

**Bebauungsplan „Östlicher Lohmühlenweg“ Stadtilm,  
Gemarkung Stadtilm, Flur 11, Teilstücke aus Flurstücken 1289,  
1290/1, 920/6, 920/5 (Gemeindestraße), 1089/11 (Gemeindestraße)**

**Begründung Teil 1 – Städtebauliche, rechtliche und umweltbezogene  
Grundlagen**

**Inhaltsverzeichnis**

Einleitung

1. Anlass der Planung
2. Ziele der Planung
3. Einordnung in das gesetzliche Leitbild des § 1a Abs. 2 BauGB
4. Städtebauliches Konzept und zukünftige Gebietsstruktur
5. Art der baulichen Nutzung
6. Maß der baulichen Nutzung
7. Hochwasserschutz und wasserrechtliche Bewertung
  - 7.1 Prüfungsmaßstab und rechtlicher Ausgangspunkt
  - 7.2 Kein neues Baugebiet, sondern Überplanung eines bestehenden baulich geprägten Bereichs
    - 7.2.1 Maßgebliche Leitentscheidung des Bundesverwaltungsgerichts und gesetzgeberischer Wille
    - 7.2.2 Bestätigung durch obergerichtliche Rechtsprechung und Fachliteratur
    - 7.2.3 Rechtliche Einordnung der Überplanung und Anwendung auf die Baufenster 2 und 3
  - 7.3 Vorangegangene fachbehördliche Bewertungen und Verwaltungspraxis
  - 7.4 Berücksichtigung der tatsächlichen hochwasserrelevanten Gegebenheiten sowie Einhaltung der Anforderungen des § 78 Abs. 2 und Abs. 5 WHG
    - 7.4.1 Tatsächliche, hochwasserrelevante Gegebenheiten
    - 7.4.2 Einhaltung der Anforderungen des § 78 Abs. 2 WHG
    - 7.4.3 Einhaltung der Anforderungen des § 78 Abs. 5 WHG
  - 7.5 Ergebnis der wasserrechtlichen Bewertung
8. Umweltbelange, Umweltprüfung, Umweltbericht und UVP-rechtliche Einordnung
  - 8.1 Berücksichtigung der Umweltbelange im Bauleitplanverfahren
  - 8.2 Frühere fachbehördliche Bewertungen durch Umwelt- und Naturschutzbehörden
  - 8.3 Umweltbericht
  - 8.4 Verhältnis zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
9. Artenschutzrechtliche Bewertung
10. Erschließung
11. Ver- und Entsorgung
12. Abwägung und Gesamtergebnis
  - 12.1 Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB
  - 12.2 Wasserrechtliche Belange
  - 12.3 Umwelt- und Naturschutzbelange
  - 12.4 Gesamtgewichtung der Belange
  - 12.5 Einordnung im Beteiligungsverfahren
  - 12.6 Gesamtergebnis

## **Einleitung**

Die nachfolgenden Ausführungen dienen der Darstellung der planungsrechtlichen, tatsächlichen und fachlichen Ausgangslage des Bebauungsplans „Östlicher Lohmühlenweg“. Sie erfolgen im Hinblick auf das gesetzlich vorgesehene Beteiligungsverfahren nach dem Baugesetzbuch und dienen der transparenten Darlegung der für die Planung maßgeblichen Erwägungen.

Mit der Begründung sollen die Ziele, der Zweck und wesentlichen Auswirkungen der Planung nachvollziehbar dargestellt und die maßgeblichen tatsächlichen und rechtlichen Grundlagen der planerischen Entscheidung aufgezeigt werden. Sie soll die Planung in ihren städtebaulichen, wasserrechtlichen, umweltbezogenen und naturschutzfachlichen Zusammenhängen verständlich machen.

Die nachfolgenden Ausführungen nehmen das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nicht vorweg. Die im Verfahren eingehenden Stellungnahmen bleiben der abschließenden Prüfung und Abwägung vorbehalten.

Die vorliegende Begründung Teil 1 wird durch eine gesonderte Begründung Teil 2 ergänzt, in der insbesondere technische, infrastrukturelle sowie umsetzungsbezogene Aspekte der Planung vertieft dargestellt werden.

Während Begründung Teil 1 die städtebaulichen, rechtlichen und umweltbezogenen Grundlagen sowie die maßgeblichen Abwägungsgesichtspunkte einschließlich der zusammenfassenden Bewertung darstellt, dient Begründung Teil 2 der weitergehenden fachlichen Ergänzung und Konkretisierung einzelner Themenbereiche.

Beide Teile bilden zusammen die vollständige Begründung des Bebauungsplans.

### **1. Anlass der Planung**

Mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Stadtilm vom 19.06.2025 wurde die Aufstellung des Bebauungsplans „Östlicher Lohmühlenweg“ eingeleitet.

Anlass der Planung ist die planungsrechtliche Ordnung eines seit langer Zeit bestehenden baulich geprägten Bereichs im Lohmühlenweg, 99326 Stadtilm.

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand der Stadt Stadtilm, es umfasst einen seit sehr langer Zeit tatsächlich baulich genutzten Bereich, der bereits seit Beginn des 20. Jahrhunderts bebaut ist. Es setzt sich aus mehreren selbstständig nutzbaren Grundstücken zusammen. Die Flurstücke 1289, 1290/1 und 920/6 stehen jeweils im Eigentum unterschiedlicher privater Grundstückseigentümer.

Für jedes dieser Grundstücke bestehen eigenständige postalische Anschriften (Lohmühlenweg 27, 29 und 22), welche die tatsächliche Nutzung und funktionale Eigenständigkeit der Grundstücke im täglichen Leben belegen.

Der Bereich weist eine historisch gewachsene Bebauungsstruktur auf. Vorhanden sind Wohngebäude, Nebengebäude sowie bauliche Anlagen, die teilweise gewerblich genutzt wurden.

Die ehemals gewerblich genutzten Gebäude werden weiterhin zu privaten, lagerbezogenen oder sonstigen gebäudebezogenen Zwecken genutzt.

Planungsrechtlich ist der Bereich bislang dem Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zuzuordnen. Diese formale Einordnung wird der tatsächlichen Situation vor Ort nur eingeschränkt gerecht. Tatsächlich liegt kein unberührter oder bislang unbebauter Außenbereich vor, sondern ein seit langer Zeit vorhandener, baulich geprägter Bereich mit eigenständiger Siedlungsstruktur.

Gerade aus dieser Diskrepanz zwischen der tatsächlichen baulichen Situation einerseits und der bislang fehlenden planungsrechtlichen Ordnung andererseits ergibt sich die Notwendigkeit einer verbindlichen Bauleitplanung. Der vorhandene Bestand bedarf einer rechtssicheren städtebaulichen Einordnung. Ohne planerische Steuerung bliebe das Gebiet in einem ungeordneten Zustand, in dem weder die zukünftige Nutzung noch die städtebauliche Entwicklung hinreichend klar geregelt wären.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist deshalb erforderlich, um für den vorhandenen baulichen Bestand eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen.

## **2. Ziele der Planung**

Ein wesentliches Ziel des Bebauungsplans ist es, den vorhandenen baulichen Bestand planungsrechtlich zu sichern und die zukünftige Entwicklung des Gebiets eindeutig und verlässlich zu steuern.

