Sitzungsunterlagen

62. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

15.04.2026

Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente

Einladung öffentl. 3

Vorlagendokumente

TOP Ö 2 Genehmigung der öffentlichen Niederschrift

Vorlage_Genehmigung Ö Niederschrift_PBA 5

TOP Ö 3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 94/3h-3 "Südl. Fraunhoferstraße-West (Deutsche Post)"; Aufstellungsbeschluss und Beschluss Vorentwurf

Vorlage mit Sitzungsdaten Ausschuss 3891/2026 6

Anlage 1 Geltungsbereich Bebauungsplan 3891/2026 13

Anlage 10_Eingriffsermittlung und Ausgleich_vorab 3891/2026 14

Anlage 11 BBP 94-3h-3_Protokoll_Scopingtermin 3891/2026 34

Anlage 2 Flächennutzungsplan rechtswirksam 3891/2026 46

Anlage 3 Flächennutzungsplan Neuaufstellung 3891/2026 47

Anlage 4 BBP 94-3h-3_Hochbauplanung_Ansichten_Vorentwurf 3891/2026 48

Anlage 5 BBP 94-3h-3_Grundriss und Dachaufsicht_Vorentwurf 3891/2026 49

Anlage 6 BBP 94-3h-3_Schnitte_Vorentwurf 3891/2026 50

Anlage 7 BBP 94-3h-3_Planzeichnung_Vorentwurf_Vorab 3891/2026 51

Anlage 8 BBP 94-3h-3_Satzung_Vorentwurf_vorab 3891/2026 56

Anlage 9 BBP 94-3h-3_Begründung_Vorentwurf_vorab 3891/2026 59

TOP Ö 4 Sportlerhaus auf der Lände - Weiteres Vorgehen

Vorlage mit Sitzungsdaten Ausschuss 3881/2026 75

Anlage 1 Entwurf 3881/2026 79

Anlage 2 Grobkostenschätzung 3881/2026 80

TOP Ö 6 Aufstellung eines Doppel-Standard-Containers als Gerätelager und Erweiterung der bestehenden Flutlichtanlagen um 14 Lichtmasten in der Klosterstraße

Vorlage mit Sitzungsdaten Ausschuss 3902/2026 81

Anlage 01_Eingabeplan 3902/2026 87

Stadt Fürstenfeldbruck Postfach 1645 82245 Fürstenfeldbruck

An die/ das/ den
Mitarbeiter/innen der Stadtverwaltung
Behindertenbeirat/ Seniorenbeirat/
Sportbeirat/ Stadtjugendrat/ Umweltbeirat/
Wirtschaftsbeirat
Stadtwerke Fürstenfeldbruck
Veranstaltungsforum Fürstenfeld
Vertreter der Presse

Amt 4 / Bauamt
Hauptstraße 31
82256 Fürstenfeldbruck

Telefon: 08141 / 281-0
Telefax: 08141 / 282-1199

Allg. Öffnungszeiten:
Mo – Fr 08:00-12:00 Uhr
Do 14:00-18:00 Uhr
und nach Vereinbarung

http://www.fuerstenfeldbruck.de
Info@fuerstenfeldbruck.de

Fürstenfeldbruck, 30.03.2026

Einladung zur 62. öffentlichen und nichtöffentlichen Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lade ich Sie zu der am **Mittwoch, 15.04.2026, 18:00 Uhr**, im großen Sitzungssaal des Rathauses stattfindenden Sitzung **des Planungs- und Bauausschusses** ein.

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil:

1. Bekanntgabe von in nichtöffentlichen Sitzungen gefassten Beschlüssen gem. Art. 52 Abs. 3 GO

2. Genehmigung der öffentlichen Niederschrift

3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 94/3h-3 "Südl. Fraunhoferstraße-West (Deutsche Post)"; Aufstellungsbeschluss und Beschluss Vorentwurf

4. Sportlerhaus auf der Lände - Weiteres Vorgehen

5. Statusbericht stadteigener Hochbauprojekte 1. Halbjahr 2026; mündl. Bericht

6. Aufstellung eines Doppel-Standard-Containers als Gerätelager und Erweiterung der bestehenden Flutlichtanlagen um 14 Lichtmasten in der Klosterstraße

7. Verschiedenes

Nichtöffentlicher Teil:

1. Genehmigung der nichtöffentlichen Niederschrift

2. Vorkaufsrechtsanfrage

3. Verschiedenes

Freundliche Grüße

Christian Stangl
2. Bürgermeister

-STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

62. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.	Genehmigung der öffentlichen Niederschrift gem. Art. 54 Abs. 2 GO i. V. m. § 38 GeschO			
TOP - Nr.	**Ö 2**	Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:	4-0242	Erstelldatum	23.03.2026	
Verfasser	Kurtz, Sophie	Zuständiges Amt	Amt 4	
Sachgebiet	Amt 4	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2. Bgm.:		
Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	**Planungs- und Bauausschuss**	**Entscheidung**	**15.04.2026**	**Ö**

Gemäß Artikel 54 Absatz 2 Halbsatz 2 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) sowie § 38 der Geschäftsordnung für den Stadtrat Fürstenfeldbruck sind die Niederschriften von Sitzungen städtischer Gremien vom jeweiligen Ausschuss bzw. Stadtrat zu genehmigen. Dies erfolgt in offener Abstimmung mit der Mehrheit der Abstimmenden (Artikel 51 Abs. 1 GO).

Der Planungs- und Bauausschuss beschließt die Genehmigung der Niederschrift der **61. öffentlichen Sitzung des Planungs- und Bauausschusses vom 11.03.2026.**

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 3891/2026

62. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.	Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 94/3h-3 "Südl. Fraunhoferstraße-West (Deutsche Post)"; Aufstellungsbeschluss und Beschluss Vorentwurf			
TOP - Nr.		Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:	41-Pe	Erstelldatum	17.03.2026	
Verfasser	Peischl, Florian	Zuständiges Amt	Amt 4	
Sachgebiet	41 Stadtplanung, Grünwesen	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2. Bgm:		

Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss	Vorberatung	15.04.2026	Ö
2	Stadtrat	Entscheidung	21.04.2026	Ö

Anlagen:	1 Geltungsbereich Bebauungsplan 2 Flächennutzungsplan rechtswirksam 3 Flächennutzungsplan Neuaufstellung 4 BBP 94-3h-3_Hochbauplanung Ansichten_Vorentwurf 5 BBP 94-3h-3_Grundriss und Dachaufsicht_Vorentwurf 6 BBP 94-3h-3_Schnitte_Vorentwurf 7 BBP 94-3h-3_Planzeichnung Vorentwurf_vorab 8 BBP 94-3h-3_Satzung_Vorentwurf_vorab 9 BBP 94-3h-3_Begründung_Vorentwurf_vorab 10 Eingriffsermittlung und Ausgleich_vorab 11 BBP 94-3h-3_Protokoll_Scopingtermin

Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat:

1. Für das in beiliegendem Lageplan (siehe Anlage 1) bezeichnete Gebiet wird der Vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 94/3h-3 "Südl. Fraunhoferstraße-West (Deutsche Post)" aufgestellt.
2. Dem vorgelegten Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 94/3h-3 "Südl. Fraunhoferstraße-West (Deutsche Post)" wird mit den in der Sitzung beschlossenen und eventuellen redaktionellen Änderungen zugestimmt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage des in der Planungs- und Bauausschusssitzung vorgelegten Bebauungsplan-Vorentwurfs die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Der Vorentwurf des Bebauungsplans trägt das Datum der Sitzung des Stadtrates vom 21.04.2026.

Refe-rent/in	Britzelmair/CSU		Ja/Nein/Kenntnis	
Refe-rent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Refe-rent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Refe-rent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Refe-rent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	

Klimarelevanz		gering		
Umweltauswirkungen		gering		
Finanzielle Auswirkungen		Unbekannt		
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung				€
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag				€
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme			€	
Folgekosten			€	

Sachvortrag:

I. Sachstand

Im Oktober 2024 trat die Deutsche Post DHL Real Estate Deutschland GmbH erstmals an die Verwaltung Fürstenfeldbruck heran, um für das **Flurstück 2527, sowie Teilflächen der Fl.Nrn. 2527/5 und 2529/3** (siehe Anlage 1) eine Machbarkeitsstudie für einen neuen Verbund-Zustellstützpunkt für den Versand von Post und Paketen der Deutschen Post AG vorzustellen.

In der **46. nicht-öffentlichen Sitzung** des **Planungs- und Bauausschusses am 21.11.2024** wurde das Vorhaben durch Vertreter der DHL Group erstmals vorgestellt und die Machbarkeitsstudie sowie ein erster Entwurf des Vorhabens präsentiert.
Daraufhin zeigte der Planungs- und Bauausschuss eine grundsätzliche Befürwortung der Ansiedlung der DHL am Standort in der Hasenheide Nord südlich der Fraunhoferstraße und beauftragte die Verwaltung, die hierfür notwendigen Schritte vorzubereiten.

Danach wurden durch den Vorhabenträger, der Deutsche Post DHL Real Estate Deutschland GmbH, ein Fachplanungsbüro mit der Bearbeitung einer Bauleitplanung beauftragt, sowie vorab bereits weitere Gutachter einbezogen.

Mit Schreiben und konkretisierenden Planunterlagen vom **30.12.2025** hat die Deutsche Post DHL Real Estate Deutschland GmbH als Vorhabenträger gemäß § 12 Abs. 2 BauGB einen **offiziellen Antrag**, für das genannte Vorhaben **das Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung** einzuleiten, gestellt. Die Antragsunterlagen wurden daraufhin von der Verwaltung vorab geprüft. Auf Grund der bereits tragfähigen Menge an Planunterlagen wurde entschieden, schon vor Einleitung des Bauleitplanverfahrens frühzeitig einen orientierenden **„Scoping-Termin“** mit den wichtigsten Trägern Öffentlicher Belange durchzuführen, um Inhalt, Umfang und Methoden der im Rahmen der Bauleitplanung erforderlichen Untersuchungen festzulegen. Dieser wurde am **05.03.2026** durchgeführt.

Es soll nun der Aufstellungsbeschluss für einen **Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 94/3h-3 "Südl. Fraunhoferstraße-West (Deutsche Post)"** zusammen mit der Vorentwurfsfassung beschlossen werden.

II. Planungsrechtliche Situation

Im **rechtsgültigen Flächennutzungsplan** von 1983 ist dieser Bereich als „Fläche für Abgrabung – vorhanden“ (ehem. Kiesgrube) und als Folgenutzung „Industriegebiet (GI)“ dargestellt. Zudem wird das Gebiet von Erschließungsstraßen unterteilt und mit Grünzügen gegliedert (siehe Anlage 2).
In der nicht wirksamen geplanten **Neuaufstellung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes** ist dieser Bereich ebenfalls als „Industriegebiet (GI)“ dargestellt. Innere Erschließungsstraßen zeigt der Entwurf nicht mehr, und die gliedernden Grünzüge folgen nun dem Verlauf der durch die Abgrabung entstandenen Böschungen (siehe Anlage 3). Nach frühzeitiger Abstimmung mit der Regierung von Oberbayern ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht notwendig. **Der Bebauungsplan entwickelt sich somit aus dem Flächennutzungsplan.**

Zum jetzigen Zeitpunkt stellt die beantragte Fläche **planungsrechtlich „Außenbereich“ gem. § 35 BauGB** dar. Gemäß § 35 Abs. 1 BauGB ist im Außenbereich ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es einem der privilegierten Nutzungstatbestände des § 35 Abs. 1 BauGB entspricht. Dies liegt nicht vor, es handelt sich bei dem Vorhaben um einen Verbund-Zustellstützpunkt für den Versand von Post und Paketen der Deutschen Post AG. Die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zur Umsetzung der planerischen Konzeption ist deshalb notwendig.

Das Plangebiet selbst befindet sich lt. LRA Fürstenfeldbruck in einer Fläche mit Kartierten **Altlasten** (Fläche Nr. 07.11 Priorität 3). Zwischen mindestens 1978 und 1983 wurde die Fläche als Grube für u. A. Hausmüll, Sperrmüll, Bauschutt, Erdaushub etc. benutzt. Eine entsprechende Bodenbelastung ist zu erwarten und muss im Bauleitplanverfahren intensiv betrachtet werden.

Im **südlichen Teil der Fläche** war bis ins Jahr 2022 ein **dichter Baumbestand** vorhanden. Dieser wurde, trotz Ablehnung eines Antrags des früheren Grundstückeigentümers, widerrechtlich vom Vorbesitzer gerodet. Juristische Schritte gegen den Vorbesitzer wurden von der Stadt eingeleitet. Die Stadt klärt in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde (unB) aktuell, auf welcher Ausgangs-Basis die **Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung** erfolgen sollte.

Das Plangebiet grenzt mit seinem **räumlichen Geltungsbereich** im Osten an den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 94/3l mit integrierter Grünordnung „Hasenheide Nord - Ost (trinks Süd GmbH)“ an, überschneidet sich jedoch nicht mit diesem. Im Norden überschneidet sich der Geltungsbereich minimal mit den rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 94/3f bzw. 94/3f-1, welche die ursprüngliche Haupt-Erschließungsstraße (jetzt Fraunhoferstraße) beinhalten. Diese wurde vollständig hergestellt, ohne dass, wie ursprünglich geplant, auf Teilflächen der Flurstücke 2527/5, 2527/4 und 2529/3 zurückgegriffen werden musste. Es besteht hier kein planerischer Konflikt mit dem nun zur Aufstellung vorliegenden Plangebiet.
Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses (27.09.2005) ragte der Geltungsbereich des westlich angrenzenden, im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes Nr. 94/3h in das jetzt gegenständliche Plangebiet, wurde jedoch im Verlauf des Verfahrens verkleinert und überschneidet sich nicht mehr mit dem geplanten Geltungsbereich.
Der geplante Geltungsbereich überschneidet sich darüber hinaus in Teilbereichen mit den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen Nr. 94/3a und 94/3c (Aufstellungsbeschlüsse 1976), welche beide ohne Verfahren sind und nie weitergeführt wurden.

Der Bebauungsplan Nr. 94/3h-3 wird innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches alle Festsetzungen früherer Bebauungspläne und deren Änderungen ersetzen.

III. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Deutsche Post AG mit Sitz in Bonn beabsichtigt, in der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck einen neuen **Verbund-Zustellstützpunkt für den Versand von Post und Paketen** zu errichten. Damit soll der Zunahme des Versandgeschäftes Rechnung getragen und die bestehenden Verteilzentren im Raum München und Augsburg entlastet werden. Dazu sind eine **Halle mit einer Größe von ca. 2.500 m²** sowie die dazugehörigen Stellplätze und Nebenanlagen notwendig. Ziel ist es, das Planungsgebiet entsprechend den Betriebsanforderungen bestmöglich zu nutzen und den

Eingriff in die Fläche auf das notwendige Minimum zu reduzieren

Das Gewerbe- bzw. Industriegebiet Hasenheide Nord ist im Bereich der Liebigstraße/ Messerschmidtstraße und nördlich der Fraunhoferstraße mittlerweile nahezu vollständig bebaut, so dass mittelfristig keine Bauflächen mehr zur Verfügung stehen. Es ist daher erforderlich, weitere Flächen an der Hasenheide Nord gemäß der städtebaulichen Planungsabsichten des Flächennutzungsplanes und Rahmenkonzeptes zur **Entwicklung des Gewerbe- und Industriegebietes Hasenheide** zu erschließen und mit Baurecht zu versehen.
Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogener Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 94/3h-3 "Südl. Fraunhoferstraße-West (Deutsche Post)" soll deshalb ein weiterer Schritt bei der **Umsetzung des Industrie- und Gewerbestandortes Hasenheide Nord** in die Wege geleitet werden.

IV. Inhalte des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Auf Grund der Verfahrensart eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12 Bau GB muss im Rahmen des Bauleitplanverfahrens bereits eine konkrete **Vorhaben- und Erschließungsplanung** vorliegen (siehe Anlage 4 bis 6).
Das **Städtebauliche Konzept** sieht eine Gewerbehalle mit Außenmaßen von ca. 125,5 m x 17,5 m vor, deren Dimensionierung den prognostizierten Umschlag an Post und Paketen optimal bewerkstelligen kann und zugleich genügend Sozialraum für die Mitarbeitenden zur Verfügung stellt. Die Situierung der Halle orientiert sich an der südlichen und östlichen Grundstücksgrenze. Dadurch kann im Ein- und Ausfahrtsbereich im Nordwesten der Höhenunterschied zur Fraunhoferstraße ausgeglichen und genug Park- und Rangierfläche für die notwendigen Fahrzeuge bereitgestellt werden. Außerdem ist dadurch der Erhalt von Bestands-Bäumen im Nordosten und Westen des Grundstücks sowie ein geringerer Eingriff in höherwertige Vegetationsbestände möglich.

Als **Art der baulichen Nutzung** wird ein Industriegebiet festgesetzt. Tankstellen sind nicht zulässig. Außerdem sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig. Dies begründet sich darin, dass diese Nutzungen nicht dem geplanten Verbund-Zustellstützpunkt der Deutschen Post AG entsprechen. Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (siehe Anlagen 7 bis 9).

Das **Maß der baulichen Nutzung** wird durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,75 festgesetzt. Um weitere Flächeninanspruchnahme zu verhindern, ist eine Überschreitung dieser nicht erlaubt. Darüber hinaus werden Festsetzungen zur **Höhenentwicklung** (Wandhöhe max. 7 m), sowie zu darüber hinausreichende Höhenfestsetzungen zu Attika, Dachaufbauten und Absturzsicherungen getroffen. Hierbei bleibt das Vorhaben in seiner maximal möglichen Höhe hinter der Gebäudehöhe der östlich angrenzenden Gewerbehalle der Fa. Trinks zurück und wird aus Richtung der Messerschmidstraße visuell nicht erkennbar sein.

Nebenanlagen sind ausschließlich innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen zulässig. Bei den Nebenanlagen handelt es sich insbesondere um eine Überdachung, Müllsammelstellen sowie einen Energiespeicher und Löschwassertank (dieser wird im weiteren Verlauf des Verfahrens noch konkretisiert; es ist geplant, nach Erwerb der Teilflächen der städtischen Grundstücke an der Fraunhoferstraße, diesen dort zu verorten).

Um verschiedene **Dachformen** zu ermöglichen, welche den Einsatz von Dachbegrünung begünstigen, sind im Planungsgebiet ausschließlich flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 20° zulässig.

Die **Verkehrserschließung** des Plangebietes kann von der Frauenhoferstraße aus erfolgen.

Das **Grünordnungskonzept** sieht grundsätzlich einen größtmöglichen Erhalt der Bestandsstrukturen an der West- und Nordseite vor. Die westlichen Grünflächen sollen zugleich als **interne Ausgleichsflächen** (darüber hinaus notwendiger **Ausgleich** wird **extern** über die Ökoagentur BBV Landsiedlung nachgewiesen) dienen, die nördlichen Bestands-Strukturen (Baum-Strauch-Hecken) werden bestmöglich geschont und um Neupflanzungen ergänzt. Die Böschungsflächen an der Zufahrt und am Südrand sollen zur Hangbefestigung und somit zum Schutz vor Erosion der Böschung mit Strauchhecken bepflanzt werden (siehe Anlage 10).
Zum Zeitpunkt der eingereichten Unterlagen im Dezember 2025 waren insgesamt **15 Bestandsbäume als zu roden** und **12 Bestandsbäume als Neupflanzung** festgesetzt. Ebenso wird eine prozentuale **Dachbegrünung** in Kombination mit Dachflächenphotovoltaik, sowie eine **Fassadenbegrünung** festgesetzt.

Die **Niederschlagswasserversickerung** muss direkt auf dem Planungsgebiet erfolgen. Hierfür sorgen die unversiegelten Flächen und das Entwässerungssystem. Die PKW-Stellplätze sind in **wasserdurchlässiger Bauweise** mit Rasengittersteinen zu realisieren.

Es liegt bereits eine **Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung** vor, welche grundsätzlich zu folgendem Ergebnis kommt: *Aufgrund der Einhaltung der Immissionsrichtwerte ergeben sich für den Verbund-Zustell-Stützpunkt keine erhöhten Anforderungen an den Schallschutz. Der Stand der Lärmminderungstechnik ist einzuhalten. Aufgrund der Einhaltung der Immissionsrichtwerte ergeben sich für den geplanten Verbund-Zustell-Stützpunkt keine besonderen baulichen Schallschutzmaßnahmen, die einer Festsetzung im Bebauungsplan bedürfen.*

<u>Ergebnisse des Scoping-Termins (siehe Anlage 11):</u>
Dem Scoping-Termin zu Grunde lagen die Planunterlagen zum Zeitpunkt der Einreichung im Dezember 2025. Es wurden als Ergebnis des Scoping-Termins folgende Änderungen beschlossen:

- Es sind, entsprechend der Anzahl an zu rodenden Großbäumen, **Großbaum-Neupflanzungen festzusetzen**, also **mind. 15** Stück
- Es soll darüber hinaus eine **textliche Festsetzung** getroffen werden, dass **je fünf Stellplätze zusätzlich ein Großbaum** zu pflanzen ist; dies führt zu **weiteren 17 Großbaum-Neupflanzungen**
- Die **nördliche Stellplatzanlage** ist stärker zu durchgrünen
- Die Festsetzung zur **Fassadenbegrünung** ist auf die Südfassade auszuweiten
- Es soll geprüft werden, ob die mittige **Stellplatzüberdachung** ebenfalls begrünt werden kann
- Bezüglich des ursprünglich auf dem Grundstück befindlichen Baumbestandes, welcher unzulässigerweise vom Vorbesitzer gerodet wurde, klärt die Stadt in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde (unB) gerade, auf welcher Ausgangs-Basis die **Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung** erfolgen sollte

- Die zum Zeitpunkt des Scoping-Termins vorliegenden **Hydro-Geologischen Gutachten** zur Versickerung auf der ehem. Hausmülldeponie reichen dem Wasserwirtschaftsamt nicht aus und werden aktuell als kritisch erachtet. Es ist hier ein nach rechtlichen Vorgaben vertieftes Gutachten zu erbringen. Der Themenbereich „Wasserrecht“ ist nicht der Abwägung zugänglich Spätestens zur zweiten Auslegung müssen hier alle Belange ausgeräumt sein.

V. Umgriff des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand des Industriegebiets Hasenheide, ist ein ehemaliges Kiesgrubengelände und derzeit unbebaut. Das Gelände ist überwiegend eben, im Norden fällt es zur Fraunhoferstraße mit einer steilen Böschung ab.
Im Osten grenzt unmittelbar das bereits bebaute Industrie- und Gewerbegebiet an; auch im Norden befinden sich Industriegebiete, die aber durch die Frauenhoferstraße vom Plangebiet abgetrennt sind. Westlich des Plangebietes ist keine Bebauung vorhanden.

Planungsumgriff:
Der Geltungsbereich umfasst das **Flurstück 2527, sowie Teilflächen der Fl.Nrn. 2527/5 und 2529/3**, Gemarkung Fürstenfeldbruck.

Insgesamt umfasst der Geltungsbereich eine Fläche von ca. **13.757 m²**.

Eigentumsverhältnisse:
Die Flurnummer 2527 befindet sich im Besitz der Deutschen Post AG. Die Flurnummern 2527/5 und 2529/3 befinden sich aktuell im Besitz der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck. Es ist jedoch geplant, die im Geltungsbereich liegenden Teilflächen an die Deutsche Post AG zu veräußern.

VI. Verfahren

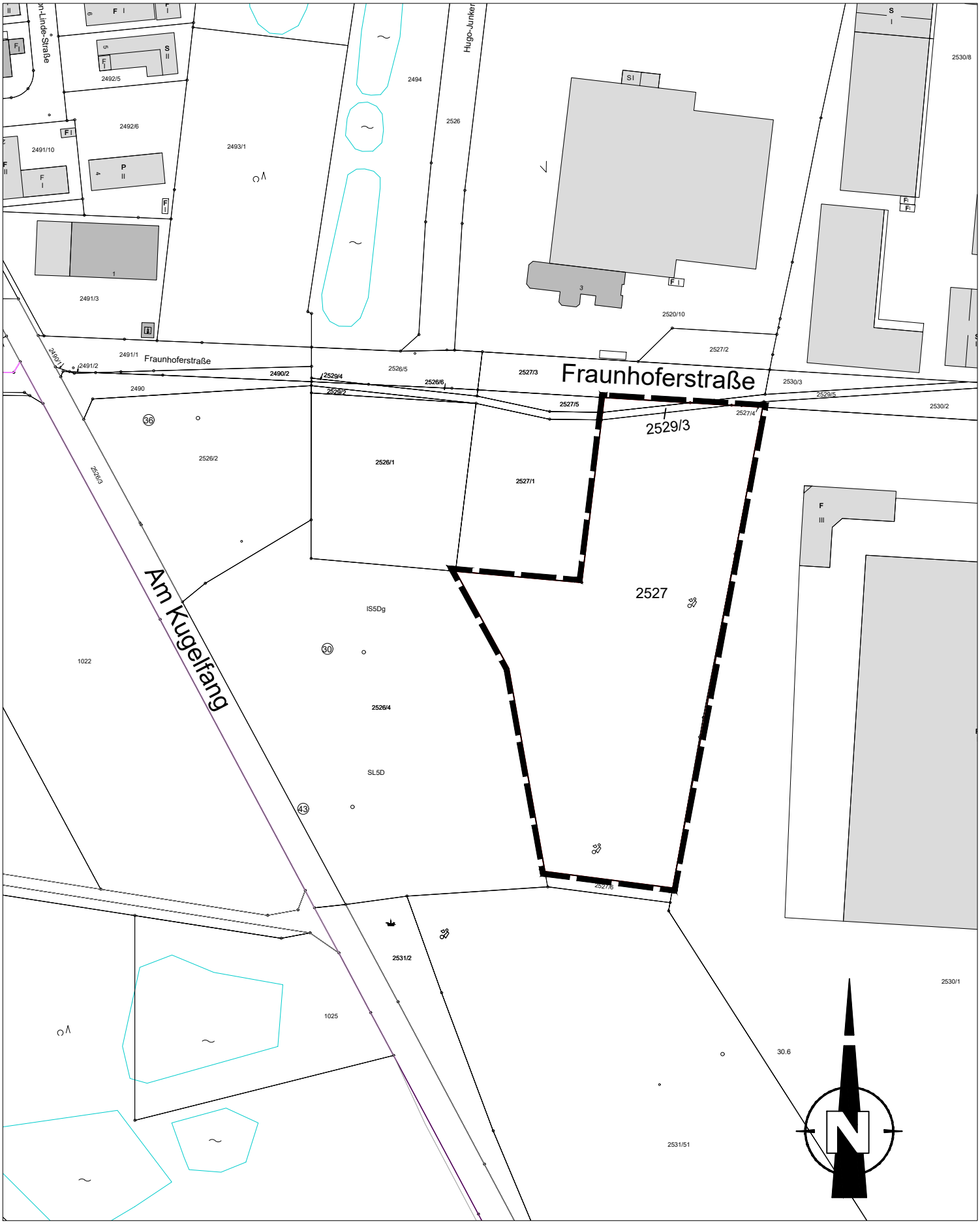
Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist es erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen. Die Planungsabsichten stehen in Einklang mit dem **Rahmenkonzept** für die **Gesamtentwicklung Hasenheide Nord**.

Der Bebauungsplan wird als **vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB** aufgestellt, da es sich bei dem geplanten Verbund-Zustellstützpunkt um eine spezifische Nutzung handelt, die von der Deutschen Post AG als Vorhabenträger umgesetzt werden soll. Über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan kann auf die besonderen Anforderungen des Vorhabens eingegangen werden. Darüber hinaus erlaubt dies den Planungsbeteiligten Transparenz, Planungssicherheit und eine Verbindlichkeit hinsichtlich der geplanten Nutzung.

Der Bebauungsplan wird im **Regelverfahren** aufgestellt. Der Bebauungsplan entwickelt sich aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck, eine **Anpassung des Flächennutzungsplanes** ist nicht **notwendig**.

