. Letzteres ist hingegen für Gartenbaubetriebe möglich und aufgrund des mitunter erheblichen Flächenbedarfs solcher Nutzungen ggf. angeraten:

ggf. Beschränkung des Erwerbsgartenbaus

Im Kleinsiedlungsgebiet können Gartenbaubetriebe nur ausnahmsweise zugelassen werden.

In das Kleinsiedlungsgebiet können auch einige Einfamilienhausgrundstücke mit Zier- und Erholungsgärten einbezogen werden, da sonstige Wohngebäude hier ausnahmsweise zugelassen werden können. Diese Nutzungsart allgemein zulässig zu machen, wäre mit der Zweckbestimmung eines Kleinsiedlungsgebietes jedoch nicht vereinbar.

Einbeziehung einzelner Einfamilienhausgrundstücke

Eine rein immissionsschutzrechtlich begründete Festsetzung als Kleinsiedlungsgebiet für ein „normales“ Einfamilienhausgebiet als „Puffer“ gegenüber einem landwirtschaftlichen Betrieb ist nicht zulässig.²

WS nicht als „Immissionsschutz-Puffer“ festsetzbar

² vgl. OVG Lüneburg, Urteil vom 30.05.2001 - 1 K 389/00 -

B Überplanung historischer Kleinsiedlungen

Fallbeispiel 2: Eine in den 1920er- und 1930er-Jahren entstandene Kleinsiedlung ist heute städtebaulich weitgehend überformt. Die historischen Kleinwohnhäuser sind teilweise ausgebaut, die ehemaligen Kleintierställe werden zu Lagerzwecken genutzt oder sind Garagenbauten gewichen. Die ursprünglichen Nutzgärten sind zu Erholungsgärten umgestaltet.

Die Festsetzung so weitgehend überformter historischer Kleinsiedlungen der Zwischen- und Nachkriegsjahrzehnte als Kleinsiedlungsgebiet gemäß § 2 BauNVO kommt regelmäßig nicht in Betracht, wenn eine gartenbauliche Nutzung nicht mehr prägend und in weiten Teilen des Gebietes überhaupt nicht mehr vorhanden ist. Die Rechtsprechung führt hierzu aus, dass die Aufgabe des selbstversorgungsorientierten Gartenbaus und die an dessen Stelle getretene sonstige gärtnerische Nutzung zu Wohnzwecken, zum Hobby und zur Freizeitgestaltung die in den letzten Jahrzehnten gewandelten Bedürfnisse der Bevölkerung widerspiegeln; da sich nicht zuletzt aufgrund der relativ günstigen Preise landwirtschaftlicher Produkte nicht abzeichne, dass sich dieser Zustand in absehbarer Zeit wieder verändern werde, sei eine WS-Festsetzung in diesen Fällen ein unzulässiger „Etikettenschwindel“.³

WS-Festsetzung bei weitgehend überformten Kleinsiedlungen unzulässig

In den eher seltenen Fällen der Überplanung historischer Kleinsiedlungen, in denen die charakteristische städtebauliche Eigenart insbesondere hinsichtlich der gartenbaulichen Nutzung noch erhalten geblieben ist, bietet sich dagegen eine Festsetzung als Kleinsiedlungsgebiet weiterhin an.

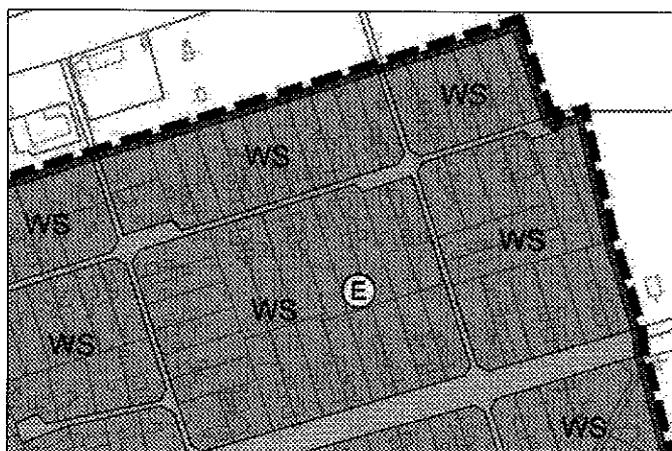
... bei intakten Kleinsiedlungen zweckmäßig

Im Sinne der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart historischer Kleinsiedlungen wird in vielen Fällen auch die Aufstellung einer städtebaulichen Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB oder einer Denkmalbereichssatzung nach § 4 BbgDSchG sinnvoll sein. Das Erhaltungsgebiet kann mittels eigenständiger Satzung, aber auch im Bebauungsplan zeichnerisch oder textlich festgesetzt werden:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans / das festgesetzte Kleinsiedlungsgebiet ist Erhaltungsgebiet im Sinne des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs. Im Erhaltungsgebiet kann zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung und die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen aus den besonderen in § 172 Abs. 3 des Baugesetzbuchs bezeichneten Gründen versagt werden.

Ergänzung durch Erhaltungsverordnung

In Anwendung der Erhaltungssatzung kann der Abriss sowie die unverträgliche bauliche Änderung ortsbildprägender Gebäude ebenso verhindert werden, wie von Errichtung von baulichen Anlagen (auch von Nebenanlagen wie Swimmingpools), die mit der städtebaulichen Eigenart des Kleinsiedlungsgebietes nicht vereinbar sind.



Kleinsiedlungsgebiet in Verbindung mit der Festsetzung eines städtebaulichen Erhaltungsgebietes nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

³ vgl. BVerwG, Urteil vom 28.04.2004 - 4 C 10.03 -

§ 3 BauNVO

REINE WOHNGBIETE

<p>(1) Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.</p> <p>(2) Zulässig sind Wohngebäude.</p> <p>(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke. <p>(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.</p>

**Planungsrechtlicher
Rahmen**

§ 3 BauNVO
Reine Wohngebiete

FESTSETZUNGSBEISPIELE**Vorbemerkung**

Reine Wohngebiete können weder gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO (horizontal) noch gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO (vertikal) gegliedert werden. Rechtsgrundlage für die nachfolgenden Festsetzungen sind daher ausschließlich § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO, bei Festsetzungen für Teilbereiche eines reinen Wohngebietes in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauNVO.

Beschränkung freiberuflicher Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:

<p>➤ Im reinen Wohngebiet können Räume für freie Berufe im Sinne von § 13 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden.</p>

**Abweichende Regelungen
zu den allgemein
zulässigen Nutzungsarten**

Beschränkung freiberuflicher Nutzungen auf Teilbereiche gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 8 BauNVO:

<p>➤ In dem Teil des reinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WR 1 können Räume für freie Berufe im Sinne von § 13 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden; in allen übrigen Teilen des reinen Wohngebietes sind sie unzulässig.</p>
--

Ausschluss von Räumen für bestimmte Arten freiberuflicher Tätigkeiten gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO aus besonderen städtebaulichen Gründen:

<p>➤ Im reinen Wohngebiet sind Räume für freie Berufe des Gesundheitswesens wie Arztpraxen unzulässig.</p>
--

Ausnahmszulässigkeit bestimmter Arten von Wohngebäuden gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO aus besonderen städtebaulichen Gründen:

<p>➤ Im reinen Wohngebiet können Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Pflege und Betreuung ihrer Bewohner dienen, nur ausnahmsweise zugelassen werden.</p>
--

Ausschluss einzelner Nutzungsarten gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO:

➤ Im reinen Wohngebiet sind Läden und nicht störende Handwerksbetriebe unzulässig.

**Abweichende Regelungen
zu ausnahmsweise
zulassungsfähigen
Nutzungsarten**

Ausschluss aller Ausnahmen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO:

➤ Im reinen Wohngebiet können die in § 3 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen und Anlagen auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden.

➤ Im reinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

oder bürgerfreundlicher formuliert:

➤ Im reinen Wohngebiet sind Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, Beherbergungsbetriebe sowie Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig.

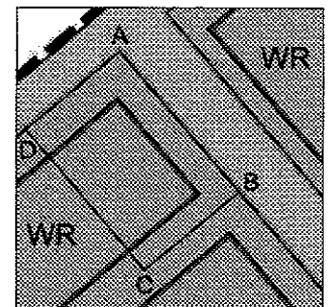
Räume für freie Berufe bleiben bei dieser Festsetzung gemäß § 13 BauNVO zulässig.

Regelzulässigkeit von im Übrigen nur ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO:

➤ Im reinen Wohngebiet sind kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig.

... ggf. i.V.m. § 1 Abs. 8 auf Teilbereiche des WR und gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO auf bestimmte Nutzungsarten beschränkt:

➤ Auf der Teilfläche ABCD... A des reinen Wohngebietes sind Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe aus dem Nahrungsmittelbereich allgemein zulässig. (In den übrigen Teilen des reinen Wohngebietes sind sie unzulässig).



Hinweis: Bei Festsetzungen, die ausnahmsweise zulassungsfähige Nutzungen für regelzulässig erklären, muss der Charakter des reinen Wohngebietes gewahrt bleiben, d.h. ein WR darf durch entsprechende Festsetzungen nicht zum WA werden. Unzulässig ist daher folgende Festsetzung:

✗ Im reinen Wohngebiet sind Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, Beherbergungsbetriebe sowie Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Ausschluss regelmäßig zulässiger und ausnahmsweise zulassungsfähiger Nutzungen bzw. Arten von Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO:

**umfassende Modifizierungen
des Baugebietes**

➤ Im reinen Wohngebiet sind Räume für freie Berufe, Anlagen für sportliche Zwecke sowie nicht störende Handwerksbetriebe mit Ausnahme von Handwerksbetrieben aus dem Nahrungsmittelbereich unzulässig.

