

Bauleitplanung für Landwirte

Rudolf Fietz

KTBL-Heft 102



Fachliche Begleitung

KTBL-Arbeitsgruppe "Die kommunale Bauleitplanung und ihre Konsequenzen für die landwirtschaftliche Standortentwicklung"

Rudolf Fietz | Dr. Matthias Francois | Aribert Herrmann | Joachim Kothe |
Volkmar Nies (Vorsitzender)

Die Anschriften der Mitwirkenden sind im Anhang aufgeführt.

Die Informationen der vorliegenden Publikation wurden vom KTBL und den Autoren nach bestem Wissen und Gewissen nach dem derzeitigen Stand des Wissens zusammengestellt. Das KTBL und die Autoren übernehmen jedoch keine Haftung für die bereitgestellten Informationen, deren Aktualität, inhaltliche Richtigkeit, Vollständigkeit oder Qualität.

Bibliografische Information der Deutschen Bibliothek

Die Deutsche Bibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie. Detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.de> abrufbar.

© 2014

Herausgeber und Vertrieb

Kuratorium für Technik und Bauwesen in der Landwirtschaft e.V. (KTBL)
Bartningstraße 49 | 64289 Darmstadt
Telefon +49 6151 7001-0 | Fax +49 6151 7001-123 | E-Mail: ktbl@ktbl.de
vertrieb@ktbl.de | Telefon Vertrieb +49 6151 7001-189
www.ktbl.de

Alle Rechte vorbehalten. Die Verwendung von Texten und Bildern, auch auszugsweise, ist ohne Zustimmung des KTBL urheberrechtswidrig und strafbar. Das gilt insbesondere für Vervielfältigung, Übersetzung, Mikroverfilmung sowie die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Herausgegeben mit Förderung des Bundesministeriums für Ernährung und Landwirtschaft aufgrund eines Beschlusses des Deutschen Bundestages.

Redaktion

Karsten Kühnbach | KTBL

Satz

Serviceteam Herstellung | KTBL

Titelfoto

www.fotolia.com

Druck und Bindung

Druckerei Silber Druck oHG | Niestetal

Printed in Germany

ISBN 978-3-941583-94-8

Inhalt

1	Die Bedeutung der Bauleitplanung für landwirtschaftliche Betriebe	5
2	Was regelt die Bauleitplanung?	6
3	Was sind die Inhalte und Instrumente der Bauleitplanung?	9
4	Was sind die Ziele und Grundsätze der Bauleitplanung?	14
5	Wie läuft das Aufstellungsverfahren ab?	16
6	Wo und wie betreffen mich Bauleitpläne?	22
7	Wo können die Problembereiche der Bauleitplanung für die Landwirtschaft liegen?	26
8	Wie kann ich Bauleitpläne gerichtlich überprüfen lassen?	37
9	Schlussbetrachtung	38
	Literatur	40
	Glossar	41
	Mitwirkende	42
	KTBL-Veröffentlichungen	43
	aid-Veröffentlichungen	44

1 Die Bedeutung der Bauleitplanung für landwirtschaftliche Betriebe

Die Zukunftsfähigkeit landwirtschaftlicher Betriebe hängt fast immer auch von ihren baulichen Entwicklungsmöglichkeiten ab. Immer mehr Betriebe stoßen dabei an ihre Grenzen: Für sie stellt sich nicht die Frage wie, sondern ob überhaupt gebaut werden darf. Dies liegt unter anderem an den gestiegenen umweltrechtlichen Anforderungen, aber auch an den konkurrierenden Nutzungsinteressen zwischen den Beteiligten.

Neben der Problematik rund um die Betriebsstätten darf die Betroffenheit landwirtschaftlicher Produktionsflächen nicht vergessen werden. Nicht nur ein Flächenverlust durch Überplanung, sondern auch Einschränkungen und Beeinträchtigungen in der Bewirtschaftung können erhebliche Einflüsse auf die Betriebsführung und die Zukunft des Betriebes haben.