Die im Zusammenhang mit dem Vorhaben anfallenden Kosten wie Planungskosten, Erschließungskosten, Kosten für Ausgleichsnahmen und sonstige Folgekosten (z.B. Verkehrserschließungsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes) werden dem Planungsbegünstigten/ Vorhabensträger im Rahmen zu schließender **Städtebaulicher Verträge** auferlegt.

Abschließend kommt das Stadtbauamt zu dem auf Seite 1 formulierten Beschlussvorschlag.



Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 94/3h-3
"Südl. Fraunhoferstraße-West (Deutsche Post)"
15.04.2026

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

M 1:2.500

Naturschutzfachlicher Ausgleich

Gemäß § 1 a BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch die Sicherung über einen städtebaulichen Vertrag.

Die Eingriffe gemäß Eingriffsregelung werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes in Anlehnung an den Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Stand 2021)“ bewertet.

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans liegt kein Baurecht nach §30 Abs. 1 BauGB vor. Es handelt sich um Flächen im Außenbereich, welche somit nach § 35 BauGB zu beurteilen sind.

Gemäß Leitfaden können Flächen, die keine erhebliche oder nachhaltige Umgestaltung oder Nutzungsänderung im Sinne der Eingriffsregelung erfahren, aus der Betrachtung zur Ausgleichsberechnung ausgeklammert werden.

In der Anlage zur Ausgleichsbilanzierung befinden sich folgende Karten, die folgende Sachverhalte anschaulich darstellen:

- Eingriffsbewertung

Bestandserfassung und -bewertung

Versiegelte und bebaute Flächen bzw. Flächen haben keine Bedeutung und werden mit 0 Wertpunkten bewertet. Diese Flächen unterliegen somit keiner Wertänderung im Sinne der Eingriffsregelung und werden nicht näher betrachtet. Gemäß dem Leitfaden wird die Bewertung des Ausgangszustands der Biotop- und Nutzungstypen (BNT) mit geringer und mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung entsprechend der vereinfachten Erfassung pauschal angenommen. D.h. für Biotoptypen mit geringer Bedeutung werden 3 und mit mittlerer Bedeutung 8 Wertpunkte berechnet.

Im Geltungsbereich befinden sich folgende Biotop- und Nutzungstypen:

Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume	Biotop- und Nutzungstyp	Wertpunkte (WP)
keine	- Versiegelte und befestige Flächen	0 WP
gering	- mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren auf trockenen Standorten - Naturferne Abgrabungs- und Aufschüttungsflächen	3 WP
mittel	- Baumgruppen mit überwiegend heimischen, standortgerechten Arten mittlerer Ausprägung	8 WP

	- Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren sowie artenreiche Säume und Staudenfluren auf frischen bis mäßig trockne Standorte - Abgrabungs- und Aufschüttungsflächen mit naturnaher Entwicklung - Ruderalflächen im Siedlungsbereich mit artenreichen Ruderal- und Staudenfluren	

Gemaß dem Leitfaden wird die Bewertung des Ausgangszustands der Biotop- und Nutzungstypen (BNT) mit geringer und mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung entsprechend der vereinfachten Erfassung pauschal angenommen. D.h. für Biotoptypen mit geringer Bedeutung werden 3 WP und mit mittlerer Bedeutung 8 WP berechnet.

Ermittlung der Eingriffsschwere

Mit einer Versiegelung gehen nahezu alle Schutzgutfunktionen verloren. Somit kann die Erheblichkeit der Beeinträchtigungen insbesondere aus dem Versiegelungsgrad abgeleitet werden.

Bei der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs werden verschiedene Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorgesehen und festgesetzt. Diese werden im Rahmen des Planungsfaktors berücksichtigt.

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für das Schutzgut Arten und Lebensräume

Bewertung des Schutzguts Arten und Lebensräume	**Fläche (m²)**	**Wertpunkte (WP)**	**Beeinträchtigungsfaktor**	**Ausgleichsbedarf (WP)**
Industriegebiet				
Gering (Biotopwertliste: V51)	5.178	3	0,75 (GRZ)	11.651
Mittel (Biotopwertliste: B312)	8.547	8	0,75 (GRZ)	51.282
Summe des Kompensationsbedarfs in Wertpunkten (gerundet) ohne Berücksichtigung des Planungsfaktors				**62.933**

Berechnung des Planungsfaktors

Planungsfaktor	**Begründung**	**Sicherung**
Gebäudebegrünung (Fassadenbegrünung auf min. 35% der Ostfassade + Dachbegrünung inkl. Retentionsdach auf min. 70 % der Dachflächen)	Steigerung der Artenvielfalt + Lebensraum für Pflanzen und Tiere + Verbesserung des Mikroklimas + Rückhalt von Niederschlagswasser + Verringerung des Energieverbrauchs	Festsetzung im Bebauungsplan

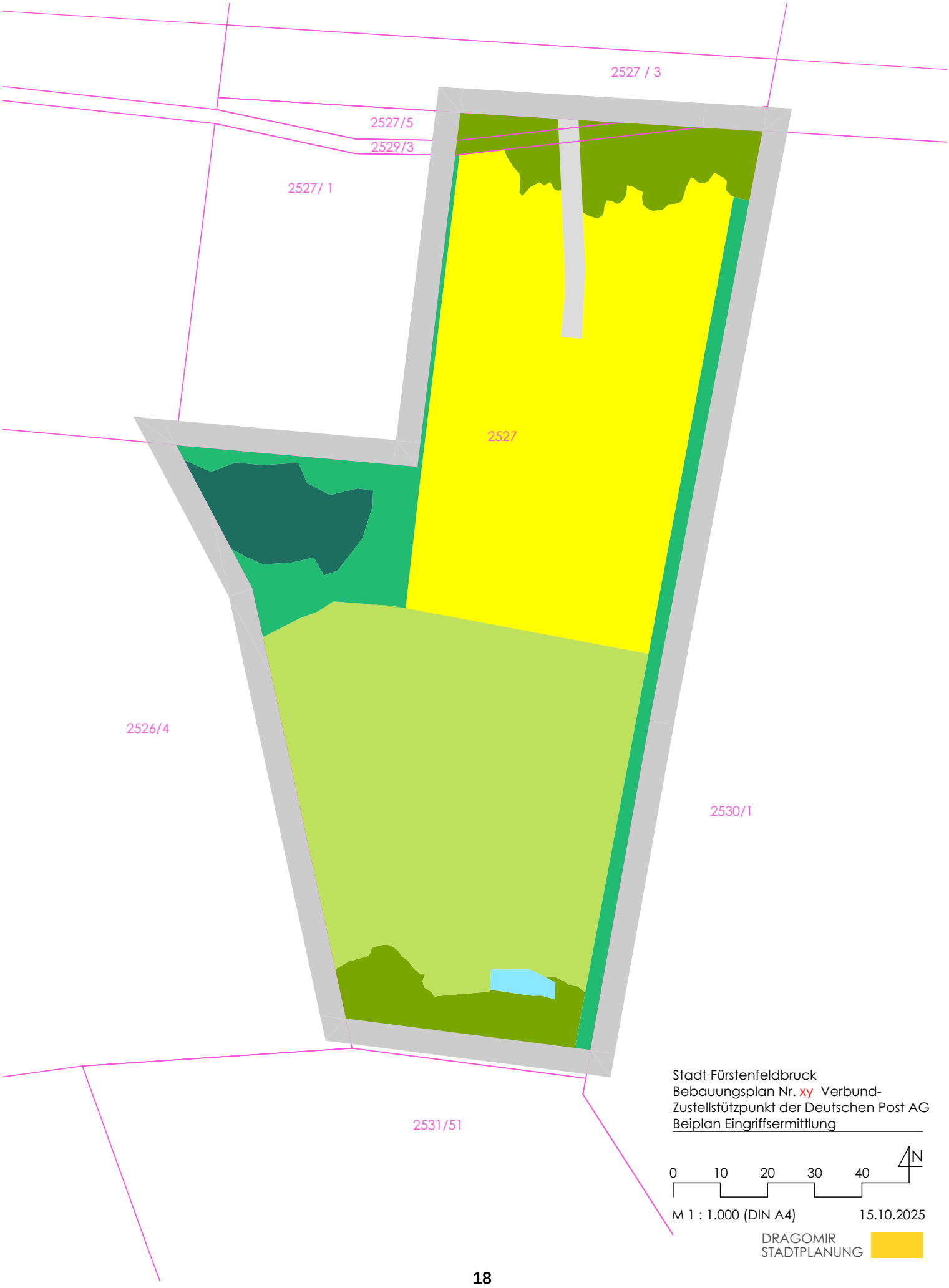
Pflanzung von 12 standortgerechten, klima-angepassten Bäumen	Steigerung der Artenvielfalt + Lebensraum für Pflanzen und Tiere + Verbesserung des Mikroklimas	Festsetzung im Bebauungsplan
Erhalt von 14 Bäumen	Steigerung der Artenvielfalt + Lebensraum für Pflanzen und Tiere + Verbesserung des Mikroklimas	Festsetzung im Bebauungsplan
Sickerfähige Beläge bei ca. 80 Stellplätzen mit einem Abflussbeiwert von max. 0,7	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung eines versickerungsfähigen Untergrunds	Festsetzung im Bebauungsplan
Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf	Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie Veränderungen der Oberflächenformen	Festsetzung im Bebauungsplan
Summe (max. 20 %)		**15 %**
Summe in Wertpunkten		**9.440**
Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten nach Abzug des Planungsfaktors		**53.493**

Bewertung der Ausgleichsmaßnahme innerhalb des Planungsgebietes

Maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche (m²)	Aufwertung (WP)	Entsiegelungsfaktor	Ausgleichsumfang (WP)
	O622	Block- und Schutthalden und Halden in Aufschüttungs-bereichen mit naturnaher Entwicklung	7	G214	Artenreiches Extensiv Grünland	12	587	5	-	2.935

	K122	Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren auf frischen bis mäßig trockenen Standorten	6	G214	Artenreiches Extensiv Grünland	12	420	6	-	2.520
	P433	Ruderalflächen im Siedlungsbereich mit artenreichen Ruderal- und Staudenfluren	8	G214	Artenreiches Extensiv Grünland	12	79	4	-	316
Summe der Ausgleichsmaßnahme in Wertpunkten innerhalb des Planungsgebietes									**5.771**	
Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten nach Abzug der Ausgleichsmaßnahme innerhalb des Planungsgebietes									47.722 **≈ 47.700**	

EINGRIFFSERMITTLUNG
BIOTOP- UND NUTZUNGSTYPEN



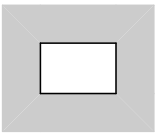
Stadt Fürstenfeldbruck
Bebauungsplan Nr. xy Verbund-Zustellstützpunkt der Deutschen Post AG
Beiplan Eingriffsermittlung

0 10 20 30 40 N

M 1 : 1.000 (DIN A4) 15.10.2025

DRAGOMIR STADTPLANUNG

Legende



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Flurstücksgrenze

2527 Flurstücksnummer, z.B. 2527

Bewertung des Schutzgutes Arten und Lebensräume mit Einstufung der Biotop- und Nutzungstypen

Versiegelte und befestigte Fläche (0 WP)

Naturferne Abgrabungs- und Aufschüttungsfläche (3 WP)

Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren auf frischen bis mäßig trockenen Standorten (8 WP)

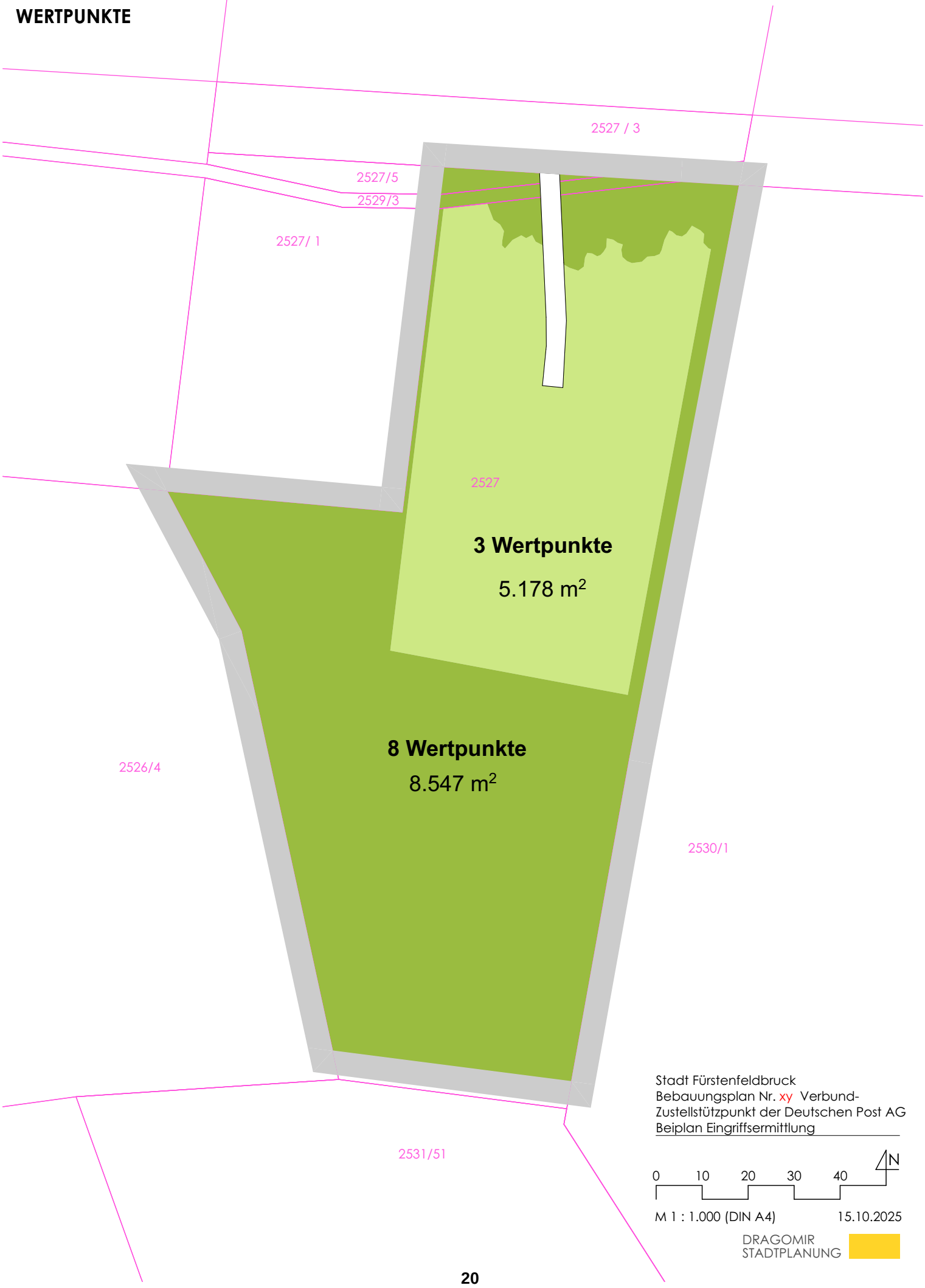
Ruderalflächen im Siedlungsbereich mit artenreichen Ruderal- und Staudenfluren (8 WP)