Ausschluss aller Nichtwohnnutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO:

➤ Im reinen Wohngebiet sind nur Wohngebäude zulässig.

§ 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.

**Planungsrechtlicher
Rahmen**

§ 4 BauNVO
Allgemeine Wohngebiete

FESTSETZUNGSBEISPIELE**Vorbemerkung**

Die Zulässigkeit bzw. ausnahmsweise Zulassungsfähigkeit der in § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO genannten Nutzungen kann gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO für das Baugebiet als Ganzes und in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauNVO auch für Teile desselben modifiziert werden. Bei Vorliegen besonderer städtebaulicher Gründe bestehen diese Modifizierungsmöglichkeiten auch für spezifizierte Unterarten der in den Abs. 2 und 3 genannten Nutzungen.

Allgemeine Wohngebiete können gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO horizontal (nach Teilbereichen) sowie gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO vertikal (nach Geschossen) gegliedert werden. Ob es sich bei Festsetzungen für Teilbereiche eines Baugebietes um Festsetzungen nach § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauNVO oder um eine Gliederungsfestsetzung gemäß § 1 Abs. 4 handelt, hängt davon ab, ob die Zulässigkeit bzw. Zulassungsfähigkeit der in den Absätzen 2 und 3 des § 4 BauNVO genannten Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet insgesamt gewahrt bleibt. Wenn eine der in den Absätzen 2 und 3 genannten Nutzungen an keiner Stelle des Plangebietes zulässig ist, kann nicht von einer Gliederung gesprochen und entsprechend auch nicht § 1 Abs. 4 BauNVO als Rechtsgrundlage angegeben werden.

Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungsarten gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:

- Im allgemeinen Wohngebiet sind Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften unzulässig.

**abweichende Regelungen
zu den allgemein
zulässigen Nutzungsarten**

Ein Ausschluss der in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen kommt in der Regel nur für Teilflächen eines allgemeinen Wohngebietes in Betracht:

- In dem Teil des allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 1 sind Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Handwerksbetriebe unzulässig.

Beschränkung einzelner Nutzungsarten auf eine Zulassungsfähigkeit im Ausnahmetatbestand gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:

- Im allgemeinen Wohngebiet können Anlagen für sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zugelassen werden.

... und nicht auf eine Zulässigkeit im Ausnahmetatbestand:

- ✗ Im allgemeinen Wohngebiet sind Anlagen für sportliche Zwecke ausnahmsweise zulässig.

Beschränkung mehrerer Nutzungsarten auf eine Zulassungsfähigkeit im Ausnahmetatbestand gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO

- Im allgemeinen Wohngebiet können Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zugelassen werden.

oder kürzer, aber weniger bürgerfreundlich:

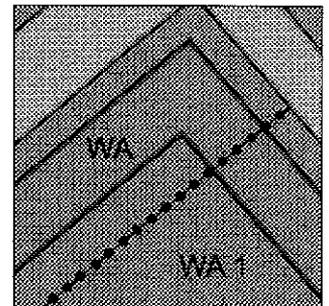
- Im allgemeinen Wohngebiet können die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Mögliche Beschränkung aller Nichtwohnnutzungen auf die Zulassungsfähigkeit im Ausnahmetatbestand für Teile eines allgemeinen Wohngebietes:

- Im dem Teil des allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 1 können die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen sowie Räume für freie Berufe im Sinne von § 13 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden.

... nicht jedoch für das gesamte WA, da der Gebietscharakter dann verloren ginge:

- ✗ Im allgemeinen Wohngebiet können die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nur ausnahmsweise zugelassen werden.



Der gleiche Regelungsinhalt kann für Teilbereiche auch durch vollständige Benennung der zulässigen und ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen festgesetzt werden. Bei umfassenden räumlichen Gliederungen wird jedoch aus Gründen der Übersichtlichkeit von solchen auf den ersten Blick bürgerfreundlicheren Formulierungen abgeraten:

- In dem Teil des allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 1 sind nur Wohnungen allgemein zulässig.
Ausnahmsweise können im WA 1 zugelassen werden:
 1. der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 3. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 4. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 5. Anlagen für Verwaltungen
 6. Gartenbaubetriebe
 7. Tankstellen
 8. Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben

Beschränkung freiberuflicher Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO

- Im allgemeinen Wohngebiet können Räume für freie Berufe im Sinne von § 13 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Ausschluss einzelner Nutzungsarten gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO

- Im allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

**abweichende Regelungen
zu ausnahmsweise
zulassungsfähigen
Nutzungsarten**

Hinweis: Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sollten i.d.R. nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, da auch wohngebietsverträgliche Nutzungen wie z.B. Versicherungsagenturen unter diese Nutzungsart fallen

Regelzulässigkeit von sonst nur ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO

- ▶ Im allgemeinen Wohngebiet sind Beherbergungsbetriebe allgemein zulässig.

Zulässigkeit bzw. Ausschluss bestimmter Arten baulicher Anlagen gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO unter der Voraussetzung besonderer städtebaulicher Gründe

- ▶ Im allgemeinen Wohngebiet sind Beherbergungsbetriebe mit mehr als 10 Betten unzulässig. (können auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden)

... ggf. in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauNVO für Teilbereiche des WA oder gemäß § 1 Abs. 4 zur Gliederung des WA

- ▶ In dem Teil des allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 1 sind Beherbergungsbetriebe mit weniger als 10 Betten allgemein zulässig.
Im übrigen Teil des allgemeinen Wohngebietes sind Beherbergungsbetriebe unzulässig.

Beschränkung regelmäßig zulässiger Nutzungen bzw. Arten von Nutzungen auf eine Zulassungsfähigkeit im Ausnahmetatbestand gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 8 und Abs. 9 BauNVO, bei einer räumlichen Gliederung des WA gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO (Zusatz in Klammern nicht zwingend erforderlich, zur Klarstellung aber zweckmäßig.)

umfassendere Modifizierungen des Baugebietes

- ▶ In dem Teil des allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 1 können Räume für freie Berufe sowie nicht störende Handwerksbetriebe, ausgenommen Handwerksbetriebe aus dem Nahrungsmittelbereich, nur ausnahmsweise zugelassen werden. (Im WA 1 sind Handwerksbetriebe aus dem Nahrungsmittelbereich allgemein zulässig.)

Ausschluss aller Nichtwohnnutzungen für Teile eines WA gemäß § 1 Abs. 5 und 6 i.V.m. Abs. 8 BauNVO:

- ▶ In dem Teil des allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 1 sind nur Wohngebäude zulässig. (Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 sowie § 4 Abs. 3 BauNVO können nicht (auch nicht ausnahmsweise) zugelassen werden.)

Hinweis: Die Festsetzung schließt auch die Zulassung der in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen aus. Zur Klarstellung ggf. Text in Klammern verwenden.

Festsetzung ohne Aussagekraft bei Verzicht auf den Zusatz „nur“:

- ✗ In dem Teil des allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 1 sind Wohnungen zulässig.

vertikale Gliederung gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO:

- ▶ Im allgemeinen Wohngebiet sind oberhalb des ersten Vollgeschosses nur Wohnungen allgemein zulässig.
Ausnahmsweise können oberhalb des ersten Vollgeschosses nur Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Räume für freie Berufe im Sinne von § 13 BauNVO zugelassen werden.

§ 4a BauNVO

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 Abs. 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.

**Planungsrechtlicher
Rahmen**

§ 4a BauNVO
Besondere Wohngebiete

FESTSETZUNGSBEISPIELE

Vorbemerkung

In Anwendung der Absätze 4 bis 9 des § 4 BauNVO bestehen für besondere Wohngebiete die gleichen Modifizierungs- und Gliederungsmöglichkeiten wie für allgemeine Wohngebiete (☞ B 1.1 „WA“). Die nachfolgenden Festsetzungsbeispiele beziehen sich vor allem auf Regelungen zu denjenigen Nutzungsarten, die im WB im Unterschied zum WA allgemein zulässig sind (sonstige Gewerbebetriebe sowie Büro- und Geschäftsgebäude) bzw. ausnahmsweise zugelassen werden können (Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung sowie nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten). Als WB-spezifische Festsetzungsmöglichkeiten kommen die in § 4a Abs. 4 genannten Festsetzungen zur ausschließlichen Wohnnutzung oberhalb eines bestimmten Geschosses sowie zur Bestimmung eines Mindestwohnanteils hinzu.

Ausschluss von allgemeinen zulässigen Nutzungsarten gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:

Im besonderen Wohngebiet sind Geschäfts- und Bürogebäude unzulässig

**Abweichende Regelungen
zu den allgemein
zulässigen Nutzungsarten**

Gewerbebetriebe als konstitutive Bestandteile eines besonderen Wohngebietes können nur für Teile des Baugebietes gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 8 BauNVO oder zu dessen Gliederung gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO ausgeschlossen werden:

Im dem Teil des besonderen Wohngebietes mit der Bezeichnung WB 1 sind Gewerbebetriebe mit Ausnahme von Läden, Betrieben des Beherbergungsgewerbes und Schank- und Speisewirtschaften unzulässig

*Regelungen zu
Gewerbebetrieben*

Ein Ausschluss bzw. die Beschränkung auf die Zulassungsfähigkeit im Ausnahmefall ist für ein WB insgesamt dagegen unzulässig:

- ✗ Im besonderen Wohngebiet können Gewerbebetriebe nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Auch die Begrenzung des Störpotenzials basierend auf einer für andere Baugebiete üblichen typisierenden Betrachtung wird der Eigenart des besonderen Wohngebietes nicht gerecht:

- ✗ Im besonderen Wohngebiet sind Gewerbebetriebe nur dann zulässig, wenn sie das Wohnen nicht stören / nicht wesentlich stören.