Ausgangspunkt ist, dass das Gebiet derzeit keine klare und einheitliche planungsrechtliche Ordnung aufweist. Die vorhandenen baulichen Anlagen stammen aus unterschiedlichen Nutzungszusammenhängen und Entwicklungsphasen. Ein Teil der früheren gewerblichen Nutzung ist inzwischen entfallen. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit, die künftige Nutzung des Gebiets verbindlich festzulegen und auf eine klare städtebauliche Zielrichtung auszurichten.

Der Bebauungsplan soll die Grundlage dafür schaffen, dass sich das Gebiet künftig zu einem Wohnstandort entwickelt. Ziel ist eine Nutzung zu Wohnzwecken mit den hierfür typischen Nebengebäuden und Nebenanlagen. Nicht mehr genutzte oder städtebaulich ungeeignete bauliche Anlagen sollen zurückgebaut werden können. Gleichzeitig sollen Ersatzbauten innerhalb der bestehenden Baufenster ermöglicht werden.

Darüber hinaus verfolgt die Planung das Ziel, in den außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets gelegenen Baufenstern 1 und 4 eine zusätzliche bauliche Entwicklung zu Wohnzwecken zu ermöglichen. In diesen Bereichen sollen neben dem vorhandenen Gebäudebestand im Rahmen der festgesetzten Baufenster weitere Wohngebäude sowie die für die Wohnnutzung typischen Nebenanlagen zulässig sein. Die

Planung beschränkt sich insoweit nicht auf die bloße Sicherung des vorhandenen Bestands, sondern eröffnet gerade eine geordnete und planungsrechtlich gesteuerte Weiterentwicklung. Demgegenüber ist die Zielsetzung für die innerhalb des Überschwemmungsgebiets liegenden Baufenster 2 und 3 bewusst restriktiver ausgestaltet.

Dort soll sich die bauliche Entwicklung aus Gründen des Hochwasserschutzes auf den vorhandenen Gebäudebestand sowie auf Maßnahmen innerhalb der bestehenden Bauflächen beschränken. Dadurch wird den unterschiedlichen tatsächlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen innerhalb des Plangebiets Rechnung getragen.

Ein weiteres Ziel der Planung besteht darin, die bauliche Entwicklung räumlich klar zu steuern. Der Bebauungsplan eröffnet eine bauliche Weiterentwicklung nur innerhalb der festgesetzten Baufenster 1 bis 4 und vermeidet damit eine ungesteuerte Inanspruchnahme weiterer Außenbereichsflächen.

Damit werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- Sicherung eines historisch gewachsenen Bestands
- Festlegung einer klaren zukünftigen Nutzungsstruktur
- Ermöglichung zusätzlicher Wohnbebauung in den Baufenstern 1 und 4 innerhalb der festgesetzten Baufenster
- Begrenzung der baulichen Entwicklung in den Baufenstern 2 und 3 auf den vorhandenen Gebäudebestand und Maßnahmen innerhalb der bestehenden baulichen Strukturen
- Beitrag zu einer nachhaltigen und flächensparenden Stadtentwicklung

Der Bebauungsplan dient damit nicht nur der Ordnung und Sicherung, sondern zugleich auch der gezielten qualitativen Weiterentwicklung eines bereits vorhandenen Siedlungsbereichs.

### **3. Einordnung in das gesetzliche Leitbild des § 1a Abs. 2 BauGB**

Die Planung steht im Einklang mit dem in § 1a Abs. 2 BauGB verankerten Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden.

Sie ist nicht auf die Erschließung neuer, bislang siedlungsfremder Bauflächen im Außenbereich gerichtet, sondern knüpft an einen bereits seit langem baulich geprägten Bereich an. Der Bebauungsplan nutzt damit vorhandene Flächenpotenziale innerhalb eines bestehenden Siedlungszusammenhangs, anstatt neue, bislang unberührte Flächen in Anspruch zu nehmen.

Die Planung beschränkt sich auf die festgesetzten Baufenster 1 bis 4 und ermöglicht innerhalb dieser Bereiche eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Soweit insbesondere in den Baufenstern 1 und 4 zusätzliche bauliche Maßnahmen vorgesehen sind, erfolgen diese innerhalb bereits vorgeprägter und funktional zum Siedlungsbereich gehörender Flächen.

Eine erstmalige Inanspruchnahme bislang unbebauter und nicht vorgeprägter Außenbereichsflächen erfolgt nicht. Die Planung stellt sich vielmehr als Nutzung vorhandener

Flächenreserven und als maßvolle Weiterentwicklung eines bestehenden Siedlungsbereichs dar.

Die Planung trägt damit dem Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung Rechnung. Sie reduziert den Flächenverbrauch, vermeidet die Inanspruchnahme neuer, bislang unberührter Freiräume und stärkt die vorhandene Siedlungsstruktur.

#### **4. Städtebauliches Konzept und zukünftige Gebietsstruktur**

Der Bebauungsplan verfolgt ein bestandsorientiertes und zugleich entwicklungsbezogenes städtebauliches Konzept.

Zentraler Ansatz ist die Sicherung, Neuordnung und gezielte Weiterentwicklung des vorhandenen baulich geprägten Bereichs. Die bisher heterogene Nutzung des Gebiets wird in eine einheitliche und klare städtebauliche Struktur überführt.

Leitbild ist eine auf Wohnnutzung ausgerichtete Gebietsstruktur. Die vorhandenen Gebäude sollen einer Wohnnutzung mit den hierfür typischen Nebengebäuden und Nebenanlagen zugeführt werden. Gewerbliche Nutzungen sind nicht mehr vorgesehen und werden durch die Planung ausgeschlossen.

Neben der Sicherung des vorhandenen Bestands ermöglicht der Bebauungsplan auch dessen Weiterentwicklung. Nicht mehr geeignete bauliche Anlagen können zurückgebaut und durch neue, an die städtebauliche Zielsetzung angepasste Gebäude ersetzt werden.

Darüber hinaus wird für die außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets gelegenen Baufenster 1 und 4 ausdrücklich eine weitergehende bauliche Entwicklung eröffnet. In diesen Bereichen sollen im Rahmen der festgesetzten Baufenster zusätzliche Wohngebäude sowie die für die Wohnnutzung typischen Nebenanlagen zulässig sein. Die Planung beschränkt sich insoweit nicht auf die bloße Bestandssicherung, sondern ermöglicht eine geordnete und planungsrechtlich gesteuerte Ergänzung des vorhandenen Siedlungsbestands.

Demgegenüber ist die städtebauliche Zielsetzung für die innerhalb des Überschwemmungsgebiets liegenden Baufenster 2 und 3 bewusst restriktiver ausgestaltet. Dort beschränkt sich die Entwicklung aus Gründen des Hochwasserschutzes auf den vorhandenen Bestand sowie auf Maßnahmen innerhalb der bestehenden baulichen Strukturen.

Die bauliche Entwicklung wird insgesamt räumlich klar gesteuert, indem sie auf die festgesetzten Baufenster 1 bis 4 begrenzt wird. Eine ungesteuerte Ausweitung in bislang nicht zum Siedlungsbereich gehörende Flächen erfolgt nicht.

