



## BEBAUUNG VON BRACHFLÄCHEN – ARTENSCHUTZRECHTLICHE KONFLIKTE BEACHTEN!

Während der aktuellen wirtschaftlichen Prosperität des Landes befinden sich Kommunen häufig im Zwiespalt. Einerseits wollen sie dem Wunsch der Bürger und der Industrie nach neuen Wohn- bzw. Gewerbegebieten nachkommen. Andererseits steht diese Nachfrage im direkten Widerspruch zu der politisch gewünschten Reduzierung des sog. „Flächenfraßes“. Eine Möglichkeit diesen Spagat zu meistern besteht in der Stärkung der Innenentwicklung. Der baulichen Wiedernutzung von Brachflächen kommt in diesem Zusammenhang eine hohe Bedeutung zu. Durch sog. Flächenrecycling bzw. Brachflächenrevitalisierung können die ungenutzten oder brachliegenden Flächen anstelle einer weiteren Ausdehnung der Siedlungsbereiche bebaut werden. Ob Brachflächen für eine bauliche Folgenutzung interessant sind, hängt maßgeblich von den Kosten für die Baureifmachung und der Flächennachfrage ab. Doch auch artenschutzrechtliche Belange spielen bei der Bewertung häufig eine bedeutende Rolle und können, wenn nicht frühzeitig berücksichtigt, deutliche Verzögerungen der Planung verursachen. Unter städtischen Brachflächen werden Flächen im Siedlungsbereich verstanden, deren ursprüngliche Nutzung weggefallen ist. Meist werden diese vorübergehend oder dauerhaft nicht mehr oder nur noch sehr extensiv genutzt und unterliegen mehr oder weniger der natürlichen Sukzession. Typische Beispiele sind hier Industrie- und Gewerbebrachen, vor allem ehemalige Produktions- und Lagerflächen oder ehemals genutzte Flächen der technischen Infrastruktur wie z.B. Bahngelände. Diese häufig weitgehend sich selbst überlassenen Flächen stellen oft Lebensräume für sog. Neobiota – invasive, ursprünglich nicht beheimatete Pflanzenarten, die z. B. über Bahntrassen eingeschleppt wurden, dar.

Aber auch einheimische Arten fühlen sich in derartigen Lebensräumen wohl – darunter auch einige seltene und streng geschützte Tierarten.

Ähnlich wie strukturreiche Grünflächen, wie z.B. alte Parkanlagen, weisen auch städtische Brachflächen häufig eine überdurchschnittlich hohe Artenvielfalt auf. Durch die städtischen Umweltbedingungen werden dabei bestimmte Artengruppen besonders gefördert. Insbesondere wärmeliebende Arten offener Fels- und Sandstandorte, deren natürliche Lebensräume selten geworden und die in ihren ursprünglichen Habitaten oft gefährdet sind, besiedeln künstliche Rohbodenstandorte, Höhlen und Felsen als wichtige Sekundärlebensräume. Dazu zählen beispielsweise seltene und/oder geschützte Arten wie der Flussregenpfeifer, der Idas-Bläuling, die Blauflügelige Sandschrecke bzw. Ödlandschrecke sowie Zaun- und Mauereidechse.



Blauflügelige Ödlandschrecke (*Oedipoda caerulea*)

### INHALT DIESER AUSGABE:

Beachtung artenschutzrechtliche Konflikte bei der Bebauung von Brachflächen .....	1
Natura 2000-Schutzgebiete und ihre Einbindung in die Bauleitplanung .....	3

Tiny Houses – innovative Wohnform für die heutige Zeit .....	5
Geruchsimmissionen contra § 13b BauGB .....	6
§ 13b BauGB in der Praxis: die Herausforderung der sachgerechten Anwendung .....	7

### Rechtlicher Hintergrund

Den rechtlichen Rahmen für den Artenschutz in Bebauungsplanverfahren bilden die Zugriffsverbote aus § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG (Tötungsverbot, Schädigungsverbot, Störungsverbot). Diese sog. Verbotstatbestände dürfen entweder als nicht erfüllt bewertet werden oder müssen durch Maßnahmen im Sinne von § 44 Abs. 5 freigestellt sein. Sind die Verbotstatbestände trotz der Umsetzung von Maßnahmen nicht zu vermeiden, kann die zuständige Naturschutzbehörde unter bestimmten Bedingungen eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erteilen. Ist im Rahmen des Verfahrens abzusehen, dass die Planung nicht mit dem Artenschutzrecht vereinbar ist, so ist der Bebauungsplan ganz oder teilweise nicht vollzugsfähig und somit unwirksam. In der Praxis kann ein Bebauungsplan nur rechtskräftig sein, wenn etwaige artenschutzrechtliche Konflikte vor dem Verfahrensabschluss gelöst wurden.