Baumgruppe mittlerer Ausprägung (8 WP)

Abgrabungs- und Aufschüttungsfläche mit naturnaher Entwicklung (8 WP)

Schilfröhrichte (8 WP)

EINGRIFFSERMITTLUNG
WERTPUNKTE

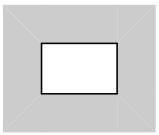


Stadt Fürstenfeldbruck
Bebauungsplan Nr. xy Verbund-Zustellstützpunkt der Deutschen Post AG
Beiplan Eingriffsermittlung

N
0 10 20 30 40
M 1 : 1.000 (DIN A4) 15.10.2025

DRAGOMIR STADTPLANUNG

Legende



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



Flurstücksgrenze

2527

Flurstücksnummer, z.B. 2527

Wertpunkte

Fläche mit 3 Wertpunkten

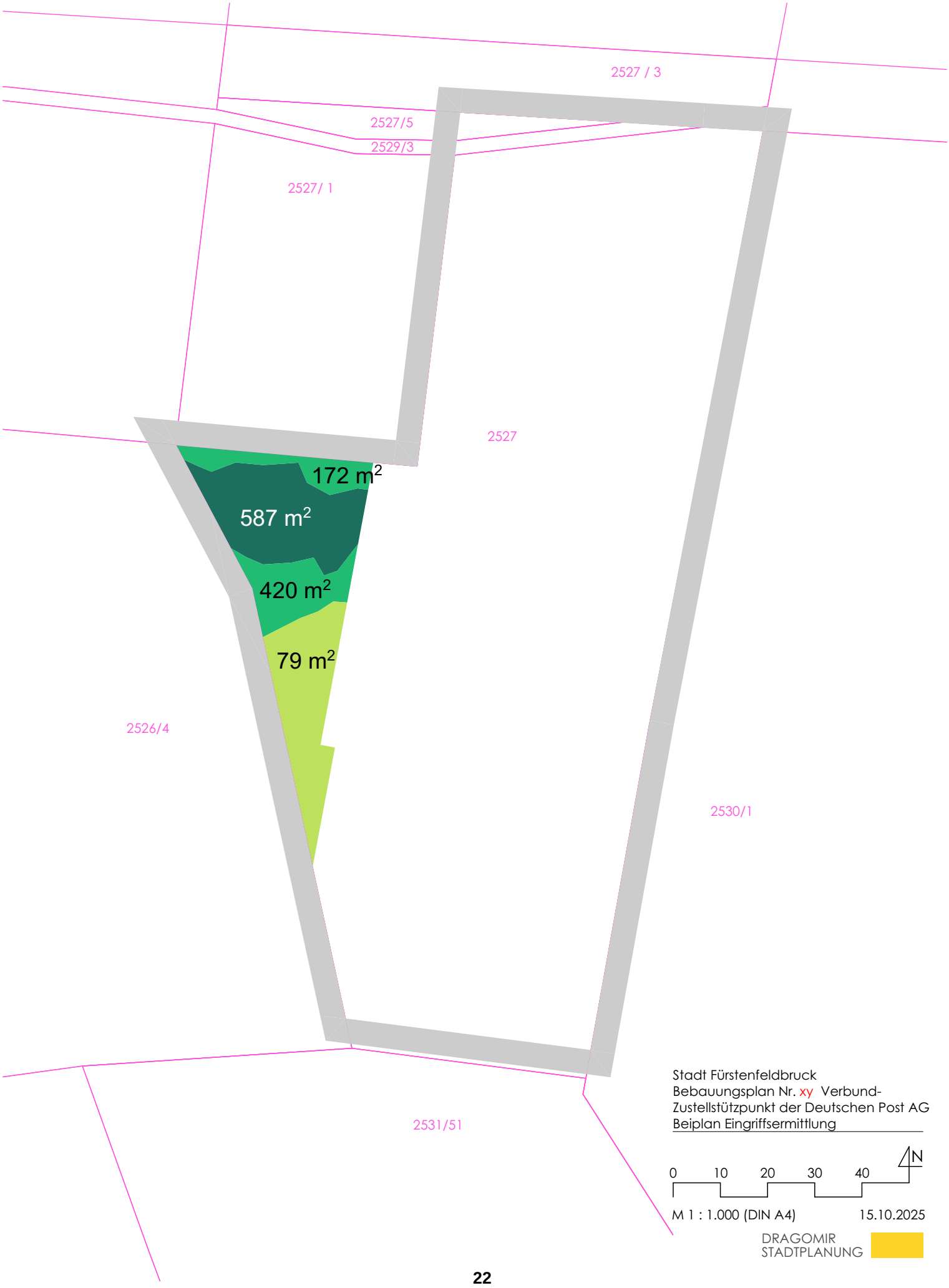


Fläche mit 8 Wertpunkten



Fläche ohne Wertpunkte

AUSGLEICHSMAßNAHME INNERHALB DES PLANUNGSGEBIETS
AUSGANGSZUSTAND NACH BNT-LISTE



Stadt Fürstenfeldbruck
Bebauungsplan Nr. xy Verbund-Zustellstützpunkt der Deutschen Post AG
Beiplan Eingriffsermittlung

N
0 10 20 30 40
M 1 : 1.000 (DIN A4) 15.10.2025

DRAGOMIR STADTPLANUNG

Legende

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



Flurstücksgrenze

2527 Flurstücksnummer, z.B. 2527

Ausgangszustand der Biotop- und Nutzungstypen



O622 Block- und Schutthalden und Halden in Aufschüttungsbereichen mit naturnaher Entwicklung



K122 Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren auf frischen bis mäßig trockenen Standorten



P433 Ruderalflächen im Siedlungsbereich mit artenreichen Ruderal- und Staudenfluren

4 Umsetzungsmaßnahmen zur Erreichung der Entwicklungsziele

Um die ökologische Aufwertung der intensiv bewirtschafteten Grünland- und Ackerflächen (G11, A11) der Teilflächen zu erreichen sind folgende Maßnahmen erforderlich:

4.1 Zielzustand B432

4.1.1 Allgemeine Mindestanforderungen (B432)

- Pflanzung und Unterhalt (Pflege) der Obstbäume nach der guten fachlichen Praxis
- Verwendung von standortgerechten, regionaltypischen Sorten (siehe Pflanzliste)
- Abstand zwischen den Bäumen ca. 15 m (siehe Anhang - Pläne)
- Verzicht auf Pflanzenschutzmittel
- Stützpfahl in Hauptwindrichtung zur Stabilisierung der Bäume
- Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfällen sind diese zu ersetzen
- Wild-Verbissschutz
- ggf. Wühlmausschutz (Drahtgitterkorb)
- eine Kalkung der Bäume (zur Verminderung von Frostrissen und Strahlungsschäden) ist in den ersten 5 Jahren nach der Pflanzung erlaubt.
- Extensive Nutzung des Grünlands oder Beweidung (siehe 4.2.1)

4.1.2 Pflanzmaterial

- Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammhöhe: ab 1,80 Meter
- ein kräftiger Mitteltrieb mit mindestens zwei starken Seitentrieben
- Empfehlung: Stammumfang von 8 – 10 oder 10 – 12 Zentimetern (+ bessere Kronenbildung)

4.1.3 Pflanzliste: Regionaltypische Obstsorten für Streuobstwiesen

→ Empfehlung Sorten- und Anteile:

Apfelsorten (ca. 75 %):

Ananasrenette	Landsberger Renette
Berlepsch	Lohrer Rambur (Schwaikheimer Rambur)
Boskoop	Ontario
Brettacher	Prinz Albrecht von Preußen
Croncels (Transparent aus Croncels)	Prinzenapfel (Langhans)
Danziger Kantapfel	Rheinischer Bohnapfel
Fromms Goldrenette	Rheinischer Winterrambur
Geflammter Kardinal	Rote Sternrenette
Geheimrat Oldenburg	Roter Bellefleur
Goldrenette von Blenheim	Roter Eiser
Grahams Jubiläumsapfel	Schöner von Nordhausen
Gravensteiner	Weißer Klarapfel
Jakob Fischer	Welschisner
Jakob Lebel	Wiltshire (Weiße Wachsrenette)
Jonathan	Winter-Goldparmäne
Kaiser Wilhelm	Zuccalmaglio-Renette

Liebhabersorten (Raritäten):

Baumanns Winterrenette	Königlicher Kurzstiel
Berner Rosenapfel	Kronprinz Rudolf (Maler)
Beutelsbacher Rambur	Krügers Dickstiel
Biesterfelder Renette	Lanes Prinz Albert
Bittenfelder Sämling (Mostapfel)	Maschanzker

Boikenapfel	Oberländer Himbeerapfel (Roter Winter-Himbeerapfel)
Champagnerrenette	Purpurroter Cousinot
Dülmener Herbstrosenapfel	Rheinische Schafsnase
Edelborsdorfer	Riesenboiken
Gascoynes Scharlachroter	Roter Astrachan (Jakobiapfel, Haferapfel)
Gelber Edelapfel (Zitronenapfel)	Roter Herbstkalvill (Erdbeerapfel, Himbeerapfel)
Gestreifte Winterrenette (Schmidtberger Renette, Plankenapfel)	Roter Trierer Weinapfel (Mostapfel)
Gewürzluiken	Roter Winterstettiner (Roter Zwiebelapfel)
Glockenapfel (Schweizer Glockenapfel, Weißer Winterglockenapfel)	Spätblühender Taffetapfel
Grüner Winterstettiner (Weißer Zwiebelapfel)	Weißer Wintertaffetapfel
Harberts Renette	Wintergravensteiner
Kanadarenette	Zabergäu Renette

Birnensorten (Anteil ca. 5 %):

Alexander Lucas	Gräfin von Paris
Augustenbirne	Gute Graue
Bosc`s Flaschenbirne (KaiserAlexander)	Gute Luise
Clapps Liebling	Köstliche von Charneux (Bürgermeisterbirne)
Conference	Madame Verte
Frühe aus Trevoux	Stuttgarter Geißhirtle
Gellerts Butterbirne	Williams Christbirne

Liebhabersorten (Raritäten):

Amanlis Butterbirne	Metzer Bratbirne
Bayerische Weinbirne	Neue Poiteau
Bunte Julibirne	Pastorenbirne
Diel`s Butterbirne	Prinzessin Marianne
Grüne Sommermagdalene	Rotpichlbirne (Mostbirne)
Herzogin Elsa	Schweizer Wasserbirne (Mostbirne)

Josephine aus Mecheln
Kirchensaller Mostbirne
Ulmer Butterbirne

Süßkirschensorten (ca. 3-5 %):

Büttners Rote Knorpel
Dönissens Gelbe Knorpelkirsche
Frühe Maikirsche
Große Prinzessinkirsche (Napoleon)
Große Schwarze Knorpel
Hedelfinger Riesenkirsche
Kassins Frühe
Maibigarreau
Schneiders Späte Knorpelkirsche
Weiße Spanische Knorpelkirsche (Doktorkirsche)

Sauerkirschensorten (ca. 3-5 %):

Königin Hortense
Köröser Weichsel
Ludwigs Frühe (Königliche Amarelle)
Schwäbische Weinweichsel

Zwetschgensorten (ca. 3-5 %):

Anna Späth
Bühler Frühzwetschge
Ersinger Frühzwetschge
Hauszwetschge
Schönberger
Wangenheimer

Pflaumensorten (ca. 3-5 %):

Czar-Pflaume
Graf Althans
Große Grüne Reneklode
Italienische Zwetsche
Königin Viktoriapflaume
Mirabelle von Nancy
Ouillins-Reneklode
Roßpauke

Walnuss Sorten (ca. 3-5 %):

Geisenheimer Walnuss
Moselaner Walnuss
Rote Donaunuss
Walnuss-Sämling

Die endgültigen Auswahl der Sorten sollte nach Rücksprache mit dem Kreisfachberater des LRA Landratsamt Landsberg am Lech oder einer anderen Fachstelle erfolgen.

4.2 Grünland in Kombination mit Streuobstbäumen

4.2.1 Allgemeine Mindestanforderungen

- extensive Nutzung unter Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel
- eine begrenzte, dem Entwicklungsziel angepasste Erhaltungsdünung z.B. mit Festmist ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde möglich
- Zeitpunkt 1. Schnitt nicht vor dem 15. Juni
- Zeitpunkt 2. Schnitt zeitlich nicht fest, abhängig vom Aufwuchs, vorzugsweise September
- Extensive Nachbeweidung nach dem letzten Schnitt (ohne Koppel, kein Pferch) möglich
- Die Schnitthöhe sollte (außer die Pflegeschnitte im 1. Jahr) 10 cm nicht unterschreiten
- Das Mähgut muss vor der Entfernung grundsätzlich noch 1-3 Tagen auf der Fläche verbleiben, da sich Kleintiere in dieser Zeit aus dem Mähgut zurückziehen können und nachreifende Samen noch ausfallen können
- keine Bodenbearbeitung, kein Pflegeumbruch (außer wenn zur Ansaat oder Nachsaat notwendig)
- Nachsaat auf Teilflächen möglich
- Entfernen des Mähguts
- ab der Entwicklungspflege: Belassen von jährlich wechselnden Brachstreifen (ca. 5 bis 15 m Breite) im Umfang von mind. 10 % der Gesamtfläche, die erst im Folgejahr wieder abgemäht werden. Diese sind insbesondere für Falter- und andere Insektenarten wichtig.
- keine Ablagerungen, keine Entwässerung, keine Auffüllungen, keine Abgrabungen
- dauerhafte Zäunung der Fläche, Lagerflächen oder Gartennutzung sind unzulässig. Die Fläche muss dem Naturhaushalt vollumfänglich zur Verfügung stehen

→ diese Mindestanforderungen gelten auch für die Grünlandnutzung der TF – 7

4.2.2 Umwandlung von Intensiv-Acker (A11) in (Extensiv-) Grünland

Methode Ansaat[1]:

➔ Saatgut

- Verwendung von regional abgestimmtem Saatgut für frische Standortsverhältnisse (Regio-Saatgut), z.B.: Rieger-Hofmann Nr. 2 Frischwiese/Fettwiese;
- Ursprungsgebiet 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion;
- Mischungsverhältnis: **Blumen 60 %, Gräser 40 %**

Die Verwendung des auf den Zielzustand abgestimmten Saatguts ist der uNB bei der Abnahme der Biotopersteinrichtung mittels Beleg nachzuweisen.