Die Feststellung der Vereinbarkeit mit dem Wohnen bleibt der Einzelfallprüfung vorbehalten.

Ausschließliche Wohnnutzung in den Obergeschossen (oder oberhalb eines bestimmten Vollgeschosses) gemäß § 4a Abs. 4 Nr. 1 BauGB:

Regelungen zum Wohnanteil

- Im besonderen Wohngebiet sind oberhalb des ersten Vollgeschosses nur Wohnungen zulässig

Anteil der für Wohnungen zu verwendenden Geschossfläche an der insgesamt zulässigen Geschossfläche gemäß § 4 a Abs. 4 Nr. 2 BauNVO:

- Im besonderen Wohngebiet sind in Gebäuden mindestens 70 % der zulässigen Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden

Sofern ein Wohnanteil von 70 % über die Gesamtheit der auf einem Grundstück jeweils zulässigen Geschossfläche gewährleistet werden soll, ist folgender Zusatz zweckmäßig:

- Unterschreitungen sind für einzelne Gebäude zulässig, sofern der Mindestanteil der für Wohnungen zu verwendenden Geschossfläche bezogen auf die Geschossfläche, die für das Grundstück insgesamt zulässig ist, eingehalten wird

oder kürzer:

- Im besonderen Wohngebiet müssen in den auf einem Grundstück errichteten Gebäuden insgesamt mindestens 70 % der zulässigen Geschossfläche für Wohnungen verwendet werden

Vorgabe einer Mindestgeschossfläche für Wohnungen gemäß § 4a Abs. 4 Nr. 2 BauGB:

- Im besonderen Wohngebiet sind in den straßenseitigen Gebäuden mindestens 200 m² der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden

Das Festsetzungsbeispiel setzt voraus, dass die betreffenden Gebäude sämtlich Geschossflächen von jeweils mehr als 200 m² aufweisen; andernfalls sind differenziertere Regelungen notwendig:

- Im besonderen Wohngebiet sind in Gebäuden mit Geschossflächen von 200 m² und mehr mindestens 200 m² der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden. Bei Gebäuden mit weniger als 200 m² Geschossfläche ist die gesamte Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden. Die Wohnungsbindung gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO.

Beschränkung freiberuflicher Nutzungen, z.B. zum Schutz des Wohnens vor Verdrängung, durch vertikale Gliederung gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO:

- Im besonderen Wohngebiet können Räume für freie Berufe im Sinne von § 13 BauNVO oberhalb des 1. Vollgeschosses nur ausnahmsweise zugelassen werden

Zulässigkeit von nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten in Teilen des WB gemäß § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 8 BauNVO oder bei räumlicher Gliederung gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO:

- In dem Teil des besonderen Wohngebietes mit der Bezeichnung WB 1 sind nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig.
In allen übrigen Teilen des besonderen Wohngebietes sind Vergnügungsstätten unzulässig.

**Abweichende Regelungen
zu ausnahmsweise
zulassungsfähigen
Nutzungsarten**

Ausschluss bestimmter Arten von Vergnügungsstätten aus besonderen städtebaulichen Gründen, z.B. zum Schutz der Läden in einer örtlichen Einkaufsstraße vor Verdrängung, gemäß § 1 Abs. 8 i.V.m. Abs. 9 BauNVO:

*Regelungen zu
Vergnügungsstätten*

- In dem Teil des besonderen Wohngebietes mit der Bezeichnung WB 1 sind Spiel- und Automatenhallen unzulässig.

Festsetzungsbeispiel für die Sicherung von Läden und sonstigen Versorgungseinrichtungen in der Erdgeschosszone entlang einer örtlichen Geschäftsstraße sowie zur Sicherung von Wohnnutzung in den Obergeschossen und zur Flächensicherung für gewerbliche Nutzungen auf rückwärtigen Grundstücksflächen gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO:

**umfassendere Gliederung
eines besonderen
Wohngebietes**

- Im dem Teil des besonderen Wohngebietes mit der Bezeichnung WB 1 sind im ersten Vollgeschoss nur Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO zulässig.

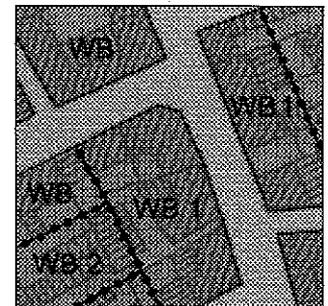
Ausnahmsweise können (im WB 1 im ersten Vollgeschoss) sonstige Gewerbebetriebe, zentrale Einrichtungen der Verwaltung sowie nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zugelassen werden.

Im WB 1 sind oberhalb des ersten Vollgeschosses nur Wohnungen sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig.

Ausnahmsweise können (im WB 1 oberhalb des ersten Vollgeschosses) Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO zugelassen werden.

In dem Teil des besonderen Wohngebietes mit der Bezeichnung WB 2 sind nur sonstige Gewerbebetriebe im Sinne des § 4a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässig.

Ausnahmsweise können (im WB 2) Bürogebäude sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden.



Besondere Wohngebiete werden häufig aufgrund ihrer städtebaulichen Eigenart als städtebauliche Erhaltungsgebiete oder aufgrund der erhaltenswerten Zusammensetzung der Bevölkerung als so genannte Milieuschutzgebiete festgesetzt. Die Festsetzung solcher Erhaltungsgebiete nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 bzw. Nr. 2 BauGB kann mittels eigenständiger Satzung, aber auch durch entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan erfolgen:

**Sonstige Festsetzungen im
Zusammenhang mit
besonderen Wohngebieten**

- Das besondere Wohngebiet ist Erhaltungsgebiet im Sinne des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB.

Im Erhaltungsgebiet kann zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung und die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen aus den besonderen in § 172 Abs. 3 BauGB bezeichneten Gründen versagt werden.

*städttebauliches
Erhaltungsgebiet*

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist Erhaltungsgebiet im Sinne des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB.

Im Erhaltungsgebiet kann zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung der Rückbau, die Änderung und die Nutzungsänderung aus den besonderen in § 172 Abs. 4 BauGB bezeichneten Gründen versagt werden.

Milieuschutzgebiet

§ 5 BauNVO

DORFGEBIETE

Viele ehemalige Hofstellen in den Dörfern Brandenburgs werden heute nicht mehr zu landwirtschaftlichen Zwecken sondern überwiegend zum Wohnen genutzt. Auch die Reprivatisierung landwirtschaftlicher Betriebe hat diesen Trend nicht umgekehrt. Zudem sind in den vergangenen Jahrzehnten zahlreiche Grundstücke in Dorflagen mit Einfamilienhäusern bebaut und die Dörfer um Einfamilienhausgebiete erweitert worden. Nach geltendem Planungsrecht müssen viele Dorflagen oder zumindest große Teile davon heute daher als allgemeine Wohngebiete oder als Mischgebiete angesehen und Bauvorhaben entsprechend beurteilt werden.

Problemaufriss

Dem steht häufig der Wunsch ortsansässiger Gewerbetreibender gegenüber, aufgegebene Hofstellen und andere leer stehende landwirtschaftliche Betriebsstätten nachnutzen zu können. Auch die Entwicklung von Pferdepensionen und Reiterhöfen stellt in zahlreichen Dörfern eine Entwicklungsperspektive dar. Vor diesem Hintergrund hat sich in vielen Gemeindevertretungen die irrige Auffassung gebildet, gewerbliche Nutzungsmöglichkeiten könnten nur bei bauleitplanerischer Ausweisung als Dorfgebiet im Sinne des § 5 BauNVO gesichert werden. Dabei werden häufig die Immissionsproblematik eines uneingeschränkten Dorfgebietes sowie die engen Festsetzungsvoraussetzungen übersehen.

Dorfgebiete nach § 5 BauNVO sind gemischte Gebiete, in denen ein Nebeneinander von Landwirtschaft, Wohnen und Gewerbe ermöglicht wird. Land- und forstwirtschaftliche Betriebe mit ihren besonderen Anforderungen und Auswirkungen genießen hier einen besonderen Schutz, da sie prägend und innerhalb bebauter Gebiete nur in dieser Gebietskategorie zulässig sind. Die anderen im MD zulässigen Nutzungsarten haben auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe und ihre Entwicklungsmöglichkeiten Rücksicht zu nehmen.

Planungsrechtlicher Rahmen

(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 Gebietes 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 Abs. 3 Nr. 2 zugelassen werden.

