

## **Bauleitpläne - Gemeinden steuern die Entwicklung**

Die Bauleitplanung nach dem Baugesetzbuch ist der zentrale Teil der städtebaulichen Planung einer Gemeinde. Ihre Aufgabe ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten. Dies schliesst alle privaten und öffentlichen Grundstücke ein.

### **Bauleitplanung gliedert sich in eine**

- vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan [1])
- und eine verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan [2]).

Die Gemeinden müssen Bauleitpläne aufstellen, sobald und soweit dies für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Dieses Prinzip der städtebaulichen Erforderlichkeit kann also - wenn es für eine geordnete städtebauliche Entwicklung notwendig ist - eine Pflicht zum Handeln begründen. Gleichzeitig beschreibt das Prinzip aber auch die Grenze des bauleitplanerischen Handelns: Die Gemeinde darf nur insoweit bauleitplanerische Vorgaben machen, wie es städtebaulich erforderlich ist. Bauleitplanerische Festlegungen, die nur aus anderen als städtebaulichen Gründen getroffen werden, sind nicht zulässig. Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Das Baugesetzbuch nennt einen Katalog von Belangen, die dabei zu berücksichtigen sind. So unter anderem:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung insbesondere durch die Förderung kostensparenden Bauens,
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung,
- die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile,
- die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege,
- die Belange des Umweltschutzes,
- die Belange der Wirtschaft, der Verteidigung und des Zivilschutzes und
- die Ergebnisse einer von der Gemeinde beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung.

Das ist nur ein kleiner Teil der öffentlichen Belange, die das Baugesetzbuch nennt. Oft treten bereits hier Konflikte auf, die eine Entscheidung zugunsten des einen oder zur Zurückstellung des anderen Belanges erfordern. So zum Beispiel, wenn für ein neues Wohngebiet landwirtschaftliche Flächen beansprucht werden oder wenn eine Straße durch einen erhaltenswerten und ruhigen Ort geführt werden soll.

Neben diesen öffentlichen Belangen gibt es noch eine Vielzahl privater Belange einzelner Bürger. Auch deren Berücksichtigung schließt sich oft gegenseitig aus. Die einen freuen sich, dass ein Gewerbegebiet errichtet werden soll, die anderen ärgern sich über die hiervon ausgehende Verkehrsbelastung.

Deshalb fordert das Baugesetzbuch, dass von der Gemeinde bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange sowohl untereinander als auch

gegeneinander gerecht abzuwägen sind (Abwägungsgebot).

## **Planungsebenen**

### **Bundesrepublik**

Mit der Raumordnung auf Bundesebene wird das Ziel einer ausgewogenen und nachhaltigen Siedlungs- und Freiraumstruktur für die gesamte Bundesrepublik Deutschland verfolgt. Des Weiteren sollen gleichwertige Lebensverhältnisse in allen Teilräumen des Landes geschaffen werden.

### **Bundesland**

Die Landesentwicklungsplanung hat zur Aufgabe, die allgemein gehaltenen Raumordnungsgrundsätze auf Bundesebene unter Berücksichtigung der spezifischen Bedingungen in den Ländern umzusetzen. Dazu formulieren die Länder im Rahmen ihrer Landesentwicklungsplanung die räumlich und sachlich notwendigen Ziele. Die Regionalplanung ist nicht als eigenständige Planung unterhalb der Landesplanung zu verstehen, sondern sie ist deren Bestandteil. Sie legt die Ziele für die drei Planungsregionen bzw. Teilräume Nord-, Süd- und Mittelhessen unter Beachtung der Vorgaben des Landesentwicklungsplans fest.

### **Gemeinde**

Die Bauleitplanung regelt die Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde mit dem Ziel einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung. Die Bauleitplanung nach dem Baugesetzbuch ist zweifellos der wichtigste Teil der städtebaulichen Planung einer Gemeinde. Ihre Aufgabe ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten. Dies schließt alle privaten und öffentlichen Grundstücke ein. Bauleitplanung gliedert sich in eine »vorbereitende Bauleitplanung« (Flächennutzungsplan) und eine »verbindliche Bauleitplanung« (Bebauungsplan).

Kommunale Satzungen wie die Gestaltungssatzung oder Stellplatzsatzung ergänzen und vervollständigen diese Planvorgaben.

### **Bauherr**

Neben der Bundesgesetzgebung (BauGB) ergänzt die Hessische Bauordnung (HBO) als Landesgesetzgebung das rechtliche Instrumentarium der Gemeinden. Jeder private Bauherr ist verpflichtet, sich an die rechtlichen Vorgaben der HBO zu halten. Die HBO stellt die Regelungen, die beim Bauen einzuhalten sind, dar. Sie enthält die Bestimmungen über das Grundstück und seine Bebauung, über die allgemeinen Anforderungen an die Bauausführung sowie über Aufgaben und Zuständigkeiten der Bauaufsicht und das bauaufsichtliche Verfahren.

**Downloads:** [3]

**Tags:** [Bauleitplanung](#) [4], [Bebauungsplan](#) [5], [Flächennutzungsplan](#) [6]

---

**Quelle (18.07.19 15:06):** <https://webseite.gross-umstadt.de/de/bauleitplanung-bplaene-0>

**Links:**

- [1] <http://www.gross-umstadt.de/sites/default/files/dateien/fnp.pdf>
- [2] <http://www.gross-umstadt.de/de/wohnbauggebiete>
- [3] <https://webseite.gross-umstadt.de/sites/default/files/dateien/fnp.pdf>
- [4] <https://webseite.gross-umstadt.de/de/tag/64>
- [5] <https://webseite.gross-umstadt.de/de/tag/311>
- [6] <https://webseite.gross-umstadt.de/de/tag/1130>