### TIPPS FÜR DIE PRAXIS

Mit dem Ziel, Verzögerungen im Bauleitplanverfahren zu vermeiden sowie etwaige zusätzlich anfallende Kosten frühzeitig zu berücksichtigen, sind Artenschutzspezialisten von Anfang an bei der Planung einzubeziehen. Die Zusammenarbeit ist hier bereits bei der Wahl der Planungsfläche mit einer Potenzialanalyse möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte zu beginnen. Bei einer positiven Bewertung ist die frühzeitige Erfassung des Artenbestandes unter besonderer Beachtung der streng geschützten Arten unbedingt zu empfehlen. Weiterhin sollte für den Fall des Vorhandenseins streng geschützter Arten die Abstimmung mit den Naturschutzbehörden ebenfalls frühzeitig stattfinden. Zu berücksichtigen ist zudem, dass im Sinne des Vermeidungs- und Minderungsgebots eine deutliche Optimierung von Bauabläufen gewährleistet werden kann, wenn von Beginn an eine Rückkoppelung mit der technischen Planung über den gesamten Realisierungszeitraum stattfindet. Mit dem Wissen um die Betroffenheit von Arten können anschließend Konzepte zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG entwickelt werden. Entscheidend ist dabei auch die frühzeitige Realisierung erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen. Bei Vorkommen von Zauneidechsen beispielsweise,



Frühes Sukzessionsstadium einer Brachfläche

sollten Ausgleichsflächen beziehungsweise Umsiedlungsflächen mindestens ein Jahr vor dem geplanten Eingriff fertig gestellt sein, um den umgesiedelten bzw. einwandernden Tieren ausreichend Schutz und Nahrung zu bieten.



### Ein typischer Bewohner – die Zauneidechse

Die Zauneidechse bewohnt reich strukturierte, offene Lebensräume mit einem kleinräumigen Mosaik aus vegetationsfreien und grasigen Flächen, Gehölzen, verbuschten Bereichen und krautigen Hochstaudenfluren. Als Sekundärlebensraum nutzt die Zauneidechse auch vom Menschen geschaffene Lebensräume wie Eisenbahndämme, Straßenböschungen, Steinbrüche, Sand- und Kiesgruben oder Industriebrachen. Liegen im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens gemäß § 44 BNatSchG artenschutzrechtliche Konflikte mit dieser Art vor, besteht die Möglichkeit Tiere aus dem Plangebiet abzufangen und in entsprechende Ersatzhabitate umzusiedeln. Der Erfolg der Maßnahme ist in der Regel mittels eines Monitorings zu dokumentieren.

### FAZIT

Im Rahmen von Bauleitplanverfahren auf städtischen Brachen ist es nicht ungewöhnlich, dass die Vorhabenträger mit artenschutzrechtlichen Konflikten konfrontiert werden. Eine Lösung dieser Konflikte ist in der Regel jedoch durch einen frühzeitigen Fokus auf diese Thematik und die Umsetzung geeigneter Maßnahmen greifbar, so dass dem weiteren Verlauf des Planvorhabens zumindest aus artenschutzrechtlicher Sicht nichts mehr im Wege steht. Im Optimalfall gelingt es, nach dem Leitbild der „doppelten“ oder „qualifizierten Innenentwicklung“ Innenverdichtung und Freiraumentwicklung so zu kombinieren, dass bestehende Quartiere nachhaltig aufgewertet werden oder neue Wohngebiete mit hoher Umwelt- und Lebensqualität entstehen.

### LITERATUR

- Bundesamt für Naturschutz (2012). Brachflächen im Spannungsfeld zwischen Naturschutz und (baulicher) Wiedernutzung.
- Bundesamt für Naturschutz (2016). Stadtbrachen als Chance – Perspektive für mehr Grün in den Städten.





Schlucht- und Hangmischwälder



Gelbbauchunke



Fauna-Flora-Habitat (FFH) Obere Donau

## NATURA 2000-SCHUTZGEBIETE UND IHRE EINBINDUNG IN DIE BAULEITPLANUNG

Natura 2000 ist ein europaweit zusammenhängendes Schutzgebietssystem zur Erhaltung der biologischen Vielfalt. Das ökologische Netz besteht einerseits aus Schutzgebieten der Fauna-Flora-Habitat (FFH) Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG) und andererseits aus Schutzgebieten der Vogelschutz-Richtlinie (Richtlinie 2009/147/EG). Ziel dieser Richtlinien ist die Erhaltung sowie die Wiederherstellung eines „günstigen Erhaltungszustandes der natürlichen Lebensräume und wildlebenden Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse“. Mit über 27.000 Schutzgebieten (18 % der Fläche der EU) stellt Natura 2000 das erste umfassende und weltweit größte Schutzgebietssystem zum Lebensraum- und Artenschutz dar.

### RECHTLICHE GRUNDLAGE

Der Aufbau des Natura 2000 Netzes basiert auf den Regelungen der FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG) sowie der Vogelschutzrichtlinie (Richtlinie 79/409/EWG) und wurde in Deutschland mit der Umsetzung im April 1998 rechtsverbindlich. Neben dem allgemeinen Schutz von Lebensraumtypen und Habitaten im Rahmen der Richtlinien, bestehen darüber hinaus für weitere Arten der FFH-Richtlinie (Anhang IV und V) und den Großteil der Arten der Vogelschutzrichtlinie besondere Artenschutzverpflichtungen. Dies gilt es bei Projekten und Planungen zu berücksichtigen. Insbesondere Tier- und Pflanzenarten der Richtlinie sind ebenfalls außerhalb ausgewiesener Natura 2000-Gebiete geschützt. Hierzu zählen beispielsweise die Gelbbauchunke oder aber auch die Groppe, welche gerade beim Thema Wasser bzw. Entwässerung von Baugebieten eine wichtige Rolle spielt. Auch Lebensraumtypen nach dem Anhang I der Richtlinie können außerhalb festgesetzter Natura 2000-Gebiete vorgefunden werden, sind jedoch genauso zu schützen. Hierzu zählen ins-

besondere die Mageren-Flachland-Mähwiesen, die durch ihre Bewirtschaftung und der daraus resultierenden Artenvielfalt geprägt sind.