§ 5 BauNVO
Dorfgebiete

Dorfgebiete können nur dann festgesetzt werden, wenn landwirtschaftliche Betriebe vorhanden sind oder die begründete Annahme besteht, dass sich solche wieder ansiedeln. Ist diese Voraussetzung nicht gegeben, wäre die MD-Festsetzung funktionslos und der Bebauungsplan nichtig. Entscheidend für die Festsetzung eines Dorfgebietes ist daneben aber auch die

enge Festsetzungsvoraussetzungen

planerische Zielsetzung: nur wenn eine „bäuerliche Nutzung“ im Dorf auch künftig gewollt ist und landwirtschaftliche Betriebe willkommen sind, kann auch ein Dorfgebiet festgesetzt werden.¹ Die Absicht, ein dörfliches Wohngebiet mit vereinzelter Pferdehaltung zu erhalten, rechtfertigt eine MD-Festsetzung dagegen nicht.²

Im Hinblick auf die mit einer landwirtschaftlichen Nutzung üblicherweise verbundenen Geruchs- und Geräuschbelastungen besteht in Dorfgebieten eine höhere Duldungspflicht als in anderen Baugebieten, die auch dem Wohnen dienen. Auch hier gibt es jedoch Grenzen der Verträglichkeit, insbesondere gegenüber Betrieben mit Tierhaltung. Dabei sichert allein die Unterschreitung der Schwellenwerte der immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsbedürftigkeit noch nicht die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit eines landwirtschaftlichen Tierhaltungsbetriebes mit seiner Nachbarschaft.

*potenzielle
Immissionskonflikte*

Bei der Festsetzung von Dorfgebieten muss die Gemeinde daher auch die Notwendigkeit von Festsetzungen zur Begrenzung von Immissionskonflikten prüfen. Dazu gehört z.B. eine Beschränkung der Tierhaltung. Auch eine räumliche Gliederung des Dorfgebietes nach der Art der Betriebe und Anlagen gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO ist möglich; so können in einem Teil des Dorfgebietes Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe sogar ausgeschlossen werden.³

*Maßnahmen zum
Immissionsschutz*

Die Einschätzung einer zumutbaren Immissionsbelastung und deren angemessene Begrenzung durch Festsetzungen in einem Bebauungsplan setzt in der Regel ein Fachgutachten voraus.

*Fachgutachten i.d.R.
erforderlich*

¹ Konstitutives Merkmal landwirtschaftlicher Betriebe im Sinne des Bauplanungsrechts ist die unmittelbare Bodenertragsnutzung (s. § 201 BauGB). Intensivtierhaltungen ohne eigene Futtergrundlage sind keine Landwirtschafts-, sondern Gewerbebetriebe und unterliegen somit in Dorfgebieten keinem besonderen Schutz. Reiterhöfe und Pferdepensionen sind in Dorfgebieten (als Landwirtschafts- oder Gewerbebetriebe) in der Regel zulässig. Reithallen und -plätze ohne Bezug zu Reiterhöfen oder Pferdepensionen sind als Anlagen für sportliche Zwecke zu beurteilen. Auch andere dorftypische Betätigungen wie die hobbymäßige Tierhaltung und die Selbstversorgung durch Gartenbau fallen nicht unter den planungsrechtlichen Begriff der Landwirtschaft.

² OVG Lüneburg, Urteil vom 05.04.2001 - 1 K 2758/00 -

³ OVG Lüneburg, Urteil vom 23.09.1999 - 1 K 5147/97 -

ANWENDUNGSFÄLLE UND FESTSETZUNGSMÖGLICHKEITEN

A Dorflagen mit einzelnen Landwirtschaftsbetrieben

Die Überplanung einer Dorflage als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO kommt immer dann in Betracht, wenn ein den Gebietscharakter prägender Besatz an landwirtschaftlichen Betrieben vorhanden ist. In den meisten brandenburgischen Dörfern ist dies heute nicht mehr der Fall; im Regelfall werden allenfalls einige wenige Hofstellen „bäuerlich“ genutzt.

Fallbeispiel 1: Innerhalb einer alten Dorflage werden nur wenige Hofstellen durch Landwirtschaftsbetriebe genutzt. Die meisten Hofstellen wurden zu Wohnzwecken umgebaut, werden ganz oder teilweise durch Handwerks- oder Kleingewerbebetriebe nachgenutzt oder stehen leer. Im Übrigen wird die Nutzungsstruktur durch Wohnen in unterschiedlichen baulichen Ausprägungen bestimmt.

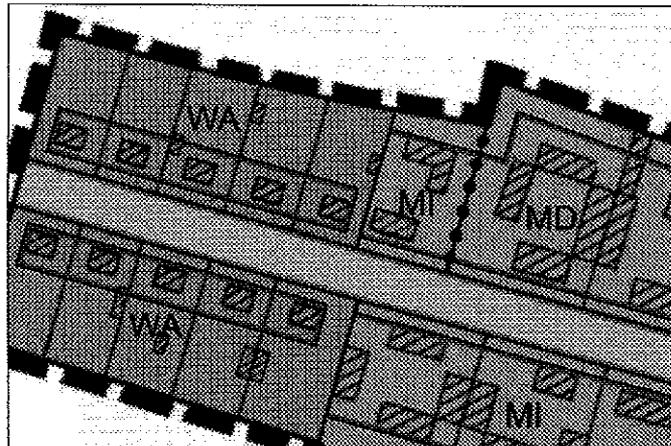
Da große Teile der Dorflage nicht mehr an der dörflichen Prägung durch die Landwirtschaft teilnehmen, kommt eine flächige MD-Festsetzung hier nicht in Betracht. Allein der planerische Wille, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wiederansiedlung von Landwirtschaftsbetrieben zu schaffen, rechtfertigt die Festsetzung eines Dorfgebietes nicht.

Wenn die Gemeinde die in der Dorflage vorhandenen Landwirtschaftsbetriebe erhalten und die Wiederaufnahme einer landwirtschaftlichen Nutzung einzelner Hofstellen nicht ausschließen will, kommen für die Bauleitplanung verschiedene Festsetzungsalternativen in Betracht:

Räumliche Gliederung

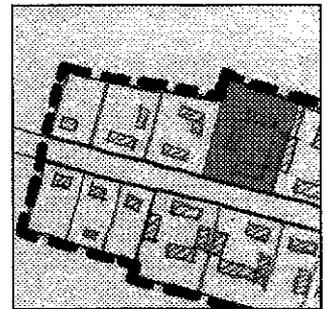
Wenn sich die Dorflage schlüssig in Teilbereiche mit und ohne landwirtschaftliche Betriebe gliedern lässt, bietet sich für den Bebauungsplan eine Festsetzung unterschiedlicher Baugebiete an. Entsprechend der jeweiligen Nutzungsstruktur und unter Berücksichtigung der Zumutbarkeit von Störungen für das Wohnen werden Teilbereiche, die durch landwirtschaftliche Betriebe geprägt sind, als Dorfgebiete, andere Teilbereiche als Mischgebiete oder allgemeine Wohngebiete festgesetzt. In Einzelfällen kann auch die Festsetzung eines Kleinsiedlungsgebietes in Betracht kommen. (§ B 1.1 „Kleinsiedlungsgebiete“)

Gliederung einer Dorflage in unterschiedliche Baugebiete



Eine ausschließlich auf die landwirtschaftlich genutzten Hofstellen begrenzte MD-Festsetzung – in Verbindung mit einer Wohn- oder Mischgebietsfestsetzung für die übrige Dorflage – wäre jedoch nicht zulässig, selbst dann nicht, wenn die Ausweitung der landwirtschaftlichen Betriebsstellen aus Immissionsschutzgründen ausdrücklich nicht ermöglicht werden soll. Die nach § 5 Abs. 1 BauNVO gebotene Rücksichtnahme auf die Belange landwirtschaftlicher Betriebe und ihrer Entwicklungsmöglichkeiten verbietet nämlich in der Regel deren allseitige Einschränkung durch immissionsempfindliche Nutzungen.⁴ Zudem wäre ein solches Bau-

⁴ OVG Lüneburg, Urteil vom 23.09.1999 – 1 K 5147/97 -



keine MD-Festsetzung für die gesamte Dorflage

MD-Festsetzung für Teilflächen

nicht für Einzelgrundstücke

gebiet kaum mit der allgemeinen Zweckbestimmung einer dörflichen Mischnutzung vereinbar. Auch die Einbeziehung einiger weniger Nachbargrundstücke in die MD-Festsetzung wäre in der Regel nicht ausreichend.

Ist die Standortsicherung für einen einzelnen in die Dorflage integrierten Landwirtschaftsbetrieb ebenso Ziel der Bauleitplanung wie der Schutz des dominierenden Wohnens, sollte die Gemeinde eine so genannte „Fremdkörperfestsetzung“ auf der Grundlage von § 1 Abs. 10 BauNVO prüfen. In einer textlichen Festsetzung sind dann die Voraussetzungen für genehmigungsfähige Erweiterungen und Änderungen des Betriebes zu benennen. Dabei kann auch der Umfang der Tierhaltung auf ein umfeldverträgliches Maß beschränkt werden:

- In dem Teil des allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA* kann die Erweiterung und Änderung des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes (ggf. geäußerte Bezeichnung des Betriebstyps) zugelassen werden, sofern die folgenden Obergrenzen für die Tierhaltung nicht überschritten werden:
- 50 Schweinemastplätze oder
 - 20 Sauenplätze einschließlich dazugehöriger Ferkelaufzuchtplätze

Ähnlich kann verfahren werden, wenn einige wenige landwirtschaftliche Betriebe gesichert werden sollen, ihre Ausdehnung über die bisher genutzten Hofstellen hinaus jedoch aus Immissionsschutzgründen ausdrücklich nicht gewollt ist und Wiedereinrichtungen ausgeschlossen werden sollen.