Das städtebauliche Konzept verbindet damit Bestandssicherung, strukturelle Neuordnung und gezielte Weiterentwicklung in einem konsistenten und aufeinander abgestimmten Gesamtkonzept.

## **5. Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Festsetzung dient der konsequenten Entwicklung des Gebiets zu einem überwiegend wohnbaulich geprägten Standort. Ziel ist eine Nutzung, die sich im Wesentlichen auf das Wohnen sowie die hierfür typischen Nebenanlagen und untergeordneten Nutzungen beschränkt.

Die vorhandenen Gebäude werden planungsrechtlich einer Wohnnutzung zugeführt bzw. in ihrer Wohnfunktion gesichert. Gleichzeitig wird die Grundlage dafür geschaffen, dass sich das Gebiet künftig einheitlich als Wohnstandort entwickelt.

Zur Sicherung dieses Gebietscharakters werden solche Nutzungen ausgeschlossen, die typischerweise mit einem Allgemeinen Wohngebiet zwar vereinbar sein können, jedoch der angestrebten ruhigen und überwiegend wohnbaulichen Prägung entgegenstehen würden.

Aus diesem Grund werden die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Plangebiet nicht zugelassen.

Die Zulässigkeit solcher Nutzungen entspricht nicht dem planerischen Ziel und wird daher bewusst ausgeschlossen.

Die Festsetzung gewährleistet damit eine klare planungsrechtliche Steuerung und stellt sicher, dass sich das Gebiet langfristig als überwiegend zu Wohnzwecken genutzter Bereich entwickelt.

## **6. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch den Bebauungsplan so festgesetzt, dass einerseits der vorhandene baulich geprägte Bestand berücksichtigt und gesichert wird, andererseits jedoch auch eine angemessene städtebauliche Weiterentwicklung innerhalb der festgesetzten Baufenster ermöglicht wird.

Die Steuerung erfolgt insbesondere über die Festsetzung von Baufenstern, die sich an der vorhandenen Siedlungsstruktur orientieren und zugleich den Rahmen für eine geordnete zukünftige Entwicklung vorgeben.

Dabei ist zwischen den einzelnen Teilbereichen des Plangebiets zu differenzieren:

In den Baufenstern 2 und 3, die innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets liegen, ist die bauliche Entwicklung aus Gründen des Hochwasserschutzes bewusst auf den vorhandenen baulichen Bestand sowie auf Maßnahmen innerhalb der bestehenden baulichen Grundflächen und Strukturen beschränkt.

Eine darüber hinausgehende Erweiterung der Bebauung ist in diesen Bereichen nicht vorgesehen.

Demgegenüber befinden sich die Baufenster 1 und 4 außerhalb des Überschwemmungsgebiets. In diesen Bereichen ermöglicht der Bebauungsplan im Rahmen der festgesetzten Baufenster eine weitergehende bauliche Nutzung und Entwicklung

entsprechend den Vorgaben der Baunutzungsverordnung. Insbesondere sind hier – unter Beachtung der jeweiligen bauordnungs- und planungsrechtlichen Anforderungen – auch zusätzliche Wohngebäude sowie die für Wohnnutzungen typischen Nebenanlagen zulässig. Das Maß der baulichen Nutzung in diesen Bereichen wird dabei so gesteuert, dass eine angemessene Ausnutzung der Baufenster möglich ist, ohne dass der vorhandene Gebietscharakter grundlegend verändert wird.

## **7. Hochwasserschutz und wasserrechtliche Bewertung**

### **7.1 Prüfungsmaßstab und rechtlicher Ausgangspunkt**

Teilbereiche des Plangebiets, die Baufenster 2 und 3, liegen innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets im Sinne des § 76 WHG. Für diese Flächen sind die besonderen Anforderungen des § 78 WHG zu prüfen.

Nach § 78 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WHG ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen unzulässig. Ziel der Norm ist es, zusätzliche neue bauliche Inanspruchnahmen bislang unbebauter Überschwemmungsflächen zu verhindern und dadurch den natürlichen Hochwasserabfluss sowie die Retentionsfunktion der Flächen dauerhaft zu sichern. Zugleich dient die Vorschrift dem vorbeugenden Hochwasserschutz, indem sie verhindert, dass durch neue bauliche Nutzungen zusätzliche Abflusshindernisse oder Retentionsverluste entstehen. Die vorliegende Planung trägt diesem Ziel in besonderer Weise Rechnung, da sie im Bereich der innerhalb des Überschwemmungsgebiets gelegenen Baufenster 2 und 3 keine neuen überbaubaren Flächen schafft, sondern sich dort auf die Sicherung und Ordnung des vorhandenen Bestands beschränkt und damit die bestehenden Abfluss- und Rückhalteverhältnisse unverändert erhält. Für die rechtliche Bewertung des vorliegenden Bebauungsplans ist daher entscheidend, ob durch den Plan ein „neues Baugebiet“ im Sinne dieser Vorschrift ausgewiesen wird. Nur wenn dies der Fall wäre, würde das gesetzliche Verbot des § 78 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WHG eingreifen. Liegt dagegen kein neues Baugebiet vor, ist der Tatbestand der Norm bereits nicht erfüllt.

Damit kommt es nicht allein auf die formale Lage innerhalb eines Überschwemmungsgebiets an. Maßgeblich ist vielmehr die materiell-rechtliche Einordnung der Planung: Wird eine bislang unbebaute Fläche erstmals einer Bebauung zugeführt oder handelt es sich um die Ordnung, Sicherung und Neuordnung eines bereits seit langer Zeit vorhandenen baulich geprägten Bereichs?

Gerade diese Unterscheidung ist für die vorliegende Planung von zentraler Bedeutung.

### **7.2 Kein neues Baugebiet, sondern Überplanung eines bestehenden baulich geprägten Bereichs**

## **7.2.1 Maßgebliche Leitentscheidung des Bundesverwaltungsgerichts und gesetzgeberischer Wille**

Für die Auslegung des § 78 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WHG ist die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts maßgeblich. In seinem Urteil vom 3.Juni 2014 hat das Gericht den Anwendungsbereich der Vorschrift grundlegend geklärt.

Leitsatz:

„§ 78 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WHG erfasst nur solche Flächen, die erstmalig einer Bebauung zugeführt werden sollen. Bloße Umplanungen oder Überplanungen, etwa die Änderung der Gebietsart eines bereits bestehenden Baugebiets, fallen nicht hierunter.“

Diese Aussage ist für die rechtliche Bewertung des vorliegenden Bebauungsplans von zentraler Bedeutung. Das Bundesverwaltungsgericht stellt ausdrücklich klar, dass das gesetzliche Verbot nicht jede Bauleitplanung in einem Überschwemmungsgebiet erfasst, sondern ausschließlich solche Planungen, die eine erstmalige bauliche Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen ermöglichen.

Besonders hervorzuheben ist, dass das Gericht seine Auslegung ausdrücklich auf den historischen Gesetzgeberwillen stützt. In den Entscheidungsgründen wird ausgeführt:

„Die Beschränkung der Regelungswirkung des § 78 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WHG auf eine Untersagung der erstmaligen Ermöglichung einer Bebauung von Flächen war der ausdrückliche Wille des Gesetzgebers.“

Weiter heißt es:

„... dass sich das Planungsverbot nur gegen die Planung von neuen Baugebieten richtet, mit denen erstmals eine zusammenhängende Bebauung im festgesetzten Überschwemmungsgebiet ermöglicht werden soll, während die Überplanung oder Umplanung bereits bebauter Bereiche nicht unter das Verbot fällt.“

Damit ist höchstrichterlich eindeutig geklärt, dass die Überplanung eines bestehenden baulich geprägten Bereichs nicht vom Verbot des § 78 Abs. 1 WHG erfasst wird.