Unter diesen Voraussetzungen kommt der kommunalen Bauleitplanung als dem zentralen Steuerungsinstrument für die Flächennutzungen eine hohe Bedeutung zu. Sowohl die anwaltliche Praxis als auch die zunehmenden Beratungsfälle der berufsständischen Organisationen lassen den Schluss zu, dass nach wie vor diesem wichtigen Thema in der Landwirtschaft zu wenig Aufmerksamkeit geschenkt wird und zu wenig Wissen um die Auswirkungen vorhanden ist.

Die Belange landwirtschaftlicher Betriebe werden zunächst dort berührt, wo die Bauleitplanung unmittelbar landwirtschaftliche Grundstücke in das Plangebiet einbezieht, sie also mit einer anderen Nutzung überplant.

In der Praxis wesentlich bedeutsamer sind jedoch die Fälle, in denen sich die kommunalen Planungen nahe an im Außenbereich gelegene Betriebsstätten heranschieben und damit in unterschiedlicher Art sowohl schon die bisherige, aber insbesondere auch eine künftige Bewirtschaftung auf den Betrieben beeinträchtigen.

In diesem Heft werden die rechtlichen Grundlagen und die Verfahrensabläufe der Bauleitplanung beschrieben und mögliche Auswirkungen, Beeinträchtigungen und Störungen beleuchtet.

Dieses KTBL-Heft richtet sich an Landwirte, Gärtner, Winzer und andere Eigentümer landwirtschaftlich genutzter Flächen, die mit ihrer Betriebsstätte oder mit ihren Wirtschaftsflächen von einem Bauleitplanverfahren betroffen sind. Durch

die geänderten rechtlichen Rahmenbedingungen, insbesondere durch die Novelle des Baugesetzbuches (BauGB) von 2013, werden Betriebe zunehmend gezwungen sein, aktiv mit ihren Kommunen über die Aufstellung entsprechender Pläne zu verhandeln, um die betrieblichen Zielsetzungen zu erreichen. Im Kapitel 5 wird der hierfür besonders geeignete Vorhaben- und Erschließungsplan vorgestellt.

2 Was regelt die Bauleitplanung?

Das Bauplanungsrecht beantwortet die Frage, wo was gebaut werden darf. Grundsätzlich liegen alle Grundstücke in einer der drei im Baugesetzbuch genannten, bauplanungsrechtlichen Kategorien (Abb. 1).

Zur ersten Kategorie, dem sogenannten Planbereich, zählen alle Grundstücke, die im Geltungsbereich eines von den Städten und Gemeinden aufgestellten Bebauungsplans liegen. Für die Nutzung dieser Grundstücke kommt es

