

Achtung: B-Plan!

Von Zeit zu Zeit finden sich unter der Rubrik „Amtliche Bekanntmachungen“ unserer Tageszeitungen Hinweise wie dieser:

„Die Ratsversammlung der Stadt hat am den Bebauungsplan Nr. ... für das Gebiet zwischen ,,,,,,,, (Hier folgt eine Beschreibung des Gebiets)

als Entwurf beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Der Planentwurf liegt mit Begründung vom bis im Rathaus der Stadt, Zi.-Nr. während der Dienststunden öffentlich aus. Während der Auslegung können Anregungen schriftlich oder zur Niederschrift im Rathaus, Zi.-Nr. vorgebracht werden.“

Die meisten von Ihnen werden derartige Hinweise schon oft gelesen haben, ihnen aber eher selten nachgegangen sein. Die Bedeutung derartiger Bekanntmachung für Grundstückseigentümer, Mieter oder Gewerbetreibende sollte aber nicht unterschätzt werden.

Das System der Bauleitplanung

Zu den wichtigsten Aufgaben der Städte und Gemeinden gehört die Aufstellung von Bauleitplänen in der Form von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen. Diese Pläne regeln, wie, auf welche Weise und in welchem Umfang die Grundstücke im Bereich des Planes genutzt werden dürfen.

Der Flächennutzungsplan – sog. F-Plan - als vorbereitender Plan trifft eine gröbere Festlegung. Er unterteilt die Flächen nach Nutzungsarten wie z.B. Wohnen, Gewerbe, Grünflächen, Einrichtungen des Gemeinbedarfs und Verkehrsflächen. Der F-Plan wendet sich an die Verwaltung, er hat gegenüber dem Bürger noch keine direkte Auswirkung. Die Bebauungspläne sind jedoch aus dem F-Plan zu entwickeln.

Der Bebauungsplan – allgemein B-Plan genannt – trifft dann sehr viel genauere Festsetzungen, die gegenüber dem Bürger verbindliches Recht sind. Hier wird festgelegt, wozu ein Grundstück genau genutzt werden darf, wieviel % seiner Oberfläche bebaut werden dürfen und mit wieviel Stockwerken, wo die Grenzen der Bebauung, wo Grünflächen, Spielplätze und Stellplätze bzw. Garagen liegen, welche Erschließung durch Straßen und Wege vorgesehen ist und vieles mehr.

Für das eigene Grundstück, egal ob man Eigentümer, Gewerbenutzer oder Mieter ist, können diese Festsetzungen erhebliche Bedeutung haben. So kann z.B. der Bau eines größeren, u.U. mehrstöckigen Gebäudes, ein Anbau und sei es nur ein Wintergarten oder eine gewerbliche Nutzung plötzlich nicht mehr zulässig sein oder aber auf dem Nachbargrundstück, auf dem bisher ein einstöckiges Gebäude stand, kann nun ein mehrstöckiger Wohnblock mit

Stuhls Allee 35
24937 Flensburg

Tel. [0461] 520 77 - 0
Fax [0461] 520 77 - 77

info@khs-flensburg.de
www.khs-flensburg.de
www.khs-flensburg.dk

Einblickmöglichkeit in den eigenen Gartenbereich oder gar ein Gewerbebetrieb mit störenden Emissionen zugelassen werden.

Die Bürgerbeteiligung

Wegen dieser, von vielen verkannten Bedeutung der F- und B-Pläne hat der Gesetzgeber im Baugesetzbuch (BauGB) vorgesehen, daß die Bürger frühzeitig an der Planung beteiligt werden.

a) Zunächst sollen die Bürger „möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich unterrichtet“ werden. Dies geschieht meist in Bürgerversammlungen, zu denen mittels „Amtlicher Bekanntmachung“ in der Zeitung oder in kleineren Gemeinden an der gemeindlichen Anschlagtafel eingeladen wird. In diesen Versammlungen erläutern Vertreter der Bauplanungsabteilung meistens gemeinsam mit Gemeindevertretern die beabsichtigte Planung und beantworten auch Fragen der Bürger.

