

Erklärungen über den Inhalt und rechtlichen Hintergrund zur Aufstellung und Fortschreibung einer Bauleitplanung

Bauleitplanung als wichtigstes bauplanungsrechtliches Instrument der Selbstverwaltung der Gemeinde (Planungshoheit)

Die Bauleitplanung ist das wichtigste Planungswerkzeug zur Lenkung und Ordnung der städtebaulichen Entwicklung einer Gemeinde in Deutschland. Sie wird zweistufig in einem formalen bauplanungsrechtlichen Verfahren vollzogen, das im Baugesetzbuch (BauGB) umfassend geregelt ist. **Zunächst wird in der vorbereitenden Bauleitplanung ein Flächennutzungsplan** für das gesamte Gemeindegebiet aufgestellt (§§ 5–7 BauGB). In der **verbindlichen Bauleitplanung werden sodann Bebauungspläne für räumliche Teilbereiche des Gemeindegebiets** aufgestellt (§§ 8–10 BauGB).

Der von der Gemeinde aufgestellte Flächennutzungsplan muss von der höheren Verwaltungsbehörde genehmigt werden, er kann jederzeit geändert werden.

Während der Flächennutzungsplan nur behördenverbindliche Darstellungen über die Grundzüge der Bodennutzung enthält, regeln die Festsetzungen der Bebauungspläne die bauliche und sonstige Nutzung von Grund und Boden detailliert und allgemeinverbindlich.

Das heißt auch: Der Flächennutzungsplan entwickelt keine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber den Bürgern.

Für die Aufstellung der Bauleitpläne sind die Gemeinden in kommunaler Selbstverwaltung zuständig (kommunaler Planungshoheit).

Im Rahmen der Gesetze können sie somit ihre städtebauliche Entwicklung eigenverantwortlich steuern. Sie unterliegen dabei der Rechtsaufsicht höherer Verwaltungsbehörden und der Normenkontrolle der Justiz.

Quelle: Wikipedia

Bauleitpläne sind der (das ganze Gemeindegebiet umfassende) vorbereitende **Flächennutzungsplan** und der **aus dem Flächennutzungsplan entwickelte** und einzelne Baugebiete regelnde **Bebauungsplan**.

Einen Anspruch auf Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung eines Bauleitplans haben die Bürger aufgrund der Planungshoheit der Gemeinden nicht.

Der **Flächennutzungsplan** ist der vorbereitende Bauleitplan (städtebauliche Rahmenplan) der Gemeinde. Aus seinen zeichnerischen und textlichen Darstellungen sind weder Rechtsansprüche, wie etwa bei einer Baugenehmigung für ein bestimmtes Grundstück, noch Entschädigungsansprüche, die aufgrund von Bebauungsplanfestsetzungen entstehen können, herzuleiten.

Planungsträger ist wie bereits genannt für beides die Gemeinde. Die Gemeinde ist im Rahmen ihrer grundgesetzlich gesicherten Planungshoheit für ihre städtebauliche Entwicklung selbst verantwortlich.

Bei der Bauleitplanung müssen die Gemeinden **Ziele der Raumordnung** (Landes- und Regionalplanung), die sich aus Raumordnungsplänen ergeben, **beachten** (§ 1 Abs. 4 BauGB, Anpassungspflicht) sowie **öffentliche und private Belange berücksichtigen** (§ 1 Abs. 7 BauGB, Abwägungspflicht).

Die Geltungsdauer eines Flächennutzungsplans ist gesetzlich nicht geregelt. Sie muss sich an den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde orientieren. Da das Aufstellungsverfahren für einen Flächennutzungsplan in der Regel bereits mehrere Jahre in Anspruch nimmt und die öffentliche Hand auch für Planungssicherheit zu sorgen hat, ist eine Geltungsdauer von 10 bis 15 Jahren anzustreben. Wenn sich für einzelne Teilbereiche die Planungsziele ändern, besteht die Möglichkeit, ein Änderungsverfahren durchzuführen.

Erarbeitung eines Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes (Kostenschätzung)

Gerade bei der Beantragung und Bewilligung von Fördermitteln des Bundes und des Landes hat es sich gezeigt, dass es immer zwingend notwendiger wird, dass eine planungs- und entwicklungsrechtliche Grundlage für die Gemeinde vorliegt.

Leider ist es schon Grundsatz geworden, dass es zwecklos ist Fördermittel zu beantragen, wenn die Gemeinde nicht auf Planungsgrundlagen verweisen kann.

Die Erarbeitung eines Flächennutzungsplanes für das gesamte Gemeindegebiet mit den drei Hauptleistungsphasen und dem dazu ebenfalls zu erarbeitenden Landschaftsplanes benötigt in der Regel einen Zeitraum zwischen 3 und 6 Jahren. Manchmal jedoch auch länger.

Dabei kommt es auch darauf an welche Leistungen bereits im Vorfeld erbracht wurden, wie z.Bsp.:

- bereits rechtskräftige Flächennutzungspläne (6 rechtskräftige im Gemeindegebiet)
- Umweltdaten
- Brachflächenangaben/Altlastenkataster
- IGEK, ISEK, LES
- Landschaftspläne

Da die rechtskräftige Planungsunterlagen, aus dem Gemeindegebiet mit 19 Ortschaften, nicht erschöpfend vorliegen, wird sich die Erarbeitung eines gemeindegebietsumfassenden Flächennutzungsplanes eher als kompliziert darstellen.

Die Kosten für die Erstellung eines Flächennutzungsplanes sowie eines Landschaftsplanes sind nicht genau zu beziffern, da die für diese Leistungen anzuwendenden HOAI-Berechnungstabellen bei einer Flächengröße von 15.000 ha enden (EG Stadt Tangerhütte 29.400 ha) und danach das Honorar „frei verhandelbar“ wäre.

Anfragen bei Nachbargemeinden haben ergeben, dass sich die Kosten nach einem noch durchzuführenden Ausschreibungsverfahren zwischen 200 und 300 T€ bewegen.

Dabei ist jedoch davon auszugehen, dass diese Gemeinden bereits andere unterstützende Planungsgrundlagen, wie ein IGEK, oder über andere planerische Vorleistungen verfügen (s.o.).

Eine Förderung bei der Erstellung eines Flächennutzungsplanes aus Landesmitteln wäre möglich.

Die Erarbeitung einer Bauleitplanung ist in Höhe von bis zu 80 Prozent möglich, wobei die Förderhöhe bei 80.000 € gekappt wird. Die Restsumme verbliebe dann bei der Gemeinde.


Gruber

Bauamtsleiter

13.03.2017