

4.4. Die moderne Bauleitplanung

In den letzten Jahrzehnten wurde das gesamte Gebiet des Bauplanungsrechts durch den Erlass mehrerer Gesetze auf allen staatlichen Ebenen geregelt. Unterteilen lässt sich dabei Folgendes:

- Bundesraumordnung
- Landesraumordnung
- Regionalplanung
- Gemeindliche Bauleitplanung
- Fachplanung

4.4.1. Bundesraumordnung

Raumordnung ist „... das Bemühen um eine den menschlichen Bedürfnissen entsprechende Ordnung des räumlichen Zusammenlebens auf der Ebene“ von Regionen und Ländern.²⁹

Sehen wir uns dazu zunächst das Raumordnungsgesetz (ROG) an, das für die Bundesrepublik als Ganzes den Rahmen der baulichen Entwicklung absteckt: „§ 1 (1) Der Gesamttraum der Bundesrepublik Deutschland und seine Teilräume sind durch zusammenfassende, übergeordnete Raumordnungspläne und durch Abstimmung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern.“

Da die lokale Planung die Aufgabe der jeweiligen Gemeinde ist, hat die Bundesregierung also einen übergeordneten Plan zu erstellen, der den Gemeinden eine koordinierende Vorgabe gibt. Üblicherweise wird diese Raumplanung für den Bund durch die Länder und Gemeinden erledigt (da diese vor Ort sind und sich auskennen), aber es bleibt eine bundesweite Aufgabe. Diese Raumordnungspläne sind für die Gemeinden bindend: „§ 4 (1) Ziele der Raumordnung sind von öffentlichen Stellen bei ihren raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten.“

4.4.2. Landesraumordnung

Bereits im Raumordnungsgesetz wird in § 8 geregelt, dass „für das Gebiet eines jeden Landes ... ein zusammenfassender und übergeordneter Plan aufzustellen [ist].“ Ausnahmen sind Berlin, Hamburg und Bremen, da diese als Bundesländer gleichzeitig geschlossene Städte sind.

²⁹ G. Albers: Stadtplanung. Darmstadt 1988

4.4.3. Regionalplanung

Für Bundesländer mit mehreren Ballungsgebieten (beispielsweise Baden-Württemberg mit dem Raum Stuttgart und dem Raum Mannheim) sieht § 9 vor, dass „Regionalpläne aufzustellen“ sind. Und natürlich sind diese auf die Landesraumordnung abzustimmen.

4.4.4. Gemeindliche Bauleitplanung

Nicht im Raumordnungsgesetz, sondern im Bundesbaugesetz ist die Planung auf der Ebene der Gemeinden geregelt, die als „Bauleitplanung“ bezeichnet wird. Hier wird also – in Abstimmung mit dem Landesraumordnungsplan oder ggfls. der Regionalplanung – die bauliche Planung für das jeweilige Gemeindegebiet erstellt.

Baugesetzbuch § 1: „(1) Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe dieses Gesetzbuchs vorzubereiten und zu leiten.“

Zwei wesentliche Werkzeuge hat die Gemeinde gemäß § 1 um die bauliche Entwicklung zu steuern: „(2) Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan).“