➔ Ansaatstärke : 2 – 3 g/m² (≙ ca. 20-30 kg/ha)
➔ Füllstoff zum Hochmischen: 10 g/m² (≙ 100 kg/ha)
➔ Beimischung einer Decksaat (z.B. Kresse oder Buchweizen)) zum Regiosaatgut, um einen möglichst raschen aber temporären Bodenschluss zu erzielen

➔ Bodenbearbeitung vor der Ansaat:

Ackerfläche pflügen oder fräsen um den Begrünungserfolg zu gewährleisten. Anschließend feinkrümelige Bodenstruktur herstellen (Egge oder Kreiselegge). Das Saatbeet muss vor der Neuansaat frei von problematischen Wurzelunkräutern, wie z.B. Winde, Weißklee, Distel oder Quecke sein. Samenunkräuter, wie z.B. Kamille, Melde, Hirtentäschel können durch mehrmalige Bodenbearbeitung (Kreiselegge, Egge, Fräse) zur Keimung gebracht und dann mechanisch zerstört werden.

➔ Ansaat:

Die Ansaat von artenreichem Grünland kann im Frühjahr oder im Spätsommer durchgeführt werden. Der optimale Saatzeitpunkt kann aber von Jahr zu Jahr variieren (Spätfröste, Trockenphasen); vorzugsweise aber vor beginnender, feuchter Witterung (optimales Quellen der Keimlinge).
Das Saatgut wird oberflächlich abgelegt (Lichtkeimer, also nicht eindrillen).
Nach der Saat muss die Fläche einmalig angewalzt werden, um den nötigen Bodenschluss und eine gleichmäßige Keimung zu gewährleisten.

➔ Erhöhter Pflegeaufwand im 1. Jahr:

Bei starker Konkurrenz durch unerwünschter Beikräuter und Gräser bzw. bei Anwendung einer Deckfrucht ist ca. 8 – 10 Wochen nach Ansaat ein Schröpfschnitt auf ca. 10 cm Wuchshöhe und – bei hoher Blattmasse – das Abräumen des Mähguts erforderlich, damit die neu ausgesäten Arten Blattrosetten bilden können. Der Schröpfschnitt ist bei erneutem Aufwuchs von unerwünschten Beikräutern noch ein- bis zweimal, jeweils vor deren Samenreife zu wiederholen.

Im Aussaatjahr ist meist noch kein Erfolg der Maßnahme sichtbar. Die ausgesäten Arten blühen erst nach der ersten Überwinterung. Die erste Erfolgskontrolle ist erst nach einer Überwinterung möglich.

[1] Quelle: Rieger-Hofmann© GmbH, Katalog ab 2024

4.2.3 Maßnahmenspezifische Mindestanforderungen für die (extensive) Grünlandnutzung

Entwicklungspflege (3 - 5 Jahre [2])

bis das Entwicklungsziel oder eine akzeptable Zwischenstufe erreicht ist

- Mahd: 3 x pro Jahr (1. Schnitt nicht vor dem 15.Juni). Ziel: Nährstoffentzug, Verdrängen unerwünschter Begleitvegetation
- Entfernung des Mähguts

Erhaltungs-/Unterhaltungspflege

nach Erreichen des Entwicklungsziels

- 2- schürige Mahd
- Entfernung des Mähguts

[2] nach LfU (2006): Entwicklungszeiträume von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

4.2.4 Alternative zur Ansaat (Naturgemische):

- Bei Verfügbarkeit von Naturgemischen (z.B. aus diasporenreichem Mähgut oder Heu, Druschgut oder Rechengut), die aus der näheren Umgebung gewonnen werden können ist es naturschutzfachlich sinnvoll dieses Material für die Herstellung zu Verwenden. Sichergestellt muss dabei sein, dass die Spenderflächen in der Nähe liegen (bis 6 km ist sehr gut, max. ca. 20 km), standörtlich zur Empfängerfläche passen, artenreich sind, möglichst viele Blüten (und damit Samen) verschiedener Arten dicht beieinander und keine Giftpflanzen oder problematischen Unkräuter aufweisen (vorangegangenes Monitoring und Bestandesaufnahme über mind. 3 Jahre).
- Für die Mahdgutübertragung wird mit einem Verhältnis von 1,5 zu 1 zwischen Spender- und Empfängerfläche gerechnet.
- Spenderfläche vor der Samenernte auf Eignung mit der unteren Naturschutzbehörde abstimmen .

Hinweise zur Vorgehensweise: https://www.lfl.bayern.de/mam/cms07/publikationen/daten/informationen/artenanreicherung-wirtschaftsgruenland-leitfaden-praxis.pdf

Abbuchungsgutachten der Ökokontomaßnahme nach BayKompV i.S.v. § 16 BayKompV (Privates Ökokonto Finkl)
Flurnummern 461, Gemarkung Rumeltshausen, Gemeinde Schwabhausen, Lkr. Dachau
ÖFK-ID: n.b
Biotopersteinrichtung: noch nicht erfolg

Zuordnung/Abbuchung von WP:

Bauvorhaben (Eingriff):	Errichtung eines Verbundzustellstützpunktes in der Frauenhoferstraße, 82256 Fürstenfeldbruck
Naturraum:	D65
Anzahl benötigter WP	47.700
Flächenbezug m²	6814,3

Angaben Ökokonto - ursprünglich

Flur-Nr.(Teifläche gem. LBP)	Ausgangszustand		Zielzustand							
	BNT	WP	BNT	WP	Aufwertung	Fläche (m²)	Aufwertungs-potential in WP	Istzustand seit Biotopersteinrichtung als Bewertungsgrundlage für die Verzinsung	WP/m²	anrechenbare Aufwertung (für Verzinsung)
461 (TF-9)	A11	2	B432	10 (-1)	7	13.800	96.600			
						13.800	**96.600**			

bisherige Abbuchungen

KJ	Abbuchung - Nr.	Anzahl WP (Abbuchung)	Eingriff	Flächenbezug (m²)	Restfläche ÖK (m²)
	Summen	**0**		**0,00**	

Verzinsungsberechnung

TF	verzinsbare Fläche (m²)	KJ für Verzinsung	Summe WP-Verzinsung (3% je KJ)	WP (aktuell, ohne Verzinsung)	aktuelle Aufwertung WP/m²

Ausgangswert Anzahl Wertpunkte (Zielzustand):	96.600
Summe Wertpunkte Verzinsung (zum Zeitpunkt der aktuellen Abbuchung	
Aktuell verfügbare Anzahl Wertpunkte Ökokonto Finkl:	**96.600**

Abbuchung aktuell (107.764 WP)

TF	verfügbare WP (vor Abbuchung)	Abbuchung WP	Flächenbezug (m²)	verfügbare WP (nach Abbuchung)
1	96.600	**47.700**	**6.814,3**	48.900
		47.700	**6.814,3**	

Angaben Ökokonto nach Abbuchung von 47.700 WF	
Verfügbare Anzahl Wertpunkte Ökokonto Finkl (nach aktueller Abbuchung):	**48.900**
Verfügbare Ökokonto-Fläche (m²), nach aktueller Abbuchung:	**6.985,7**

BBV LandSiedlung

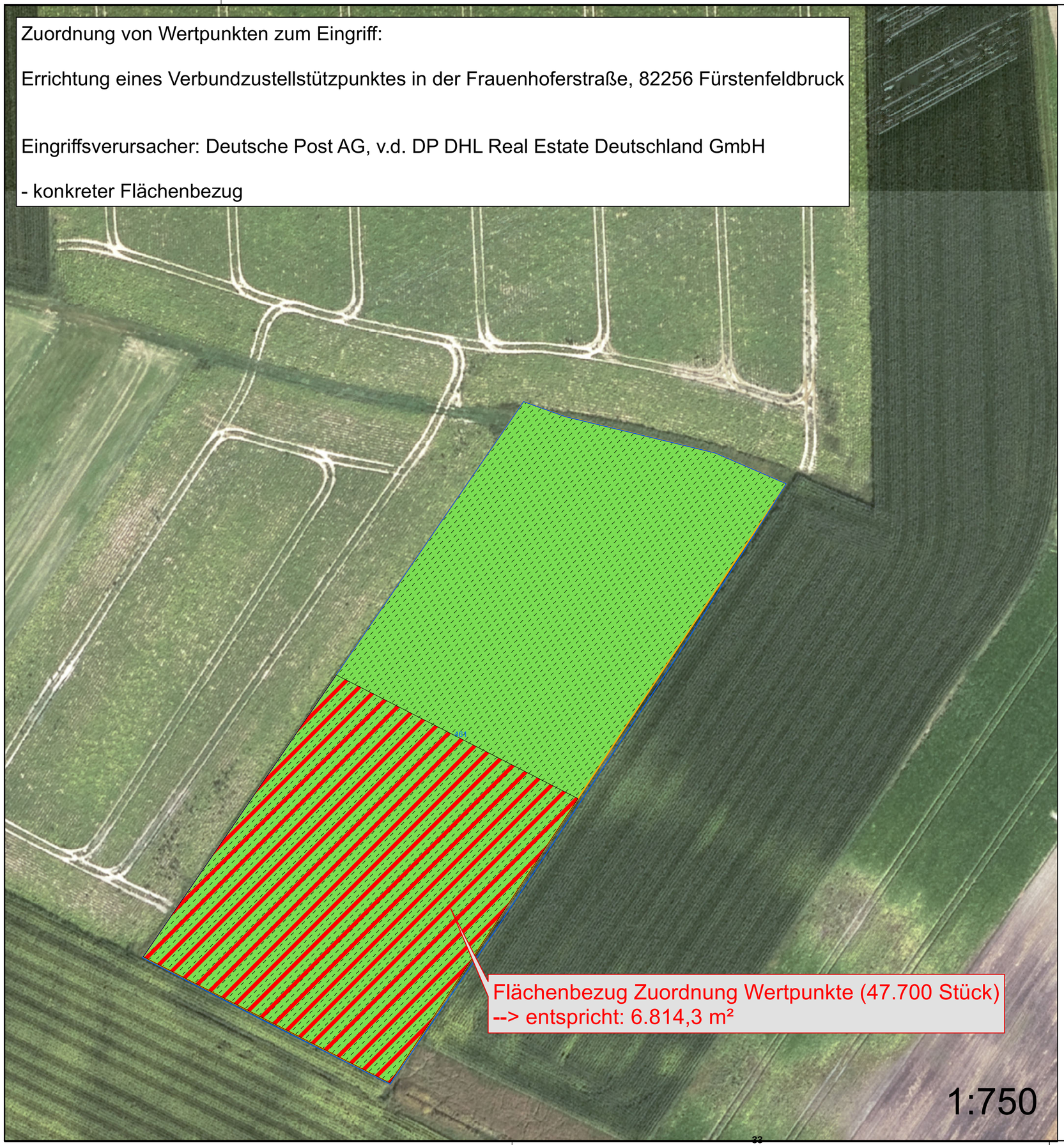
Würzburg, 04.02.2026
VORABZUG
Martin Seipp
FB ÖkoAgentur Bayern

Zuordnung von Wertpunkten zum Eingriff:

Errichtung eines Verbundzustellstützpunktes in der Frauenhoferstraße, 82256 Fürstenfeldbruck

Eingriffsverursacher: Deutsche Post AG, v.d. DP DHL Real Estate Deutschland GmbH

- konkreter Flächenbezug



Legende

Zielzustand

B432 - Streuobstbestand im Komplex mit extensiv genutztem Grünland, alte Ausprägung

Abbuchungen

aktuell: 47.700 WP (entspricht 6.814,3 m²)

Privates Ökokonto Finkl

Naturraum: D65 - Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten

Flnr. 461
Größe Tfl-9.: 13.800 m²
Gemarkung Rumeltshausen
Gemeinde Schwabhausen
Landkreis Dachau

Ausgangszustand BNT: A11
Acker, intensiv bewirtschaftet

Entwicklungsziel: BNT B432
Streuobstbestand im Komplex mit extensiv genutztem Grünland

N

GENEHMIGUNGSENTWURF

Projekt	**Zuordnung von Wertpunkte aus dem privaten Ökokonto Finkl** Vorhaben: Errichtung eines Verbundzustellstützpunktes Frauenhoferstraße, 82256 Fürstenfeldbruck	
Planinhalt	Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP) konkreter Flächenbezug	Anhang-Plan Bearbeitung: Martin Seipp, M.Sc.
Fl.Nr./Gmk.	461, Rumeltshausen	Datum 04.02.2026 1:750
Maßnahmen-träger	Georg Robert Finkl Buchfeldstr. 2a 85247 Puchschlagen	Unterschrift
Planung	BBV LandSiedlung B B V L a n d S i e d l u n g G m b H Team Würzburg Werner-von-Siemens-Str. 55a 97076 Würzburg Tel: 0931/2795 727	Fachbereich ÖkoAgentur Bayern Planverfasser