Diese Unterscheidung ist für den vorliegenden Bebauungsplan entscheidend. Das Bundesverwaltungsgericht grenzt ausdrücklich zwischen der Ausweisung eines neuen Baugebiets einerseits und der Überplanung eines bereits bestehenden Baugebiets andererseits ab.

Nach dieser höchstrichterlichen Rechtsprechung fällt gerade nicht jede Bauleitplanung in einem Überschwemmungsgebiet unter das Verbot des § 78 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WHG. Entscheidend ist vielmehr, ob eine Fläche erstmalig einer Bebauung zugeführt werden soll oder ob ein bereits vorhandener baulicher Bestand planungsrechtlich überplant, geordnet oder neu gefasst wird.

Für die vorliegende Planung ist daher rechtlich maßgeblich, dass sie keine erstmalige Bebauung bislang unbebauter Überschwemmungsflächen vorbereitet, sondern an einen seit sehr langer Zeit bestehenden baulich geprägten Bereich anknüpft.

Die Planung dient damit nicht der Neuausweisung eines Baugebiets, sondern der planungsrechtlichen Ordnung und Sicherung eines vorhandenen Bestands. Genau diese Fallgestaltung wird von der dargestellten höchstrichterlichen Rechtsprechung nicht vom Verbot des § 78 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WHG erfasst.

### **7.2.2 Bestätigung durch obergerichtliche Rechtsprechung und Fachliteratur**

Die durch das Bundesverwaltungsgericht vorgenommene Auslegung wird durch die obergerichtliche Rechtsprechung bestätigt und inhaltlich weiter konkretisiert.

Das Sächsische Obergerverwaltungsgericht hat mit Urteil vom 30. Mai 2013 – OVG Bautzen, 1 C 4/13 – entschieden:

Leitsatz:

„Das wasserrechtliche Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete in festgesetzten Überschwemmungsgebieten steht der bauplanungsrechtlichen Bestätigung faktischer Baugebiete nicht entgegen.“

Diese Entscheidung ist für die vorliegende Planung von besonderer Bedeutung, da sie eine Sachverhaltskonstellation betrifft, die mit der hier gegebenen Situation in wesentlichen Punkten übereinstimmt.

Das Obergerverwaltungsgericht stellt klar, dass ein bereits tatsächlich vorhandener, baulich geprägter Bereich auch dann planungsrechtlich geordnet werden darf, wenn bislang keine förmliche bauleitplanerische Festsetzung vorlag. Maßgeblich ist allein, dass es sich um ein faktisch bestehendes Baugebiet handelt und keine erstmalige bauliche Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen erfolgt.

Die Entscheidung verdeutlicht damit, dass die planungsrechtliche Bestätigung und Ordnung eines gewachsenen Siedlungsbestands keine Ausweisung eines neuen Baugebiets darstellen, sondern eine zulässige Überplanung eines bereits bestehenden baulich genutzten Bereichs. Diese rechtliche Bewertung trifft auf den vorliegenden Bebauungsplan in besonderer Weise zu. Auch hier liegt ein historisch gewachsener, seit Jahrzehnten baulich genutzter Bereich vor, der bislang nicht durch einen Bebauungsplan geordnet war und nun planungsrechtlich erfasst wird.

Die Planung dient damit im hochwasserrechtlich relevanten Bereich nicht der erstmaligen Erschließung neuer überbaubarer Flächen, sondern der rechtlichen Sicherung und strukturierten Fortentwicklung eines bereits vorhandenen Bestands.

Diese Auslegung wird auch in der Fachliteratur bestätigt. In der Kommentierung von Czychowski/Reinhardt zum Wasserhaushaltsgesetz wird ausgeführt:

„Das Bauverbot des § 78 WHG betrifft nur neue Baugebiete auf bislang unbebauten Flächen.“  
Damit besteht eine einheitliche Auffassung in Rechtsprechung und Literatur, wonach die Überplanung bestehender baulich genutzter Bereiche nicht vom Anwendungsbereich des § 78 Abs. 1 WHG erfasst wird.

### **7.2.3 Rechtliche Einordnung der Überplanung und Anwendung auf die Baufenster 2 und 3**

Unter einer Überplanung ist die planungsrechtliche Ordnung, Sicherung und Fortentwicklung eines bereits tatsächlich vorhandenen baulich genutzten Bereichs zu verstehen.

Eine solche Überplanung liegt insbesondere dann vor, wenn ein bereits bebauter oder jedenfalls seit langer Zeit baulich geprägter Bereich durch einen Bebauungsplan in seiner Nutzung strukturiert, geordnet oder fortentwickelt wird, ohne dass zusätzliche überbaubare Flächen festgesetzt werden. In diesen Fällen wird keine neue bauliche Nutzung begründet, sondern eine bestehende Nutzung planungsrechtlich abgesichert und in eine verbindliche städtebauliche Ordnung überführt.

Nach der dargestellten höchstrichterlichen und obergerichtlichen Rechtsprechung fällt eine solche Überplanung nicht in den Anwendungsbereich des § 78 Abs. 1 WHG. Entscheidend ist, dass keine bislang unbebauten Flächen erstmals einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Unter Zugrundelegung dieser rechtlichen Maßstäbe ist die Planung im Bereich der Baufenster 2 und 3 eindeutig als Überplanung eines bestehenden baulich geprägten Bereichs zu qualifizieren. Der Bebauungsplan schafft in diesem Bereich keine neuen überbaubaren Flächen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet, sondern beschränkt sich darauf, die vorhandenen baulichen Strukturen planungsrechtlich zu ordnen und zu sichern.

Aus diesem Grund wird für die Baufenster 2 und 3 ausdrücklich festgelegt, dass eine Erweiterung der bestehenden Bebauung über die vorhandenen überbaubaren Flächen hinaus nicht zulässig ist.

Die zulässige Nutzung beschränkt sich auf Maßnahmen innerhalb der bestehenden baulichen Grundflächen sowie auf Ersatz-, Um- und Ausbaumaßnahmen innerhalb des vorhandenen Gebäudebestands.

Ein Rückbau bestehender baulicher Anlagen ist zulässig; an deren Stelle können Ersatzbauten innerhalb der bisherigen Gebäudegrundflächen errichtet werden. Eine darüber hinausgehende Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen ist ausgeschlossen.

Zur Klarstellung wird festgehalten, dass

- keine zusätzlichen überbaubaren Flächen festgesetzt werden,
- keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme im Überschwemmungsgebiet erfolgt,
- keine zusätzlichen Versiegelungen ermöglicht werden und
- keine Geländeanhebungen zugelassen sind.

Die Planung führt damit weder zu einer erstmaligen baulichen Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen noch zu einer Ausweitung der Bebauung im Überschwemmungsgebiet. Vielmehr liegt eine rechtlich zulässige Überplanung eines bereits bestehenden baulich genutzten Bereichs vor. Eine Ausweisung eines neuen Baugebiets im Sinne des § 78 Abs. 1 WHG ist damit nicht gegeben.