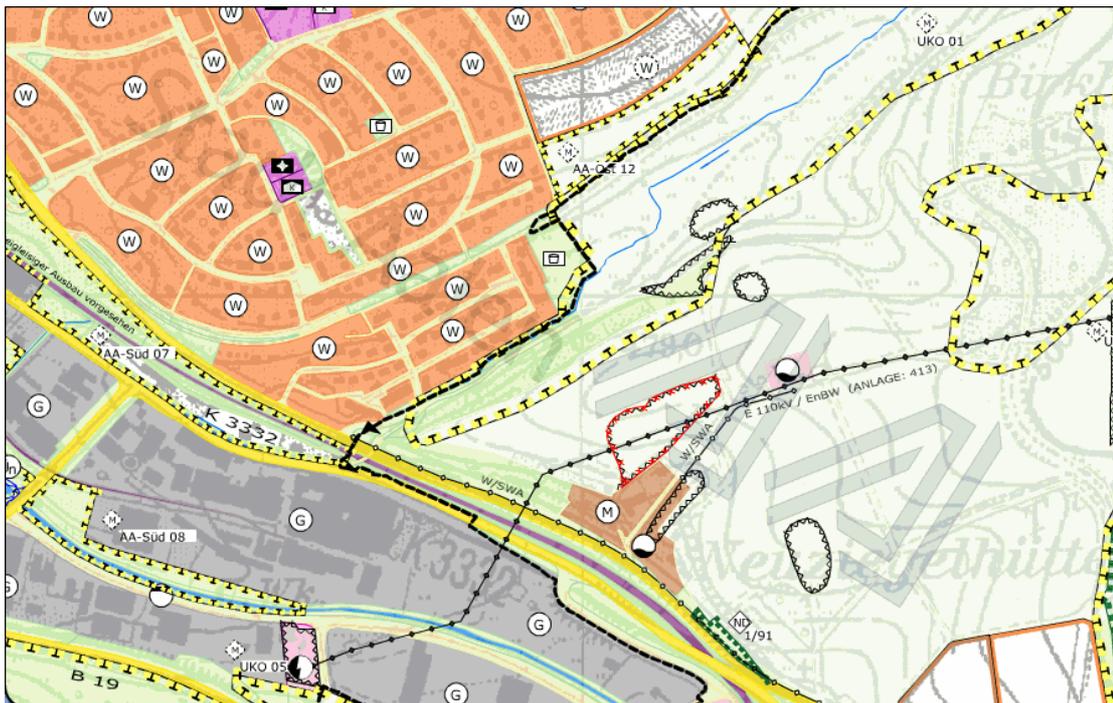
Diese drei Begriffe – *Bauleitplanung* mit ihren beiden Werkzeugen *Flächennutzungsplan* und *Bebauungsplan* – werden wir uns gleich anschließend genau anschauen, denn diese sind – im Gegensatz zur Bundes- und Landesplanung, die nur für die Ämter selbst von Bedeutung sind – die wesentlichen amtlichen Vorgaben für Bauprojekte.

4.4.5. Fachplanung

Nicht wie die obigen Kategorien räumlich orientiert, sondern nach ihrem jeweiligen Fachgebiet, sind die sog. Fachplanungen. Dies umfasst die Bereiche Forstwirtschaft, Landwirtschaft, Natur- und Wasserschutz, Energie- und Rohstoffwege, Verkehrswege, Landesverteidigung usw.

4.4.6. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan ist für das gesamte Gemeindegebiet (auch im Falle einer großen Stadt wie Berlin) eine einzige Übersicht, welche Flächen in der Zukunft für Bauen welcher Art zur Verfügung stehen sollen und welche nicht. Hier werden – einfach ausgedrückt – Wohngebiete (W), Gewerbegebiete (G), Mischgebiete (M) und Industriegebiete (I) ausgewiesen und von den Nicht-Bauflächen (Wald, Wiesen, Landwirtschaft usw.) unterschieden. Weiterhin können Flächen für den überörtlichen Verkehr, Versorgungsanlagen (Abfall, Wasser usw.) usw. dargestellt werden.



Flächennutzungsplan der Stadt Aalen (Baden-Württemberg)

Dies nennt man *Darstellungen*: „§ 5 Inhalt des Flächennutzungsplans (1) Im Flächennutzungsplan ist für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen.“ Man sagt also: „Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt!“

Der Flächennutzungsplan wird von der zuständigen Bauplanungsbehörde einer Gemeinde entwickelt und kann dann im Laufe der Zeit geändert, ergänzt oder aufgehoben werden. Es dürfen Flächen ausgelassen und später hinzugefügt werden, allerdings muss dies in der textlichen Erläuterung des Flächennutzungsplans begründet werden. Dies bedeutet, es findet zunächst eine grobe Planung für das gesamte Gemeindegebiet statt, die dann für einzelne Gebiete der Gemeinde detaillierter ausgearbeitet werden kann. Diese detaillierte Ausarbeitung nennt man Bebauungsplan. Schauen wir uns zuvor aber noch einen wesentlichen Begriff des Bauplanungsrechts an, der für das Verständnis von Bebauungsplänen wichtig ist.