

Bauleitplanung

Die Planungshoheit, das heißt, das Recht und ggf. auch die Pflicht, einen Bauleitplan aufzustellen, liegt ausschließlich bei den Gemeinden. Während die Bauaufsichtsbehörde einen Bauantrag jeweils nur nach der tatsächlich vorhandenen Situation beurteilen kann und entsprechend des vorhandenen Baugebietes über die Zulässigkeit entscheiden muss, hat die Gemeinde die Möglichkeit, durch Bauleitplanung die planungsrechtliche Situation zu verändern.

Dies kann die Gemeinde dazu nutzen, ein unzulässiges Vorhaben doch genehmigungsfähig zu machen. Die Bauleitplanung dient aber auch dazu, städtebaulich unerwünschte Entwicklungen zu verhindern.

Das Planungsrecht kennt zwei Stufen:

1. die vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) und
2. die verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan sowie Vorhaben und Erschließungsplan).

Der Flächennutzungsplan

Er umfasst in der Regel das gesamte Stadt- bzw. Gemeindegebiet. Im Flächennutzungsplan wird der voraussehbare Flächenbedarf für die einzelnen Nutzungsmöglichkeiten langfristig geplant. Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan hat keine unmittelbaren rechtlichen Auswirkungen für den Bürger. Er bildet die Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung der Gemeinde.

Der Bebauungsplan, der Vorhaben- und Erschließungsplan

Im Gegensatz zum Flächennutzungsplan schafft der Bebauungsplan oder VE-Plan verbindliches örtliches Baurecht für eine genau abgegrenzte Fläche im Gemeindegebiet. Dieser verbindliche Bauleitplan ist aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Er wird als Satzung durch den Gemeinde- oder Stadtrat beschlossen und enthält rechtsverbindliche Festsetzungen, was und wie gebaut und/ oder genutzt werden darf.

Während ein Bebauungsplan für eine bestimmte Fläche auf eine unbestimmte Zeit generelle Festsetzungen enthält, wird ein Vorhaben- und Erschließungsplan von einem Bauwilligen selber erarbeitet.

Die Gemeinde beschließt durch eine Satzung die Zulässigkeit des Vorhabens. Das Vorhaben muss dann innerhalb einer mit der Gemeinde abzustimmenden Frist realisiert werden.

Sören Hauskeller