### **7.3 Vorangegangene fachbehördliche Bewertungen und Verwaltungspraxis**

Die vorstehende rechtliche Bewertung wird durch die bisherige Verwaltungspraxis der zuständigen Wasserbehörde zusätzlich gestützt.

Im Bereich der Baufenster 2 und 3 wurden in den Jahren 2013 und 2016 Bauanträge gestellt, die später aus persönlichen Gründen zurückgenommen wurden.

Diese betrafen den Umbau, die Nutzungsänderung sowie weitergehende Nutzungskonzepte der vorhandenen baulichen Anlagen im Baufenster 2 und 3.

In diesen Verfahren wurde die zuständige Untere Wasserbehörde im Rahmen ihrer fachlichen Zuständigkeit beteiligt. Sie hat die Vorhaben unter hochwasserrechtlichen Gesichtspunkten geprüft.

Die Untere Wasserbehörde ist im Rahmen des wasserrechtlichen Vollzugs die fachlich zuständige Behörde für die Beurteilung konkreter Auswirkungen auf Hochwasserabfluss, Wasserstand und Retentionsraum. Ihre Einschätzungen beruhen dabei auf der konkreten örtlichen Situation sowie auf der fachlichen Bewertung der hydraulischen Verhältnisse.

Im Jahr 2013 hat sie festgestellt, dass keine bauliche Erweiterung der vorhandenen Bebauung vorgesehen ist und der Hochwasserschutz durch das Vorhaben nicht nachhaltig beeinträchtigt wird. Daraus wird zugleich erkennbar, dass die Untere Wasserbehörde den Tatbestand des § 78 Abs. 1 WHG nicht als erfüllt angesehen hat, da sie die geplanten Maßnahmen nicht als unzulässige Inanspruchnahme eines neuen Baugebiets im Überschwemmungsgebiet bewertet hat.

Auch im Jahr 2016 wurde im Rahmen des 2. Baugenehmigungsverfahrens von der Unteren Wasserbehörde bestätigt, dass der Gebäudebestand in seiner Grundfläche nicht erweitert wird und kein Neubau im Sinne einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme vorgesehen ist. Unter diesen Voraussetzungen wurde das Vorhaben ebenfalls als zulässig bewertet.

Diese wiederholten fachbehördlichen Bewertungen belegen, dass bei unveränderter baulicher Grundfläche und ohne zusätzliche Versiegelung keine nachteiligen Auswirkungen auf Hochwasserabfluss, Wasserstand oder Retentionsfunktion festgestellt wurden.

Auch die zuständige Untere Bauaufsichtsbehörde hat als Genehmigungsbehörde in den genannten Verfahren die planungsrechtliche Zulässigkeit der Vorhaben umfassend geprüft und im Ergebnis bejaht.

Die vorliegende Planung übernimmt diese Voraussetzungen verbindlich. Insbesondere werden:

- keine zusätzlichen überbaubaren Flächen im Überschwemmungsgebiet festgesetzt,
- keine Erweiterungen der Bebauung über die bestehenden baulichen Grundflächen hinaus zugelassen,
- keine zusätzlichen Versiegelungen ermöglicht,
- keine Geländeanhebungen zugelassen.

Damit entspricht die Planung exakt denjenigen Rahmenbedingungen, unter denen die zuständige Fachbehörde bereits eine Vereinbarkeit mit dem Hochwasserschutz festgestellt hat.

Die bisherige Verwaltungspraxis bestätigt somit die fachliche Tragfähigkeit der vorliegenden bestandsorientierten Planung. Sie zeigt, dass unter den gewählten planerischen Rahmenbedingungen keine Beeinträchtigung hochwasserrelevanter Belange zu erwarten ist und zugleich der Tatbestand des § 78 Abs. 1 WHG ersichtlich nicht erfüllt ist, da keine erstmalige Inanspruchnahme bislang unbebauter Überschwemmungsflächen vorliegt.

## **7.4 Berücksichtigung der tatsächlichen hochwasserrelevanten Gegebenheiten sowie Einhaltung der Anforderungen des § 78 Abs. 2 und Abs. 5 WHG**

### **7.4.1 Tatsächliche, hochwasserrelevante Gegebenheiten**

Die rechtliche und fachliche Bewertung wird durch die tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten zusätzlich bestätigt.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines großräumigen, durch natürliche Geländebeziehungen geprägten Flussraums mit ausgeprägten Retentionsflächen. Die hochwasserrelevanten Verhältnisse werden nicht durch enge oder besonders sensible Abflussverhältnisse bestimmt, sondern durch weitläufige Überflutungsbereiche.

Die nächsten Oberlieger befinden sich in einem ausreichenden Abstand oberhalb des Plangebiets, die nächsten Unterlieger liegen mehrere Kilometer flussabwärts. Zwischen diesen Bereichen erstrecken sich großflächige, zusammenhängende Überflutungsflächen, insbesondere in Form von Wiesenflächen, die als natürliche Retentionsräume wirken und sich flussabwärts fortsetzen.

Das Gelände ist weitgehend eben; relevante topographische Engstellen oder abflusshemmende Strukturen bestehen nicht.

Vor diesem tatsächlichen Hintergrund ist nicht zu erwarten, dass die im Bereich der Baufenster 2 und 3 vorgesehenen bestandsbezogenen Nutzungen innerhalb der bestehenden baulichen Strukturen zu nachteiligen Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss oder den Wasserstand führen können.

Der Bebauungsplan stellt darüber hinaus durch verbindliche Festsetzungen sicher, dass keine hochwasserrelevanten Verschlechterungen eintreten. Insbesondere werden:

- zusätzliche Versiegelungen im Überschwemmungsgebiet ausgeschlossen,
- Geländeanhebungen nicht zugelassen,
- eine Ausweitung der überbaubaren Flächen in den Baufenstern 2 und 3 verhindert.

Die Planung stellt damit sicher, dass sich die abflussrelevante Situation im Überschwemmungsgebiet nicht nachteilig verändert. Gleichzeitig bleibt in den außerhalb des

Überschwemmungsgebiets gelegenen Baufenster 1 und 4 eine bauliche Entwicklung im Rahmen der festgesetzten Baufenster zulässig.

#### **7.4.2 Einhaltung der Anforderungen des § 78 Abs. 2 WHG**

Die Planung erfüllt die Anforderungen des § 78 Abs. 2 WHG.

Sie ist in ihrer Konzeption bestandsbezogen ausgestaltet und vermeidet im Bereich des festgesetzten Überschwemmungsgebiets eine zusätzliche Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen. In den Baufenster 2 und 3 wird die bauliche Entwicklung auf den vorhandenen Bestand sowie auf Maßnahmen innerhalb der bestehenden überbaubaren Flächen beschränkt. Erweiterungen der Bebauung über diese Flächen hinaus, zusätzliche Versiegelungen sowie Geländeanhebungen sind dort nicht vorgesehen.

