

## Kommunale Bauleitplanung

Die Gemeinden erstellen in eigener Verantwortung Bauleitpläne „soweit es für die städtische Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“ (§ 1 Abs. 1 Baugesetzbuch – BauGB). Dazu gehören der *Flächennutzungsplan* und der *Bebauungsplan*.

Flächennutzungsplan	Bebauungsplan
Vorbereitende Bauleitplanung	Basiert auf Flächennutzungsplan und entwickelt diesen weiter
Umfasst gesamtes Gemeindegebiet	Regelt konkret Nutzung der Grundstücke und Flächen
Aktualisierung ca. alle 10 Jahre	Nach Inkrafttreten rechtsverbindlich

### *Flächennutzungsplan*

Der Flächennutzungsplan dient der vorbereitenden Bauleitplanung:

- Er umfasst das gesamte Gemeindegebiet und
- in ihm sind die Grundzüge der Bodennutzung dargestellt (z.B. Gewerbegebiet, Wohngebiete, land- und forstwirtschaftliche Flächen, Grünflächen, Sondergebiete usw.)

### *Darstellungen*

Der Begriff „Darstellungen“ ist eine offizielle Formulierung, d.h. wenn gefragt wird, wie ein bestimmtes Gebiet im Flächennutzungsplan „dargestellt“ ist, möchte diese Person wissen, welche Art von Bodennutzung dafür vorgesehen ist.

### *Bauerwartungsland*

Vielfach fällt auch der Begriff „Bauerwartungsland“. Dabei handelt es sich um eine Fläche (z.B. ein vorhandener Acker), die die Gemeinde im Flächennutzungsplan als Wohnbaugebiet ausgewiesen hat.

Häufig werden diese Flächen gerne von Interessenten günstig erworben, um sie dann – wenn darauf Bebauung entsteht – zu einem weit höheren Preis zu verkaufen. Der Käufer hat jedoch keinen Anspruch darauf, dass diese geplante Bebauung auch realisiert wird, denn der Begriff „Bauerwartungsland“ spielt zwar bei der sog. „Wertermittlungsverordnung“ eine Rolle, hat aber im Rahmen des Flächennutzungsplanes keine juristische Wirkung.

### Der Flächennutzungsplan

- kann von der Gemeinde jederzeit wieder *verändert* werden,
- er hat *keine Rechtsbindung* gegenüber *Privatpersonen*
- und wird *nur mit überörtlichen Behörden* (z.B. Wasserwirtschaftsamt, Landwirtschaftsamt, Naturschutzbehörde), Nachbargemeinden und regionalen Planungsverbänden *verbindlich abgestimmt*.

Eine grundsätzliche Weiterentwicklung und Überarbeitung des Flächennutzungsplans wird etwa in Zeitabständen von acht bis zwölf Jahren empfohlen; dies ist aber von der städtebaulichen Entwicklung abhängig.

**Tipp:** den Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan der Kommune unbedingt lesen! Darin steht viel Wissenswertes zu Natur und Landschaft, Bevölkerung, Wirtschaft, Infrastruktur bis hin zur historischen Entwicklung der Kommune!

### ***Bebauungsplan***

Der *Bebauungsplan* wird grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt. Er umfasst Teile des Gemeindegebiets und regelt die Bodennutzung der einzelnen Grundstücke („Parzellen“) im Einzelnen.

#### *Festsetzungen im Bebauungsplan*

Von „Festsetzungen im Bebauungsplan“ wird z.B. gesprochen, wenn es darum geht,

- welche bauliche Nutzung zulässig ist,
- wie viel Fläche des jeweiligen Grundstücks bebaut werden darf,
- wie hoch das Gebäude sein darf,
- aber gegebenenfalls auch die Dachneigung, Firstrichtung usw.

Bei dem Umfang und der Art der Festsetzungen befindet sich man häufig in einem Zwiespalt: einerseits möchte man die städtebauliche Entwicklung positiv beeinflussen, andererseits versteht man auch, dass sich der Bauwillige nicht „bevormunden“ lassen möchte. Schwierig wird es dann, wenn die Gemeinde sehr viele Festsetzungen in einem Bebauungsplan getroffen hat und dann in Einzelfällen immer wieder davon abweicht. Der Ärger mit anderen Bauwilligen ist programmiert!

Ist ein Bebauungsplan erstellt und nach einem gesetzlich vorgeschriebenen Verfahren der öffentlichen Auslegung (Bürgerbeteiligung) durch den Gemeinderat beschlossen und in Kraft getreten, ist dieser „rechtsverbindlich“, d.h. der Grundstückbesitzer hat einen Rechtsanspruch, so zu bauen, wie es im Bebauungsplan festgesetzt ist.

*Bauaufsichtsbehörde* und *Baugenehmigungsbehörde* ist übrigens bei kreisangehörigen Kommunen das Landratsamt, außer sie haben sich dieses Recht übertragen lassen. Voraussetzung für die Übertragung ist allerdings die verwaltungstechnische Leistungsfähigkeit der entsprechenden Kommune (z.B. Einstellung eines Juristen oder Beamten, der sich auf öffentliches Baurecht spezialisiert hat).

Viele kreisangehörige Kommunen verzichten auf die Besetzung dieser Stelle. Außerdem ist es - praxisnah gesprochen - in Streitfällen mit den Bürgern „einfacher“, auf das externe „strenge“ Landratsamt zu verweisen.

Gesetzliche Grundlagen für die Kommunale Bauleitplanung sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) auf Bundesebene, d.h. für alle Kommunen verbindlich
- Baunutzungsverordnung (BunVVO), ebenfalls für alle verbindlich
- Bayerische Bauordnung (BayBO) bzw. die Bauordnungen der einzelnen Bundesländer