

Bauleitplanung für Anfänger und Fortgeschrittene

Das Bauplanungsrecht ist kompliziert. Für kleine Gemeinden, die sich keine speziellen Fachkräfte leisten können, die sich überwiegend mit diesem Thema beschäftigen, ist die Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen eine besondere Herausforderung. Die Gemeinden müssen sich diesem Thema aber stellen, da die Bauleitplanung eine zentrale Zuständigkeit im Rahmen der gemeindlichen Selbstverwaltung ist. Wenn also in einer kleinen Gemeinde alle paar Jahre ein Bauleitplan aufgestellt werden muss, kommt die Mitarbeiterin bzw. der Mitarbeiter der Gemeinde schnell an ihre bzw. seine Grenzen. Natürlich gibt es Dienstleister, die bei der Erstellung des Plans zur Hand gehen können. Jedoch fehlen diesen Firmen oft die genauen Kenntnisse der örtlichen Gegebenheiten, die bei der Aufstellung der Pläne von großer Wichtigkeit sind. Manchmal sind auch diese Dienstleister mit der Aufstellung von Bauleitplänen fachlich überfordert.

Da ist es kein Wunder, dass die „fertigen“ Bauleitpläne nicht allen Vorgaben des Baugesetzbuches entsprechen. Während ein Flächennutzungsplan noch von der „höheren Behörde“ (Kreisverwaltung) genehmigt werden muss und bei dieser noch Gelegenheit besteht, den Plan zu berichtigen, werden Bebauungspläne nach Satzungsbeschluss des zuständigen Gemeindegremiums und Bekanntmachung unmittelbar rechtswirksam. Da kann nun einiges nicht so ganz mit den Bestimmungen des Baugesetzbuchs vereinbar sein. Der Gesetzgeber hat nun im Baugesetzbuch einen Katalog von mehr oder weniger „beachtlichen“ Fehlern zusammengestellt, die – zusammen mit Verfahrensfehlern bei der Aufstellung – dazu führen können, dass ein Bebauungsplan unwirksam ist. Und um nun solche Pläne irgendwie zu retten, wurde im BauGB der § 115 eingefügt. Damit können gegen in der Bekanntmachung der Gemeinde detailliert aufgeführten Mängel innerhalb eines Jahres schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht werden. Ist bei der Gemeinde ein Jahr nach Bekanntmachung keine schriftliche Reklamation eingegangen, ist der Bauleitplan rechtswirksam, egal welche und wie viele Fehler bei der Aufstellung gemacht worden sind. So ist es auch **unerfahrenen Gemeinden** möglich, einen wirksamen Bebauungsplan zu erstellen.

Es gibt aber auch erfahrene - zumeist größere - Gemeinden mit Sachbearbeitern, die viel Erfahrung mit der Aufstellung von Bauleitplänen haben und die sich finanziell auch die Hilfe eines professionellen Planungsbüros sichern können. Eine solche Gemeinde ist zweifelsohne der Markt Garmisch-Partenkirchen. Man sollte meinen, dass diese Orte den Ehrgeiz haben, fehlerfreie Bauleitpläne zu erarbeiten und in einem ordnungsgemäßen, den Vorschriften des BauGB und der Gemeindeordnung entsprechenden, fehlerfreien Verfahren zu entwickeln. Den § 215 BauGB müssen diese Gemeinden nicht in Anspruch nehmen.

Es fällt auf, dass die Bauverwaltung des Marktes Garmisch-Partenkirchen innerhalb kurzer Zeit zum zweiten Mal die Hilfe des § 215 BauGB in Anspruch nimmt. Es hat den Anschein, dass im Vorgriff auf die Möglichkeiten des § 215 unterschiedliche Fehler bei der Aufstellung bewusst in Kauf genommen wurden, um sich z.B. mit schwerwiegenden Einwendungen der Bürger im Auslegungsverfahren nach § 3, Abs.2 BauG nicht befassen zu müssen.

Dazu gehört auch, dass in keiner der vom Krampus besuchten Abwägungssitzungen des Bau- und Umweltausschusses die Gemeinderäte Veranlassung sahen, die geäußerten Einwendungen tatsächlich abzuwägen. In keiner der Sitzungen gab es (mit Ausnahme des

mittlerweile ausgeschiedenen GR Dr. Anton Hofer) keine einzige Wortmeldung. Die Beschlüsse fielen immer einstimmig, bzw. mit Gegenstimme von GR Dr. Anton Hofer, aus. Damit haben die Gemeinderäte ihre vom Gesetzgeber zugedachte vornehmste Aufgabe nicht wahrgenommen. Hinzu kommt, dass es der Gemeinde „gelingen“ ist, die vom Gesetzgeber und der Staatsregierung dringend empfohlene direkte Beteiligung der Bürger bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu vermeiden.

Unter diesen Umständen sollte sich keiner wundern, wenn sich Bürger zusammen finden und ein Bürgerbegehren starten, bzw. dass die beschlossenen Bauleitpläne in Normenkontrollverfahren angefochten werden.

25.11.2025

da Krampus