Hierdurch wird sichergestellt, dass nachteilige Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss und die Hochwasserrückhaltung nicht zu erwarten sind. Der vorhandene Retentionsraum bleibt in seiner Funktion erhalten.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten, insbesondere der großräumigen Überflutungsflächen und des Fehlens topographischer Engstellen, sind auch Beeinträchtigungen von Oberliegern oder Unterliegern nicht zu erwarten.

Soweit in den außerhalb des Überschwemmungsgebiets gelegenen Baufenster 1 und 4 eine bauliche Entwicklung ermöglicht wird, hat dies auf die Anforderungen des § 78 Abs. 2 WHG keinen nachteiligen Einfluss.

Die Voraussetzungen des § 78 Abs. 2 WHG sind damit erfüllt.

#### **7.4.3 Einhaltung der Anforderungen des § 78 Abs. 5 WHG**

Auch die Anforderungen des § 78 Abs. 5 WHG werden durch die vorliegende Planung eingehalten.

Nach § 78 Abs. 5 WHG dürfen Vorhaben im festgesetzten Überschwemmungsgebiet unter anderem nicht zu einer Verschlechterung der Hochwassersituation führen, keine zusätzlichen Gefährdungslagen begründen und insbesondere keine Gefährdung von Leben oder Gesundheit verursachen.

Diesen Anforderungen wird die Planung gerecht.

Im Bereich der Baufenster 2 und 3, die innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets liegen, ist die bauliche Entwicklung bewusst auf den vorhandenen Bestand sowie auf Maßnahmen innerhalb der bestehenden überbaubaren Flächen beschränkt. Eine darüber hinausgehende Erweiterung der Bebauung, zusätzliche Versiegelungen oder Geländeanhebungen sind nicht vorgesehen.

Hierdurch wird sichergestellt, dass sich die bestehenden hydraulischen Verhältnisse nicht nachteilig verändern. Negative Auswirkungen auf den Wasserstand, den Hochwasserabfluss oder die Hochwasserrückhaltung sind daher nicht zu erwarten.

Auch eine Verschlechterung der Hochwassersituation im Hinblick auf Ober- oder Unterlieger ist aufgrund der örtlichen Gegebenheiten, insbesondere der großräumigen Überflutungsflächen und des Fehlens topographischer Engstellen, nicht zu erwarten.

Die Planung begründet zudem keine neuen Gefährdungslagen. Durch die Beschränkung auf den vorhandenen baulichen Bestand im Überschwemmungsgebiet sowie die Vermeidung zusätzlicher abflussrelevanter Veränderungen wird sichergestellt, dass keine erhöhte Gefährdung von Leben oder Gesundheit entsteht.

Soweit in den außerhalb des Überschwemmungsgebiets gelegenen Baufenster 1 und 4 eine bauliche Entwicklung im Rahmen der festgesetzten Baufenster ermöglicht wird, wirkt sich dies nicht nachteilig auf die Anforderungen des § 78 Abs. 5 WHG aus.

Die Planung dient damit insgesamt der geordneten städtebaulichen Entwicklung eines bestehenden Siedlungsbereichs unter Berücksichtigung der wasserrechtlichen Anforderungen und führt nicht zu einer Verschlechterung der Hochwassersituation.

Die Voraussetzungen des § 78 Abs. 5 WHG sind somit erfüllt.

## **7.5 Ergebnis der wasserrechtlichen Bewertung**

Zusammenfassend ergibt die rechtliche und tatsächliche Prüfung, dass der Bebauungsplan „Östlicher Lohmühlenweg“ keine Ausweisung eines neuen Baugebiets im Sinne des § 78 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WHG darstellt.

Die Planung beschränkt sich auf die Überplanung, Ordnung und Sicherung eines historisch gewachsenen, seit sehr langer Zeit baulich genutzten und tatsächlich geprägten Bereichs. Eine erstmalige Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen im Überschwemmungsgebiet erfolgt nicht.

Für die innerhalb des Überschwemmungsgebiets gelegenen Baufenster 2 und 3 werden keine neuen überbaubaren Flächen festgesetzt. Die zulässige Nutzung bleibt auf den vorhandenen baulichen Bestand sowie auf Maßnahmen innerhalb der bestehenden überbaubaren Flächen beschränkt. Erweiterungen der Bebauung über diese Flächen hinaus, zusätzliche Versiegelungen sowie Geländeanhebungen sind dort nicht vorgesehen.

Die Planung entspricht damit der höchstrichterlich geklärten Abgrenzung zwischen der unzulässigen Ausweisung neuer Baugebiete und der zulässigen Überplanung bereits bestehender baulich geprägter Bereiche. Der Tatbestand des § 78 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WHG ist nicht erfüllt.

Darüber hinaus werden auch die materiellen Anforderungen des Hochwasserschutzes eingehalten. Nachteilige Auswirkungen auf Hochwasserabfluss, Wasserstand oder Hochwasserrückhaltung sind nicht zu erwarten. Der vorhandene Retentionsraum bleibt in seiner Funktion erhalten.

Eine Verschlechterung der bestehenden Hochwassersituation ist nicht zu erwarten. Neue Gefährdungslagen werden nicht begründet; eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit ist nicht erkennbar.

Soweit in den außerhalb des Überschwemmungsgebiets gelegenen Baufenster 1 und 4 eine bauliche Entwicklung im Rahmen der festgesetzten Baufenster ermöglicht wird, wirkt sich dies nicht nachteilig auf die wasserrechtliche Bewertung aus.

## **8. Umweltbelange, Umweltprüfung, Umweltbericht und UVP-rechtliche Einordnung**

### **8.1 Berücksichtigung der Umweltbelange im Bauleitplanverfahren**

Die Belange des Umweltschutzes werden im Bauleitplanverfahren entsprechend den gesetzlichen Vorgaben umfassend berücksichtigt.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und zu bewerten. Maßgeblich ist dabei eine prognostische Betrachtung, ob durch die Planung gegenüber dem vorhandenen Zustand zusätzliche oder verstärkte Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu erwarten sind, die in der planerischen Abwägung ins Gewicht fallen.

Erheblich sind insoweit nur solche Umweltauswirkungen, die durch die Planung selbst ausgelöst werden und über eine bloße Fortentwicklung der vorhandenen Situation hinausgehen.

Eine solche zusätzliche oder verstärkte Betroffenheit liegt hier nicht vor. Die Planung knüpft an einen bereits seit langem baulich geprägten Bereich an und ordnet dessen zukünftige Entwicklung.

Im Bereich der Baufenster 2 und 3 wird die bauliche Nutzung aus Gründen des Hochwasserschutzes auf den vorhandenen Bestand sowie auf Maßnahmen innerhalb der bestehenden überbaubaren Flächen beschränkt. Zusätzliche abflussrelevante Veränderungen werden dort nicht vorbereitet.

In den außerhalb des Überschwemmungsgebiets gelegenen Baufenstern 1 und 4 ermöglicht der Bebauungsplan demgegenüber eine bauliche Entwicklung innerhalb der festgesetzten Baufenster. Diese erfolgt jedoch innerhalb eines bereits vorgeprägten Siedlungsbereichs und führt nach der planerischen Prognose nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Für den Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht erstellt, der Bestandteil der Begründung ist. Dieser kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Planung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Die Planung stellt damit keine umweltintensive Neuentwicklung dar, sondern eine geordnete Weiterentwicklung eines bestehenden Siedlungsbereichs unter Wahrung der maßgeblichen Umweltbelange.

