

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 94/31-1 „Südl. Fraunhoferstraße-Ost“

Zusammenfassende Erklärung

Planverfasser

Architekturbüro Wild

Thomas Wild
Dipl.-Ing. Univ. Architekt und Stadtplaner ByAK
Energieberater BAFA / ByAK
Sachverständiger für Immobilienbewertung IfS
Bahnhofstraße 58a
82269 Geltendorf

WILD::
tw-architekt.de

Naturschutz / Umweltbelange, Umweltbericht

AVEGA

Arbeitsgemeinschaft Vegetation der Alpen
Astrid Hanak
Puchheimer Weg 11
82223 Eichenau

mit



Planverfasser Grünordnung

sigmetum | Peter Schneider

Stadtplaner und Landschaftsarchitekt ByAK
Fachjournalist DFJV
Hüttenkofen 51
84100 Niederaichbach

 sigmetum | peter schneider
stadtplaner und landschaftsarchitekt byak
fachjournalist dfjv

Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck

Florian Peischl | Stadtplaner und Landschaftsarchitekt
Sachgebiet 41 – Stadtplanung und Grünwesen



Daten

Zusammenfassende Erklärung
zum Satzungsbeschluss vom 29.07.2025

1. Anlass und Ziel der Planung

Die gewerbliche Entwicklung des im Flächennutzungsplan dargestellten **Industriegebietes Hasenheide Nord** in der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck zeigt seit vielen Jahren, dass das Flächenpotenzial der über die bisherigen Bebauungspläne ausgewiesenen Baugebiete weitgehend erschöpft ist.

Mit der Aufstellung bzw. der Anpassung und Fortführung des bereits 2012 in erster Auslegung begonnenen Bebauungsplan Nr. 94/3I (Teil A1) mit integrierter Grünordnung Hasenheide Nord-Ost wurde mit dem vorliegenden Bebauungsplan die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen, die Lücke im zentralen Bereich des Industriegebietes Hasenheide Nord zwischen der Trinks GmbH im Westen und der Bebauung an der Liebig- / Messerschmittstraße im Osten mittels eines **eingeschränkten Industriegebietes (Gle)** zu schließen. Darüber hinaus wurden aufgrund **konkreter Planungen des Freistaates Bayern**, vertreten durch das Staatliche Bauamt Freising, im mittleren und nördlichen Planungsumgriff (Gle 1 und Gle 2) Rahmenbedingungen für einen neuen Standort des **staatlichen Eich- und Beschussamtes** festgesetzt.

Der **Geltungsbereich** des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung Nr. 94/3I-1 „Südl. Fraunhoferstraße-Ost“ beläuft sich auf ca. **3,87 ha** und enthält überwiegend eine noch unbebaute offene Grünlandfläche mit nord-/ ost- und südseitigem Baum-Strauch Bewuchs, sowie nördlich Teile des öffentl. Straßenraums der Fraunhoferstraße.

Die **Erschließung** des Plangebietes erfolgt von der Fraunhoferstraße im Norden aus, daran anschließend wird, an der Westseite situiert, in Nord-Süd Ausrichtung eine neue Stichstraße mit Wendehammer zur Erschließung der rückwärtigen Quartiere Gle2 und Gle3 realisiert. Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die Staatsstraße 2054 im Westen.

Als **Art der Baulichen Nutzung** wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 94/3I-1 „Südl. Fraunhoferstraße-Ost“ ein eingeschränktes Industriegebiet (Gle) festgesetzt, aufgeteilt in die Quartiere Gle 1, Gle 2 und Gle 3. Dadurch wird der städtebaulichen Lage des Planungsbereichs zwischen Logistikunternehmen im Westen, Industriegebiet mit Beschränkung (Gl mB) im Osten sowie Gewerbegebiet im Süden Rechnung getragen, insbesondere die Beschränkung der Geräuschemissionen betreffend.

Das **Maß der baulichen Nutzung** wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. § 16 Abs. 2 BauNVO durch die Grundflächenzahl, die Baumassenzahl, die Wandhöhe als Höchstgrenze, sowie die Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die nur **ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter**, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, in dem Baugebiet allgemein zulässig sind, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass **Einzelhandelsbetriebe generell ausgeschlossen** werden.

