

Bauleitplanung

Die Bauleitplanung ist das wichtigste Planungsinstrument zur Steuerung und Ordnung der städtebaulichen Entwicklung einer Gemeinde.

Sie wird zweistufig in förmlichen Verfahren vollzogen, die im Baugesetzbuch (BauGB) geregelt sind.

In der **vorbereitenden Bauleitplanung** wird ein Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet aufgestellt (§§ 5–7 BauGB).

In der **verbindlichen Bauleitplanung** werden Bebauungspläne für räumliche Teilbereiche innerhalb des Gemeindegebiets aufgestellt (§§ 8–10 BauGB).

Die Zuständigkeit für die Aufstellung der Bauleitpläne liegt bei den Gemeinden. Sie unterliegen dabei der Rechtsaufsicht (hier: Landkreis Helmstedt) und der Normenkontrolle der Justiz.

Bei der Bauleitplanung müssen die Gemeinden die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB, sog. Anpassungspflicht) sowie die öffentlichen und privaten Belange (§ 1 Abs. 7 BauGB, sog. Abwägungspflicht) berücksichtigen.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind „die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen sowie das Klima zu berücksichtigen. Die Bauleitplanung wird daher in der Regel durch die Landschaftsplanung naturschutzfachlich begleitet und enthält regelmäßig einen gesonderten Umweltbericht.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (F-Plan) ist der **vorbereitende Bauleitplan**.

Der Geltungsbereich ist das gesamte Gemeindegebiet. Entwickelt wird der F-Plan aus dem Landesraumordnungsprogramm (LROP) und dem Regionalraumordnungsprogramm (RROP).

Die Planungshoheit bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes hat die Gemeinde.

Bestandteile/Inhalt:

- ⇒ Begründung / Umweltbericht
- ⇒ Feststellungsbeschluss durch den Rat
- ⇒ Genehmigungsvorbehalt (hier: Genehmigungsbehörde Landkreis Helmstedt)
- ⇒ Darstellung der beabsichtigten städtebaulichen Ordnung inkl. Art der Bodennutzung
- ⇒ Rahmen und Grundlage für Bebauungspläne (ohne konkrete, inhaltliche Festlegungen wie z. B. Schallschutz, Naturschutz = Aufgabe Bebauungsplan)
- ⇒ Festsetzungsmöglichkeiten siehe § 5 BauGB

Funktionen:

- ⇒ Behördenverbindliche Darstellungen über die Grundzüge der Bodennutzung; keine rechtliche Wirkung nach „außen“
- ⇒ Auf Grundlage des F- Planes besteht keine Verbindlichkeit zur Aufstellung eines Bebauungsplanes
- ⇒ Maßstab 1:10000 und 1:5000

Bebauungsplan

Der Bebauungsplan (B-Plan) ist der **verbindliche Bauleitplan**.

Der Geltungsbereich bezieht sich jeweils auf räumliche Teilbereiche innerhalb des Gemeindegebietes. Der B-Plan wird aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde entwickelt (Entwicklungsgebot).

Die Planungshoheit bei der Aufstellung des Bebauungsplanes hat die Gemeinde.

Bestandteile/Inhalt:

- ⇒ Begründung / Umweltbericht
- ⇒ Planzeichnung
- ⇒ Satzungsbeschluss durch den Rat
- ⇒ Inkrafttreten durch Bekanntmachung (hier: Amtsblatt Landkreis Helmstedt)
- ⇒ rechtsverbindliche Festsetzung der städtebaulichen Ordnung (auch inhaltliche Festsetzungen wie z.B. Vorkehrungen zum Schallschutz, Ausgleichsmaßnahmen, naturschutzfachliche Belange)
- ⇒ detaillierte Festsetzungen über die Nutzungsmöglichkeit von Grund und Boden
- ⇒ Festsetzungsmöglichkeiten siehe § 9 BauGB

Funktionen:

- ⇒ Rechtswirkung gegenüber Dritten (z. B. Nachbarn oder Investoren)
- ⇒ Die Bebauungspläne bestimmen die wesentlichen bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen, unter denen die Bauaufsichtsbehörden für Bauvorhaben Baugenehmigungen erteilen
- ⇒ Planungssicherheit
- ⇒ Maßstab 1:1000