## **8.2 Frühere fachbehördliche Bewertungen durch Umwelt- und Naturschutzbehörden**

Für den Bereich der heutigen Baufenster 2 und 3 wurden in den Jahren 2013 und 2016 jeweils Bauanträge gestellt. Gegenstand dieser Verfahren waren Umbau- und Nutzungsänderungsmaßnahmen an den vorhandenen baulichen Anlagen.

Im Rahmen dieser Genehmigungsverfahren wurden die zuständige Untere Umweltbehörde sowie die Untere Naturschutzbehörde beteiligt.

Sowohl im Verfahren des Jahres 2013 als auch im Verfahren des Jahres 2016 wurden seitens der beteiligten Umwelt- und Naturschutzbehörden keine Einwendungen erhoben. Insbesondere wurden keine umwelt- oder naturschutzrechtlichen Bedenken gegen die beantragten Maßnahmen festgestellt.

Diese fachbehördlichen Bewertungen beziehen sich auf die gleichen Flächen, die heute als Baufenster 2 und 3 Gegenstand des Bebauungsplans sind, sowie auf Maßnahmen am vorhandenen Gebäudebestand.

Von besonderer Bedeutung ist dabei, dass die damaligen Vorhaben teilweise deutlich über die nunmehr vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans hinausgingen. Gleichwohl wurden auch unter diesen weitergehenden Voraussetzungen keine durchgreifenden umwelt- oder naturschutzrechtlichen Einwendungen erhoben.

Die vorliegende Planung bleibt demgegenüber bewusst restriktiv. Sie beschränkt die bauliche Entwicklung im Überschwemmungsgebiet auf den vorhandenen Bestand sowie auf Maßnahmen innerhalb der bestehenden überbaubaren Flächen.

Vor diesem Hintergrund bestätigen die früheren fachbehördlichen Einschätzungen zusätzlich, dass auch im Rahmen der vorliegenden Planung keine erheblichen umwelt- oder naturschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten sind.

## **8.3 Umweltbericht**

Für den Bebauungsplan wurde ein gesonderter Umweltbericht erstellt. Dieser ist Bestandteil der Begründung und dokumentiert die Ergebnisse der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Planung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen im Sinne des Baugesetzbuches zu erwarten sind. Maßgeblich ist hierbei eine prognostische Betrachtung, ob durch den Bebauungsplan selbst zusätzliche oder verstärkte Beeinträchtigungen der Schutzgüter ausgelöst werden, die in der planerischen Abwägung erheblich ins Gewicht fallen.

Eine solche Erheblichkeit wird durch die vorliegende Planung nicht erreicht. Der Bebauungsplan knüpft an einen bereits baulich geprägten Bereich an und steuert dessen zukünftige Entwicklung unter Berücksichtigung der maßgeblichen Umweltbelange.

Soweit in den Baufenstern 1 und 4 bauliche Entwicklungen ermöglicht werden, erfolgen diese innerhalb festgesetzter Baufenster in einem bereits vorgeprägten Siedlungszusammenhang.

Etwaige konkrete Auswirkungen sind im jeweiligen nachgelagerten Genehmigungsverfahren zu prüfen.

Der Umweltbericht bestätigt damit, dass der Bebauungsplan aus umweltfachlicher Sicht tragfähig ist und keine erheblichen Beeinträchtigungen der maßgeblichen Schutzgüter zu erwarten sind.

Im Übrigen wird auf die detaillierten Ausführungen des Umweltberichts verwiesen.

#### **8.4 Verhältnis zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**

Neben den Vorschriften des Baugesetzbuches ist zu prüfen, ob für die vorliegende Planung eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) besteht.

Eine solche Verpflichtung besteht hier nicht.

Nach dem UVPG ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung nur dann durchzuführen, wenn durch die Planung ein Vorhaben vorbereitet wird, das nach Art, Größe oder Nutzung den Tatbeständen der Anlage 1 zum UVPG unterfällt oder eine entsprechende Vorprüfung des Einzelfalls erfordert.

Dies ist vorliegend nicht der Fall.

Der Bebauungsplan bereitet kein Vorhaben vor, das seiner Art oder seinem Umfang nach unter die UVP-pflichtigen oder vorprüfungspflichtigen Tatbestände des UVPG fällt. Insbesondere werden keine Vorhaben ermöglicht, die aufgrund ihrer Größenordnung oder ihrer Umweltauswirkungen typischerweise eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern.

Damit fehlt es bereits an einem tatbestandlich relevanten Vorhaben im Sinne des UVPG.

Unabhängig hiervon wurde für den Bebauungsplan eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und im Umweltbericht dokumentiert.

#### **9. Artenschutzrechtliche Bewertung**

Die artenschutzrechtlichen Anforderungen ergeben sich aus den §§ 44 und 45 BNatSchG.

Auf Ebene der Bauleitplanung ist maßgeblich, ob durch den Bebauungsplan selbst konkrete Maßnahmen vorbereitet werden, die geeignet sind, artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszulösen. Entscheidend ist dabei eine prognostische Betrachtung, ob durch die planerischen Festsetzungen bereits hinreichend konkret absehbare Eingriffe mit artenschutzrechtlicher Relevanz ermöglicht werden.

Dies ist vorliegend nicht der Fall.

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen, die bereits auf der Ebene der Bauleitplanung zu konkret bestimmbar Eingriffen in Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Arten führen. Er regelt vielmehr den planungsrechtlichen Rahmen für die zukünftige Entwicklung eines bereits baulich geprägten Bereichs.

Eine abschließende artenschutzrechtliche Beurteilung setzt regelmäßig die Kenntnis der konkreten Ausgestaltung einzelner Vorhaben voraus. Diese ist Gegenstand der jeweiligen nachgelagerten Genehmigungsverfahren.

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden im Rahmen der Umweltprüfung berücksichtigt und im Umweltbericht fachlich bewertet. Danach bestehen keine hinreichenden Anhaltspunkte dafür, dass der Bebauungsplan auf der Ebene der Bauleitplanung artenschutzrechtlich relevante Konflikte auslöst oder vorbereitet.

Etwaige artenschutzrechtliche Anforderungen, die sich aus konkreten Bau-, Umbau- oder Rückbaumaßnahmen ergeben können, sind im jeweiligen Einzelfall auf der Ebene der Genehmigungsentscheidung zu prüfen und zu berücksichtigen.

Nach der planerischen Prognose bestehen keine hinreichenden Anhaltspunkte dafür, dass durch den Bebauungsplan artenschutzrechtliche Verbotstatbestände verwirklicht werden.

Etwaige artenschutzrechtliche Anforderungen, die sich aus konkreten Bau-, Umbau- oder Rückbaumaßnahmen ergeben können, sind im jeweiligen Einzelfall auf der Ebene der Genehmigungsentscheidung zu prüfen und zu berücksichtigen. Nach der planerischen Prognose bestehen keine hinreichenden Anhaltspunkte dafür, dass durch den Bebauungsplan auf Ebene der Bauleitplanung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände verwirklicht werden.

## **10. Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets ist gesichert. Die Grundstücke sind über den bestehenden Lohmühlenweg erreichbar.