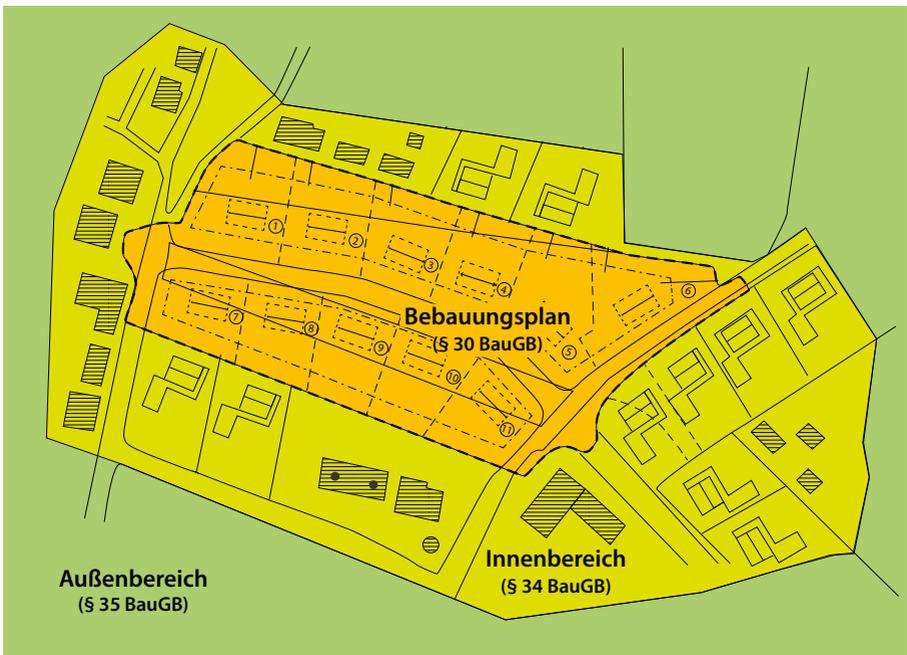


Abb. 1: Die drei planungsrechtlichen Bereiche des Baugesetzbuches (Quelle: KTBL)

zunächst ausschließlich auf den Inhalt des jeweiligen Bebauungsplanes an. In aller Regel sind auch die bauplanungsrechtlichen Vorgaben eines Bebauungsplanes das strengste und schärfste Reglement, dem die bauliche und sonstige Nutzung von Grundstücken unterworfen ist.

Für tierhaltende Betriebe wird dieser Planbereich zukünftig erheblich an Bedeutung gewinnen. Mit der aktuellsten Novelle des Baugesetzbuches, die zum 20.09.2013 in Kraft getreten ist, haben alle baurechtlich gewerblichen Tierhaltungen, die mehr als die im Anhang zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unter Spalte 1 oder Spalte 2 ausgewiesenen Tierplatzzahlen haben oder planen, ihre bauliche Privilegierung im Außenbereich verloren (Tab. 1). Alle darüber hinausgehenden Tierbestände sind nur noch realisierbar, wenn die Kommunen entsprechende Bebauungspläne zum Beispiel mit der Festsetzung „Sondergebiet Landwirtschaft“ aufstellen oder an einem Vorhaben- und Erschließungsplan mitwirken. Ohne Zustimmung bzw. Mitwirkung der Kommune sind gewerbliche Tierhaltungen wie Schweinemastställe über 1 500 Plätzen, Putenställe mit mehr als 15 000 Plätzen oder Rinderstallungen mit mehr als 600 Plätzen bauplanungsrechtlich nicht mehr zulässig. Lediglich gewerbliche Tierhaltungsanlagen, deren Genehmigungen vor dem 4. Juli 2012 beantragt wurden, können im Rahmen der Übergangsregelung noch die bisherige Privilegierung in Anspruch nehmen.

Tab. 1: Schwellenwerte für die Durchführung einer Vorprüfung nach UVPG

Art der Anlage	Kapazität
Mastschweine (≥ 30 kg)	1 500 Plätze
Sauen (inkl. Ferkel < 30 kg)	560 Plätze
Ferkel (Aufzucht 10–30 kg)	4 500 Plätze
Legehennen	15 000 Plätze
Junghennen	30 000 Plätze
Mastgeflügel	30 000 Plätze
Truthühner	15 000 Plätze
Rinder	600 Plätze
Kälber	500 Plätze

benötigt über das zu bebauende Grundstück verfügt und Gewähr bietet, dass er das Vorhaben realisieren und die Kosten tragen kann. Weitere Unterschiede zum normalen Bebauungsplanverfahren sind, dass die getroffenen Festsetzungen über den im Baugesetzbuch enthaltenen Festsetzungskatalog hinausgehen können und dass dieser Plan weder der Baunutzungsverordnung noch der Planzeichenverordnung unterworfen ist.

Für landwirtschaftliche Vorhaben wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan noch mehr als bisher an Bedeutung gewinnen. Vor allem für größere gewerbliche Tierhaltungen, die nach der aktuellen Novelle des Baugesetzbuch nicht mehr im Außenbereich privilegiert sind und damit als planungsrechtliche Grundlage eines entsprechenden Bebauungsplanes bedürfen, wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan bedeutsam.