Für die jeweiligen Schutzgebiete werden sogenannte Managementpläne aufgestellt, in denen notwendige Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen festgelegt sind. Dies ist ein wichtiger Aspekt für jede Gemeinde, die sich mittels Bauleitplanverfahren entwickeln möchte. Schwierigkeiten bestehen möglicherweise darin, eine Baumaßnahme so zu gestalten, dass keine Konflikte zwischen dem Eingriff und den Erhaltungs- sowie Entwicklungszielen des Schutzgebietes entstehen. Solch ein Konflikt ist beispielsweise gegeben, wenn in einem als FFH-Gebiet ausgewiesenen Fließgewässer eine Wasserkraftanlage errichtet werden soll. Möglichkeiten, den Eingriff zu mindern wären, die Anlage an eine bereits bestehende Verbauung anzuknüpfen und möglichst viel Restwasser im Flussbett zu belassen.

### NATURA 2000-GEBIETE UND DIE BAULEITPLANUNG

Nach den Inhalten der FFH-Richtlinie sind jene Handlungen verboten, welche Verschlechterungen bzw. markante Störungen der jeweils geschützten Lebensräume und geschützten Arten hervorrufen könnten. Hierzu gehören beispielsweise Projekte oder Pläne, welche ein Natura 2000-Gebiet erheblich beeinträchtigen würden. Zu diesen Handlungen können kommunale Bauleitpläne gezählt werden, wenn durch diese nicht nur Lebensraum verloren geht, sondern auch Auswirkungen im weiteren Umfeld (Wirkraum) entstehen können. Hierzu zählen beispielsweise

- Lichtemissionen (Fehlleitung von Insekten, Störung von benachbarten Arten während der Nachtstunden etc.)
- Verkehrslärm, Gewerbelärm, Freizeitlärm (Störung von empfindlichen Arten)
- Erschütterungen

- PV-Anlagen mit hoher Reflektion (Fehlleitung von wasser- gebundenen Insekten bei der Eiablage)
- Einleitung von Regenwasser in angrenzende Bachläufe (Veränderung der Wasserabflussdynamik des Gewässers sowie evtl. Eintrag von Nähr- und Schadstoffen)

Eine relevante Beeinträchtigung von Arten und Lebensräumen stellt auch der Eintrag von Stickoxiden dar, welche insbesondere durch Produktionsanlagen (z.B. Verzinkerei) sowie Heizanlagen von Wohngebäuden emittiert werden. Durch den übermäßigen Eintrag von Stickstoff kommt es in den Lebensräumen zu einer Überdüngung. In empfindlichen Lebensraumtypen steigt so der Stressfaktor der vorhandenen Vegetation gegenüber Schädlingsbefall, Trockenheit oder Frost und hat zudem Blattschäden sowie die Versauerung des Bodens zu Folge. Zu den empfindlichen Lebensraumtypen werden unter anderem gezählt:

- Kalktuffquellen
- Hoch- und Übergangsmoore
- Pfeifengraswiesen
- Auwälder

Sollte durch die Ausweisung eines Baugebietes eine Beeinträchtigung eines FFH-Gebietes nicht ausgeschlossen werden können, so sind die Inhalte gem. § 34 Abs. 1-5 BNatSchG zu beachten. Hierbei ergibt sich aus der Formulierung, dass es keine Rolle spielt, ob ein Vorhaben vollständig oder teilweise innerhalb oder außerhalb eines FFH-Gebietes realisiert werden soll. Ausschlaggebend sind alle potenziellen Auswirkungen auf ein FFH-Gebiet. Dabei sind auch kumulative Auswirkungen von mehreren Plänen oder Projekten zu betrachten, welche im Zusammenhang zu einem Bauleitplanverfahren stehen. Sollte es durch ein Bauvorhaben unter Umständen zu Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele eines FFH-Gebietes kommen, ist dies im Rahmen einer Verträglichkeitsprüfung zu untersuchen und zu bewerten. Dies gilt nicht nur für Projekte im Regelverfahren nach dem Europarecht (EAG-Bau) sondern auch für die beschleunigten Verfahren nach § 13a sowie § 13b BauGB.

## DIE FFH-VORPRÜFUNG

Der erste Schritt, um eine mögliche Beeinträchtigung eines FFH-Gebietes zu bewerten, ist die FFH-Vorprüfung. Jede Kommune ist im Falle einer Wechselbeziehung zwischen einem FFH-Gebiet und einem Bauleitplanverfahren verpflichtet eine solche Vorprüfung durchzuführen. Diese ist der eigentlichen Verträglichkeitsprüfung vorgeschaltet und übernimmt eine gewisse Filterfunktion. Hierbei ist zu beachten, dass eine Vorprüfung einer überschlägigen Prüfung gleichgestellt ist und daher streng von der eigentlichen gutachterlichen Verträglichkeitsprüfung unterschieden werden muss. In der Vorprüfung werden neben der möglichen Beeinträchtigung von Tier- und Pflanzenarten des FFH-Anhangs II, IV und V und der Lebensräume nach Anhang I auch die baubedingten (Lärm, Staub, Erschütterung), betriebsbedingten (Licht, Lärm, Emission von Stoffen) sowie anlagenbedingten (Verlust von Lebensräumen, versiegelungsbedingte Ableitung von Regenwasser) Störeinflüsse untersucht. Sollte im Rahmen einer Vorprüfung eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele des FFH-Gebietes ausgeschlossen werden, ist eine Ver-

träglichkeitsprüfung nicht erforderlich. Können jedoch im Ergebnis der Vorprüfung nicht alle Zweifel einer möglichen erheblichen Beeinträchtigung ausgeräumt werden, so ist die Durchführung einer Verträglichkeitsprüfung notwendig, um auf gutachterlicher Weise aufgekommene Verdachtsmomente umfangreich prüfen zu können.