Die detaillierte Ausgestaltung der Erschließung wird im gesonderten Teil 2 der Begründung dargestellt. Teil 1 beschränkt sich auf die städtebauliche und rechtliche Grundbegründung und verweist insoweit auf die weitergehende fachtechnische Ausarbeitung.

## **11. Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist gewährleistet.

Die konkrete Darstellung erfolgt im gesonderten Teil 2 der Begründung und umfasst insbesondere die Trinkwasserversorgung, die Abwasserentsorgung, die Stromversorgung sowie die Leitungsinfrastruktur. Die Trennung der Begründung in einen städtebaulich-rechtlichen Teil und einen technischen Teil dient der besseren Strukturierung der Unterlagen und entspricht einer sachgerechten Aufbereitung der planungsrelevanten Gesichtspunkte.

## **12. Abwägung und Gesamtergebnis**

### **12.1 Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB**

Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Die Planung beruht auf einer umfassenden Ermittlung und Bewertung der maßgeblichen Belange. Berücksichtigt wurden insbesondere die städtebaulichen Entwicklungsziele der Gemeinde, die bestehenden Nutzungsstrukturen, die Belange des Hochwasserschutzes sowie die Anforderungen des Umwelt- und Naturschutzes einschließlich der Ergebnisse der Umweltprüfung und vorangegangener fachbehördlicher Bewertungen.

Ausgangspunkt der Abwägung ist die tatsächliche Situation eines seit langem bestehenden, baulich geprägten Bereichs. Die Planung knüpft an diese Strukturen an und überführt sie in eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

Die bauliche Entwicklung wird dabei differenziert gesteuert: Im Überschwemmungsgebiet erfolgt eine Begrenzung auf den vorhandenen baulichen Bestand und dessen Weiterentwicklung innerhalb der bestehenden Strukturen. In den außerhalb des Überschwemmungsgebiets gelegenen Baufenstern 1 und 4 wird eine geordnete bauliche Weiterentwicklung innerhalb der festgesetzten Baufenster ermöglicht.

Die umwelt- und naturschutzfachlichen Belange wurden im Rahmen der Umweltprüfung berücksichtigt. Danach sind erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen nicht zu erwarten. Auf Ebene der Bauleitplanung bestehen keine hinreichenden Anhaltspunkte für artenschutzrechtlich relevante Konflikte.

Vorangegangene fachbehördliche Bewertungen bestätigen die grundsätzliche Verträglichkeit der Planung unter den gegebenen örtlichen Rahmenbedingungen.

Nach der planerischen Prognose bestehen keine hinreichenden Anhaltspunkte dafür, dass der Bebauungsplan den maßgeblichen öffentlichen oder privaten Belangen entgegensteht.

### **12.2 Wasserrechtliche Belange**

Die wasserrechtlichen Anforderungen wurden gesondert geprüft.

Im Bereich des Überschwemmungsgebiets knüpft die Planung an die bestehende bauliche Situation an und sieht keine Erweiterung der baulichen Inanspruchnahme über die bestehenden Strukturen hinaus vor.

Nach der planerischen Prognose sind nachteilige Auswirkungen auf Hochwasserabfluss, Wasserstand oder Retentionsraum nicht zu erwarten. Eine Verschlechterung der Hochwassersituation oder eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit ist nicht ersichtlich.

Die Anforderungen des Wasserhaushaltsgesetzes werden eingehalten.

### **12.3 Umwelt- und Naturschutzbelange**

Die Umweltbelange wurden im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt und im Umweltbericht fachlich bewertet.

Danach sind nach der planerischen Prognose keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch den Bebauungsplan zu erwarten.

Maßgeblich ist, dass nach der planerischen Prognose durch den Bebauungsplan keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Vorangegangene fachbehördliche Bewertungen bestätigen diese Einschätzung.

Etwaige Detailfragen bleiben den nachgelagerten Genehmigungsverfahren vorbehalten.

Nach der planerischen Prognose bestehen keine hinreichenden Anhaltspunkte für rechtlich erhebliche Beeinträchtigungen von Umwelt- und Naturschutzbelangen.

### **12.4 Gesamtgewichtung der Belange**

In der Gesamtschau überwiegen die für die Planung sprechenden Belange eindeutig.

Für die Planung spricht insbesondere, dass sie an einen bereits seit langem bestehenden, baulich geprägten Bereich anknüpft und dessen zukünftige Entwicklung in geordnete städtebauliche Strukturen überführt. Die Planung schafft damit klare und verlässliche Rahmenbedingungen für die weitere Nutzung des Gebiets und verhindert zugleich eine ungesteuerte Entwicklung.

Von besonderem Gewicht ist die differenzierte Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten. Während im Bereich des Überschwemmungsgebiets die bauliche Entwicklung auf den vorhandenen Bestand und dessen Weiterentwicklung innerhalb bestehender Strukturen begrenzt wird, ermöglicht die Planung in den außerhalb gelegener Bereiche eine geordnete bauliche Weiterentwicklung innerhalb der festgesetzten Baufenster.

Die wasserrechtlichen Anforderungen werden dabei umfassend berücksichtigt. Nach der planerischen Prognose sind nachteilige Auswirkungen auf das Hochwassergeschehen nicht zu erwarten.

Auch die Belange des Umwelt- und Naturschutzes wurden in die Abwägung eingestellt. Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Anhaltspunkte für rechtlich relevante Konflikte bestehen insoweit nicht.

Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass bereits in früheren Verfahren unter Beteiligung der zuständigen Fachbehörden keine durchgreifenden Bedenken erhoben wurden. Diese Einschätzungen bestätigen die grundsätzliche Verträglichkeit der Planung unter den gegebenen örtlichen Rahmenbedingungen.

Demgegenüber sind keine Belange erkennbar, die ein solches Gewicht erreichen, dass sie der Planung entgegenstehen könnten.

Die Planung gewährleistet eine geordnete städtebauliche Entwicklung, berücksichtigt die maßgeblichen fachrechtlichen Anforderungen und führt nach der planerischen Prognose nicht zu rechtlich erheblichen Konflikten.

## **12.5 Einordnung im Beteiligungsverfahren**

Die Begründung dient der transparenten Darstellung der maßgeblichen Erwägungen und bildet die Grundlage für das Beteiligungsverfahren.

Eingehende Stellungnahmen werden im weiteren Verfahren geprüft und in die abschließende Abwägung eingestellt.

## **12.6 Gesamtergebnis**

Der Bebauungsplan gewährleistet eine geordnete und sachgerechte städtebauliche Entwicklung des Plangebiets und setzt die maßgeblichen rechtlichen und fachlichen Anforderungen in schlüssiger Weise um.

Er führt die Entwicklung eines bestehenden Siedlungsbereichs unter Berücksichtigung der maßgeblichen öffentlichen Belange, insbesondere des Hochwasserschutzes sowie des Umwelt- und Naturschutzes, in eine klare und verlässliche planerische Ordnung über.

Die Planung ist in ihrer Konzeption widerspruchsfrei, berücksichtigt die relevanten Belange in ausgewogener Weise und vermeidet rechtlich erhebliche Konflikte.

Nach der planerischen Prognose bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass durch den Bebauungsplan rechtlich erhebliche Konflikte ausgelöst werden oder rechtliche Hindernisse seiner Umsetzung entgegenstehen.