4 Was sind die Ziele und Grundsätze der Bauleitplanung?

Der Begriff der Bauleitplanung umfasst die Flächennutzungspläne und die Bebauungspläne der Kommunen. Die maßgeblichen Bestimmungen finden sich im Baugesetzbuch und in der Baunutzungsverordnung.

Ziel und Aufgabe der Bauleitplanung ist die Vorbereitung und Leitung der baulichen und sonstigen Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde. Sowohl



Abb. 5: Die Gemeinde- und Stadträte der Kommunen haben die Planungshoheit (Foto: © Kirill Kedrinski, www.fotolia.com)

der Flächennutzungsplan als auch die Bebauungspläne werden von den Gemeinden und Städten in eigener Verantwortung aufgestellt (Abb. 5). Diese sogenannte Planungshoheit ist ausdrücklich im Baugesetzbuch und zudem auch in weiteren Landesgesetzen, wie beispielsweise der Bayerischen Verfassung, verankert. Sie resultiert aus der im Grundgesetz verankerten kommunalen Selbstver-

waltung. Aus der Planungshoheit folgt unmittelbar, dass Kommunen unter keinen Umständen rechtlich gezwungen werden können, Bauleitpläne grundsätzlich oder mit einem bestimmten Inhalt aufzustellen, zu ändern oder zurückzunehmen. Auch regelt das Baugesetzbuch eindeutig, dass es keinen Anspruch Dritter auf Aufstellung dieser Pläne gibt. Darüber hinaus kann und darf sich eine Kommune auch nicht durch Verträge oder Vereinbarungen binden oder sich zu einer bestimmten Planung oder Nichtplanung verpflichten. Derartige Verträge und Vereinbarungen wären rechtswidrig.

Der große planerische Ermessensspielraum der Kommunen ist eng mit der ausschließlichen, eigenen Verantwortung der Kommunen für ihre Bauleitplanung verknüpft. Verantwortung heißt, die Planung ist auch einzig und allein von den Kommunen zu vertreten. Dies wird von der Rechtsprechung auch immer wieder deutlich hervorgehoben und muß vor allem bei schwierigen und unter Umständen auch in der Kommune umstrittenen Planungen berücksichtigt werden.

Weiterhin haben die Kommunen Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Darin könnte ein gewisser Widerspruch zur Planungshoheit liegen. Aus der städtebaulichen Erforderlichkeit kann jedoch nur in den seltensten Fällen eine Planungsverpflichtung abgeleitet werden. Insoweit stellt eine Planungspflicht, die sich aus der städtebaulichen Erforderlichkeit ableitet, die äußerst seltene Ausnahme gegenüber der Planungshoheit und dem freien, planerischen Ermessen dar. Erheblich bedeutsamer ist dagegen das ebenfalls aus der städtebaulichen Erforderlichkeit abgeleitete Verbot einer Negativplanung. Insbesondere Bebauungspläne, deren Festsetzungen allein darauf abzielen, ein zunächst zulässiges Bauvorhaben durch eine andere Flächennutzung zu verhindern, - zum Beispiel die Verhinderung eines Putenmaststalles durch Festsetzung einer privaten Grünfläche -, wären nichtig. Allerdings ist der gerichtliche Nachweis einer unzulässigen Negativplanung schwierig, auch wenn verschiedene Anzeichen dazu auf der Hand zu liegen scheinen.

Der Gesetzgeber gewährt den Kommunen bei der Bauleitplanung einen sehr weiten planerischen Spielraum, dennoch müssen rechtliche Vorgaben beachtet werden. Dies ist einmal die Beachtung des im Baugesetzbuch für beide Planarten vorgesehenen Aufstellungsverfahrens. Zum anderen müssen die Kommunen bei der Aufstellung der Bauleitpläne alle von der Planung berührten Belange, seien sie öffentlicher oder privater Natur, gerecht gegeneinander und untereinander