## DIE VERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG

Das Ziel einer Verträglichkeitsprüfung sollte sein, einen im Rahmen der Vorprüfung genannten Verdacht möglicher erheblicher Beeinträchtigungen durch eine naturschutzfachliche Gegenargumentation zu widerlegen. Dabei muss die Kommune einen eindeutigen Gegenbeweis antreten, um zu beweisen, dass ihre Planung keinerlei erhebliche Beeinträchtigungen auf ein Natura 2000-Gebiet ausübt. Bei der Betrachtung sowie Bewertung der möglichen Konflikte mit den Erhaltungszielen eines FFH-Gebietes ist zu beachten, dass eine Verträglichkeitsprüfung keineswegs alle Risikopunkte ausräumen muss. Es dürfen ausschließlich keine verbleibenden Zweifel einer möglichen Beeinträchtigung verbleiben. Bei der Ausarbeitung der Verträglichkeitsprüfung ist es der Kommune möglich auf vorhandene wissenschaftliche Werke, Mittel und Quellen zurückzugreifen. Dies bedeutet, dass keine eigenständige Erhebung von Grundlagendaten für einen Plan erforderlich ist. Jedoch müssen fachwissenschaftliche Erkenntnisse innerhalb einer Verträglichkeitsprüfung akribisch dokumentiert werden.

Um ein Ergebnis der fachlichen Untersuchungen einer Verträglichkeitsprüfung positiv beeinflussen zu können, ist es der Kommune möglich durch Minimierungsmaßnahmen innerhalb von Projektflächen mögliche erhebliche Beeinträchtigungen zu vermeiden. Hierzu zählen z.B.:

- Verwendung von vollständig, insektendicht eingekofferten (staubdichte) LED-Lampen im Außenbereich
- Festsetzungen in Bezug auf beleuchtete Werbeanlagen sowie der Ausschluss von Skybeamern, blinkenden, wechselnd farbigen Anzeigen und die flächenhafte Beleuchtung der Fassaden
- Verwendung von Photovoltaik-Modulen, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %)
- Festsetzungen von Stickstoff-Kontingenten im Gewerbegebiet

Durch ein wirksames Schutzkonzept müssen solche Risiken, welche auf ein FFH-Gebiet einwirken könnten, unterhalb der Erheblichkeitsschwelle liegen. Auf diese Weise wird der Schutzanspruch der FFH-Richtlinie erfüllt. Sollten Beeinträchtigungen auch nach möglichen Minimierungskonzepten nicht vollständig abgewendet werden, ist ein Vorhaben gem. § 34 Abs. 2 BNatSchG unzulässig.

## QUELLEN

Vgl. Richtlinien und naturschutzfachliche Anforderungen, die in der FFH- und Vogelschutzrichtlinie verankert sind, Bundesamt für Naturschutz, o. J., online unter: <https://www.bfn.de/themen/natura-2000/richtlinien-grundsätze.html>

Trost, S. (2009): Die Auswirkungen der FFH-Schutzgebiete auf die kommunale Bauleitplanung – Diplomarbeit zur Erlangung des Grades einer Diplom-Verwaltungswirtin (FH)





## TINY HOUSES – INNOVATIVE WOHNFORM FÜR DIE HEUTIGE ZEIT

**In den letzten Jahren sind die Mikro-Häuser, oder Tiny Houses (TH) zu einem viel besprochenen Thema der Stadtentwicklung in Deutschland geworden.<sup>4,7</sup> Ob eine solche, verglichen mit aktuellen Standards ungewöhnliche Wohnform, tatsächlich für breite Teile der Bevölkerung tauglich ist, sollte allerdings genauer hinterfragt werden. Und wenn es tatsächlich so kommen sollte, dass Tiny Houses immer häufiger vorkommen werden, sollten Städte und Gemeinde darauf vorbereitet sein, um diese Entwicklung steuern und möglicherweise fördern zu können.**

Zunächst eine Begriffsdefinition. Obwohl in der Literatur keine einheitliche Definition eines Tiny House in den unterschiedlichen Quellen vorherrscht, kommen die meisten Beiträge auf folgende gemeinsame Merkmale:

- Die Mobilität: TH können transportiert werden, ohne auseinandergebaut zu werden. Dies unterscheidet TH von vielen Mobilheimen. Manche TH sind auf Fahrgestelle oder Anhänger gebaut und können so von einem Zugfahrzeug gezogen werden.
- Die sehr geringe Größe: Um leicht transportierbar zu sein, dürfen die TH je nach Land bestimmte Maße nicht überschreiten: als Anhänger ohne Sonderzulassung dürfen sie in Deutschland nach § 32 Straßenverkehrsordnung (StVO) eine Breite von 2,55 m, eine Länge von 12,00 m und eine Höhe von 4,00 m nicht überschreiten. Damit ist die Wohnfläche zwangsläufig unter 30 m<sup>2</sup>. Ein Gewicht von 3500 kg darf nicht überschritten werden. In manchen TH ist ein Hochbett eingebaut, aber sie bleiben eingeschossig.
- Die Nutzung als dauerhafte Wohnstätte. Wengleich einige TH als zweiter Wohnsitz, als Gastzimmer oder als Büroraum genutzt werden, sind Tiny Houses meistens als dauerhafte Wohnung für eine oder manchmal zwei Personen gedacht.
- Die individuelle Gestaltung: wengleich nicht alle TH von ihren Eigentümern selbstgebaut werden – manche Hersteller bieten vorgefertigte TH an – gibt es sie in sehr unterschiedlichen Gestaltungsformen und Ausstattungen. Das ist ein wesentlicher Unterschied zu Wohnwagen und

Mobilheimen. Öfters sind sie von traditionellen US-amerikanischen Häusern inspiriert, mit Holz-Bauweise und viktorianischen Dekorationselementen.

Die Gründe, ein TH zu bauen, können in zwei Kategorien eingeordnet werden. In den Anfangsjahren, wie im namensgebenden Buch „Tiny Houses“ (1987) von Lester Walker beschrieben, wurde das Einziehen in ein TH mit der Suche nach einem einfachen, individuellen und umweltbewussten Lebensstil verbunden. Es wird angestrebt, so wenig wie möglich Konsumgüter zu besitzen; die Umwelt wird geschont, indem wenig Fläche gebraucht wird und möglicherweise das TH autark, also ohne externe Strom- und Wasserver- und Entsorgung funktionieren kann.<sup>8</sup> Wenn TH selbst gebaut werden, entspricht es dem Wunsch nach einem individuell gestalteten Lebensstil. Als sich in den 2000er Jahren die Bewegung in den USA weiterentwickelte, und insbesondere nach der Wirtschaftskrise von 2007 kamen für die meisten TH Bewohner praktische Gründe dazu: da die TH viel günstiger als normale Häuser und transportabel sind, eignen sie sich gut für einen mobilen Lebensstil, der heute immer verbreiteter wird<sup>9</sup>: mit der Tertiarisierung der Wirtschaft und der wachsenden Flexibilität der Arbeitswelt wird es zur Norm, öfters in seiner Karriere den Wohn- und Arbeitsort zu wechseln. In den USA, wo die Bewegung am weitesten verbreitet ist, werden die TH nicht mehr als Modeerscheinung, sondern als dauerhafter Trend angesehen.<sup>9</sup> Allerdings ist die Anzahl von TH schwer abzuschätzen, da viele illegal errichtet wurden. In den meisten Orten der USA werden TH durch die Bebauungspläne und die lokalen Bauordnungsvorschriften nicht zugelassen, zum Beispiel weil Mindestgrößen für Baugrundstücke und Grundfläche festgesetzt sind, die deutlich über den Maßen von TH liegen.<sup>1</sup> TH werden meistens nur toleriert, solange die Nachbarn sie akzeptieren. In den letzten Jahren haben einige Ortsverwaltungen ihre Vorschriften angepasst, um TH zu ermöglichen.<sup>1</sup> Einige Städte, wie z. B. Portland oder Seattle haben TH-Gemeinschaften für Obdachlose entwickelt.<sup>2-3</sup> Diese Wohnform hat sich als günstiger als herkömmliche Obdachlosen-Unterkünfte erwiesen und ermög-

licht den Bewohnern eine höhere Autonomie und Lebensqualität. Die Popularität der TH zeigt sich in dem Zuwachs und dem wirtschaftlichen Erfolg von Unternehmen, die sich auf die Herstellung von TH spezialisiert haben.

In Deutschland wächst die Bewegung auch und hat in den letzten Jahren mediales Interesse geweckt, allerdings weniger als in anderen Ländern.<sup>4</sup> Obwohl keine Daten zur Anzahl von TH vorhanden sind, deuten Entwicklungen wie z.B. die Öffnung des ersten deutschen TH-Dorfs in Mehlmeisel (Oberfranken)<sup>5</sup> auf einen deutlichen Zuwachs hin.

Baurechtlich gelten TH, wenn sie als Hauptwohnsitz genutzt werden und auch wenn sie auf Rädern gebaut sind, als bauliche Anlage im Sinne von § 29 BauGB, so dass die §§ 30 ff. BauGB anzuwenden sind. In allen Fällen muss die Erschließung gesichert sein (§ 30 Abs. 1, § 34 Abs. 1 und § 35 Abs. 1 BauGB). In Wohn- und Mischgebieten sind TH als Wohngebäude zulässig, solange keine Festsetzung die Errichtung eines TH unmöglich macht, wie z.B. ein Mindestmaß für die Geschossflächenzahl nach § 16 Abs. 4 BauNVO, eine Mindestgröße der Geschossfläche, oder eine Mindestzahl der Vollgeschosse. Im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB sind TH zulässig, solange sie sich in der Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Diese Prüfung ist jeweils im Einzelfall vorzunehmen. Im Außenbereich nach § 35 BauGB sind TH grundsätzlich nicht zulässig, da dieser von seiner Bestimmung her von Bebauung grundsätzlich freizuhalten ist. Etwas anderes kann gelten, wenn zwischen dem Betreiber einer privilegierten Nutzung (z.B. einem Landwirt) und dem TH-Bewohner ein Arbeitsvertrag besteht und auf dem Hof nachweislich der nötige Wohnraum für Angestellte fehlt. Das Ansiedeln auf Campingplätzen ist nicht zulässig, da diese gem. § 10 BauNVO durch die vorübergehende Nutzung gekennzeichnet sind.<sup>10</sup>

