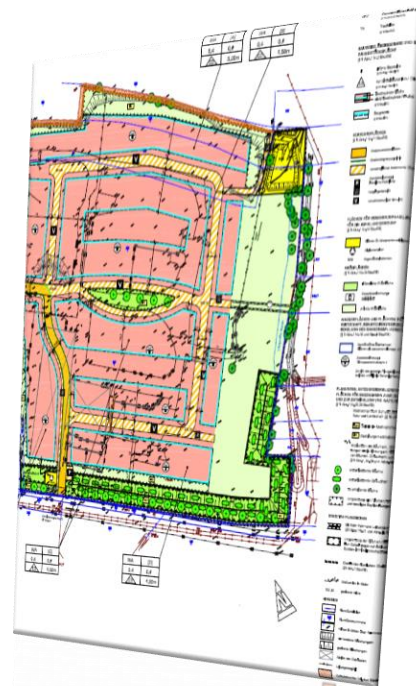
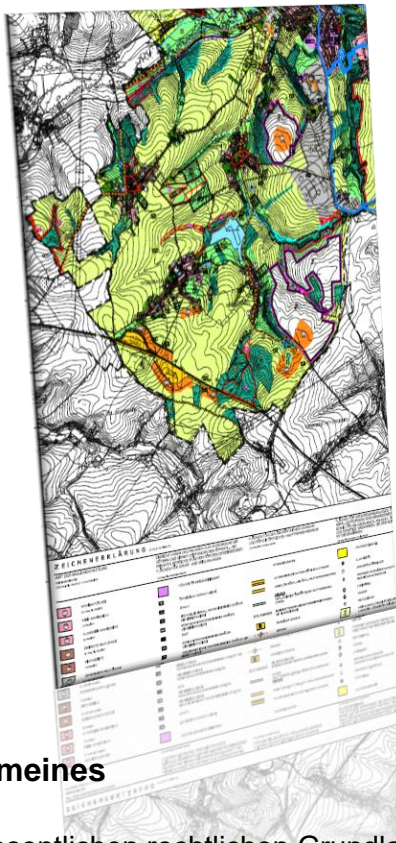


## IHK-Information

# Bauleitplanung Flächennutzungsplan und Bebauungsplan



### Allgemeines

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Bauleitplanung, auch als „örtliche Planung“ bezeichnet, finden sich in § 1 des Baugesetzbuches (BauGB). Ergänzende Gesetze sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO), das Raumordnungsgesetz (ROG) und auch einzelne §§ der jeweiligen Planungsgesetze der Länder.

Die Gemeinden allein haben das Recht und die Pflicht zur Aufstellung von Bauleitplänen. Diese so genannte kommunale „Planungshoheit“ ist Zentraler Bestandteil des verfassungsrechtlich garantierten Selbstverwaltungsrechts der Kommunen.

## IHK-Information

Im Gegensatz zur überörtlichen Planung, wie beispielsweise der Regionalplanung, beschränkt sich die Bauleitplanung auf das Gebiet einer einzelnen Gemeinde (**Ausnahme**: gemeinsamer Flächennutzungsplan mehrerer Gemeinden).

Nach § 1 Abs. 2 BauGB unterscheidet man zwischen der vorbereitenden Bauleitplanung - dem Flächennutzungsplan (FNP) und der verbindlichen Bauleitplanung - dem Bebauungsplan (BPlan).

In der nachfolgenden Tabelle sind die wesentlichen Eigenschaften dieser beiden Arten der Bauleitplanung gemäß den Regelungen des BauGB einmal gegenübergestellt:

	<b>Flächennutzungsplan</b> vorbereitender Bauleitplan, § 1 II Alt 1	<b>Bebauungsplan</b> verbindlicher Bauleitplan, § 1 II Alt 2
<b>Vorschriften</b>	> §§ 1 - 4b, 13 allgemeine Vorschriften für alle Bauleitpläne > §§ 5 - 7 spezielle Vorschriften für FNP	> §§ 1 - 4b, 13 allgemeine Vorschriften für alle Bauleitpläne > §§ 8 - 10 spezielle Vorschriften für BPlan, ergänzt durch § 12
<b>Intention</b>	<b>vorbereitender Charakter</b> und allgemeine Vorstellungen städtebaulicher Entwicklung für Zeitraum von ca. 10 Jahren	BPlan wird aus FNP i.d.R. entwickelt (§ 8 II) und <b>regelt</b> bauliche Nutzung der Grundstücke auch gegenüber Eigentümer (§ 8 I)
<b>Gebiet</b>	grundsätzlich das <b>gesamte Gemeindegebiet</b> (§ 5 I) Ausnahme: §§ 5 I 2, 6 III, IV	I.d.R. nur <b>Teile des Gemeindegebiets</b> (§ 9 VII) Ausnahme: § 8 II 2
<b>Inhalt</b>	Darstellungen (§ 5 I); <b>grobmaschig</b> ; in § 5 II exemplarisch („insbesondere“) aufgeführt	Festsetzungen (§ 9 I); <b>detailliert</b> nach § 9 I-III BauNVO/PlanZVO, nach § 9 IV i.V.m. LBauOen; <b>abschließender Katalog</b> der Festsetzungsmöglichkeiten
<b>Wirkung</b>	Gegenüber Einzelnen <b>keine unmittelbare Wirkung</b> ; Anpassungspflichten für Planungsträger (§ 7); Selbstbindung der Gemeinde (§ 8 II 1); als öffentlicher Belang i.S.v. § 35 III 1 Nr. 1 einem Vorhaben im Außenbereich entgegenhaltbar	<b>Unmittelbar verbindlich</b> (z.B. für spätere Erteilung einer Baugenehmigung)
<b>Rechtsnatur</b>	Keine Norm, kein Vertrag, kein VA; hoheitliche <b>Maßnahme eigener Art</b>	<b>gemeindliche Satzung</b> (§ 10 I)
<b>Beiwerk</b>	<b>Begründung</b> nach § 5 V	<b>Begründung</b> nach § 9 VIII

## IHK-Information

---

### Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan als erste Stufe der Bauleitplanung, besitzt nach den Regelungen der §§ 5 - 7 des BauGB folgende Grundeigenschaften:

- er umfasst das gesamte Gemeindegebiet,
- er stellt die Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen in Grundzügen dar,
- er ist durch einen Erläuterungsbericht zu ergänzen,
- er ist kein Verwaltungsakt, sondern ein kommunaler Hoheitsakt eigener Art,
- er begründet keinerlei privatrechtliche Ansprüche und schafft kein Baurecht, ist jedoch für nachfolgende behördliche Entscheidungen verbindlich,
- er bedarf der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde.

Die Aufstellung des FNP erfolgt in einem demokratischen Verfahren unter Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) und der Bevölkerung. Er dient der Gemeinde als Leitbild der zukünftigen Bodennutzung und ist in der Regel auf einen zeitlichen Planungshorizont von 10 bis 15 Jahren ausgelegt.

Er regelt grob die Abgrenzung von bebaubaren und nicht-bebaubaren Flächen und definiert u.a. die zur Bebauung vorgesehenen Flächen nach der *allgemeinen* Art ihrer baulichen Nutzung - so genannte **Bauflächen** und nach der *besonderen* Art ihrer baulichen Nutzung - so genannte **Baugebiete** (die genauen Inhalte regelt § 5 BauGB). Die Darstellungen sind nicht grundstücksscharf und ermöglichen demnach keine verbindlichen Aussagen zur Nutzung einzelner Grundstücke.

Die Flächennutzungsplanung dient den Gemeinden als wesentliches Element der strategischen Kommunalplanung.

### Bebauungsplan

Im Allgemeinen regelt ein BPlan die Zulässigkeit bestimmter Nutzungen und die Art und Weise der Bebaubarkeit einzelner Teilflächen im Gebiet einer Gemeinde und besitzt gemäß §§ 8 - 10 BauGB folgende Grundeigenschaften:

- er ist aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln,
- er muss eine Begründung enthalten,
- er wird als Satzung beschlossen,
- trifft rechtsverbindliche Festsetzungen.

Existiert in einer Gemeinde ein FNP, so müssen alle Bebauungspläne daraus abgeleitet werden. Verträgt sich eine im Rahmen eines BPlans vorgesehene Nutzung nicht mit den Festlegungen des FNP für dieselbe Fläche, so ist eine Aufstellung des BPlans nicht möglich. In diesem Fall müsste, in einem so genannten „Parallelverfahren“, eine gleichzeitige Änderung des FNP erfolgen um die Aufstellung des BPlans zu ermöglichen.

## IHK-Information

---

Besteht in einer Gemeinde kein gültiger FNP können trotzdem BPläne erstellt werden, in diesem Fall spricht man vom „vorzeitigen Bebauungsplan“ (§ 8 Abs. 4 BauGB). Die Aufstellung eines FNP ist zudem nicht zwingend erforderlich, sofern die städtebauliche Entwicklung einer Gemeinde auch mittels BPlänen gesichert werden kann.