Bei der Überplanung von Dorflagen mit zu erhaltenden landwirtschaftlichen Betriebsstellen kann in Einzelfällen auch eine Festsetzung als Mischgebiet in Betracht kommen. Damit entfällt jedoch die MD-spezifische Privilegierung der Landwirtschaft, d.h., dass an Landwirtschaftsbetriebe die gleichen Anforderungen hinsichtlich der von ihnen ausgehenden Störungen gestellt werden, wie an andere Betriebe. Da von Gewerbebetrieben im Mischgebiet keine wesentlichen Störungen des Wohnens ausgehen dürfen, kommt diese Festsetzung bei erhaltenswerter landwirtschaftlicher Nutzung in der Regel nur für Betriebe ohne Viehzucht oder mit ausgelagerten Stallanlagen in Frage. Auch Reiterhöfe sind unter bestimmten Voraussetzungen im MI zulassungsfähig.

Im Übrigen bietet sich die Festsetzung eines Mischgebietes vor allem für Dorflagen ohne landwirtschaftliche Betriebe an, wenn mit der Planung andere Gewerbebetriebe gesichert oder eine breite gewerbliche Entwicklungsoption – auch für früher landwirtschaftlich genutzte Gebäude – offen gehalten werden soll (§ B 1.1 „Mischgebiete“).

Fallvariante 1a: Die Dorflage weist mehrere landwirtschaftliche Voll- und Nebenerwerbsbetriebe auf. Darüber hinaus ist die Reaktivierung einer Hofstelle für einen Reiterhof auf eigener Futtergrundlage beabsichtigt.

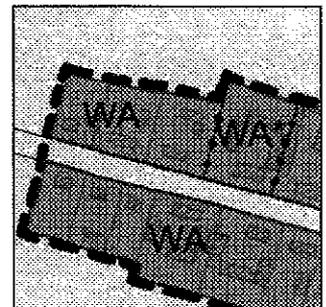
Wenn innerhalb einer Dorflage mehrere landwirtschaftliche Betriebe vorhanden sind – ein in Brandenburg eher seltener Fall – kann auch die Festsetzung eines Dorfgebietes für die gesamte Dorflage in Betracht kommen.

Sofern sich die landwirtschaftlichen Betriebe auf eine Teilfläche des Dorfes konzentrieren und diese Nutzungstrennung beibehalten werden soll, sollte die Gemeinde auch die Möglichkeit einer räumlichen Gliederung des Dorfgebietes nach § 1 Abs. 4 – 9 BauNVO prüfen.

Der Ausschluss landwirtschaftlicher Betriebsstellen oder deren Beschränkung auf die Ausnahmezulässigkeit für Teilflächen des Dorfgebietes kommt jedoch nur dann in Betracht, wenn das Gebiet insgesamt eine Einheit bildet und die allgemeine Zweckbestimmung als Dorfgebiet in Bezug auf die Dorflage insgesamt gewahrt bleibt:

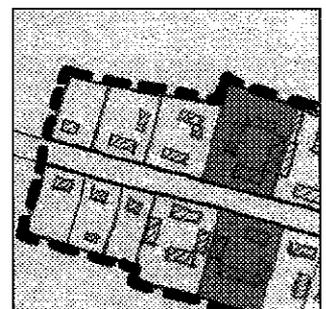
- In dem Teil des Dorfgebietes mit der Bezeichnung MD 1 sind Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe unzulässig.

Sonderfall:
Fremdkörperfestsetzung



Fremdkörperfestsetzung für Einzelbetrieb im WA*

MI-Festsetzung für
Landwirtschaftsbetriebe



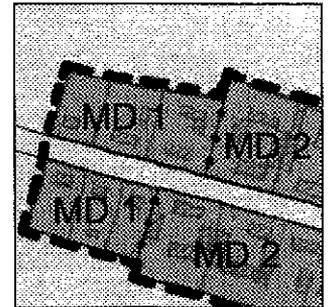
Landwirtschaftsbetriebe nur in Teilen des MD

oder:

➤ In dem Teil des Dorfgebietes mit der Bezeichnung MD 1 können Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Sofern ein Ensemble landwirtschaftlicher Hofstellen erhalten und für landwirtschaftliche Nutzungen gesichert werden soll, kann ein Dorfgebiet auch derart gegliedert werden, dass in Teilbereichen alle Nutzungen außer Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe und zugehörige Wohngebäude ausgeschlossen sind.⁵

➤ In dem Teil des Dorfgebietes mit der Bezeichnung MD 2 sind nur Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe sowie zugehörige Wohngebäude zulässig.

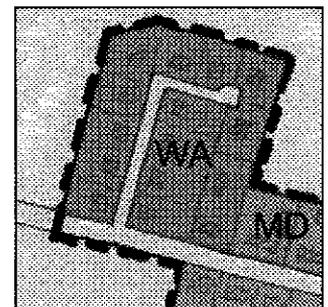


Gliederung in Bereiche unterschiedlicher Störfähigkeit

Einbeziehung von Einfamilienhausgrundstücken

Häufig sind die historischen Dorflagen brandenburgischer Dörfer durch einzelne Einfamilienhausgrundstücke oder kleinere Einfamilienhaussiedlungen erweitert worden. Sofern die Nutzung der übrigen Dorflage die Festsetzung eines Dorfgebietes im Sinne des § 5 BauNVO rechtfertigt, können einige wenige an der Dorfstraße gelegene Einfamilienhausgrundstücke als integraler Bestandteil in die Festsetzung eines Dorfgebietes einbezogen werden.

Demgegenüber ist die „Arrondierungs-Schwelle“ bei eigenständigen Einfamilienhausgebieten regelmäßig überschritten. Von einem eigenständigen Baugebietscharakter kann im Allgemeinen ausgegangen werden, wenn mehr als zehn Einfamilienhausgrundstücke über eine eigene Erschließungsstraße erschlossen werden. In diesen Fällen sind die betreffenden Baugrundstücke als eigenständiges Wohngebiet auszuweisen. Aufgrund der Nachbarschaft zum Dorfgebiet wird in der Regel die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet gewählt werden, sofern dies der beabsichtigten Nutzung entspricht.



Einfamilienhausgebiet am Dorfrand nicht in das MD einbezogen

B Landwirtschaftliche Großbetriebe außerhalb der Dorflage

Die meisten brandenburgischen Dörfer weisen heute keine in die Dorflage integrierten landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebe mehr auf. Die Planung ist dagegen häufig mit früheren LPG-Standorten abseits oder am Rand der Dorflage konfrontiert.

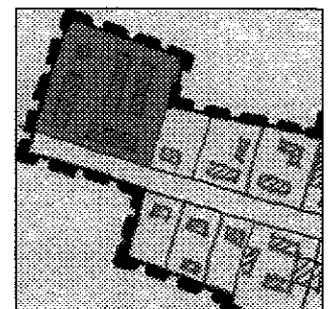
Fallbeispiel 2: Am Rand des Dorfes wird die Wirtschaftsstelle eines vormaligen LPG-Standortes durch einen landwirtschaftlichen Nachfolgebetrieb mit Intensivtierhaltung genutzt. Das Dorf selbst ist im Übrigen ein Wohndorf mit einigen Gewerbebetrieben.

Bei landwirtschaftlichen Großbetrieben mit Intensivtierhaltung steht die Bauleitplanung unter Berücksichtigung des baurechtlichen Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme vor dem Problem, einerseits die vorhandene Wohnnutzung vor Immissionen zu schützen, andererseits die Entwicklung des Landwirtschaftsbetriebs nicht unangemessen zu beschränken. Um eine sachgerechte Lösung dieses Konfliktes zu ermöglichen, sollte die Gemeinde bei Aufstellung eines Bebauungsplans für die Dorflage solche Betriebe in den Geltungsbereich einbeziehen.

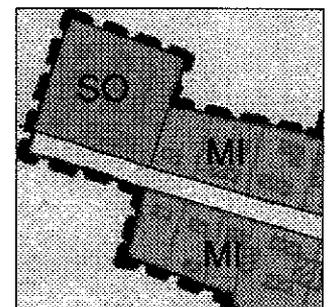
Da aufgrund des Fehlens weiterer landwirtschaftlich genutzter Hofstellen ein Dorfgebiet nicht festgesetzt werden kann, bietet sich für den Landwirtschaftsstandort die Festsetzung eines Sondergebietes für die Tierhaltung an.

Der Schutzanspruch des Wohnens hängt von der für die übrige Dorflage festgesetzten Baugebietskategorie (hier: MI) ab. Zur Klärung der Immissionsproblematik ist in einer solchen Situation i.d.R. ein Fachgutachten erforderlich. Der Bestimmung zumutbarer Belästigungen werden dabei in der Regel immissionsschutzrechtliche Grenzwerte zugrunde gelegt. Da für Geruchsbelästigungen nur Richtwerte bestimmt sind, wird ein Gutachter hier auch auf sonstige Regelwerke wie z.B. die VDI-Richtlinien zur Emissionsminderung Tierhaltung – Schweine

Betriebsstelle mit Tierproduktion am Dorfrand



Festsetzung von SO Landwirtschaft oder SO Tierhaltung für einen Einzelstandort am Dorfrand



⁵ OVG Lüneburg, Urteil vom 04.05.2000 - 1 K 4196/98 -

und Hühner (3471 und 3472) zurückgreifen. - Auf der Grundlage des Fachgutachtens kann die Gemeinde dann für das Sondergebiet den Umfang der zulässigen Tierhaltung begrenzen:

- Das Sondergebiet Landwirtschaft dient der Unterbringung von Wirtschaftsstellen eines landwirtschaftlichen Betriebes.
- Im Sondergebiet sind Anlagen zum Halten oder zur Aufzucht von Tieren mit mehr als
- 500 Schweinemastplätzen
 - 200 Sauenplätzen einschließlich dazugehöriger Ferkelaufzuchtplätze
 - unzulässig.

