

Baugesetzbuch: BauGB

Jarass / Kment

3. Auflage 2022
ISBN 978-3-406-78539-9
C.H.BECK

plans (Philipp/Tepperwien BK 18). Deshalb ist das Parallelverfahren gekennzeichnet durch eine **enge inhaltliche Abstimmung** zwischen den beiden Planentwürfen (BVerwG, NVwZ 1985, 485/486 f; ZfBR 1985, 140; Mitschang BKL 8; Gierke BRÜ 111; Spieß JD 8). **Bricht die Parallelität** und wird der zunächst parallel entwickelte Bebauungsplan zeitlich nach dem Flächennutzungsplan festgesetzt, mündet das Parallelverfahren in das zweistufige Verfahren des Abs. 2 S. 1, für das uneingeschränkt das Entwicklungsgebot gilt (→ R.n. 4); der Bebauungsplan bedarf dann keiner Genehmigung nach § 10 Abs. 2 S. 1 (→ § 10 R.n. 3 f).

Der Bebauungsplan kann gem. Abs. 3 S. 2 **vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht** werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten die Annahme gerechtfertigt ist, dass er aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird (Mitschang BKL 9). Diese **Prognose** erfordert einen hinreichend fortgeschrittenen Stand des Flächennutzungsplanverfahrens; die Anforderungen an diesen Zustand orientieren sich am Merkmal der „**Planreife**“ iSd § 33 Abs. 1 Nr. 2 (Spieß JD 10; Bielenberg/Runkel EZBK 48; Schrödter/Möller SCH 23). Solange eine entspr. positive Prognose nicht möglich ist, kann der parallel entwickelte Bebauungsplan nicht vorzeitig bekannt gemacht werden; er ist zurückzustellen, bis der Flächennutzungsplan die notwendige Planreife erlangt hat. Erweist sich die auf verlässlicher Grundlage mit gebotener Sorgfalt erstellte Prognose nachträglich als unrichtig und wird die Flächennutzungsplanung doch noch geändert, berührt dies die Rechtmäßigkeit des vorzeitig bekanntgemachten Bebauungsplans nicht. Der vor dem Flächennutzungsplan bekanntgemachte Bebauungsplan bedarf grundsätzlich nach § 10 Abs. 2 S. 1 der **Genehmigung** der höheren Verwaltungsbehörde (→ § 10 R.n. 3 f). Eine *Ausnahme* gilt nur für den Fall, dass der im Parallelverfahren aufgestellte Flächennutzungsplan zum Zeitpunkt der Bekanntmachung des Bebauungsplans bereits von der höheren Verwaltungsbehörde genehmigt, aber mangels Bekanntmachung der Genehmigung noch nicht wirksam geworden ist (BVerwG, BRS 73 Nr. 43; Philipp/Tepperwien BK 18). Eine **Verletzung des Abs. 3** ist unter den Voraussetzungen des § 214 Abs. 2 Nr. 4 für die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans unbeachtlich (→ § 214 R.n. 35).

4. Vorzeitiger Bebauungsplan (Abs. 4)

In Abkehr vom Prinzip der Zweistufigkeit besteht nach Abs. 4 S. 1 die Möglichkeit, einen Bebauungsplan aufzustellen, zu ändern, zu ergänzen oder aufzuheben, **bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist** (*vorzeitiger Bebauungsplan*); er ist nach § 10 Abs. 2 S. 1 von der höheren Verwaltungsbehörde zu genehmigen. Abs. 4 S. 1 ist grundsätzlich nur anwendbar, solange **kein Flächennutzungsplan** rechtsverbindlich in Kraft getreten ist (Philipp/Tepperwien BK 19; Gierke BRÜ 125); ist dies erst einmal geschehen, ist die Möglichkeit des vorzeitigen Bebauungsplans verbaut, selbst wenn dringende Gründe für ihn sprechen (BVerwG, NJW 1975, 1985/1987; Mitschang BKL 15; Spieß JD 13). Die Gemeinde ist nun gezwungen, vor der Verwirklichung des Bebauungsplans oder im Parallelverfahren den Flächennutzungs-

plan zu ändern (Phillip/Tepperwien BK 19). Erweist sich ein Flächennutzungsplan allerdings wegen seiner Fehlerhaftigkeit als **unwirksam**, bleibt Abs. 4 S. 1 anwendbar (BVerwG, NVwZ 1992, 882/883; NVwZ 2000, 197 f; Gierke BRÜ 128). Auf Abs. 4 S. 1 kann außerdem zurückgegriffen werden, wenn gem. § 5 Abs. 1 S. 2, Abs. 2b (→ § 5 Rn. 3–5) **Teilflächen-nutzungspläne** aufgestellt wurden (Schrödter/Möller SCH 27).