2. Verfahren

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom **26.07.2011** gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die **Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 94/3I mit integrierter Grünordnung Hasenheide Nord-Ost** (jetzt fortgeführter BPlan 94/3I-1) und des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 94/3I mit integrierter Grünordnung Hasenheide Nord-Ost (trinks Süd GmbH) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.04.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB des gebilligten Bebauungsplan-Vorentwurfs vom 20.03.2012 wurde in der Zeit vom 19.04.2012 bis 20.05.2012 durchgeführt.

Nach vorbereitender Sitzung des Planungs- und Bauausschusses am 25.06.2012 wurde in der Sitzung des Stadtrates am **31.07.2012** der Beschluss gefasst, den o.g. Bebauungsplan in **zwei eigenständige Bebauungspläne zu teilen** und das weitere Verfahren nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB nur mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. **94/3I mit integrierter Grünordnung Hasenheide Nord-Ost** (trinks Süd GmbH, Teil A2) fortzusetzen, der **Satzungsbeschluss** erfolgte am **27.11.2012**.

In der Sitzung des Planungs- und Bauausschuss am **19.04.2023** wurde der Beschluss gefasst, eine **erneute frühzeitige Beteiligung** von Bürgern und Behörden zum Bebauungsplan-Vorentwurf i.d.F. vom 19.04.2023 durchzuführen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte nach § 3 (1) BauGB erfolgte im Zeitraum vom 17.08.2023 bis 18.09.2023. Gleichzeitig erfolgte nach § 4 (1) BauGB die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange, hierbei wurde eine Fristverlängerung eines Trägers öffentlicher Belange bis zum 02.10.2023 beantragt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte ortsüblich durch öffentliche Auslegung des **Entwurfes** in der Fassung vom **24.01.2024** im Zeitraum vom 06.03.2025 bis 07.04.2025. Gleichzeitig erfolgte gemäß § 4 (2) BauGB die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange.

Nach Vorberatung und Beschluss im Planungs- und Bauausschuss am 16.07.2025 hat der Stadtrat in der Sitzung vom 29.07.2025 gem. § 10 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan in der Fassung vom **29.07.2025** als **Satzung** beschlossen.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Untersuchung und Bewertung der Umweltbelange erfolgte anhand des Umweltberichts und durch die **Ermittlung möglicher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen** im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsregelung. Außerdem wurden die Belange des Artenschutzes wurden im Rahmen einer **speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung** untersucht.

Die **Erheblichkeit der Auswirkungen** des Plans auf die zu untersuchenden Schutzgüter wurde wie folgt eingeschätzt:

- | | |
|------------------------------|--|
| - Klima und Lufthygiene: | gering |
| - Geologie und Böden: | gering |
| - Wasser: | gering (aufgrund von geplanten Maßnahmen) |
| - Orts- und Landschaftsbild: | gering |
| - Mensch: | gering |
| - Sach- und Kulturgüter: | keine |

Bei der Ermittlung der **Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen** orientierte sich die Stadt Fürstenfeldbruck am Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (StMLU 2003). Die ermittelte **naturschutzfachliche Ausgleichsfläche** beträgt **3,01 ha**. Die entsprechenden **Maßnahmen** wurden im **Roten Moos** (Teil der Flurstücke 1151 und 1152) **westlich der Ortschaft Haspelmoor, Gemarkung Hattenhofen** umgesetzt. Das Entwicklungsziel ist ein **Umbau des Fichtenaltersklassenwalds in eine heterogene Vegetation feuchter bis nasser Verhältnisse** (v.a. laubholzreiche Auen-, bzw. Feucht- und Sumpfwälder) mit Lichtungen angestrebt. Grundsätzliche Maßnahme war die Entfernung der Fichten mit dem Erhalt der noch wenigen, vorhandenen Laubgehölze.