## QUELLEN

- 1 The New York Times (2017): Where can you park a tiny home. Aus: <https://www.nytimes.com/2017/10/06/realestate/where-can-you-park-a-tiny-home.html> (06.10.2017)
- 2 The Oregonian (2017): Tiny Homes for the Homeless? Portland and beyond Experiment. Aus: [http://www.oregonlive.com/portland/index.ssf/2017/10/tiny\\_homes\\_for\\_the\\_homeless\\_po.html](http://www.oregonlive.com/portland/index.ssf/2017/10/tiny_homes_for_the_homeless_po.html) (21.10.2017)
- 3 Die Tageszeitung (2016): Friede den Hütten! Aus: <https://www.taz.de/Archiv-Suche/!5324999&s= Tiny%2Bhouse &SuchRahmen=Print/> (13.08.2016)
- 4 Süddeutsche Zeitung (2017): My Home is my Schachtel. Aus <http://www.sueddeutsche.de/bayern/oekologisch-wohnen-my-home-is-my-schachtel-1.3668123#redirectedFromLandingpage> (15.09.2017)
- 5 Bayerische Rundfunk (2017): Deutschlands erstes Tiny-House-Village in Mehlmeisel. Aus <https://www.br.de/nachrichten/oberfranken/inhalt/tiny-house-mehlmeisel-eroeffnung-100.html> (29.09.2017)
- 6 <http://tiny-houses.de/tiny-house-bauen/> (Zugriff 29.04.2018)
- 7 Frankfurter Allgemeine Zeitung (2017): Berliner Tinyhouse University: Auf zehn Quadratmetern ist alles möglich. Aus: <http://www.faz.net/aktuell/wirtschaft/wohnen/bauen/mini-haeuser-tinyhouse-bewegung-erobert-berlin-15173314.html> (29.08.2017)
- 8 New Yorker (2011): Let's get small – The Rise of the Tiny-House Movement. The New Yorker. Aus: <https://www.newyorker.com/magazine/2011/07/25/lets-get-small> (25.07.2018)
- 9 <https://www.curbed.com/2017/7/18/15986818/tiny-house-zoning-ade-affordable-housing> (Zugriff 29.04.2018)
- 10 Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Söfker, 127. EL Oktober 2017, BauNVO § 10 Rn. 32-36



## GERUCHS-IMMISSIONEN

Mit der Novelle des Baugesetzbuches (BauGB) vom 13.05.2017 hat der Gesetzgeber als Pendant zum § 13 a (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durch Einführung des § 13 b BauGB auch die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren ermöglicht. Ziel und Zweck ist die Bekämpfung der gestiegenen Nachfrage nach Wohnraum. Im Gegensatz zum § 13 a BauGB, der gebiets-typunabhängig (z.B. WA, MI, GE) Anwendung findet ist die Anwendung des § 13 b BauGB auf Gebiete beschränkt, die überwiegend dem Wohnen dienen. Daraus ergibt sich, dass nur bei Ausweisung von Wohngebieten (WR, WA) der § 13 b BauGB herangezogen werden kann (vgl. auch § 13 b BauGB in der Praxis: Die Herausforderung der sachgerechten Anwendung).

Unabhängig vom festgesetzten Gebietstyp sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB bei der Aufstellung von Bebauungsplänen „die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ zu wahren. Hierunter fallen zum Beispiel die Belange des Immissionsschutzes. Während bei der breiten Bevölkerung sowie bei Kommunen allgemein bekannt ist, dass hinsichtlich möglicher Lärm-Immissionen durch die geltenden Regelwerke und Normen, so zum Beispiel die TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) entsprechende Immissionsrichte einzuhalten sind, wird die Bedeutung und die einschränkende Wirkung entsprechender Geruchs-Immissionen weitestgehend unterschätzt.







## CONTRA § 13 B BauGB?

Gerade in ländlichen Regionen, in denen landwirtschaftliche Hofstellen mitunter direkt an Plangebiete angrenzen, lassen sich die Immissionsrichtwerte der GIRL (Geruchsimmissionsrichtlinie) für ein Wohngebiet von 10 % Geruchsstundenhäufigkeit oftmals nicht einhalten. Da im Gegensatz zur Lösung von Lärmkonflikten passive Immissionsschutz-Maßnahmen (z.B. Orientierung von zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen) aufgrund der diffusen Geruchsausbreitung nicht umgesetzt werden können, führt eine Überschreitung der Immissionswerte in den meisten Fällen zu einer räumlichen Eingrenzung des Geltungsbereiches. Dies kann mitunter zur Folge haben, dass das Plangebiet als Ganzes gefährdet ist, da beispielsweise die Wirtschaftlichkeit nicht mehr gegeben ist.