- 10 Die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplans ist nur aus **dringenden Gründen** zulässig. Hierdurch wird gewährleistet, dass der vorzeitige Bebauungsplan den Flächennutzungsplan nicht allgemein verdrängt und ihn letztlich dahingehend denaturiert, dass er nur noch darstellen kann, was vorzeitige Bebauungspläne bereits festgesetzt haben. Dringende Gründe liegen vor, wenn nach den *konkreten städtebaulichen Erfordernissen* eine *geordnete städtebauliche Entwicklung* die Festsetzung eines Bebauungsplans bereits vor Inkrafttreten des Flächennutzungsplans *erfordert*; durch das Warten auf den Flächennutzungsplan müsste also die städtebauliche Entwicklung mehr gefährdet werden als durch einen vorzeitigen Bebauungsplan (BVerwG, NVwZ 1985, 745/746; Phillip/Tepperwien BK 20; schwächer Mitschang BKL 11). Denkbar ist bspw., dass ein Warten das Erlangen bedeutsamer Gemeinbedarfsflächen, dringend benötigten Baulandes oder ein großes Investitionsvolumen gefährdet oder aber die Realisierung zentraler Infrastruktur- oder dringend erforderlicher Wohnraumprojekte bedroht (BVerwG, DVBl 1969, 276/277; NVwZ 1985, 745/745 f; Schrödter/Möller SCH 29). In die Beurteilung fließt *nicht* ein, von wem es zu verantworten ist, dass noch kein Flächennutzungsplan vorhanden ist; Abs. 4 stellt ausschließlich auf das **objektive Kriterium** der dringenden Gründe ab. Selbst eine schuldhaft verzögerte der Flächennutzungsplanung oder seine durch Rechtsmängel hervorgerufene Unwirksamkeit schaden nicht (BVerwG, NVwZ 1992, 882/883 f; NVwZ 2000, 197/197 f; Phillip/Tepperwien BK 20; Bielenberg/Runkel EZBK 55; Gierke BRÜ 127). Eine Auseinandersetzung mit den Anforderungen des Abs. 4 ist grundsätzlich nicht erforderlich, sofern die Voraussetzungen des Abs. 4 nur objektiv gegeben sind (BVerwG, NVwZ 1992, 882/883 f; Mitschang BKL 11). Schließlich ist es nach § 214 Abs. 2 Nr. 1 für die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans unbeachtlich, wenn die Anforderungen an die dringenden Gründe nicht richtig beurteilt worden sind (→ § 214 Rn. 35).
- 11 Der vorzeitige Bebauungsplan darf als weitere Voraussetzung des Abs. 4 S. 1 der **beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung** des Gemeindegebiets **nicht entgegenstehen**. Damit ist er an den vorhandenen Absichten zur städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets zu messen (vgl. Mitschang BKL 12). Gibt es bereits Vorstellungen für die Flächennutzungsplanung, die mehr als erste Überlegungen sind – etwa eine gemeindliche Entwicklungsplanung (→ § 1 Rn. 69 f) –, muss darauf Rücksicht genommen werden (Phillip/Tepperwien BK 21; Bielenberg/Runkel EZBK 49); anderenfalls entfällt eine Bindung und die Wertungen des § 1 Abs. 5, 6 (→ § 1 Rn. 22–30; → § 1 Rn. 42–72) kommen zur Geltung (Mitschang BKL 12). Allerdings *verringern sich die Anforderungen* an die den vorzeitigen Bebauungsplan rechtfertigenden dringenden Gründe (→ Rn. 10), je mehr die Gemeinde sich mit der städte-

baulichen Entwicklung des Gemeindegebiets auseinandersetzt und je sicherer sich damit vorhersagen lässt, dass der vorzeitige Bebauungsplan mit der Grundkonzeption des künftigen Flächennutzungsplans vereinbar ist (BVerwG, NVwZ 1985, 745/746). Sollten die Planungsabsichten bereits Eingang in ein *förmlich eingeleitetes Verfahren* der Flächennutzungsplanung gefunden haben, steht es der Gemeinde frei, statt des vorzeitigen Bebauungsplans den Weg des Parallelverfahrens nach Abs. 3 (→ Rn. 7 f) einzuschlagen. Sie befreit sich damit von dem Erfordernis dringender Gründe für die vorzeitige Bebauungsplanung (→ Rn. 10), das sie gegen die Notwendigkeit enger inhaltlicher Abstimmung von Bauungs- und Flächennutzungsplanung eintauscht (BVerwG, NVwZ 1985, 485/486).