Vorabzug

Projekt: Stadt Fürstenfeldbruck, Verbund-Zustellstützpunkt der Deutschen Post AG

Thema: Scoping Termin

Zeitpunkt: Donnerstag, den 05.03.2026, 15:00 – 16:30 Uhr

Ort: Digital

ERGEBNISPROTOKOLL

Teilnehmende:		
	Frau Heiß	Landratsamt Fürstenfeldbruck, Kreisbaumeisterin
	Frau Rappold	Landratsamt Fürstenfeldbruck, Untere Naturschutzbehörde
	Frau Dr. Kroban	Landratsamt Fürstenfeldbruck, Klimaschutzmanagerin
	Herr Tito	Landratsamt Fürstenfeldbruck, Abfallrecht
	Herr Dachsel	Stadt Fürstenfeldbruck, Stadtbaumeister
	Frau Wiedemann	Stadt Fürstenfeldbruck, Bauverwaltung
	Frau Drexler	Stadt Fürstenfeldbruck, Bauverwaltung
	Frau Ziemann	Stadt Fürstenfeldbruck, Bauverwaltung
	Frau Wolter	Stadt Fürstenfeldbruck, Grünplanung
	Frau Bolek	Stadt Fürstenfeldbruck, Stadtplanung
	Herr Peischl	Stadt Fürstenfeldbruck, Stadtplanung
	Frau Müller	Landratsamt Fürstenfeldbruck, Stadtplanung
	Herr Klein	Wasserwirtschaftsamt München
	Frau Paap	Deutsche Post, DHL Real Estate Deutschland GmbH
	Herr Flierl	Ingenieurbüro Squareplan
	Frau Jürgens	Dragomir Stadtplanung GmbH
	Herr Klingebiel	Dragomir Stadtplanung GmbH

Verteilte Unterlagen:

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan(Planzeichnung, Textliche Festsetzungen, Begrünung, Vorhaben- und Erschließungsplan inkl. Grundriss, Schnitte, Ansichten und Freiflächengestaltungsplan)
- Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung (Eingriffsermittlung, Ausgleichsmaßnahme, Ökokonto)
- Geotechnisches und Umweltgeologisches Gutachten

Anmerkungen: Innerhalb der Scopingliste (Stand 15.10.2025) bei den betroffenen Schutzgütern

Scopingliste
Abstimmung des Umfangs- und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB

DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH wurde mit der Ausarbeitung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB beauftragt. Nach Sichtung der zu Verfügung stehenden Unterlagen kommen wir in Bezug auf die zu betrachtenden Umweltbelange zu nachfolgend in Tabellenform aufgeführter Einschätzung. Die nach § 4 Abs. 1 BauGB zu beteiligenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gebeten, die Scoping-Tabelle auf ihren erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad hin zu prüfen und gegebenenfalls zu erweitern.

Der Umfang des zu verfassenden Umweltberichts ergibt sich aus dem vorliegenden Scopingpapier. Im Umweltbericht wird auf Themenpunkte, zu denen laut Scopingpapier keine Auswirkungen zu erwarten sind und zu denen im Scopingverfahren keine neuen Erkenntnisse auftreten, nicht mehr eingegangen werden. Somit wird Umfang und Inhalt des Umweltberichts von der Gemeinde gem. § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB entsprechend festgelegt. Der Umweltbericht wird die in Anlage 1 zum BauGB genannten Bestandteile enthalten. Unter Nummer 2 b) der Anlage 1 zum BauGB werden die Auswirkungen auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-f, h und i BauGB im Umweltbericht beschrieben. Dabei wird geprüft, inwieweit die unter Nr. 2 b) aa) – dd) der Anlage 1 zum BauGB genannten Punkte als Ursache in Frage kommen können. Die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 g) BauGB werden unter 1 b) der Scopingtabelle beschrieben. Hinsichtlich der unter Nr. 2 b) ee – hh der Anlage 1 zum BauGB aufgeführten potenziellen Ursachen erfolgt keine Bezugnahme auf die einzelnen Belange nach § 1 Abs. 6 Nr.7 a-i BauGB. Hier werden in sich geschlossene Ausführungen erstellt.

Generell wird bezogen auf die einzelnen Umweltbelange geprüft, ob direkte, sekundäre, räumliche (= grenzüberschreitend, kumulativ), zeitliche (= kurzfristige, mittelfristige, langfristige, ständige, vorübergehende), positive und negative Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Das Scopingpapier fasst das Ergebnis dieser Prüfung zusammen und beschreibt bezogen auf die einzelnen Umweltbelange sämtliche zu erwartende Auswirkungscharakteristika. Sofern aus dem Scopingverfahren keine neuen Erkenntnisse oder Anregungen aufkommen, werden sich die Ausführungen des Umweltberichts auf die im Scopingpapier beschriebenen Auswirkungscharakteristika begrenzen.

Projektanlass
Bebauungsplan
Die Deutsche Post AG mit Sitz in Bonn beabsichtigt in Fürstenfeldbruck einen neuen Verbund-Zustellstützpunkt zu errichten. Damit soll der Zunahme des Versandgeschäftes Rechnung getragen und die bestehenden Verteilzentren im Raum München und Augsburg entlastet werden. Für das Planungsgebiet liegen keine rechtswirksamen Bebauungspläne vor. Die Stadt Fürstenfeldbruck beabsichtigt daher die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung.

Flächennutzungsplan
Der geltende Flächennutzungsplan der Stadt Fürstenfeldbruck stellt das Planungsgebiet als Industriegebiet und Fläche mit Altlasten(-verdacht) dar. Zudem ist es als Vorrangfläche Nr. 601 laut Kiesabbruchrahmenplan im Flächennutzungsplan dargestellt. Darüber hinaus verläuft im Flächennutzungsplan durch das Gebiet in Ost-West-Richtung eine Grünfläche mit zu pflanzenden Bäumen. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nach Abstimmung mit der Regierung Oberbayern nicht erforderlich. Der Bebauungsplan entspricht somit dem Entwicklungsgebot nach §8 BauGB.

Einleitung

a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes	
Bestand	
Beschreibung des Planungsgebiets	Lage, Größe und Besitzverhältnisse Das Planungsgebiet hat eine Größe von ca. 1,4 ha und befindet sich im Norden der Stadt Fürstenfeldbruck in unmittelbarer Nähe zur Gemarkungsgrenze der Gemeinde Maisach. Das Gebiet ist südlich der Fraunhofer Straße auf dem Flurstück Nummer 2527 sowie Teilflächen der Flurstücke 2527 / 5 und 2529/3 lokalisiert und befindet sich aktuell im Eigentum der Deutschen Post AG sowie der Stadt Fürstenfeldbruck. Bestehende Situation Es handelt es sich um eine industrielle Brachfläche aus dem Kiesabbau am Stadtrand von Fürstenfeldbruck.
Planung	
Art des Gebiets	Das Planungsgebiet wird zukünftig als Industriegebiet GI ausgewiesen.
Bedarf an Grund und Boden	Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,4 ha.
Beschreibung der Festsetzungen des Plans	Insgesamt ergibt sich durch eine Grundflächenzahl von 0,75 eine Grundfläche von ca. 9.000 m². Im Planungsgebiet ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch bauliche Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO nicht zulässig. Im Südosten des Planungsgebiet wird durch Baugrenzen ein Bauraum definiert. Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 7 m. Es sind ausschließlich flach geneigte Dächer zulässig. Technische Dachaufbauten werden in ihrer Größe beschränkt. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Anlagen zur Erzeugung Durch eine Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen werden diese geordnet. Diverse Bäume werden zum Erhalt festgesetzt. Darüber hinaus sind verschiedene Klimaschutz- und -anpassungsmaßnahmen wie Dachbegrünung und Baumpflanzungen vorgesehen. Ein Teil des Eingriffs wird zudem durch eine Ausgleichfläche im Westen des Planungsgebietes kompensiert.
Erschließung	Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Fraunhoferstraße, welche sich nördlich des Planungsgebietes befindet.

1. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

Der Aufbau der folgenden Checkliste folgt weitgehend den Belangen des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a)

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Stadt weist darauf hin, dass im südlichen Teil der Fläche bis ins Jahr 2022 ein dichter Baumbestand vorhanden war. Dieser wurde, trotz Ablehnung eines Antrags des früheren Grundstückeigentümers, widerrechtlich vom Vorbesitzer gerodet. Juristische Schritte gegen den Vorbesitzer wurden von der Stadt eingeleitet. Die Stadt klärt in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde (unB), ob der Ursprungszustand Gegenstand der naturschutzfachlichen Eingriffsermittlung sein sollte. Diese wurde bereits in ihren Grundzügen mit der unteren Naturschutzbehörde (unB) abgestimmt.

Wirkungsbereich	**Anmerkungen**
Lebensraumverlust, z.B. durch Bebauung / Beseitigung	Mögliche Auswirkungen werden verbal-argumentativ erläutert. Teilweise können Aussagen aus dem Fachbeitrag zur saP (ASPE-Institut GmbH, in Bearbeitung) übernommen werden.
Zerschneidung	Siehe Anmerkungen zu Lebensraumverlust.
Änderung der Standortverhältnisse	Siehe Anmerkungen zu Lebensraumverlust.
Verlärmung, Störung	Siehe Anmerkungen zu Lebensraumverlust.
Belichtung, Verschattung	Siehe Anmerkungen zu Lebensraumverlust.
Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG	Mögliche Auswirkungen werden auf Grundlage des Fachbeitrags zur saP (ASPE-Institut GmbH, in Bearbeitung) beschrieben und bewertet.
Sonstige Auswirkungen	Es liegt keine Betroffenheit vor.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a)

Fläche	
Wirkungsbereich	Anmerkungen
Flächenverbrauch	Mögliche Auswirkungen werden verbal-argumentativ erläutert.
Zerschneidung	Mögliche Auswirkungen werden verbal-argumentativ erläutert.
Sonstige Auswirkungen	Es liegt keine Betroffenheit vor.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a)

Boden

Aufgrund der Altlastensituation stellt das Wasserwirtschaftsamtes (WWA) infrage, ob die vorliegende Datengrundlage ausreichend ist. Es wird darauf hingewiesen, dass das Merkblatt 3.8.1 des Landesamtes für Umwelt zu beachten ist. Zudem müssen gem. §18 Bodenschutzgesetz Sachverständige und Untersuchungsstellen, die Aufgaben nach diesem Gesetz wahrnehmen, die für diese Aufgaben erforderliche Sachkunde und Zuverlässigkeit besitzen sowie über die erforderliche gerätetechnische Ausstattung verfügen. Von Seiten der DHL wird darauf verwiesen, dass im Vorfeld eine Abstimmung mit Frau Vollmann vom Wasserwirtschaftsamt stattgefunden hat. Es wird im Nachgang geprüft, ob das Gutachten in Abstimmung mit dem WWA zu überarbeiten ist. Nachrichtlich: Die Anlagen des Bodengutachtens nebst der planerischen Abstimmung Baugrund / Entwässerungsplanung werden durch das Stadtplanungsamt im Vorfeld des Sitzungstermins verteilt.

Wirkungsbereich	**Anmerkungen**
Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen (z.B. durch Versiegelung)	Mögliche Auswirkungen werden verbal-argumentativ erläutert. Als Beurteilungsgrundlage dient insbesondere die Übersichtsbodenkarte von Bayern sowie die Ergebnisse des Geotechnischen Berichts (HPC AG Harburg, 07.11.2022) mit u.a. folgenden Angaben herangezogen werden: - Klärung der Bodenverhältnisse durch Analyse der Ergebnisse aus Bohrpunkten und Rammsondierungen und Schürfen - Aufnahme und Darstellung des Bodenprofils
Schadstoffbelastungen, Altlasten	Mögliche Auswirkungen werden verbal-argumentativ erläutert. Als Beurteilungsgrundlage dienen die Ergebnisse Geotechnischen Berichts (HPC AG Harburg, 07.11.2022) mit u.a. folgenden Angaben: - Klärung der Bodenverhältnisse durch Analyse der Ergebnisse aus Bohrpunkten und Rammsondierungen und Schürfen - Aufnahme und Darstellung des Bodenprofils
Kampfmittel	Mögliche Auswirkungen werden verbal-argumentativ erläutert. Als Beurteilungsgrundlage dient die Luftbildauswertung zur Überprüfung des Verdachts auf Kampfmittelbelastung von Baugrundflächen (UXO PRO Consult, 25.02.2025) mit u.a. folgenden Angaben: - Ermittlung und Lokalisierung von Kampfmitteln durch digitale Aufzeichnung - Handlungsempfehlungen zur Kampfmittelfreigabe
Sonstige Auswirkungen	Es liegt keine Betroffenheit vor.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a)

Wasser – Oberflächengewässer

Da keine Betroffenheit vorliegt, muss das Oberflächenwasser im Rahmen der Umweltprüfung nicht thematisiert werden.

Wirkungsbereich	Anmerkungen
Zerstörung / Beseitigung / Verschlechterung	Es liegt keine Betroffenheit vor.
Änderung von Längs-/Querprofil	Es liegt keine Betroffenheit vor.
Änderung der Wasserführung	Es liegt keine Betroffenheit vor.
Einleitung von Regenwasser	Es liegt keine Betroffenheit vor.
Eingriffe in Überschwemmungsbereiche / Risikogebiete	Es liegt keine Betroffenheit vor.
Schadstoffbelastungen	Es liegt keine Betroffenheit vor.
Sonstige Auswirkungen	Es liegt keine Betroffenheit vor.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a)

Wasser – Grundwasser

s. Schutzgut Boden

Dies hat Auswirkungen auf die Niederschlagsbeseitigung. Das Entwässerungskonzept sieht eine Versickerung des Niederschlagswassers in den Randbereichen der Fläche vor, da dort maximal eine geringere Altlastenbelastung zu erwarten ist. Das Niederschlagswasser von Belagsflächen soll vor Einleitung fachgerecht gereinigt werden. Die Stadt weist darauf hin, dass die Versicherungsschächte im Zufahrtsbereich im Nordwesten (Fl. Nr. 2527/5 & 2529/3) auf gemeindeeigenen Grundstücken gelegen sind. Ein Kauf der Grundstücke von Seiten der Deutschen Post AG sowie eine entsprechende Anpassung des Bebauungsplans wird von Seiten der Stadt präferiert.