Festsetzung zur Begrenzung der Emissionen des Sondergebiets

Die übrige Dorfklage wird die Gemeinde je nach vorhandener bzw. angestrebter Nutzungsstruktur als Wohn- oder Mischgebiet überplanen. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes setzt der Tierhaltung engere Grenzen (z.B. können Pferdeställe nur in Ausnahmefällen zugelassen werden) und führt zu stärkeren Einschränkungen für den benachbarten Landwirtschaftsstandort. Wenn eine dorfähnliche Bebauungs- und Nutzungsstruktur ohne Vollerwerbsbetriebe, aber mit wohnverträglichen landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieben und Reiterhöfen gewollt ist, kommt ggf. auch die Festsetzung eines Kleinsiedlungsgebietes in Betracht.

WA oder MI für die übrige Dorfklage

... ggf. aber auch WS

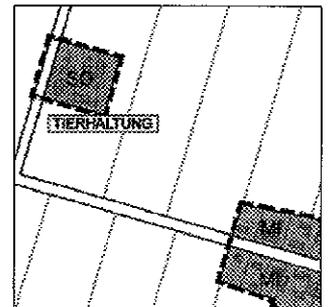
Die Festsetzung eines eingeschränkten Dorfgebietes als „weicher Übergang“ zwischen dem Sondergebiet und der als Wohngebiet überplanten Dorfklage ist nur möglich, wenn die Planung hier tatsächlich auf die Entwicklung eines ländlichen Mischgebietes unter Einschluss von Landwirtschaft ausgerichtet ist.⁶

MD wäre „Etikettenschwindel“

Fallvariante 2a: Die landwirtschaftliche Betriebsstelle liegt 200 m vom Dorfrand entfernt, wirkt sich aber durch die Intensivtierhaltung noch geruchsbelästigend auf das Wohnen im Dorf aus.

Tierhaltung abseits der Dorfklage

Geht von einem im Außenbereich gelegenen Standort der Tierproduktion trotz seiner Entfernung eine wesentliche Geruchsbelästigung für die Dorfbewohner aus, so darf die Bauleitplanung nicht nur auf das immissionsschutzrechtliche Regelungsinstrumentarium vertrauen, um Betriebserweiterungen und damit zusätzliche Geruchsbelästigungen auszuschließen.



Für die Überplanung des Landwirtschaftsbetriebs kommt allein die Festsetzung eines Sondergebietes für die Landwirtschaft bzw. die Tierproduktion mit Begrenzungen zum Umfang der Tierhaltung (s.o.) in Betracht. Dass die Gemeinde dabei weitergehende Schranken aufrichtet, als zur Abwehr erheblicher Geruchsbelästigungen gemäß § 3 Abs. 1 BImSchG für ein Wohngebiet zwingend erforderlich, ist dabei nicht angreifbar.⁷

Zur Begrenzung der Tierhaltung kommt hier auch eine Festsetzung in Frage, die den zulässigen Viehbestand in Abhängigkeit vom Stand der Technik regelt:

Begrenzung der Tierhaltung unter Bezugnahme auf VDI-Richtlinien

- Das Sondergebiet Landwirtschaft dient der Unterbringung von Wirtschaftsstellen eines landwirtschaftlichen Betriebes. Tierhaltung ist nur bis zu der Zahl von Großvieheinheiten zulässig, die sich aus dem maximalen Emissionsradius von 200 m unter Anwendung der VDI 3471 oder 3472 einschließlich eventueller Sonderbeurteilungen ergibt.

Die als Emissionsradien bezeichneten Abstände zwischen Emittent und zu schützender Nutzung dienen als Grundlage für die Ermittlung des zulässigen Viehbestandes in Abhängigkeit von der betrieblichen Ausstattung: Entsprechen die Stallungen dem Stand der Technik im Sinne der VDI-Richtlinie 3471, so ergibt sich bei gleichem Abstand ein wesentlich höherer zulässiger Viehbestand, als beim Einsatz älterer Technologien (z.B. Lüfter ohne Filter).⁸

⁶ OVG Lüneburg, Urteil vom 23.09.1999 – 1 K 5147/97 -

⁷ Abwägungsfehlerhaft wäre es vielmehr, wenn sie Festsetzungen treffen würde, deren Einhaltung an den Anforderungen des Immissionsschutzrechts scheitert.

⁸ Eine textliche Festsetzung, die das Emissionspotenzial mit Hilfe der Mechanismen der VDI-Richtlinien beschränkt, stellt baurechtlich einen nach § 11 Abs. 2 BauNVO unbedenklichen Weg dar, die Art der landwirtschaftlichen Nutzung gebietsadäquat zu begrenzen (vgl. BVerwG, Urteil vom 28.02.2002 – 4 CN 5.01 -).

§ 6 BauNVO**MISCHGEBIETE**

Mit der Festsetzung eines Mischgebietes verbindet sich meist die Idee einer lebendigen und urbanen Nutzungsmischung. Mischgebiete dienen sowohl dem Wohnen als auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben. Die beiden Hauptnutzungen stehen dabei gleichberechtigt nebeneinander. Gewerbebetriebe dürfen das Wohnen nicht wesentlich stören, Wohnnutzungen müssen einen Störungsgrad hinnehmen, der höher ist als in allgemeinen oder reinen Wohngebieten. Beide Nutzungen sollen in einem Mischgebiet quantitativ erkennbar vorhanden sein, ein bestimmter Mindestanteil der einen oder anderen Nutzung ist nicht vorgegeben, jedoch soll keine der Nutzungsarten ein deutliches Übergewicht über die andere gewinnen. Bei dem Gewerbeanteil muss es sich nicht um Handwerksbetriebe oder Betriebe des produzierenden Gewerbes handeln; Ziel kann ebenso eine Mischung aus Wohnen, Einzelhandel und Bürodienstleistungen sein.

Problemaufriss

*Allgemeine
Zweckbestimmung*

Die Festsetzung eines Mischgebietes kommt vor allem für die städtebauliche Ordnung von größeren gemischt genutzten Bestandsgebieten in Frage. Dazu gehören insbesondere zentrale Bereiche von Klein- und Mittelstädten, die einen hohen Wohnanteil aufweisen und zugleich übergeordnete Versorgungsfunktionen wahrnehmen. Weiterhin gehören dazu historisch gewachsene Gemengelagen von Wohnen und Gewerbe in städtischen wie in dörflichen Bereichen.

*Sicherung gemischt
genutzter Bestandsgebiete*

Für neue Bauflächen oder wenige Einzelgrundstücke ist die Festsetzung eines Mischgebietes dagegen häufig unangemessen, da die Möglichkeiten, in der Realisierung tatsächlich eine Nutzungsmischung durchzusetzen, begrenzt sind (s.u.). Im Einzelfall kann eine Mischgebietsfestsetzung jedoch dann in Frage kommen, wenn potenziellen Investoren mit der Zulässigkeit sowohl von Wohnen als auch von Nicht-Wohnnutzungen ein möglichst breiter Spielraum eröffnet werden soll und die Gemeinde hinsichtlich der Entwicklung in die eine oder andere Richtung keine ausgeprägte städtebauliche Präferenz verfolgt. Dies ist ggf. in der Begründung plausibel darzulegen.

*breiter Spielraum für
Investitionen*

Wenn tatsächlich jedoch ein Wohngebiet beabsichtigt ist, für das – z.B. wegen der Nähe zu einer Hauptverkehrsstraße – lediglich höhere Lärmgrenzwerte gelten sollen, als im allgemeinen Wohngebiet, so handelt es sich um einen „Etikettenschwindel“, der planungsrechtlich nicht gedeckt ist. Ähnliches gilt, wenn ein Gewerbegebiet beabsichtigt ist, das lediglich in seiner Störwirkung begrenzt werden soll. Hier kann ggf. ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt werden (§ B 1.1 „Gewerbegebiete - Einschränkungen des Störpotenzials“).

kein „Etikettenschwindel“

<p>(1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.</p> <p>(2) Zulässig sind</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind. <p>(3) Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden.</p>
--

**Planungsrechtlicher
Rahmen**

*§ 6 BauNVO
Mischgebiete*

Das Gebot der Durchmischung bezieht sich grundsätzlich auf das zusammenhängende Gesamtgebiet, das den Charakter eines Mischgebietes aufweist oder entsprechend beplant ist, unabhängig davon, für welchen Teil dieses Gesamtgebietes ein Bebauungsplan aufgestellt wird. Kleinere Teilbereiche eines solchen Gesamtgebietes können daher auch dann in einem Bebauungsplan als Mischgebiet festgesetzt werden, wenn eine Durchmischung in diesem Teilbereich unwahrscheinlich oder auch gar nicht beabsichtigt ist, solange die Eigenart des Gesamtgebietes als Mischgebiet erhalten bleibt.