Eine **Sonderform** des vorzeitigen Bebauungsplans umschreibt Abs. 4 S. 2. Kommt es zu Gebiets- oder Bestandsänderungen von Gemeinden oder anderen **Veränderungen der Zuständigkeit** für die Aufstellung von Flächennutzungsplänen, kann der Bebauungsplan abweichend von den Darstellungen des vorhandenen Flächennutzungsplans aufgestellt werden; die Regelung des § 204 Abs. 2 (→ § 204 Rn. 14) wird hierdurch ergänzt (Philipp/Tepperwien BK 23). Auch in diesem Fall ist der Nachweis dringender Gründe (→ Rn. 10) erforderlich (Philipp/Tepperwien BK 23). Zudem darf der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegenstehen (→ Rn. 11). Um einen Widerspruch zwischen den Bauleitplänen zu vermeiden, ist der Flächennutzungsplan nach Wirksamwerden des Bebauungsplans entspr. zu **berichtigen**. Die Gemeinde hat den Inhalt des Bebauungsplans in die grobmaschigere Sprache des Flächennutzungsplans (→ § 1 Rn. 5) zu transponieren und analog § 6 Abs. 5 *ortsüblich bekanntzumachen*, dass der Flächennutzungsplan durch Anpassung inhaltlich geändert worden ist (→ § 6 Rn. 9). Eine *Genehmigung* der höheren Verwaltungsbehörde ist nur für den vorzeitigen Bebauungsplan nach § 10 Abs. 2 S. 1 (→ § 10 Rn. 3), nicht für die Anpassung des Flächennutzungsplans erforderlich. Insgesamt weist Abs. 4 S. 2 deutliche Parallelen zu § 13a Abs. 2 Nr. 2 auf (→ § 13a Rn. 5), der ebenfalls erlaubt, einen Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, aufzustellen, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist.

5. Selbstständiger Bebauungsplan (Abs. 2 S. 2)

Gem. Abs. 2 S. 2 ist ein Flächennutzungsplan nicht erforderlich, wenn der **Bebauungsplan allein** ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen (sog. *selbstständiger Bebauungsplan*; vgl. § 214 Abs. 2 Nr. 1). Entspr. seinem Regelungsgehalt schränkt Abs. 2 S. 2 die Pflicht der Gemeinde zur Flächennutzungsplanung ein; insoweit gehört er **systematisch** eigentlich zu § 5 Abs. 1 (→ § 5 Rn. 2 f). Abs. 2 S. 2 kommt daher nicht zur Anwendung, um von den wirksamen Festsetzungen eines Flächennutzungsplans abzuweichen; hierzu bedarf es einer Änderung des Flächennutzungsplans (Philipp/Tepperwien BK 14; Gierke BRÜ 115).

Auch der selbstständige Bebauungsplan nach Abs. 2 S. 2 bleibt inhaltlich **ein Bebauungsplan wie jeder andere**, der nach § 10 Abs. 2 S. 1 der

Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde bedarf (→ § 10 Rn. 3). Der selbstständige Bebauungsplan ist zulässig, wenn er ausreicht, um die **städtebauliche Entwicklung der Gemeinde insgesamt** – also im gesamten Gemeindegebiet – zu **ordnen** (Bielenberg/Runkel EZBK 41 ff; Mitschang BKL 7; Schrödter/Möller SCH 22). Werden diese Anforderungen nicht richtig beurteilt, beeinträchtigt dies die Rechtswirksamkeit des selbstständigen Bebauungsplans gem. § 214 Abs. 2 Nr. 1 nicht (Gierke BRÜ 123; Schrödter/Möller SCH 22 → § 214 Rn. 35). Die tatsächliche Erfüllung der Voraussetzungen des Abs. 2 S. 2 dürfte jedoch grundsätzlich nur bei kleinen Gemeinden mit geringer baulicher Entwicklung zu erwarten sein; die **praktische Bedeutung** des selbstständigen Bebauungsplans ist deshalb eher **gering** (Mitschang BKL 7). Im Ausnahmefall kann mit Hilfe des Abs. 2 S. 2 die Ebene des Flächennutzungsplans übersprungen werden, um sehr konkrete Vorgaben eines Regionalplans – in Erfüllung des § 1 Abs. 4 (→ § 1 Rn. 32–34) – unmittelbar an den Bebauungsplan weiterzureichen; dies ist zulässig, da in der spezifischen Situation ohnehin kein planerischer Gestaltungsspielraum auf Ebene des Flächennutzungsplans besteht (Mitschang BKL 2; Philipp/Tepperwien BK 16) und die präzise regionalplanerische Festsetzung die Gewähr für die ordnungsgemäße städtebauliche Entwicklung liefert.

