

Informationen zur Bauleitplanung

Hier finden Sie Pläne und Unterlagen zur im Verfahren befindlichen Bauleitplanung sowie rechtsverbindliche Bebauungspläne und den rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Fürstenfeldbruck.

Wichtige Hinweise:

- Beachten Sie bitte unsere rechtlichen Hinweise und die Nutzungshinweise zu den Internetfassungen der Bauleitpläne im Verfahren und den rechtsverbindlichen Bauleitplänen.
- Sollten Sie nicht wissen, welcher im Verfahren befindliche oder rechtsverbindliche Bebauungsplan für das von Ihnen gesuchte Gebiet gilt, können Sie im Übersichtsplan die dazugehörige Nummer finden. Der Übersichtsplan beinhaltet sowohl die rechtsverbindlichen wie auch die im Verfahren befindliche Bebauungspläne. Er wird sukzessive ergänzt und aktualisiert.
- Auskünfte zum Flächennutzungsplan und den Bebauungsplänen erhalten Sie bei der Bauverwaltung, Sachgebiet 42, Zi. 214 oder bei der Stadtplanung, Sachgebiet 41, Zi. 304. Sämtliche Dateien zur Bauleitplanung liegen im Pdf-Format vor.

Ihre Stellungnahmen senden Sie bitte an folgende Adressen:

Per Post:
Stadt Fürstenfeldbruck
Bauamt – Sachgebiet 42
Hauptstraße 31
82256 Fürstenfeldbruck

Per E-Mail:
andreas.schoedt@fuerstenfeldbruck.de

1. Einführung

Aufgabe der **Bauleitplanung** ist es, auf Grundlage des **Baugesetzbuches** (BauGB), die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke durch Bauleitpläne vorzubereiten und zu leiten. Die Bauleitplanung stellt somit ein wichtiges Instrument der Stadtentwicklung und -gestaltung dar. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander gerecht abzuwägen.

Die Bauleitplanung wird unterteilt in die vorbereitende Bauleitplanung durch den **Flächennutzungsplan** und die verbindliche Bauleitplanung durch **Bebauungspläne**.

Man unterscheidet **Bauleitpläne im Verfahren** (in Aufstellung) sowie **rechtsverbindliche Bauleitpläne**.

1.1 Flächennutzungsplan

Die Stadt ist verpflichtet, für das Stadtgebiet einen Flächennutzungsplan aufzustellen. Dieser stellt die Grundzüge der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gesamtstadt im Hinblick auf ihre mittelfristig voraussehbaren Bedürfnisse dar. Er ist regelmäßig zu überprüfen und muss ggf. überarbeitet werden.

Gegenüber dem Bürger entfaltet der Flächennutzungsplan in der Regel keine unmittelbare rechtliche Wirkung, er umfasst vorwiegend behördenintern bindende Vorgaben (Ausnahmen sind z.B.

Aufforstungsverbotsflächen und Konzentrationsflächen für Kiesabbau).

Der Flächennutzungsplan muss immer eine Begründung (früher Erläuterungsbericht) beinhalten, in der die Gründe für die gewählten Darstellungen erklärt sind.

1.1.1 Inhalt eines Flächennutzungsplans:

Aus dem Flächennutzungsplan kann beispielsweise abgelesen werden, wo Wohnbauflächen, Gewerbeflächen, Flächen für den Gemeinbedarf (z.B. für Schulen und Kindergärten), Grünflächen, Flächen für die Landwirtschaft, Wald, Wasserflächen, Verkehrsflächen sowie Versorgungsflächen und sonstige Nutzungen vorhanden und geplant sind.

1.2 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan muss aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Bebauungspläne werden aufgestellt, sofern aus Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ein Planungserfordernis besteht. Es besteht kein Anspruch Einzelner auf die Aufstellung von Bebauungsplänen.

Im Bebauungsplan legt die Stadt als Satzung (Ortsgesetz) fest, welche Nutzungen auf einer Fläche zulässig sind. Der Bebauungsplan wird in der Regel nur für einen Teil des Stadtgebietes aufgestellt. Je nach Umfang und Inhalt wird zwischen einem einfachen, vorhabenbezogenen und qualifizierten Bebauungsplan unterschieden.

Der § 9 BauGB bildet die Rechtsgrundlage für sämtliche Festsetzungen und regelt als abschließender Katalog den Inhalt eines Bebauungsplans. Die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) ist eine ergänzende Verordnung zum Baugesetzbuch. Kernpunkt der Regelungen ist die genaue planerische Festlegung über Art und Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche.

1.2.1 Gliederung eines Bebauungsplans:

Ein Bebauungsplan besteht aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung. Die Begründung ist nicht Teil der Satzung, sie ist aber im Rahmen des Verfahrens zwingend erforderlich, um die Planintention darzulegen und zu begründen. Für den Fall, dass eine Umweltprüfung erforderlich ist, werden die Schutzgüter im Umweltbericht, als einem gesonderten Teil der Begründung, beschrieben und bewertet.

2. Bauleitpläne im Verfahren

Das Verfahren zur Aufstellung, Ergänzung, Aufhebung oder Änderung von Bauleitplänen ist im **Baugesetzbuch** (BauGB) geregelt. Die maßgeblichen gesetzlichen Bestimmungen finden sich insbesondere in den §§ 1 bis 4b, 6 und 10 BauGB.

Das Verfahren wird durch einen **Aufstellungsbeschluss** des Stadtrats eingeleitet. Auf der Grundlage eines Vorentwurfs findet in der Regel eine **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** statt, in der die Bürger über die Planung unterrichtet werden. Dabei ist ihnen Gelegenheit zur Äußerung zu geben. Parallel führt die Stadt eine frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durch, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird.

Auf Grundlage etwaiger neuer Erkenntnisse, wird der Entwurf ausgearbeitet und beschlossen (**Billigungsbeschluss**).

Danach wird die Planung mit der Begründung für einen Monat **öffentlich ausgelegt**. Auslegungsort ist das Rathaus der Stadt. Die Unterlagen können dort im Stadtbauamt (Bauverwaltung, Sachgebiet 42, Zi. 214) eingesehen werden. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung werden mindestens eine Woche vor deren Beginn über Aushänge im Schaukasten des Rathauses **bekannt gemacht**. Zeitgleich zur öffentlichen Auslegung holt die Stadt die **Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** ein.

Im Anschluss an die öffentliche Auslegung und die Behördenbeteiligung prüft die Stadt die eingegangenen Anregungen der Bürger und Träger öffentlicher Belange und wägt diese unter- und gegeneinander ab.

Sofern keine weiteren Änderungen erforderlich sind, werden die Bebauungspläne im Stadtrat beschlossen (**Satzungsbeschluss**) und sind **mit öffentlicher Bekanntmachung rechtsverbindlich**.

Der Flächennutzungsplan bzw. Flächennutzungsplanänderungen werden ebenfalls im Stadtrat beschlossen (**Feststellungsbeschluss**). Bevor sie **mit öffentlicher Bekanntmachung wirksam** werden, bedürfen sie jedoch zusätzlich der **Genehmigung der Regierung von Oberbayern**.