Wirkungsbereich	Anmerkungen
Veränderung des Flurabstandes	Mögliche Auswirkungen werden verbal-argumentativ erläutert.
Bauwerksbeeinträchtigung	Mögliche Auswirkungen werden verbal-argumentativ erläutert.
Vernässung	Mögliche Auswirkungen werden verbal-argumentativ erläutert.
Veränderung der Fließrichtung	Mögliche Auswirkungen werden verbal-argumentativ erläutert.
Aufstau / Absenkung	Mögliche Auswirkungen werden verbal-argumentativ erläutert.
Umströmung, Aufstau, Unterströmung	Mögliche Auswirkungen werden verbal-argumentativ erläutert.
Veränderung der Temperatur	Mögliche Auswirkungen werden verbal-argumentativ erläutert.
Schadstoffbelastungen	Mögliche Auswirkungen werden verbal-argumentativ erläutert.

Wasser – Grundwasser

s. Schutzgut Boden

Dies hat Auswirkungen auf die Niederschlagsbeseitigung. Das Entwässerungskonzept sieht eine Versickerung des Niederschlagswassers in den Randbereichen der Fläche vor, da dort maximal eine geringere Altlastenbelastung zu erwarten ist. Das Niederschlagswasser von Belagsflächen soll vor Einleitung fachgerecht gereinigt werden. Die Stadt weist darauf hin, dass die Versicherungsschächte im Zufahrtsbereich im Nordwesten (Fl. Nr. 2527/5 & 2529/3) auf gemeindeeigenen Grundstücken gelegen sind. Ein Kauf der Grundstücke von Seiten der Deutschen Post AG sowie eine entsprechende Anpassung des Bebauungsplans wird von Seiten der Stadt präferiert.

Wirkungsbereich	Anmerkungen
Versickerung	Mögliche Auswirkungen werden verbal-argumentativ erläutert. Als Beurteilungsgrundlage dienen die Ergebnisse des Geotechnischen Berichts (HPC AG Harburg, 07.11.2022) mit u.a. folgenden Angaben: - Klärung der Bodenverhältnisse durch Analyse der Ergebnisse aus Bohrpunkten und Rammsondierungen und Schürfen - Aufnahme und Darstellung des Bodenprofils
Grundwasserbilanz (Qualität, Quantität)	Mögliche Auswirkungen werden verbal-argumentativ erläutert.
Neubildungsrate	Mögliche Auswirkungen werden verbal-argumentativ erläutert.
Positive Auswirkungen (z.B. Dachbegrünung und oberflächige Versickerung)	Mögliche Auswirkungen werden verbal-argumentativ erläutert.
Sonstige Auswirkungen	Es liegt keine Betroffenheit vor.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a) und h)

Luft / Klima

Um die Auswirkungen auf die Luft und das Klima zu minimieren, sollen die Grünordnungsfestsetzungen überarbeitet werden. Die Stadt schlägt vor, 15 Bäume außerhalb von Belagsflächen festzusetzen, um dem Baumverlust von 15 Bäumen entgegenzuwirken. Zudem soll 1 Baum pro 5 Mitarbeiterstellplätze vorgesehen werden. Eine Dachbegrünung könnte ebenfalls für die Überdachung der Transporterstellplätze festgesetzt werden. Über die Ostfassade hinaus sollte auch die Südfassade begrünt werden.

Wirkungsbereich	Anmerkungen
Luftqualität	Mögliche Auswirkungen werden verbal-argumentativ erläutert.
Beeinträchtigung durch Schadstoffe	Mögliche Auswirkungen werden verbal-argumentativ erläutert.
Beeinträchtigung durch Gerüche	Mögliche Auswirkungen werden verbal-argumentativ erläutert.

Luft / Klima Um die Auswirkungen auf die Luft und das Klima zu minimieren, sollen die Grünordnungsfestsetzungen überarbeitet werden. Die Stadt schlägt vor, 15 Bäume außerhalb von Belagsflächen festzusetzen, um dem Baumverlust von 15 Bäumen entgegenzuwirken. Zudem soll 1 Baum pro 5 Mitarbeiterstellplätze vorgesehen werden. Eine Dachbegrünung könnte ebenfalls für die Überdachung der Transporterstellplätze festgesetzt werden. Über die Ostfassade hinaus sollte auch die Südfassade begrünt werden.	
Wirkungsbereich	**Anmerkungen**
Thermische Belastungen	Mögliche Auswirkungen werden verbal-argumentativ erläutert.
Emissionen (Treibhausgase)	Mögliche Auswirkungen werden verbal-argumentativ erläutert.
Luftaustausch	Mögliche Auswirkungen werden verbal-argumentativ erläutert.
Erhalt der bestmöglichen Luftqualität	Mögliche Auswirkungen werden verbal-argumentativ erläutert.
Sonstige Auswirkungen	Es liegt keine Betroffenheit vor.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a) und i)

Wirkungsgefüge zwischen Tieren, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima bzw. Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a bis d BauGB (Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	
Wirkungsbereich	**Anmerkungen**
Wirkungsgefüge bzw. Wechselwirkungen	Mögliche Auswirkungen werden verbal-argumentativ erläutert.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a)

Landschaft	
Wirkungsbereich	**Anmerkungen**
Verlust durch direkte Eingriffe, z.B. Bebauung	Mögliche Auswirkungen werden verbal-argumentativ erläutert.
Störwirkung (indirekt)	Mögliche Auswirkungen werden verbal-argumentativ erläutert.
Sonstige Auswirkungen	Es liegt keine Betroffenheit vor.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 b)

Natura 2000-Gebiete

Da keine Betroffenheit vorliegt, müssen Natura 2000-Gebiete im Rahmen der Umweltprüfung nicht thematisiert werden.

Wirkungsbereich	Anmerkungen
Beeinträchtigung von Erhaltungszielen	Das nächstgelegene FFH-Gebiet Nr. 7733-371 „Flughafen Fürstenfeldbruck“ liegt etwa 350m nördlich des Planungsgebietes. Eine Beeinträchtigung der Schutzgebietsziele kann aufgrund der Entfernung sicher ausgeschlossen werden. In der Umweltprüfung wird nicht mehr auf den Sachverhalt eingegangen.
Sonstige Auswirkungen	Es liegt keine Betroffenheit vor.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c)

Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung insgesamt

Aufgrund des Fehlens des Fachbereichs Immissionsschutz kann zum jetzigen Zeitpunkt keine abschließende Aussage darüber getroffen werden, ob das vorliegende Gutachten als Bewertungsgrundlage ausreicht.

Wirkungsbereich	Anmerkungen
Lärm	
Verkehrslärm	Mögliche Auswirkungen werden verbal-argumentativ erläutert. Als Beurteilungsgrundlage dienen die Ergebnisse der Schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung (Ingenieurbüro Greiner, 26.08.2025). In der schalltechnischen Untersuchung werden die Verkehrsgeräusche, die von der Fraunhoferstraße ausgehen, berücksichtigt.
Gewerbelärm	Mögliche Auswirkungen werden verbal-argumentativ erläutert. Als Beurteilungsgrundlage dienen die Ergebnisse der Schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung (Ingenieurbüro Greiner, 26.08.2025), In der schalltechnischen Untersuchung werden sowohl die in das Planungsgebiet einwirkenden Geräusche als auch die aus dem Gebiet auf die Nachbarschaft ausgehenden Lärmemissionen berücksichtigt.
Sonstiger Lärm	Es liegt keine Betroffenheit vor.
Erschütterungen	Es liegt keine Betroffenheit vor.
Sek. Luftschall	Es liegt keine Betroffenheit vor.
Elektromagnetische Felder	Es liegt keine Betroffenheit vor.
Natürliche und künstliche Besonnung/Belichtung	
natürliche Belichtung	Mögliche Auswirkungen werden verbal-argumentativ erläutert.
künstliche Lichtquellen	Mögliche Auswirkungen werden verbal-argumentativ erläutert.
Erholung	Mögliche Auswirkungen werden verbal-argumentativ erläutert.
Sonstige Auswirkungen	Es liegt keine Betroffenheit vor.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 d)

Kulturgüter und sonstige Sachgüter Da keine Betroffenheit vorliegt, müssen Kulturgüter und sonstige Sachgüter im Rahmen der Umweltprüfung nicht thematisiert werden.	
Wirkungsbereich	**Anmerkungen**
Zerstörung - Beseitigung - Beschädigung - Beeinträchtigung der optischen Wirksamkeit	Es liegt keine Betroffenheit vor.
Sonstige Auswirkungen	Es liegt keine Betroffenheit vor.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 e)

Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern Die Stadt bestätigt, dass ein Anschluss an einen vorhandenen Abwasserkanal in der Fraunhoferstraße erfolgen kann. Da lediglich zwei Sanitäranlagen geplant sind, wird vrsl. nur eine geringe Abwassermenge anfallen. Der Kanal darf nur für Schmutzwasser genutzt werden, nicht jedoch für Niederschlagswasser.	
Emissionen	Mögliche Auswirkungen werden verbal-argumentativ erläutert.
Abfall -vermeidung -entsorgung -verwertung -beseitigung	Die fachgerechte Abholung und Entsorgung sind durch die Stadt bzw. durch die von der Stadt beauftragen Unternehmen sichergestellt. Dadurch können erhebliche negative Auswirkungen ausgeschlossen werden. Im Rahmen der Bauleitplanung können keine weiteren Angaben zu Art und Menge gemacht werden. Der Sachverhalt wird im Umweltbericht gemäß Nr. 3a der Anlage 1 zum BauGB als fehlende Kenntnis aufgenommen. In der Umweltprüfung wird nicht näher auf den Sachverhalt eingegangen.
Abwasser -vermeidung -entsorgung -verwertung	Die fachgerechte Entsorgung wird durch Anschluss an die vorhandenen Kanäle und Leitungen der Stadt sichergestellt. Dadurch können erhebliche negative Auswirkungen ausgeschlossen werden. Im Rahmen der Bauleitplanung können keine weiteren Angaben zur Menge gemacht werden. Der Sachverhalt wird im Umweltbericht gemäß Nr. 3a der Anlage 1 zum BauGB als fehlende Kenntnis aufgenommen. In der Umweltprüfung wird nicht näher auf den Sachverhalt eingegangen.
Sonstige Auswirkungen	Es liegt keine Betroffenheit vor.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f)

Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie Auf dem Hallendach ist eine Photovoltaikanlage vorgesehen. Eine Ausweitung der Photovoltaikanlage auf die geplante Stellplatzüberdachung wird von Seiten der Stadt begrüßt. Bei den Transportern der DHL handelt es sich zudem um Elektrofahrzeuge.	
Energieversorgung	Mögliche Auswirkungen werden verbal-argumentativ erläutert.
Energiebedarf	Mögliche Auswirkungen werden verbal-argumentativ erläutert.
Sonstige Auswirkungen	Es liegt keine Betroffenheit vor.

Nr. 2 b) ee der Anlage 1

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt, z.B. durch Unfälle und Katastrophen Da ggf. eine Betroffenheit aufgrund der vorhandenen Altlasten vorliegt, werden Risiken für die menschliche Gesundheit verbal-argumentativ behandelt.	
Wirkungsbereich	**Anmerkungen**
Risiken für die menschliche Gesundheit	Es liegt keine Betroffenheit vor.
Risiken für das kulturelle Erbe	Es liegt keine Betroffenheit vor.
Risiken für die Umwelt	Es liegt keine Betroffenheit vor.
Ggf. vorgesehene Vorsorge- und Notfallmaßnahmen	Es liegt keine Betroffenheit vor.
Sonstige Beeinträchtigungen	Es liegt keine Betroffenheit vor.

Nr. 2 b) ff der Anlage 1

Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen Eine bauliche Entwicklung ist auf dem westlich angrenzenden Grundstück geplant. Da die Planung für das Nachbargrundstück noch nicht weit fortgeschritten ist, müssen kumulierende Auswirkungen vrsl. nicht berücksichtigt werden.	
Wirkungsbereich	**Anmerkungen**
Kumulierung mit Auswirkungen von anderen Vorhaben	Es liegt keine Betroffenheit vor.

Nr. 2 b) gg der Anlage 1

Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima und Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels	
Wirkungsbereich	**Anmerkungen**
Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima	Mögliche Auswirkungen werden verbal-argumentativ erläutert.
Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen den Klimawandels	Mögliche Auswirkungen werden verbal-argumentativ erläutert.

