

## Beglaubigte Abschrift

# Bebauungsplan 94/3f-2

## "Industriegebiet Hasenheide Nord – 2. Änderung"

Änderungssatzung

Satzungsfassung vom 27.11.2012

Planverfasser

Stadt Fürstenfeldbruck  
Stadtbauamt  
Hauptstraße 31  
82256 Fürstenfeldbruck



## Inhaltsverzeichnis

	<b>Planzeichnung mit Planzeichenerklärung, Festsetzungen und Hinweisen</b>	<b>3</b>
<b>1</b>	<b>Begründung</b>	<b>4</b>
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplanes	4
1.2	Umfang der Änderung	5
1.3	Umweltbericht	5
1.4	Denkmalschutz und Denkmalpflege	6
	<b>Verfahrensvermerke</b>	<b>7</b>



# 1 Begründung

## 1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplanes

Für den Bereich der Hasenheide Nord ist seit dem 02.05.1997 der Bebauungsplan 94/3f nach Bekanntgabe in Kraft. Ein Teilbereich des Bebauungsplans wurde geändert und ersetzt als Bebauungsplan 94/3f-1 seit dem 26.02.2001 rechtskräftig den bisherigen Bebauungsplan.

Der bisherige Bebauungsplan setzt im westlichen Bereich eine öffentliche Grünfläche als sog. „Gliederungsgrün“ fest. Darüber hinaus ist als Ausgleichsmaßnahme festgesetzt, dass drei der sechs bestehenden Fischzuchtweiher als standorttypische Feuchtbiotope auszubauen und zu optimieren sind (bisherige Festsetzung Nr. B II. 2.3.1):

*„In der Grünfläche sind mindestens drei der sechs bestehenden Fischweiherrzuchten als standorttypische Feuchtbiotope auszubauen und zu optimieren. Dazu sind folgende Maßnahmen vorzunehmen:*

- *Gewässer aus der Nutzung, nehmen, abfischen*
- *Entfernen der Uferbeseitigung. Falls erforderlich, Abflachung der Uferbereiche zur Schaffung einer naturnahen Gewässermorphologie.*
- *Gezielte Auflichtung bzw. abschnittweise Entfernung der gewässerbegleitenden Gehölzsäume.*
- *Die Entwicklung einer Verlandungsvegetation ist zuzulassen.*
- *Die angrenzenden Grünbereiche sind zu einer standorttypischen Grünfläche unter der Verwendung der natürlichen, potentiellen Vegetation auszubauen bzw. zu optimieren. Vorhandene nicht standortheimische Ziergehölze sind zu entfernen.*

*Die Maßnahmen sind spätestens nach Ablauf der bestehenden Nutzungsverträge für die Fischzuchtweiher zu beginnen.*

*Die bestehende Nutzung als Grünfläche mit Fischzuchtweihern ist für die verbleibenden Weiher zulässig. Ergänzungen und Änderungen der bestehenden Nutzung sind nur zulässig zur Anlage von standorttypischen Feucht- und Grünflächen. Die o. g. Maßnahmen sind entsprechend anzuwenden.“*

Das Grundstück war zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplans im Eigentum der INDUSTHA FFB Industriegebiet Hasenheide Nord Grundstückentwicklungsgesellschaft mbH & Co.KG. Durch die Beteiligung der Stadt war die Zweckbestimmung einer öffentlichen Grünfläche im Grundsatz gewährleistet.

Mittlerweile wurden jedoch die Grundstücke im Jahr 2006 an einen Verein sowie



an eine Privatperson verkauft. In den Kaufverträgen wurde die o. g. Festsetzung bzgl. der Fischweiher konkretisiert und verbindlich geregelt. Dennoch stand der Verkauf in einem gewissen Widerspruch zu der o. g. Festsetzung als öffentliche Grünfläche, sodass der endgültige Vollzug der Kaufverträge behindert war. Außerdem war es bisher zweifelhaft, inwiefern die Stadt mangels Konkretisierung im Bebauungsplan die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen gegenüber den Privateigentümern öffentlich-rechtlich durchsetzen kann. Deshalb war es erforderlich, den Bebauungsplan zu ändern.

## 1.2 Umfang der Änderung

Die bisherige öffentliche Grünfläche wird in eine private Grünfläche geändert und die Lage der ökologisch aufzuwertenden Weiher entsprechend der Kaufverträge durch eine Umgrenzung mit einer Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Aus städtebaulicher Sicht ist es an diesem Standort aufgrund der Lage am Rande eines Industriegebietes vertretbar, auf eine öffentliche Grünfläche zu verzichten. Es wird in diesem Fall kein öffentliches Interesse gesehen, diese z.B. im Sinne eines Parks zu nutzen. Die Festsetzung der Lage der ökologisch aufzuwertenden Weiher ermöglicht einen zweifelsfreien öffentlich-rechtlichen Vollzug, der auch im Hinblick auf etwaige zukünftige Eigentümer dauerhaft gesichert ist.

Auf die Weiher Nr. 2, 3 und 5 (Nummerierung von Norden nach Süden aufsteigend), die im Planteil als Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt sind, erstreckt sich, solange diese nicht ausgebaut sind, ein privatrechtlich gesichertes Löschwasserrecht. Nach Abschluss der Maßnahmen verbleibt das Löschwasserrecht einzig bei den Weihern 1, 4 und 6.

Die Änderung wurde im Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt, da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt sind und der Zulässigkeitsmaßstab nicht verändert wird.

## 1.3 Umweltbericht

Aufgrund der Änderungen des Bebauungsplans - Festschreibung der Nutzungsart der Weiher - sind keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten, zumal, wie oben erwähnt, die in den Kaufverträgen der Grundstücke festgeschriebenen Nutzungen der entsprechenden Nutzung im Umweltbericht des rechtsgültigen Bebauungsplans 94/3f-1 entsprechen.



## Bebauungsplan Nr. 94/3f-2

### Verfahrensvermerke:

1. Der Stadtrat hat am 31.01.2012 die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 94/3f-1 (Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 94/3f-2) beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB). Außerdem wurde die Aufstellung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB beschlossen.
2. Der Planungs- und Bauausschuss hat den Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 31.01.2012 und die zugehörige Begründung am 31.01.2012 gebilligt.

Der Entwurf mit Begründung lag in der Zeit vom 04.07.2012 bis zum 06.08.2012 öffentlich aus. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden unterrichtet (§ 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB).

3. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 27.11.2012 wurde vom Stadtrat am 27.11.2012 gefasst (§ 10 BauGB).

Fürstentfeldbruck, den 26.02.2013  
**Große Kreisstadt Fürstentfeldbruck**



Sepp Kellerer  
Oberbürgermeister



Siegel

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 06.03.2013 ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan Nr. 94/3f-2 in Kraft (§ 10 BauGB).

Fürstentfeldbruck, den 07.03.2013  
**Große Kreisstadt Fürstentfeldbruck**



Sepp Kellerer  
Oberbürgermeister

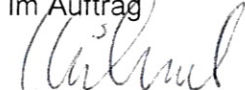


Siegel

Die wortgetreue Übereinstimmung dieser Abschrift mit der bei den städtischen Akten befindlichen Urschrift wird hiermit bestätigt.

Fürstentfeldbruck, den 07.03.2013

Im Auftrag



Kühnel

  
Höpner