Die Durchführung der **speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)** ergab den **Nachweis einer intakten Zauneidechsenpopulation**. Bereits im Zuge des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplans 94/3I wurden in Abstimmung mit der höheren Naturschutzbehörde bei der Regierung von Oberbayern bereits **umfangreiche Maßnahmen, die dem Erhalt, der Habitatoptimierung und der zukünftigen Sicherung** einer anderen, **räumlich benachbarten Population im Fliegerhorst Fürstenfeldbruck** erfolgreich durchgeführt. Diese Maßnahmen können im Zuge des aktuellen Verfahrens als Maßnahmen zur **Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen)** zur Vermeidung der Beeinträchtigungen lokaler Populationen gewertet werden.

4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Ergebnisse der Abwägung

4.1 Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB

Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

4.2 Beteiligung von Behörden und Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

4.2.1 Von folgenden Behörden und Trägern öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB Äußerungen oder Anregungen eingegangen, jedoch sind keine erkennbaren oder schutzwürdigen Belange betroffen bzw. die Belange wurden ausreichend gewürdigt.

- Bundesnetzagentur Referat 814 vom 05.03.2025 (Entwurf)
- Deutsche Telekom Technik vom 19.09.2023 (Vorentwurf) und 28.03.2025 (Entwurf)
- Vodafone Deutschland GmbH 15.09.2023 (Vorentwurf) und 14.03.2025 (Entwurf)

4.2.2 Von folgenden Behörden und Trägern öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB Äußerungen oder Anregungen eingegangen, die im Rahmen der Abwägung ganz oder teilweise berücksichtigt sind:

4.2.2.1 AELF / Amt für Landwirtschaft + Forsten vom 18.09.2023 (Vorentwurf):

Es wird auf die Duldung landwirtschaftlicher Emissionen aus benachbarten Flächen verwiesen, was in der Satzung unter textlichen Hinweisen entsprechend ergänzt wurde.

Ebenso wird darauf verwiesen, dass es sich bei der südlichen Gehölzfläche um einen Wald gem. Art. 2 BayWaldG handelt, der bei Fällung 1:1 auszugleichen sei; der in der Planzeichnung zum Vorentwurf an dieser Stelle dargestellte mögliche Wall hätte bei Errichtung eine Fällung des Waldes zur Folge.

Der Bebauungsplan wurde entsprechend zum Entwurf angepasst, der Erhalt des Waldes bzw. die Beseitigung inkl. Folgemaßnahmen obliegt dem Bauwerber. Seitens des AELF erfolgte in der Stellungnahme vom 05.03.2025 (Entwurf) keine Anregung mehr.

4.2.2.2 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 04.09.2023 (Vorentwurf):

Es wird auf die hohe Dichte von Bodendenkmälern im Umfeld des Bebauungsplanes, die denkmalrechtlichen Voraussetzungen in Bezug auf eine Bauleitplanung sowie auf die ggf. nötigen denkmalrechtlich Erlaubnisse hingewiesen.

Dies wurde in der Satzung unter Hinweise entsprechend zum Entwurf berücksichtigt. Seitens des Landesamtes für Denkmalpflege erfolgte in der Stellungnahme vom 11.03.2025 (Entwurf) keine neue Anregung mehr.

4.2.2.3 BUND Naturschutz e.V. vom 10.08.2023 (Vorentwurf):

Es wird auf unzureichende Biotopvernetzungen gemäß der Darstellungen im Flächennutzungsplan verwiesen. Neben Nisthilfen für Vogelarten sollen Nisthilfen für Fledermäuse ergänzt werden ebenso wie eine vogelfreundliche Bebauung. Die Festsetzung zu insektenfreundlicher Beleuchtung und Lichtverschmutzung müsste optimiert werden (frühere Lichtabschaltung ab 20.00 Uhr). Die Festsetzungen zu den Baumpflanzungen wie die zur Fassadenbegrünung werden als nicht ausreichend gesehen. Die Errichtung eines Schallschutzwalls im Süden wird abgelehnt.

