

Informationen zur Bauleitplanung

Flächennutzungsplan und Bebauungsplan

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke durch Bauleitpläne vorzubereiten und zu leiten. Die Bauleitplanung stellt somit ein wichtiges Instrument der Stadtentwicklung und Stadtgestaltung dar.

Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan), die eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf den Grundstücken gewährleisten sollen.

Der Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung stellt die Grundzüge der räumlichen Entwicklung für die Gesamtstadt dar und dient als Leitlinie für die Verteilung von verschiedenen Nutzungen innerhalb des Stadtgebiets. Er umfasst das gesamte Stadtgebiet.

Ein Bebauungs- und Grünordnungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und wird als Satzung für einen Teil des Stadtgebiets vom Stadtrat erlassen. Je nach Umfang und Inhalt eines Bebauungsplans wird zwischen einem einfachen, vorhabenbezogenen und qualifizierten Bebauungsplan unterschieden. Eine Vielzahl von rechtsverbindlichen Bebauungsplänen der Stadt Freyung können auch im Internet unter www.freyung.de/de/rathaus-und-buerger/bauen-und-wohnen/bebauungsplaene.html einsehen werden.

Grundsätzlich gilt die sogenannte Baufreiheit, das heißt das Recht, die Grundstücke frei zu nutzen, die sich aus der Eigentumsgarantie des Artikels 14 Grundgesetz ergibt. Diesem Recht sind jedoch gewisse Grenzen gesetzt, die sich durch die Baugesetze ergeben. Die Bauleitpläne stellen eine Form der Beschränkung dieser Baufreiheit dar. Aus diesem Grund sind jedoch an die Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen bestimmte gesetzliche formelle und inhaltliche Anforderungen gestellt.

Es besteht grundsätzlich kein Rechtsanspruch Einzelner auf eine Bauleitplanung, das heißt niemand kann von der Gemeinde Planungsmaßnahmen oder die Aufrechterhaltung von vorhandenen Planungen verlangen.

Wie kommt ein Bebauungsplan zustande?

Damit ein Bebauungsplan in Kraft treten kann, bedarf es eines ordnungsgemäß durchgeführten Bauleitverfahrens. Das Baugesetzbuch (BauGB), das unter anderem die Anforderungen für die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen enthält, regelt drei Verfahrensformen, die je nach Inhalt des geplanten Bebauungsplanes zur Anwendung kommen:

- das Regelverfahren
- das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB
- das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB

Ausgehend vom Regelverfahren ergeben sich beim vereinfachten und beschleunigten Verfahren Erleichterungen bei der Bauleitplanung.

Öffentlichkeitsbeteiligung im Regelverfahren

Grundsätzlich gibt es zwei Stufen, in denen die Öffentlichkeit Stellungnahmen zu den Bauleitplanentwürfen abgeben kann. Im Folgenden wird das Regelverfahren dargestellt.

1. Stufe: Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

In der sog. „frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit“ gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, mögliche Planungsalternativen und voraussichtlichen Auswirkungen der Planung informiert und somit über die Bauleitplanentwürfe unterrichtet.

In dieser Phase hat jede/jeder die Gelegenheit, während der Auslegungsdauer von einem Monat die Ziele und Zwecke einzeln zu erörtern oder eine öffentliche Erörterungsveranstaltung zu fordern und eine Stellungnahme abzugeben.

In dieser Phase der „Plandarlegung“ kann der Vorentwurf der Bauleitplanung im Bauamt der Stadt Freyung sowie im Internet unter www.freyung.de/de/rathaus-und-buerger/bauen-und-wohnen/bauleitverfahren.html für die Dauer von einem Monat eingesehen werden.

Informationen zu diesem Beteiligungsverfahren werden entweder im Stadtinformationsblatt der Stadt Freyung oder in der Passauer Neuen Presse bekannt gegeben. Zudem wird auch an der Amtstafel im Rathaus und im Internet unter <https://www.freyung.de/de/rathaus-und-buerger/bauen-und-wohnen/amtliche-bekanntmachungen.html> auf die Bekanntmachung sowie die Fristen hingewiesen.