übergreifender Gebietsbezug

Die Hauptnutzungsarten können jedoch nicht soweit entflochten werden, dass größere Bereiche entstehen, in denen die eine oder andere Nutzungsart ein solches Übergewicht bekommt, dass de facto ein Wohngebiet oder ein Gewerbegebiet entsteht. Auch die Festsetzung eines „isolierten“, nicht in einen größeren gemischt genutzten Bebauungszusammenhang eingebundenen Mischgebietes mit dem Ziel, dort lediglich einen (nicht wesentlich störenden) Gewerbe- oder Einzelhandelsbetrieb ohne Wohnanteil zulässig zu machen, ist mit der Zweckbestimmung des Gebietstyps nicht vereinbar.

Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung...

In der Praxis ist es nicht einfach, allein durch die Mischgebietsfestsetzung eine gleichgewichtige Mischung von Wohnen und Gewerbe sicherzustellen. Schon gar nicht wird so eine gemischte Nutzung einzelner Grundstücke erreicht. Auch wenn bei einer schrittweisen Entwicklung des Gebietes dasjenige Vorhaben, das zum „Umkippen“ des Mischgebietes führt, nur schwer zu bestimmen ist,¹ muss die Bauaufsichtsbehörde im Einzelfall in Abstimmung mit der Gemeinde prüfen, ob die Eigenart des Baugebietes durch das Vorhaben nicht mehr gewahrt wäre, sodass es gemäß § 15 BauNVO nicht zugelassen werden kann.

...bei Mischgebieten in der Praxis schwer umsetzbar

nach Einzelfallprüfung ggf. Anwendung des § 15 BauNVO als „Zulassungsnotbremse“ erforderlich

Anders als bei Kerngebieten ist es in Mischgebieten nicht möglich, im Bebauungsplan für Teile des Gebietes einen bestimmten Wohnanteil (oder auch einen bestimmten Anteil gewerblicher Nutzung) festzulegen. Wenn es Ziel der Gemeinde ist, der schleichenden Entmischung eines Bestandsgebietes entgegenzuwirken oder in einem neuen Baugebiet eine Nutzungsmischung sicherzustellen, sind daher regelmäßig textliche Festsetzungen in einem Bebauungsplan zur horizontalen oder vertikalen Gliederung des Mischgebietes im Sinne des § 1 Abs. 4-9 BauNVO (nach der allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Art von Nutzungen oder Anlagen) sinnvoll. D.h. es sollte in einem Bebauungsplan festgelegt werden, in welchen Teilbereichen oder ggf. in welchen Geschossen nur Wohnen / nur Gewerbe / nur bestimmte Betriebs- oder Anlagentypen zulässig sein sollen.

Gebietsgliederung zur Sicherung der Durchmischung

Soweit keine weitergehenden Regelungserfordernisse bestehen, genügt dafür ein einfacher Bebauungsplan, der lediglich die Art der Nutzung steuert.

Hat sich ein festgesetztes Mischgebiet bereits so einseitig entwickelt, dass das Ziel einer Nutzungsmischung in Teilbereichen oder in Gänze nicht mehr erreichbar ist, muss ggf. in einem Änderungsverfahren unter Berücksichtigung der tatsächlich entstandenen Nutzungsstruktur eine neue Zielbestimmung erfolgen.

Da Wohnen und Gewerbe im Mischgebiet gleichrangig sind, kommt dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme hier eine besondere Bedeutung zu. Vor allem tagsüber müssen die Bewohner ein Maß an Lärmbelastungen und anderen Störungen hinnehmen, das größer ist als in allgemeinen Wohngebieten. Andererseits müssen gewerbliche Betriebe mehr Rücksicht auf die Wohnnutzung, insbesondere auf den Schutz der Nachtruhe sowie der Feierabend- und Wochenendzeiten nehmen, als in Gewerbegebieten. Die Festsetzung eines Mischgebietes hat nachbarschützende Wirkung: entsprechend der allgemeinen Zweckbestimmung dieser Gebietskategorie muss Wohnen – unabhängig von der tatsächlichen Nutzungsverteilung – überall im Gebiet ohne wesentliche Störungen und gesundheitliche Beeinträchtigungen möglich sein; umgekehrt können nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe darauf vertrauen, dass sie überall im Mischgebiet geduldet werden.

gegenseitige Rücksichtnahme

¹ siehe BVerwG, Urteil vom 4. 5. 1988 - 4 C 34.86 - BVerwGE 79 S. 309 / BRS 48 Nr. 37 / BauR 88 S. 440 / DVBl. 88, S. 8484 / ZfBR 88, S. 234

ANWENDUNGSFÄLLE UND FESTSETZUNGSBEISPIELE

A Kernbereich einer Mittelstadt

Die Festsetzung von Mischgebieten kommt vor allem für Bestandsgebiete in Frage, die in ihrer vorhandenen Nutzungsstruktur gesichert und weiter entwickelt werden sollen.

städtisches Bestandsgebiet

Fallbeispiel 1: Der Kernbereich einer Mittelstadt wird sowohl durch Einzelhandel und andere zentrumstypische Nutzungen sowie einzelne kleinere Gewerbebetriebe als auch durch Wohnungen geprägt. Durch Abrisse und Betriebsaufgaben werden immer wieder Flächen für eine Neubebauung oder für Nutzungsänderungen frei. Die Gemeinde verfolgt das Ziel, die Entwicklung des Gebietes so zu steuern, dass gewerbliche und Wohnnutzungen weiterhin gleichberechtigt nebeneinander den Stadtkern prägen. Eine Entwicklung von Teilbereichen zu reinen Wohn- oder Gewerbebeständen soll vermieden werden.

**Gemischt genutzter
Innenstadtbereich**

Grundsätzlich kommt eine Festsetzung als Besonderes Wohngebiet oder als Mischgebiet in Frage. Die zulässigen Nutzungen sind fast identisch. Im besonderen Wohngebiet wird dem Wohnen der Vorrang eingeräumt, das erhalten und fortentwickelt werden soll, im Mischgebiet stehen dagegen Wohnen und Gewerbe gleichberechtigt nebeneinander. Ist der Vorrang der Wohnnutzung und deren Fortentwicklung nicht Planungsziel, so können durch Festsetzung eines Mischgebietes dem Gewerbe und dem Wohnen gleichrangige Entwicklungschancen eingeräumt werden. Potenzielle Investoren erhalten dadurch relativ weit reichende Freiheiten hinsichtlich der Nutzung ihrer Grundstücke.

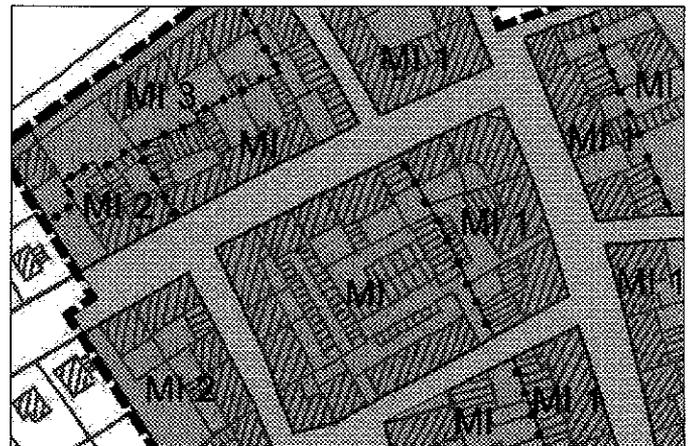
WB oder MI ?

Um sicherzustellen, dass sich das Mischgebiet nicht allmählich zu einem monofunktionalen Wohn- oder Gewerbegebiet entwickelt, kann auf die Möglichkeiten einer horizontalen oder vertikalen Gliederung des Baugebietes gemäß § 1 Abs. 4-9 BauNVO zurückgegriffen werden (z.B. in der Hauptgeschäftsstraße Freihaltung der Erdgeschosszone für gewerbliche Nutzungen, in Randlagen, in denen das Wohnen von Verdrängung bedroht ist, Beschränkung von gewerblichen Nutzungen auf das Erdgeschoss):

*Möglichkeiten der
Gliederung des MI*

- ▶ In dem Teil des Mischgebietes mit der Bezeichnung MI1 können im ersten Vollgeschoss Wohnungen nur ausnahmsweise zugelassen werden
- ▶ In dem Teil des Mischgebietes mit der Bezeichnung MI2 sind oberhalb des ersten Vollgeschosses nur Wohnungen, Beherbergungsbetriebe und Räume für freie Berufe zulässig
- ▶ In dem Teil des Mischgebietes mit der Bezeichnung MI3 sind nur Wohnungen und Räume für freie Berufe zulässig

Gegliedertes Mischgebiet



Wegen ihrer grundsätzlichen Gleichrangigkeit kann eine der beiden Hauptnutzungen jedoch nur für untergeordnete Teilbereiche des gemischt genutzten Gebietes (einschließlich von angrenzenden festgesetzten oder De-facto-Mischgebieten, die nicht im Geltungsbereich liegen) ausgeschlossen werden.

*keine vollständige
Entflechtung der Nutzungen*

Das Fallbeispiel lässt sich sinngemäß auch auf dörfliche Bestandssituationen übertragen, die zwar nicht mehr durch landwirtschaftliche Vollerwerbsbetriebe geprägt sind und daher für eine Ausweisung als Dorfgebiete nicht in Frage kommen, wo jedoch die häufig von den Bewohnern geforderte Möglichkeit einer Nachnutzung von Ställen und Scheunen für kleinere, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe (auch landwirtschaftlicher Art) eröffnet werden soll.