Im Gegensatz zu den *Darstellungen* eines FNP sind die *Festsetzungen* (textlich und zeichnerisch) eines BPlanes für die spätere Bodennutzung rechtsverbindlich. Die möglichen Inhalte eines BPlanes definiert dabei § 9 BauGB.

Enthält ein Bebauungsplan mindestens Festsetzungen zu folgenden Punkten:

- > die Art der baulichen Nutzung z.B. allgemeines Wohngebiet, Gewerbegebiet etc. (§§ 2 ff. BauNVO),
- > das Maß der baulichen Nutzung z.B. Grundflächenzahl, Grundfläche, Geschosszahl (§§ 16 ff. BauNVO),
- > die überbaubaren Grundstücksflächen z.B. Baulinien, Baugrenze, Bebauungstiefen (§ 23 BauNVO),
- > die örtlichen Verkehrsflächen z.B. Straßen, Fußwege etc.,

so spricht man von einem „qualifizierten Bebauungsplan“ und die Zulässigkeit von Vorhaben in dessen Geltungsbereich regelt sich gemäß diesen Festsetzungen. (§ 30 Abs. 1 BauGB) Erfüllt ein Bebauungsplan diese Voraussetzungen nicht, so handelt es sich um einen so genannten „einfachen Bebauungsplan“. Die Zulässigkeit einzelner Vorhaben richtet sich nun über dessen Festsetzungen hinaus nach den Vorgaben in § 34 oder § 35 BauGB. (§ 30 Abs. 3 BauGB)

Eine wichtige Sonderform des BPlans bildet der „vorhabenbezogene Bebauungsplan“. (§ 12 BauGB) Hierbei kann auf Grundlage der Planung eines externen Vorhabenträgers, eines so genannten „Vorhaben- und Erschließungsplanes“, durch die Gemeinde ein verbindlicher BPlan als kommunale Satzung beschlossen werden. Voraussetzung ist, dass Vorhaben- und Erschließungsplan und vorhabenbezogener Bebauungsplan übereinstimmen und der Vorhabenträger sich mittels eines „Durchführungsvertrages“ verpflichtet die Planung zu finanzieren und innerhalb einer bestimmten Frist umzusetzen.

Dieses Planungsinstrument ermöglicht es zum einen Investoren mit vertretbarem Planungsaufwand Projekte zu realisieren und bietet zudem den Gemeinden die Möglichkeit, von Beginn an in die Planung eingebunden zu sein und Einfluss nehmen zu können.

Bebauungspläne sind die wesentlichen Instrumente der Gemeinden zur aktiven Steuerung der Bodennutzung im Gemeindegebiet und damit das elementare Planungsinstrument der städtebaulichen Entwicklung.



## IHK-Information

---

### Die Rolle der IHK

Die Industrie- und Handelskammer ist als Träger öffentlicher Belange gleichermaßen wie die Öffentlichkeit, bereits im frühesten Verfahrensstadium von der Kommune in die Bauleitplanung einzubeziehen.

Die Kammer wirkt in den Vorabstimmungen zur Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne mit. Sie ist verpflichtet, innerhalb der gesetzten Frist eine schriftliche Stellungnahme abzugeben, sofern dies zur Wahrung gesamtwirtschaftlicher oder auch einzelbetrieblicher Belange erforderlich ist.

Nur auf Grundlage dieser Stellungnahmen ist der Gemeinderat der planaufstellenden Gemeinde in der Lage, abschließend eine den rechtsstaatlichen Grundsätzen entsprechende Abwägung unter den unterschiedlichen, teilweise in Konkurrenz zu einander stehenden Interessen innerhalb eines Planbereichs sowie in dessen Umfeld vorzunehmen und über einen Ausgleich oder Kompromiss zwischen verschiedenen Nutzungsinteressen zu entscheiden.

Im Rahmen der Abwägung der unterschiedlichen Interessen darf die Gemeinde, die in ihrem Ermessen liegende Entscheidung über die Berücksichtigung oder Zurückstellung von Interessen ausschließlich aus städtebaulichen Erwägungen treffen. Das schließt Entscheidungen zum Schutz ansässiger Betriebe - etwa des Einzelhandels - vor Wettbewerb ebenso aus, wie Planungen, die ausschließlich dazu dienen sollen, sozialpolitisch unerwünschte Nutzungen, wie z.B. Spielhallen zu verhindern.

### Ihre Ansprechpartner:

---

**Pierre Menestrière**  
Tel. +49 365 8553-110  
E-Mail menestriere@gera.ihk.de

---

### Hinweis:

Diese Information soll nur erste Hinweise geben und erhebt daher keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Obwohl mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt, kann eine Haftung für die inhaltliche Richtigkeit nicht übernommen werden.