Alle Äußerungen werden anschließend unter Darlegung der Auswertung und Gewichtung mit einem Vorschlag dem Stadtrat gemeinsam mit einem Bauleitplanentwurf zur Entscheidung und sog. Billigung vorgelegt. Der Stadtrat muss dabei den Vorschlägen der Stadtverwaltung nicht folgen.

2. Stufe: Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nach der Billigung des Bauleitplanentwurfs erfolgt die wichtigste Beteiligungsphase, die sog. „förmliche Auslegung“. Hierbei werden die Entwürfe der Bauleitpläne mit dem Entwurf der Begründung nebst Satzungsentwurf und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

Diese Verfahrensstufe bietet zum einen die Möglichkeit zu prüfen, ob und inwieweit Äußerungen aus der 1. Beteiligungsphase berücksichtigt wurden und zum anderen, eine – ggf. weitere – Stellungnahme zu den Bauleitplanentwürfen abzugeben.

Die hierzu notwendigen Informationen finden Sie erneut im Stadtinformationsblatt der Stadt Freyung oder in der Passauer Neuen Presse. Des Weiteren wird auch an der Amtstafel im Rathaus und im Internet unter <https://www.freyung.de/de/rathaus-und-buerger/bauen-und-wohnen/amtliche-bekanntmachungen.html> auf diese Bekanntmachung sowie die Fristen hingewiesen.

Wird der Bauleitplanentwurf nach dieser Auslegung noch einmal geändert, bedarf es einer erneuten „förmlichen Auslegung“, allerdings ggf. nicht mehr im vollen Umfang.

Anschließend werden die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen von der Stadtverwaltung geprüft und dem Stadtrat wird ein Vorschlag für eine Abwägungsentscheidung vorgelegt. Folgt der Stadtrat diesem und ist hiernach keine weitere Öffentlichkeitsbeteiligung mehr erforderlich, beschließt der Stadtrat die Bauleitpläne.

Dieser Stadtratsbeschluss sowie ggf. die Erteilung einer Genehmigung des Bauleitplanes durch das Landratsamt Freyung-Grafenau wird im Stadtinformationsblatt der Stadt Freyung oder in der Passauer Neuen Presse bekannt gemacht und die Bauleitpläne treten in Kraft. Sie liegen nunmehr im Bauamt zur Einsicht aus. Auskunft wird auf Verlangen erteilt.

Abweichungen bei den Beteiligungsverfahren können sich bei den dem sog. vereinfachten und beschleunigten Verfahren ergeben

1. Öffentlichkeitsbeteiligung im vereinfachten Verfahren (§ 13 BauGB)

Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (1. Stufe, s.o.) abgesehen werden, da dieses Verfahren nur zur Anwendung kommt, wenn die Auswirkungen auf die Umgebung gering bzw. nicht vorhanden sind.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt in der Regel somit bei diesen Verfahren nur durch die förmliche Auslegung (2. Stufe, s.o.). Es gelten die Ausführungen entsprechend.

2. Öffentlichkeitsbeteiligung im beschleunigten Verfahren (§ 13 a BauGB)

Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung können unter bestimmten Voraussetzungen im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Auch bei diesem Verfahren kann auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (1. Stufe, s.o.) verzichtet werden, allerdings besteht in diesem Fall eine Informationspflicht der Bürgerinnen und Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planungen. Hierzu kann ein Bebauungsplanvorentwurf für die Dauer von mind. 2 Wochen im Bauamt eingesehen und Stellungnahmen dazu abgegeben werden. Der Zeitpunkt wird wiederum im Stadtinformationsblatt der Stadt Freyung oder in der Passauer Neuen Presse bekannt gemacht sowie im Internet (s.o.) bekannt gegeben.

Die 2. Stufe (s.o.) der Öffentlichkeitsbeteiligung findet wie im Regelverfahren statt.