In jedem Fall ist im Rahmen von Bebauungsplanverfahren angrenzenden landwirtschaftlichen Hofstellen eine ausreichende Bedeutung zukommen zu lassen. Ratsam ist eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit den entsprechenden Behörden (Landwirtschaftsamt, Immissionsschutzbehörde). Sollten nach Rücksprache mit der Behörde Konflikte hinsichtlich Geruchs-Immissionen im Plangebiet nicht auszuschließen sein, empfiehlt es sich eine detaillierte Geruchsprognose den weiteren Planungsschritten voranzustellen. Dies kann ein böses Erwachen im Rahmen der förmlichen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligungen gemäß § 4 Abs. 2 bzw. § 3 Abs. 2 verbunden mit evtl. steigenden Planungskosten ersparen.

Wichtig in diesem Zusammenhang ist, dass der subjektive Eindruck hinsichtlich der Einschätzung der Geruchseinwirkungen täuschen kann. Beurteilungsgrundlage für die Abschätzung der Geruchs-Immissionen stellt keineswegs die Ist-Situation, sondern die bestehende Betriebsgenehmigung dar. Dies kann dazu führen, dass Hofstellen, welche bereits seit einigen Jahren nicht mehr aktiv betrieben werden, sich dennoch nachteilig auf ein Plangebiet auswirken.

Zwar ist es durch Anwendung einer Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB möglich, eine spätere Bebauung an den Umständen der Aufgabe der landwirtschaftlichen Hofstelle zu knüpfen, dies ist allerdings nur für den besonderen Fall zu empfehlen, wenn die Aufgabe sowohl thematisch als auch in einem angemessenen Zeitraum zu erwarten ist.

## § 13b BauGB IN DER PRAXIS: DIE HERAUSFORDERUNG DER SACHGERECHTEN ANWENDUNG

Die Neuerung des § 13b BauGB durch die Novelle im Jahr 2017 hat das Ziel, Erleichterungen in der Schaffung von - vielerorts dringend benötigten - Wohnraum zu ermöglichen. Hierfür wurde an das bereits bekannt und bewährte System des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) angeknüpft zugleich aber weitere einschränkende Voraussetzungen formuliert. Neben dem Bezug auf die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO, welche bei § 13b BauGB auf 10.000m<sup>2</sup> herabgesetzt wurde, können durch Bebauungspläne,

*„durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen“*

Außenbereichsflächen überplant werden, für welche § 13a BauGB mit all seinen Verfahrenserleichterungen entsprechend gilt. Diese vom Gesetzgeber geforderten Kriterien sollen im Folgenden näher beleuchtet werden.

### BEGRÜNDUNG DER ZULÄSSIGKEIT VON WOHNUTZUNG

Diese Voraussetzung gewährleistet die Zielvorstellung des Gesetzgebers der Wohnraumschaffung. Nun ist der Begriff der Wohnnutzung der abschließend anzuwendenden Bau-nutzungsverordnung nicht bekannt. Entsprechend des Flächenbezugs definiert die BauNVO die Art der baulichen Nutzung als Baugebiete (z.B. allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete, Gewerbegebiete), welche sich wiederum über ihre Zweckbestimmung konkretisieren. §§ 3 bis 6a BauNVO enthalten jeweilige Gebietstypen, bei denen Wohnen zumindest anteilig fester Bestandteil der Zweckbestimmung ist. Gleichwohl herrscht bei der Auslegung von § 13b BauGB eine Übereinstimmung, dass dies nicht als ausreichend angesehen werden kann, um das vorgegebene Kriterium zu erfüllen, so dass beispielsweise für Misch- oder Dorfgebiete eine Anwendung von § 13b BauGB von vornherein wohl nicht in Betracht kommt.<sup>1</sup>

Sofern also vor allem (das reine Wohngebiet nach § 3 BauNVO relativ unstrittig) das allgemeine Wohngebiet als oft anzufindendes Gebiet in der Praxis zur Schaffung von Wohnraum verbleibt, stellt sich die Frage, inwiefern dieses den gesetzgeberischen Vorstellungen entspricht. Es dient vorwiegend dem Wohnen, jedoch zeigt der allgemeine Zulässigkeitskatalog des § 4 Abs. 2 BauNVO eine Reihe von weiteren Nutzungen, bei deren Verwirklichung die Erfüllung der gesetzgeberischen Vorgaben fraglich sein könnte. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 Abs. 3 BauNVO (z.B. Tankstellen) entsprechen ebenfalls wahrscheinlich nicht der gewünschten Entwicklung von Plangebieten im Verfahren nach § 13b BauGB. Erforderlich ist demnach, mit den Werkzeugen des § 1 BauNVO die notwendigen Modifikatio-

<sup>1</sup> EZBK/Krautzberger, 127. EL Oktober 2017, BauGB § 13b Rn. 18

nen vorzunehmen, wobei der Spagat zwischen den Voraussetzungen des § 13b BauGB (Wohnnutzung) und der Systematik der BauNVO zu schaffen ist: Bei zu starker Reduzierung der allgemein oder sogar der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen droht der sogenannte „Etikettenschwindel“, also die Festsetzung eines Gebietstyps, der seiner Zweckbestimmung nicht mehr entspricht. So wird vorgeschlagen, die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen bis auf § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO (Gartenbaubetriebe) nicht zum Bestandteil eines Bebauungsplanes im Verfahren nach § 13b BauGB zu machen.<sup>2</sup>