*Übertragbarkeit auf dörfliche
Bestandsgebiete*

Fallvariante A: Das Gebiet soll grundsätzlich gemischt genutzt werden, jedoch sollen bestimmte besonders flächen- oder störintensive Nutzungen, die mit dem vorhandenen Gebietscharakter nicht vereinbar sind, ausgeschlossen oder auf Teilbereiche beschränkt werden.

Regelmäßig ist davon auszugehen, dass ein Teil des breiten Nutzungsspektrums, das in Mischgebieten regelzulässig ist, in einer konkreten Bestandssituation zu städtebaulichen Spannungen führen würde. Dies gilt i.d.R. für Gartenbaubetriebe und häufig auch für Tankstellen in ihrer heute üblichen Ausprägung. In Straßenzügen, die durch Einzelhandel und Wohnen geprägt sind, können auch bestimmte „sonstige Gewerbebetriebe“ städtebaulich unverträglich sein. Soweit die allgemeine Zweckbestimmung des Gesamtbereichs als Mischgebiet gewahrt wird, können solche Nutzungen nach § 1 Abs. 4-9 BauNVO ausgeschlossen oder auf die Ausnahme beschränkt werden, z.B. durch folgende Festsetzung:

Im Mischgebiet sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Lagerplätze unzulässig. In dem Teil des Mischgebietes mit der Bezeichnung MI 4 können sonstige Gewerbebetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Ausschluss / Beschränkung unverträglicher Nutzungen

Wo ein Ansiedlungsinteresse, z.B. von Gartenbaubetrieben oder Tankstellen, von vornherein ausgeschlossen werden kann, besteht insofern kein Regelungsbedarf. Anderenfalls ist ihr Ausschluss städtebaulich zu begründen.

Häufig sollen Vergnügungsstätten, die aufgrund ihrer Verkehrserzeugung in den Abend- und Nachtstunden besonders unverträglich sein können, auch in überwiegend gewerblich geprägten Teilbereichen ausgeschlossen oder auf die Ausnahme beschränkt werden:

Im Mischgebiet sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO unzulässig (können ... nur ausnahmsweise zugelassen werden).

Beschränkungen für Vergnügungsstätten

Unter bestimmten Umständen kann es auch Ziel sein, größere Einzelhandelsbetriebe auszuschließen oder auf Teilbereiche, z.B. auf einen Hauptgeschäftsbereich, zu konzentrieren:

Im Mischgebiet sind nur solche Einzelhandelsbetriebe zulässig, die der Versorgung des Gebietes dienen.

Beschränkung des Einzelhandels

In dem Teil des Mischgebietes mit der Bezeichnung MI 5 sind nur solche Einzelhandelsbetriebe zulässig, deren Geschossfläche eine Größe von 300 m² nicht überschreitet.

Der Ausschluss solcher Betriebe ist städtebaulich zu begründen (z.B. kleinteilige Bebauungsstruktur, Verkehrserzeugung, Beeinträchtigung von zentralen Versorgungsbereichen). Dabei dürfte es jedoch oft schwer fallen, bestimmte (unerwünschte) städtebauliche Auswirkungen einem allein durch seine Flächengröße definierten Betriebstypus zuzuordnen.

Es nicht möglich, die Anzahl großflächiger Einzelhandelsbetriebe oder die Summe der im Mischgebiet insgesamt zulässigen Einzelhandelsfläche zu begrenzen. Mittelbar könnte ein solches Ziel allenfalls dadurch erreicht werden, dass die Zulässigkeit bestimmter Betriebstypen auf ein entsprechend eng begrenztes Teilgebiet beschränkt wird. Auch dies muss städtebaulich begründet sein.

Fallvariante B: In dem Gebiet befindet sich auf einer untergeordneten Teilfläche eine Tischlerei, die in einem Mischgebiet nicht zulässig ist. Diese soll längerfristig in ihrem Bestand gesichert werden und verträgliche Entwicklungsmöglichkeiten erhalten, bei einer Betriebsaufgabe sollen jedoch auch auf dieser Fläche mischgebietstfähige Nutzungen angesiedelt werden.

Störender Einzelbetrieb

In überwiegend bebauten Gebieten kann nach § 1 Abs. 10 BauNVO festgesetzt werden, dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von baulichen und sonstigen Anlagen allgemein zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können. Im Bebauungsplan können dazu nähere Bestimmungen getroffen werden.

„Fremdkörper-Festsetzung“

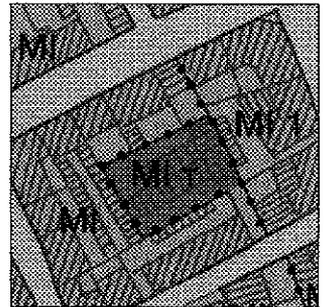
Voraussetzung für eine solche „Fremdkörper-Festsetzung“ ist, dass durch die weitere Entwicklung des Betriebes kein städtebaulicher Missstand entsteht oder festgeschrieben wird. Ziel wird es vielmehr sein, bei Änderungen oder Erweiterungen des Betriebs durch „nähere Bestimmungen“, z.B. zu technischen Vorkehrungen des Betriebs oder zur zeitlichen Eingrenzung der Lärmentwicklung, die gegenwärtige Situation zu verbessern oder zumindest eine Verschlechterung zu verhindern. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes muss auch hier gewahrt sein.

Der Teil des Mischgebietes, für den diese besondere Festsetzung gelten soll, wird im Bebauungsplan durch eine Knotenlinie begrenzt und erhält eine besondere Kurzbezeichnung (z.B. MI₁). Nähere Bestimmungen werden mit Bezug auf diese Kurzbezeichnung in den textlichen Festsetzungen getroffen, z.B.:

► In dem Teil des Mischgebietes mit der Bezeichnung MI₁ sind Erneuerungen vorhandener Anlagen allgemein zulässig. Änderungen und Erweiterungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn an den Grenzen der so bezeichneten Fläche nachts (22-6 Uhr) sowie an Samstagen, Sonn- und Feiertagen ein Beurteilungspegel von 45 dB(A), zu allen übrigen Zeiten ein Beurteilungspegel von 60 dB(A) nicht überschritten wird.

Der Beurteilungspegel könnte im Fallbeispiel auch auf die rückwärtige Baugrenze der Blockrandbebauung bezogen werden, wenn eine solche festgesetzt ist. Die Festsetzung eines solchen „Zaunwertes“ ist nur bei Abwesenheit von Fremdgeräuschen anderer Betriebe möglich.

„nähere Bestimmungen“
zur Vermeidung von
Missständen



„Fremdkörperfestsetzung“

B Übergangszone zwischen Wohn- und Gewerbegebiet

Mischgebiete werden häufig dort festgesetzt, wo Wohnviertel und Gewerbegebiete aufeinander stoßen.

Fallbeispiel 2: *Im Übergangsbereich zwischen einem überwiegend durch das Wohnen geprägten Ortsteil und einem neu geplanten Gewerbegebiet soll ein vorhandenes, ansatzweise gemischt genutztes Baugebiet so weiterentwickelt werden, dass es die Funktion einer „Pufferzone“ zwischen Wohnen und Gewerbe wahrnehmen kann.*

Dieses Ziel kann grundsätzlich durch Festsetzung eines Mischgebietes erreicht werden. Dieses muss in seiner Gesamtheit jedoch auch in einem solchen Fall ein gleichberechtigtes Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe ermöglichen. Ein Mischgebiet als Wohngebiet „zweiter Klasse“ mit reduzierten Umweltstandards stellt dagegen keine zulässige Problemlösung dar. Möglich ist jedoch die Festsetzung eines gegliederten Mischgebietes, das die weniger störungsempfindlichen Nutzungen auf der dem Gewerbe zugewandten Seite konzentriert und auf der Wohnseite Nutzungen ausschließt, die das Wohnen mehr, als es in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig wäre, stören:

► In dem Teil des Mischgebietes mit der Bezeichnung MI1 können Wohnungen sowie Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke nur ausnahmsweise zugelassen werden. In dem Teil des Mischgebietes mit der Bezeichnung MI2 sind nur nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 4 BauNVO unzulässig.

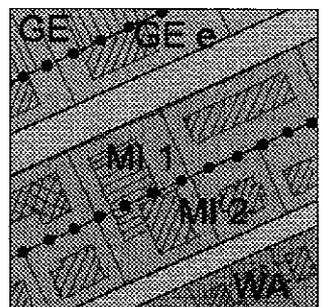
Die allgemeine Zweckbestimmung des Gesamtgebietes als Mischgebiet muss dabei gewahrt bleiben, d.h. auch hier ist eine vollständige „Entflechtung“ der Nutzungen nicht möglich.

Im Sinne einer gegenseitigen Rücksichtnahme sollte bei diesem Fallbeispiel auch auf der Seite des Gewerbegebietes eine Gliederung nach Betriebsarten oder eine andere Beschränkung des Störungsgrades festgesetzt werden (☞ B 1.1 „Gewerbegebiete - Einschränkungen des Störpotenzials“).

Insbesondere bei Neubauf Flächen ist zu prüfen, ob sich für die dem Gewerbe zugewandten Mischgebietsteile überhaupt geeignete Nutzungen wie Büros oder Einzelhandel finden lassen.

**MI als Übergang zu einem
neuen Gewerbegebiet**

Gliederung des MI nach
Störungsempfindlichkeit



Mischgebiet als Übergangszone

ergänzende Festsetzungen
im Gewerbegebiet