b) Die nächste Stufe ist die öffentliche Auslegung der Entwürfe mit Erläuterungsbericht (F-Plan) bzw. Begründung (B-Plan). Hier wird der Entwurf des Planes mit Zeichnung, Text und Erläuterung bzw. Begründung für 1 Monat ausgelegt. Während der Auslegungszeit können die Bürger ihre Anregungen zur und ihre Bedenken gegen die Planung vorbringen. Dies kann entweder schriftlich oder aber während der Dienststunden zur Protokoll geschehen. Die Auslegung muß genau wie die frühzeitige Bürgerbeteiligung unter Angabe von Beginn, Ende und Ort durch Zeitungsveröffentlichung oder an der gemeindlichen Bekanntmachungstafel öffentlich bekannt gemacht werden, damit jedermann prüfen kann, ob er von der beabsichtigten Planung betroffen ist und seine Beteiligungsrechte ausüben kann. Anregungen und Bedenken, die nicht innerhalb der Auslegungsfrist von 1 Monat vorgebracht worden sind, können in einem späteren Verfahren, in dem sich ein Bürger gegen bestimmte Festsetzungen des B-Planes wendet, grundsätzlich nicht mehr vorgebracht werden, sie sind ausgeschlossen!

c) In der letzten Stufe beschließt die Gemeindevertretung den B-Plan-Entwurf als Ortsrecht (Satzung) und entscheidet hierbei auch über die von Bürgern und anderen Verwaltungen vorgebrachten Anregungen und Bedenken. Danach wird der B-Plan öffentlich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wird gleichzeitig auch auf die für Verfahren gegen den B-Plan und für etwaige Entschädigungsansprüche geltenden Ausschlußfristen hingewiesen.

Von nun an ist der B-Plan geltendes Recht und liegt für jedermann zur Einsicht bei der Stadt- bzw. Gemeindeverwaltung aus. Jeder Bürger hat Anspruch auf

Stuhrs Allee 35
24937 Flensburg

Tel. [0461] 520 77 - 0
Fax [0461] 520 77 - 77

info@khs-flensburg.de
www.khs-flensburg.de
www.khs-flensburg.dk

Einsicht in den B-Plan nebst Begründung, über den Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben.

Wer all diese Beteiligungsmöglichkeiten versäumt, wird es später sehr schwer haben, sich noch gegen den B-Plan und seinen Inhalt, z.B. das vierstöckige Gebäude auf dem Nachbargrundstück oder die Beschränkung seiner eigenen Baumöglichkeiten, zu wehren.

Wie sollten Sie sich verhalten?

a) Jedem Bürger, der als Eigentümer oder Nutzer eines Grundstücks/einer Wohnung von Bauleitplänen betroffen sein kann, ist zu empfehlen, sorgfältig die „Öffentlichen Bekanntmachungen“ in der Zeitung oder am gemeindlichen Anschlagbrett zu verfolgen. Oft ist es schwer, auf Anhieb zu erkennen, ob man in dem vom Plan betroffenen Gebiet liegt. Wenn die in der Bekanntmachung angegebenen Gebietsgrenzen nicht ausreichen, sollte man einfach bei der Gemeinde anfragen, ob das eigene Grundstück im Planbereich liegt.

b) Wenn dies der Fall ist, empfiehlt es sich weiter, an der normalerweise stattfindenden Bürgerversammlung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung teilzunehmen um sich einerseits zu informieren und andererseits auch schon hier eigene Gedanken vorzubringen. Es kann auch nicht schaden, sich bei dieser Gelegenheit oder danach mit Gemeindevertretern/Ratsherren zu unterhalten und auch dort eigene Standpunkte einzubringen.

c) Auf jeden Fall sollte der förmlich für 1 Monat ausgelegte Entwurf eingesehen und sollten etwaige aus eigener Sicht notwendige Anregungen und Bedenken rechtzeitig vorgebracht werden. Abschriften an die in der Vertretung sitzenden Parteien und - wenn möglich - Gespräche mit Gemeindevertretern können nicht schaden.

d) Spätestens wenn der Plan beschlossen wird, ohne die vorgebrachten Einwendungen zu beachten, empfiehlt es sich, möglichst einen Fachanwalt für Verwaltungsrecht aufzusuchen, um die Auswirkungen auf die eigene Situation und die Möglichkeiten, dagegen vorzugehen prüfen zu lassen.

Noch besser ist es, einen derartigen Fachmann bereits spätestens zur öffentlichen Auslegung zu beauftragen, den Planentwurf auf seine Auswirkungen zu überprüfen und Einwendungen im Verfahren vorzubringen.

Wer hier versucht, am falschen Ende Geld zu sparen, kann riskieren, durch Wertverluste eines Grundstücks oder Betriebes später erheblich "draufzuzahlen".

Erich Meerbach
Rechtsanwalt und Notar
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
In der Praxis Dr. Kruse, Hansen & Sielaff in Flensburg

Stuhrs Allee 35
24937 Flensburg

Tel. [0461] 520 77 - 0
Fax [0461] 520 77 - 77

info@khs-flensburg.de
www.khs-flensburg.de
www.khs-flensburg.dk