Dies wird wohl noch nicht soweit ins Gefüge der BauNVO eingreifen, als dass von einem Etikettenschwindel gesprochen werden kann, wenn jedoch zugleich die allgemein zulässigen Nutzungen ausgeschlossen oder zu lediglich ausnahmsweise zulässig erklärt werden, liegt die Überschneidung zum reinen Wohngebiet nach § 3 BauNVO nahe. Dass dennoch im Regelfall das allgemeine Wohngebiet und nicht direkt das reine Wohngebiet gewählt werden, liegt an der dynamischen Gestaltungsvielfalt dieses Gebietstyps, der gerade in Randlagen von Siedlungsstrukturen oftmals die städtebaulich sinnvollerer Entwicklungsmöglichkeiten bietet. Inwieweit also dieser Praxis weiter gefolgt werden kann und sowohl die gesetzgeberischen Vorstellungen als auch die Gebietssystematik der BauNVO in Einklang gebracht werden können, wird künftig abzuwarten bleiben.

Auch wirft die Begründung von Wohnnutzung im gesetzgeberischen Sinne die Frage auf, ob ein gewisses Verdichtungsmaß des Plangebietes zu erwarten sein muss. Selbst wenn auf Grund der oben genannten Fragestellung z.B. ein reines Wohngebiet festgesetzt wird, welches jedoch äußerst großzügige Grundstückszuschnitte und Einzelbebauungen ermöglicht, ist zwar die Begründung von Wohnnutzung unstrittig, die Erreichung der Zielsetzung kann jedoch kritisch beurteilt werden, wenngleich eine solche Vorgabe gesetzlich nicht formuliert wurde.

### ANSCHLUSS AN IM ZUSAMMENHANG BEBAUTE ORTSTEILE

Das zweite Kriterium des § 13b BauGB scheint auf den ersten Blick einfacher erfüllbar, vor allem da der Gesetzgeber klar gestellt hat, dass unter den genannten Begriff auch Plangebiete nach § 30 BauGB fallen. Doch im Einzelfall ist zu entscheiden, in welchem Ausmaß ein nach § 13b BauGB geplantes Baugebiet an einen Ortsteil anschließen muss. Kann z.B. eine relativ kleine Schnittmenge ausreichend sein, wenn das Gebiet im Übrigen in den Außenbereich auskragt? Oder steht hier der allgemeine Grundsatz der städtebaulich geordneten Entwicklung vor einer Anwendung des § 13b BauGB? Es scheint selbst unter Berücksichtigung der gesetzgeberischen Zielvorstellungen zumindest äußerst fraglich, ob in einem solchen Fall dieses Verfahren zur Anwendung kommen sollte. Eine Folgefrage kann in diesem Zusammenhang sein, wie eng die einschränkenden Vorgaben des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB zu bewerten sind:

<sup>2</sup> Bayerisches Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr, Vollzug der Baugesetze; Gesetzesänderungen im Bauplanungsrecht u.a. durch das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) vom 13.12.2017

„wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind“

Der räumliche Aspekt wird derzeit relativ weit ausgelegt, so dass selbst Plangebiete, die z.B. durch bereits vorhandene Bebauung und verschiedene Erschließungssituationen getrennt sind, als räumlicher Zusammenhang gesehen werden. Diese Einschätzungen sollten hinterfragt werden, vor allem da durch die zeitliche Beschränkung des § 13b BauGB oftmals das Kriterium des zeitlichen Zusammenhangs, also die zeitliche Verfahrensüberschneidung von Bebauungsplänen nach § 13b BauGB erfüllt sein wird. Es verbliebe sonst fast nur die Möglichkeit jeweils eines Verfahrens nach § 13b BauGB pro Ortsteil oder vielleicht gar im Gemeindegebiet? Dies kann unter Berücksichtigung der gesetzgeberischen Vorstellungen den siedlungsstrukturellen Erfordernissen unter Umständen nicht gerecht werden.



### FAZIT

Der aus Praxissicht durchaus begrüßenswerte § 13b BauGB führt zu vielen Erleichterungen, die das Verfahren beschleunigen, kann aber im Einzelfall Abgrenzungsschwierigkeiten hervorrufen. Diese mögen im Detail liegen, sind aber für die städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen von maßgeblicher Bedeutung.

### IMPRESSUM

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

**Herausgeber:** isu – Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung  
Hermine-Albers-Straße 3 · 54634 Bitburg · Tel. (065 61) 94 49 01  
Fax (065 61) 94 49 02 · E-Mail: info-bit@i-s-u.de

**Redaktion:** Dipl.-Ing. Klaus Zimmermann

**Autoren:** Dipl.-Ing. Hubert Sieber, Dipl.-Biol. Rudolf Zahner

**DTP-Realisation:** BohnFoto&Design, 54636 Trimport

**Copyright:** Inhalte, Konzept, Layout und Fotos unterliegen dem Urheberrecht.

**Datenschutz:** Wir weisen darauf hin, dass wir zum Zwecke des Versands Ihre Adressdaten, bestehend aus Name, Vorname, Gemeinde/ Institution/ Firma, ggf. Abteilung u.Ä. sowie vollständiger postalischer Anschrift speichern. Sollten Sie hiermit nicht einverstanden sein, informieren Sie uns hierüber bitte per E-Mail an [info@i-s-u.de](mailto:info@i-s-u.de), telefonisch unter 065 61 94 49 01 oder per Telefax unter 065 61 94 49 02. Wir werden Ihre Daten dann umgehend dauerhaft und vollständig löschen.