Die im Bebauungsplan vorgesehene Grünvernetzung wurde nach fachlicher Prüfung und Abstimmung mit den Behörden beibehalten. Entsprechend angepasst zum Entwurf wurden die Festsetzungen zu Nisthilfen / vogelfreundlicher Bauweise und Fassadenbegrünungen, wobei Sicherheitsbelange seitens des geplanten Eich- und Beschussamtes Ausnahmen erlauben. Nicht geändert wegen Unverhältnismäßigkeit wurde die Abschaltzeit für Beleuchtungen (ab 22.30 Uhr). Bezüglich Umgang mit der südlichen Böschung bzw. dem

Lärmschutzwall und Bewuchs (Wald) wird auf die o.g. Stellungnahme des AELF (Ziffer 4.2.2.1) und die entsprechende Berücksichtigung im Bebauungsplan verwiesen.

Mit Schreiben vom 13.03.2025 (Entwurf) wird nochmals die Abschaltzeit der Beleuchtung für zu spät empfunden, eine stärkere Bepflanzung mit Großbäumen gefordert sowie angeregt als Schutz vor Überflutung, keine Technik- / Elektroräume unterirdisch zu situieren. Die Bäume sind bereits überwiegend als Großbäume festgesetzt, es erfolgte keine weitere Anpassung des Bebauungsplans.

4.2.2.4 Handwerkskammer Oberbayern vom 18.09.2023 (Vorentwurf):

Es wird ein Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben gefordert; dies wurde zum Entwurfsverfahren in Abstimmung mit dem am 28.03.2023 von der Stadt beschlossenen Gewerbeflächenentwicklungskonzept berücksichtigt.

Im Schreiben vom 08.04.2025 (Entwurf) erfolgte kein Einwand mehr.

4.2.2.5 Immobilien Freistaat Bayern, Regionalvertretung Augsburg vom 17.09.2023 (Vorentwurf):

Es wird darum gebeten, die Baugrenzen in Gle 3 bis an die öffentlichen Grünflächen zu legen, ebenso sollte der östliche Grünstreifen (Böschung) verschmälert analog Gle 1 und Gle 2 und der Wendepunkt flexibel gehalten werden. Ebenso sollten die Wandhöhen in Gle 3 entsprechend dem Bebauungsplan „Trinks“ erhöht werden.

Die Baugrenzen sind bzw. bleiben bei Gle 3 abgerückt von den Grünflächen, so dass dort keine Bebauung unmittelbar anschließen kann. Auch bleibt der verspringende östliche Böschungsverlauf unverändert, er ist Teil des Gesamtkonzeptes und der Grün- / Biotopvernetzungen (siehe auch o.g. Stellungnahme des BUND (Ziffer 4.2.2.2) und die Abwägung. Die festgesetzte Erschließungsstraße einschließlich Wendepunkt werden als erstes errichtet und dienen der Zugänglichkeit der Gewerbeflächen. Die Abstufung der Wandhöhen in den drei Abschnitten stellt einen Grundzug der städtebaulichen Planung dar, die die bestehenden bzw. zulässigen Höhensituationen der benachbarten Bebauungspläne berücksichtigt. Der Bebauungsplan wird nicht angepasst.

4.2.2.6 Landratsamt Fürstenfeldbruck vom 27.09.2023 (Vorentwurf) und vom 04.04.2025 (Entwurf):

Es wird darauf verwiesen, dass eine Erschließung der Quartiere Gle 1 und Gle 2 über die öffentlichen Grünflächen nicht möglich ist, ebenso werden formale Korrekturen am Bauleitplanverfahren (Präambel und Verfahrensvermerke) und zum Boden- und Abfallrecht angeregt. Zudem wird auf die Rechtslage verwiesen, dass ein Freiflächengestaltungsplan nicht verpflichtend festgesetzt werden kann. Vom Fachbereich Naturschutz werden Auflagen zum Schutz für Zauneidechsen vor der Baufeldfreimachung gestellt.