- 15 Nicht erforderlich ist es, dass der selbstständige Bebauungsplan gleich einem Flächennutzungsplan das gesamte Gemeindegebiet nach Maßgabe des § 5 Abs. 1 umfasst (Mitschang BKL 7; Schrödter/Möller SCH 22). Da die unerlässliche Parzellenschärfe dem Bebauungsplan maßstäbliche Grenzen setzt, würde Abs. 2 S. 2 praktisch unanwendbar, wenn man für den selbstständigen Bebauungsplan das gesamte Gemeindegebiet als Geltungsbereich fordern würde. Nicht ein gemeindeumfassender Geltungsbereich, sondern eine **gemeindeumfassende Ordnungskraft** ist notwendig (Bielenberg/Runkel EZBK 41 ff). Reicht die Ordnungskraft des selbstständigen Bebauungsplans allein nicht aus, entlastet es ihn nicht, wenn er lediglich einen kleinen Teil des Gemeindegebiets betrifft und seine Festsetzungen die Grundzüge der Bodenordnung im Gemeindegebiet nicht berühren (a. A. Philipp/Tepperwien BK 15; Schrödter/Möller SCH 22). Ein Bebauungsplan *ohne gesamtgemeindliche Auswirkung* mit mangelnder gesamtgemeindlicher Ordnungskraft ist vom Anwendungsbereich des Abs. 2 S. 2 nicht erfasst. Dies gilt auch für eine **Mehrzahl von Bebauungsplänen**, die lediglich in ihrer Kumulation die erforderliche Steuerungskraft entfalten; der Wortlaut des Abs. 2 S. 2, der auf den Singular abstellt („der“ Bebauungsplan), ist insofern ernst zu nehmen. Anderenfalls droht eine punktuelle Überplanung des Gemeindegebiets ohne vorherige Ordnung durch einen Flächennutzungsplan. Diese Konzeption kann lediglich durch die Aneinanderreihung vorzeitiger Bebauungspläne nach Abs. 4 mit ihren gesteigerten, die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets schützenden Anforderungen (→ Rn. 9–11) verwirklicht werden.

§ 9 Inhalt des Bebauungsplans

(1) Im Bebauungsplan können aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden:

1. die Art und das Maß der baulichen Nutzung;
2. die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen;
- 2a. vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen;
3. für die Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke Mindestmaße und aus Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden für Wohnbaugrundstücke auch Höchstmaße;
4. die Flächen für Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind, wie Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten;
5. die Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen;
6. die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden;
7. die Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen;
8. einzelne Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind;
9. der besondere Nutzungszweck von Flächen;
10. die Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung;
11. die Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, wie Fußgängerbereiche, Flächen für das Parken von Fahrzeugen, Flächen für Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge, Flächen für das Abstellen von Fahrrädern sowie den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; die Flächen können auch als öffentliche oder private Flächen festgesetzt werden;
12. die Versorgungsflächen, einschließlich der Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung;
13. die Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen;
14. die Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen;
15. die öffentlichen und privaten Grünflächen, wie Parkanlagen, Naturerfahrungsräume, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe;
16. a) die Wasserflächen und die Flächen für die Wasserwirtschaft,
b) die Flächen für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses,
c) Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Ver-

- meidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen,
- d) die Flächen, die auf einem Baugrundstück für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen freigehalten werden müssen, um insbesondere Hochwasserschäden, einschließlich Schäden durch Starkregen, vorzubeugen;
17. die Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen;
18. a) die Flächen für die Landwirtschaft und
b) Wald;
19. die Flächen für die Errichtung von Anlagen für die Kleintierhaltung wie Ausstellungs- und Zuchtanlagen, Zwinger, Koppeln und dergleichen;
20. die Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft;
21. die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen;
22. die Flächen für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche wie Kinderspielplätze, Freizeiteinrichtungen, Stellplätze und Garagen;
23. Gebiete, in denen
- a) zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen,
- b) bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen,
- c) bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von nach Art, Maß oder Nutzungsintensität zu bestimmenden Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen in der Nachbarschaft von Betriebsbereichen nach § 3 Absatz 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen, die der Vermeidung oder Minderung der Folgen von Störfällen dienen, getroffen werden müssen;
24. die von der Bebauung freizuhaltenen Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen, einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche, wobei die Vorgaben des Immissionsschutzrechts unberührt bleiben;
25. für einzelne Flächen oder für ein Bebauungsplangebiet oder Teile davon sowie für Teile baulicher Anlagen mit Ausnahme der für landwirtschaftliche Nutzungen oder Wald festgesetzten Flächen
- a) das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,

b) Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern;
26. die Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.