Auswahl von häufig verwendeten Planzeichen und Fachausdrücken im Bebauungsplan

| | |
|---|---|
| Art der baulichen Nutzung | Die Art der baulichen Nutzung regelt kurz gesagt das „Was“ Im Bebauungsplan wird die Art der baulichen Nutzung für die Flächen, die für eine Bebauung vorgesehen sind, durch Baugebiete mit unterschiedlich zulässigen Nutzungen festgesetzt. Im Satzungstext des Bebauungsplanes kann die Art der zulässigen Bebauung erweitert und eingeschränkt werden. |
| Baugebiete | Allgemein zulässige Bebauung (Die weniger relevanten Baugebiete „Dorfgebiete - MD“ § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und „besondere Wohngebiete - WB“ § 4 BauNVO sowie ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind hier nicht aufgeführt; sie können der BauNVO entnommen werden.) |
| Reine Wohngebiete (WR) § 3 BauNVO | dienen dem Wohnen. Allgemein zulässig sind nur Wohngebäude. |
| Allgemeine Wohngebiete (WA) § 4 BauNVO | dienen vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. |
| Mischgebiete (MI) § 6 BauNVO | dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Allgemein zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im eingeschränkten Umfang. |
| Kerngebiete (MK) § 7 BauNVO | dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Allgemein zulässig sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Vergnügungsstätten, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaberinnen und Betriebsinhaber und Betriebsleiterinnen und Betriebsleiter und sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans. |
| Gewerbegebiete (GE) § 8 BauNVO | dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Allgemein zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke. |
| Industriegebiete (GI) § 9 BauNVO | dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Allgemein zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Tankstellen. |
| Sondergebiete (SO) §§ 10, 11 BauNVO | Als Sondergebiete kommen solche Gebiete in Betracht, die sich von den vorstehend genannten Baugebieten wesentlich unterscheiden. Dies sind entweder Sondergebiete, die der Erholung dienen oder sonstige Sondergebiete. Im Sondergebiet ist die jeweilige Zweckbestimmung und die Art der Nutzung im Bebauungsplan darzustellen und festzusetzen. |

Auswahl von häufig verwendeten Planzeichen und Fachausdrücken im Bebauungsplan

| | |
|--|---|
| Maß der baulichen Nutzung | Das Maß der baulichen Nutzung regelt kurz gesagt das „Wieviel“ Dabei können u.a. folgende Festsetzungen das Maß näher definieren. |
| Grundflächenzahl (GRZ) | Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Eine Grundflächenzahl von 0,4 bedeutet dementsprechend, dass das Grundstück zu 40% über- und unterbaut werden darf. |
| Geschossflächenzahl (GFZ) | Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Eine Geschossflächenzahl von 0,8 erlaubt beispielsweise auf einem Grundstück von 1.000 m ² die Errichtung eines Gebäudes mit 800 m ² Geschossfläche. |
| Baumassenzahl (BMZ) | Die Baumassenzahl gibt an, wieviel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Eine Baumassenzahl von 4,5 erlaubt auf einem Grundstück von 1.000 m ² die Errichtung eines Gebäudes mit einer Baumasse von 4.500 m ³ . |
| Vollgeschoss | Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Für Kellergeschosse gelten Sonderregelungen. |
| Überbaubare Grundstücksfläche | Die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche sowie die Bauweise regeln kurz gesagt das „Wo“ |
| Baulinie (rot) | Die Baulinie begrenzt die überbaubare Grundstücksfläche. Auf diese muss gebaut werden. |
| Baugrenze (blau) | Die Baugrenze begrenzt die überbaubaren Grundstücksflächen. Ein Neubau darf sie nicht überschreiten, kann jedoch von ihr zurück gesetzt werden. |
| Straßenbegrenzungslinie (grün) | Die Straßenbegrenzungslinie begrenzt die Verkehrsflächen. Darunter fallen die Straßen mit Bürgersteigen und Radwegen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wie z.B. Fußgängerzonen und verkehrsberuhigte Bereiche. |
| Bauweise | Im Bebauungsplan wird die Bauweise als offene oder geschlossene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen mit einer Länge von höchstens 50 m errichtet. In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet. |
| Wenn Sie Fragen haben oder sich zu einzelnen Planungsverfahren äußern möchten, wenden Sie sich bitte an das Bauamt der Stadt Freyung. Weitere Informationen finden Sie auch auf unserer Internetseite unter www.freyung.de . | |