Zur Erschließung der Quartiere Gle 1 und Gle 2 wurden ergänzende textliche Festsetzungen getroffen, so dass eine Erschließung über öffentliche Grünflächen sichergestellt wird. Die Gesetzesverweise in der Präambel wurden aktualisiert und die Verfahrensvermerke ergänzt. Der Textbaustein zu einer verpflichtenden Erstellung eines Freiflächengestaltungsplanes wird im Sinne einer „Soll“-Bestimmung relativiert. Die Hinweise zum Abfallrecht werden beachtet und die Begründung ergänzt. Den Auflagen zum Naturschutz in Bezug auf Zauneidechsen wird außerhalb des Bauleitplanverfahrens nachgekommen und die Begründung um die genannten Hinweise ergänzt.

4.2.2.7 Landratsamt Fürstenfeldbruck Brandschutzdienststelle vom 03.04.2025 (Entwurf):

Es wird darauf verwiesen, dass die Brandschutzdienststelle des Landratsamtes als zentrale Stelle zur Wahrung der Belange des Abwehrenden Brandschutzes im Landkreis Fürstenfeldbruck fungiert und die Zuständigkeit zur Beratung im Bereich des Vorbeugenden Brandschutzes nicht bei der Feuerwehr, sondern beim Kreisbrandrat liegt. Es folgen

allgemeine gesetzliche Verweise zu Gemeindlichen Feuerwehren, Verkehrsflächen und Zugänglichkeit sowie zur Löschwasserversorgung.

Die Begründung wird hinsichtlich der Hinweise der Brandschutzdienststelle überprüft bzw. ergänzt.

4.2.2.8 Staatliches Bauamt Freising vom 20.09.2023 (Vorentwurf):

Es wird darum gebeten, den Umgriff des Bebauungsplans an der Nord-Ost-Ecke an die tatsächlichen Grundstücksverhältnisse anzupassen. Ebenso soll die Abgrenzung des Maßes der Baulichen Nutzung („Knödelinie“) zwischen Gle 1 und Gle 2 in die Mitte nach Süden verschoben werden sowie die Baugrenzen an West-, Ost- und Südseite bis unmittelbar an die Grünflächen. Für Pflanzmaßnahmen an Gebäudeschattenseiten werden Vorschläge erbracht, jedoch auch um sicherheitstechnische Ausnahmen bei der Fassadenbegrünung gebeten. Es wird darauf verwiesen, dass eine Erschließung der Quartiere Gle 1 und Gle 2 über die öffentlichen Grünflächen nicht möglich ist.

Der Bebauungsplanumgriff wird an der Nord-Ost-Ecke nicht angepasst, da er dort den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 94/3e-1 (Liebig- / Messerschmittstraße) überlagern würde. Die sogenannte „Knödelinie“ trennt insbesondere auch die unterschiedlichen maximal zulässigen Höhenentwicklungen bei Gle 1 und Gle 2 und kann aus städtebaulichen Gründen nicht in die Mitte verschoben werden; zur flexibleren Gebäudeplanung wird sie um 2,0 m nach Süden verschoben. Der Anpassung der Baugrenzen im Gle 1 und Gle 2 wird in Teilen gefolgt und an der Westseite bis an die öffentlichen Grünflächen entlang der Erschließungsstraße herangeführt. Es wurde dem Einwand, Gebäudeschutz und Fassadenbegrünung in Einklang zu bringen, gefolgt und die Festsetzung zur Fassadenbegrünung angepasst, ebenso dem Hinweis auf Fassadenbegrünung und beschattete Gebäudeseiten nachgekommen. Die textlichen Festsetzungen zur Fassadenbegrünung wurden ergänzt.

4.2.2.9 Stadtbrandinspektor Fürstenfeldbruck vom 18.03.2025 (Entwurf):

Es wird auf die verpflichtende Grundversorgung mit Löschwasser verwiesen sowie auf eventuell zusätzlich erforderliche objektspezifische Maßnahmen.

Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich. Die Löschwasserversorgung wird im Rahmen des Städtebaulichen Vertrages mit dem Freistaat Bayern und dem Baugenehmigungsverfahren abschließend geregelt. Die Hinweise der Feuerwehr Fürstenfeldbruck werden in die textlichen Hinweise und die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

4.2.2.10 Stadtwerke Fürstenfeldbruck vom 02.04.2025 (Entwurf):

Um eine spätere Erschließung des südlichen Grundstückes Gle 3 zu gewährleisten (Stromversorgung), ist es erforderlich, einen weiteren Trafostationsstandort dort vorzuhalten.