(1a) ¹Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Absatz 3 können auf den Grundstücken, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, oder an anderer Stelle sowohl im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans als auch in einem anderen Bebauungsplan festgesetzt werden. ²Die Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle können den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, ganz oder teilweise zugeordnet werden; dies gilt auch für Maßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen.

(2) ¹Im Bebauungsplan kann in besonderen Fällen festgesetzt werden, dass bestimmte der in ihm festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen nur

1. für einen bestimmten Zeitraum zulässig oder
 2. bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig
- sind. ²Die Folgenutzung soll festgesetzt werden.

(2a) ¹Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) kann zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können; die Festsetzungen können für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans unterschiedlich getroffen werden. ²Dabei ist insbesondere ein hierauf bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 zu berücksichtigen, das Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde oder eines Gemeindeteils enthält. ³In den zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereichen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Vorhaben, die diesen Versorgungsbereichen dienen, nach § 30 oder § 34 vorhanden oder durch einen Bebauungsplan, dessen Aufstellung förmlich eingeleitet ist, vorgesehen sein.

(2b) Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) kann in einem Bebauungsplan, auch für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans, festgesetzt werden, dass Vergnügungsstätten oder bestimmte Arten von Vergnügungsstätten zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, um

1. eine Beeinträchtigung von Wohnnutzungen oder anderen schutzbedürftigen Anlagen wie Kirchen, Schulen und Kindertagesstätten oder
 2. eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebiets, insbesondere durch eine städtebaulich nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten,
- zu verhindern.

(2c) Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile nach § 34 und für Gebiete nach § 30 in der Nachbarschaft von Betriebsbereichen nach § 3 Absatz 5a des Bundes-

Immissionsschutzgesetzes kann zur Vermeidung oder Verringerung der Folgen von Störfällen für bestimmte Nutzungen, Arten von Nutzungen oder für nach Art, Maß oder Nutzungsintensität zu bestimmende Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass diese zulässig, nicht zulässig oder nur ausnahmsweise zulässig sind; die Festsetzungen können für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans unterschiedlich getroffen werden.

(2d) ¹Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) können in einem Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung eine oder mehrere der folgenden Festsetzungen getroffen werden:

1. Flächen, auf denen Wohngebäude errichtet werden dürfen;
2. Flächen, auf denen nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen einzelne oder alle Wohnungen die baulichen Voraussetzungen für eine Förderung mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung erfüllen, oder
3. Flächen, auf denen nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen sich ein Vorhabenträger hinsichtlich einzelner oder aller Wohnungen dazu verpflichtet, die zum Zeitpunkt der Verpflichtung geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere die Miet- und Belegungsbindung, einzuhalten und die Einhaltung dieser Verpflichtung in geeigneter Weise sichergestellt wird.

²Ergänzend können eine oder mehrere der folgenden Festsetzungen getroffen werden:

1. das Maß der baulichen Nutzung;
2. die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen;
3. vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen;
4. Mindestmaße für die Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke;
5. Höchstmaße für die Größe, Breite und Tiefe der Wohnbaugrundstücke, aus Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden.

³Die Festsetzungen nach den Sätzen 1 und 2 können für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans getroffen werden. ⁴Die Festsetzungen nach den Sätzen 1 bis 3 können für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans oder für Geschosse, Ebenen oder sonstige Teile baulicher Anlagen unterschiedlich getroffen werden. ⁵Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach diesem Absatz kann nur bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 förmlich eingeleitet werden. ⁶Der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum Ablauf des 31. Dezember 2026 zu fassen.

(3) ¹Bei Festsetzungen nach Absatz 1 kann auch die Höhenlage festgesetzt werden. ²Festsetzungen nach Absatz 1 für übereinander liegende Geschosse und Ebenen und sonstige Teile baulicher Anlagen können gesondert getroffen werden; dies gilt auch, soweit Geschosse, Ebenen und sonstige Teile baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche vorgesehen sind.

(4) Die Länder können durch Rechtsvorschriften bestimmen, dass auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen werden können und inwieweit auf diese Festsetzungen die Vorschriften dieses Gesetzbooks Anwendung finden.