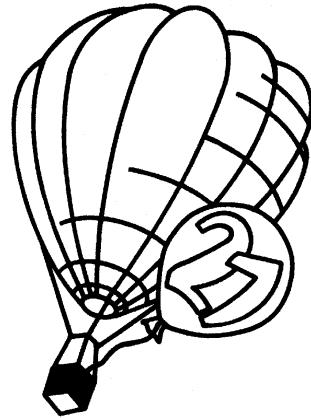


# LOKALE AGENDA 21

## .....SINZING.....



### BAULEITPLÄNE

Bauleitpläne werden von der Gemeinde eigenverantwortlich aufgestellt, sobald und soweit dies erforderlich ist. Die Aufstellung eines Bauleitplanes ist i.d.R. dann erforderlich, wenn die Nutzung in einem Gebiet wesentlich geändert werden soll, z.B. bei der Neuausweisung eines Gewerbe- oder Wohngebietes.

Wenngleich von einer sog. Planungshoheit der Gemeinde gesprochen wird, hat diese bei der Aufstellung ihrer Bauleitpläne eine große Anzahl von Rechtsvorschriften zu beachten, z.B. das Raumordnungsgesetz, Straßenrecht, Wasserrecht, Immissionschutzrecht, die Gesundheitsfürsorge oder Naturschutzgesetze.

Bauleitpläne werden unterschieden in:

### DER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Mit dem FNP lenkt die Gemeinde maßgeblich die weitere Entwicklung des von ihr zu verwaltenden Gebietes. Der Bürger ist aufgerufen, an dieser Planung konstruktiv mitzuarbeiten, indem er seine Vorstellungen innerhalb der dafür vorgesehenen Planungsphasen einbringt.

Der FNP ist das Ergebnis einer Abwägung unterschiedlicher Nutzungsanforderungen, die an ein bestimmtes Gebiet gestellt werden: Wohnen, Arbeiten, Erholung, Natur, Wasser, Strassen u.a.m.. Hierzu ist es erforderlich, dass die maßgeblichen Daten vollständig erfasst und dargestellt werden wie z.B. der Wohnraumbedarf, Verkehrsplanung, Biotop, Landschaftsbild, Versorgungsleitungen u.v.a.m..

Da der FNP ein gesamtheitlicher Plan ist und sich nicht nur auf den bebauten Raum bezieht, wird parallel dazu ein Landschaftsplan erstellt und in den FNP eingearbeitet. Damit behalten die Belange Natur und Landschaft ihr eigenes Gewicht.

Der FNP drückt die Planungsabsicht der Gemeinde aus, unmittelbare Rechtsfolgen für den betroffenen Grundeigentümer ergeben sich daraus zunächst nicht, im Unterschied zum Bebauungsplan.

### DER BEBAUUNGSPLAN

Der BBPL erstreckt sich auf Teile des Gemeindegebietes. Aus den Festsetzungen, die zeichnerisch und textlich erfolgen, ergeben sich unmittelbare Rechtsfolgen für den betroffenen Grundeigentümer. Handelt es sich beispielsweise um ein Wohngebiet, so wird u.a. Haustyp, Dachneigung, Stellplätze, Bepflanzungen u.a.m. detailliert bestimmt. Abweichungen von diesen Festsetzungen, z.B. ein freistehendes statt ein Doppelhaus, sind i.d.R. nicht mehr möglich.

Der BBPL wird durch einen Grünordnungsplan ergänzt, der in diesen eingearbeitet wird wie der Landschaftsplan in den Flächennutzungsplan. Mit Hilfe sog. grünordnerischer Festsetzungen sollen die natürlichen Strukturen gesichert und entwickelt werden. So werden z.B. Standorte für Baumpflanzungen und ökologische Ausgleichsflächen für die von der Bebauung beanspruchte Landschaft bestimmt, oder aber bestehende Strukturen wie Hecken oder Gewässer als zu erhalten oder zu entwickeln festgesetzt. Da sich die Inhalte eines BBPL, d.h. das Nutzungs- und Gestaltungsziel eines Gebietes wesentlich auch auf der gesamten Ort auswirken können (z.B. Ortsbild, Verkehrslärm, Spazierwege, Einwohnerstruktur), wird allen Gemeindebürgern - also nicht nur den Grundeigentümern - eine Mitsprachemöglichkeit eingeräumt.