Nordöstlich der Wendefläche ist bereits eine Fläche für die Trafostation vorgesehen, das Planzeichen war aus technischen Gründen jedoch unvollständig und wird zur Endfassung wieder ergänzt.

4.2.2.11 Umweltbeirat Fürstenfeldbruck vom 17.09.2023 (Vorentwurf) und vom 07.04.2025 (Entwurf):

Es wird eine Bodenkundliche Baubegleitung gefordert und die fälschliche Verwendung des Begriffs Altlast kritisiert, ebenso sollen aufgrund der günstigen Standortbedingungen Grundwasserwärmepumpen eingesetzt werden. Bezüglich der Eingriffsregelung und der entsprechenden Ausgleichsflächen werden die CEF-Maßnahmen als „nie abgeschlossen“ gesehen und kontinuierlich fortgeführte Maßnahmen (Monitoring und ggf. Nachbesserung) gefordert.

Eine Bodenkundliche Baubegleitung kann rechtlich nicht in einem Bebauungsplan veranlasst werden, wurde aber in den Hinweisen bzw. der Begründung bereits berücksichtigt. Ebenso kann hier eine Versorgung mit regenerativer Energien nicht festgesetzt werden, jedoch wird dies empfohlen sowie auf den einschlägigen Stadtratsbeschluss vom 22.02.2022 verwiesen. Die Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen wurden bereits infolge des ursprünglichen Bebauungsplan „trinks“ vollständig erbracht. Der Bebauungsplan wird nicht angepasst.

4.2.2.12 Wasserwirtschaftsamt München vom 13.09.2023 (Vorentwurf) und vom 02.04.2025 (Entwurf):

Zur Thematik Niederschlagswasserbeseitigung wird angemerkt, dass Versickerung über belastete Auffüllungen nicht erlaubt ist, aufgrund der Größe des bebauten Gebietes wird im Rahmen der Erteilung des Wasserrechts noch die Vorlage eines Überflutungsnachweises benötigt. Für den Bereich Altlasten/ Baugrund wird auf aktuelle Regelwerke hingewiesen. Zu möglichen Tiefgaragen wird angeführt, dass eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen ist.

Die Niederschlagswasserbeseitigung wird in der Satzung unter Hinweise sowie in der Begründung ausführlich behandelt, die Errichtung von Tiefgaragen o.ä. unterbauten Bereichen ist aufgrund der vorgegebenen Geländehöhen ausgeschlossen. Der Bebauungsplan wird nicht angepasst.

5. Zusammenfassung

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist es erforderlich, dem rechtskräftigen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck hat nach Vorberatungen im Planungs- und Bauausschuss die vorgebrachten Einwände unter Beachtung übergeordneter planerischer Vorgaben, der städtischen Planungsziele und der von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Bedenken bei seinen planerischen Erwägungen angemessen berücksichtigt und abgewogen. Damit wurde - nach insgesamt drei Verfahrensrunden - eine ausführliche Abwägung sowie eine fundierte Beschlussfassung gewährleistet. Dort wo ein Interessensausgleich nicht zu erreichen war, hat sich der Ausschuss bzw. der Stadtrat, unter Abwägung der in Kollision stehenden Belange, für die höhere Gewichtung des einen Belangs und damit zwangsläufig für die Zurückstellung eines anderen Belangs entschieden.

Eine grundsätzliche Prüfung der Standortfrage fand bereits im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens statt. Wie unter Ziffer 1 „Anlass und Ziel der Planung“ bereits aufgeführt, befindet sich das Plangebiet inmitten der im Flächennutzungsplan als „Industriegebiet Hasenheide Nord“ ausgewiesenen Fläche.

Stadt Fürstenfeldbruck

Fürstenfeldbruck, den 18.02.2026



.....
Oberbürgermeister Christian Götz

Planverfasser

Geltendorf, den 11.02.2026



.....
Thomas Wild
Dipl.-Ing. Univ. Architekt und Stadtplaner