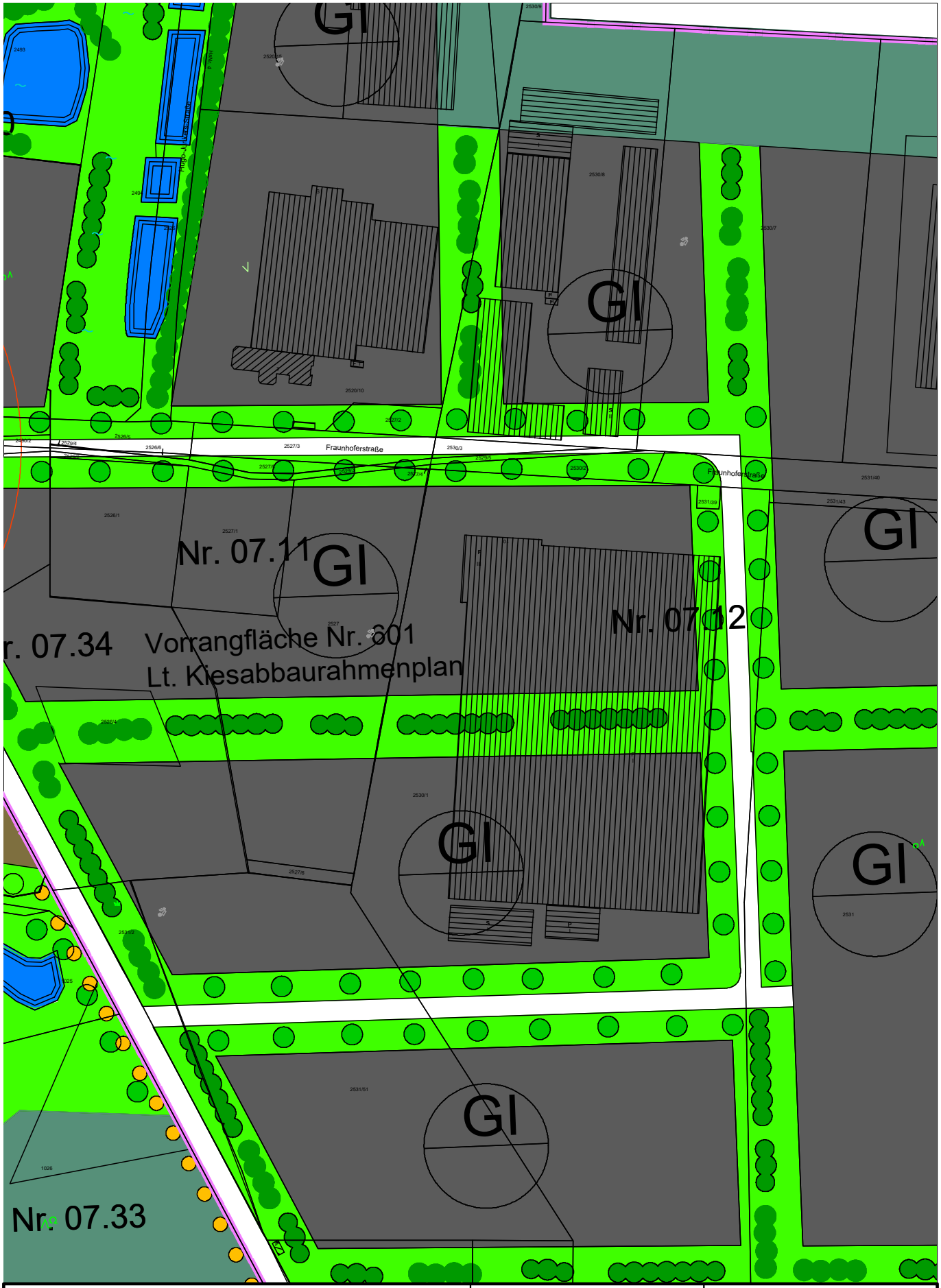
Nr. 2 b) hh der Anlage 1

Eingesetzte Techniken und Stoffe	
Wirkungsbereich	**Anmerkungen**
Techniken und eingesetzte Stoffe	Im Rahmen der Bauleitplanung können keine Angaben gemacht werden. Der Sachverhalt wird im Umweltbericht gemäß Nr. 3a der Anlage 1 zum BauGB als fehlende Kenntnis aufgenommen. In der Umweltprüfung wird nicht auf den Sachverhalt eingegangen.

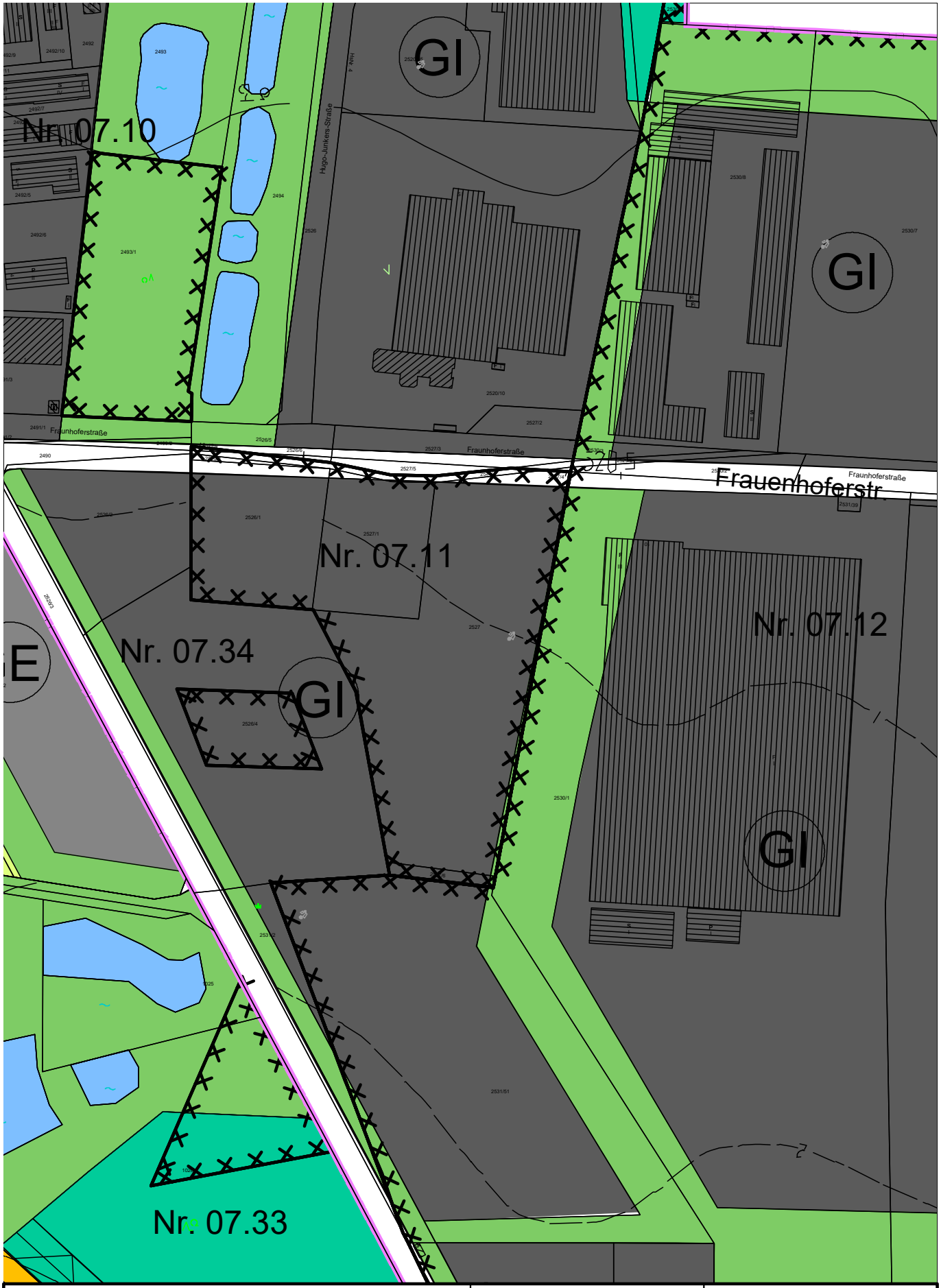
Große Kreisstadt Fürstenfeld, den .....

(Siegel)

12



Stadt Fürstenfeldbruck Hauptstraße 31 Tel.: 08141 281 0 82256 Fürstenfeldbruck Fax.:08141 281 X www.fuerstenfeldbruck.de		Bearbeitet: Peischl	Datum: 24.03. 2026
		Plan-Nr.:	Maßstab: 1:2500



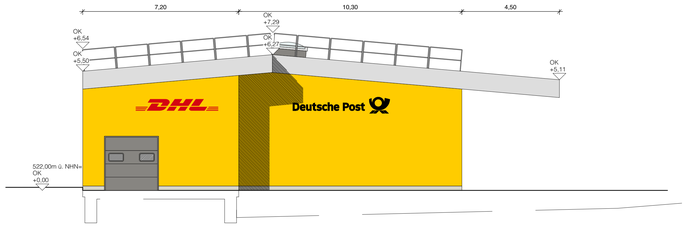
Stadt Fürstenfeldbruck
Hauptstraße 31
82256 Fürstenfeldbruck
www.fuerstenfeldbruck.de
Tel.: 08141 281 0
Fax.:08141 281 X

Bearbeitet: Peischl	Datum: 24.03. 2026
Plan-Nr.:	Maßstab: 1:2500

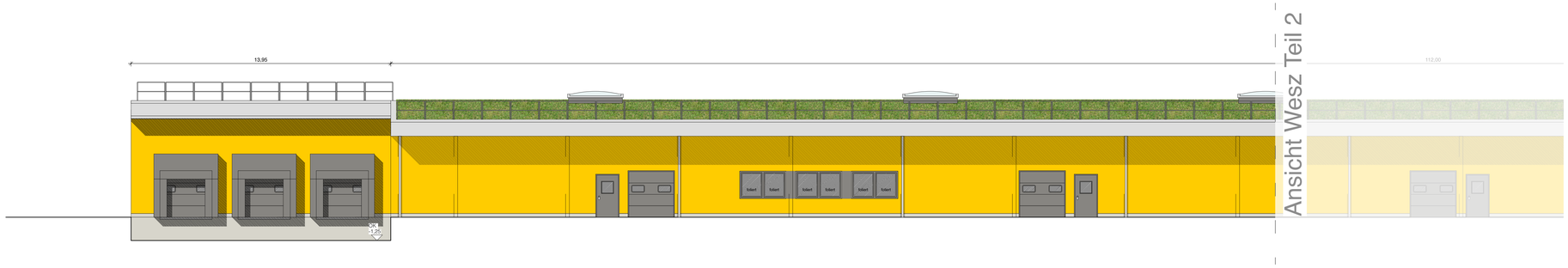
Anlage 4



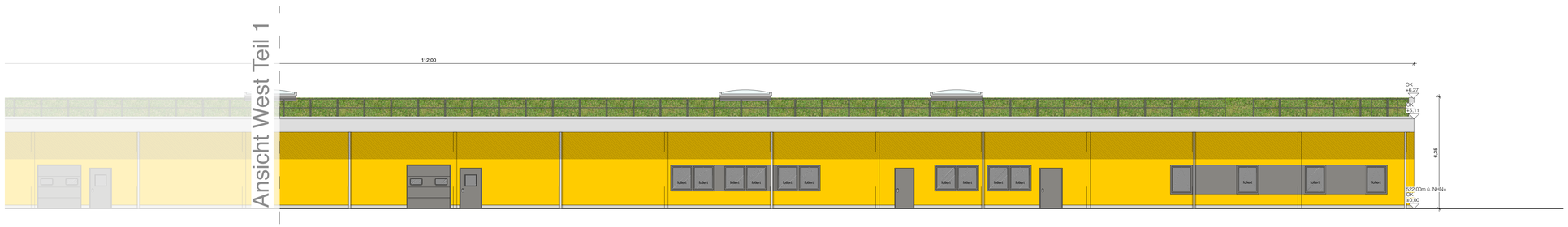
Ansicht Süd



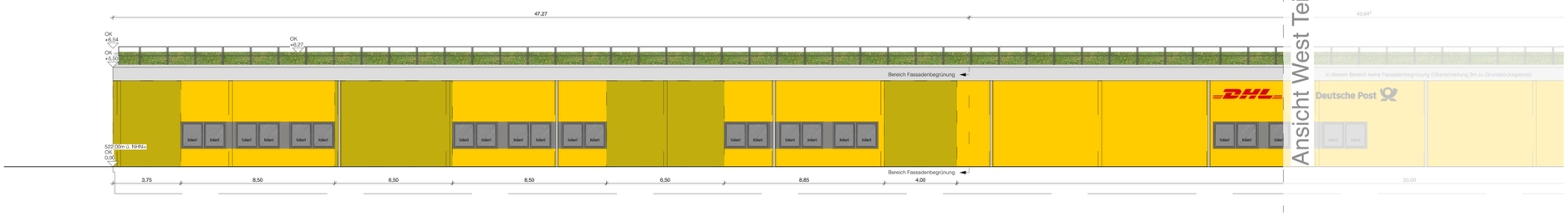
Ansicht Nord



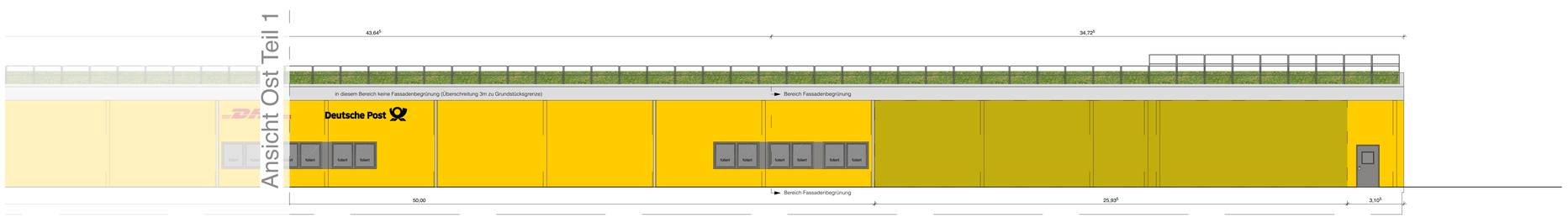
Ansicht West Teil 1



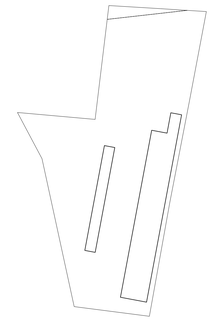
Ansicht West Teil 2



Ansicht Ost Teil 1



Ansicht Ost Teil 2



Ansichten_M 1:100

Entwurfsplanung - Leistungsphase 3

FFB DHL Verbund ZPS
Neubau eines Verbundzustellstützpunktes

Bauherr

Deutsche Post AG vertreten durch
Deutsche Post DHL Real Estate Deutschland GmbH
Landsberger Straße 312
80687 München

Architekt

Robert Meyer und Tobias Karlhuber Architekten
Klenzestraße 38
80469 München
Tel.: 089 - 540 46 89 10
E-Mail : am@meyerkarlhuber.de

Planinhalt

Ansichten

1:100 **Maßstab**

15.10.2025 **Datum**

Hinweise

Planungsgrundlagen:
- Baubeschreibung DHL (03.2 Baubeschreibung 2025_01_01)
- Referenzobjekt Zirndorf Planunterlagen
- Schallschutzgutachten (20250901_FFB_Schallschutzgutachten_IB.Greiner)
- Gedächtnisches und Umweltgeologisches Gutachten (SAJ, 25.06.2025)
- Machbarkeitsstudie (20250916_MBS_ext_VZSP_01_FürsterfeldbruckMaisach_Olching_(1-2)_FrauenhoferStr)

Aufgrund projektspezifischer Eigenheiten waren im Verlauf der Entwurfsplanung keine Abstimmungen mit der Tragwerksplanung, der Bauphysik und des vorbeugenden Brandschutzes vorgesehen.

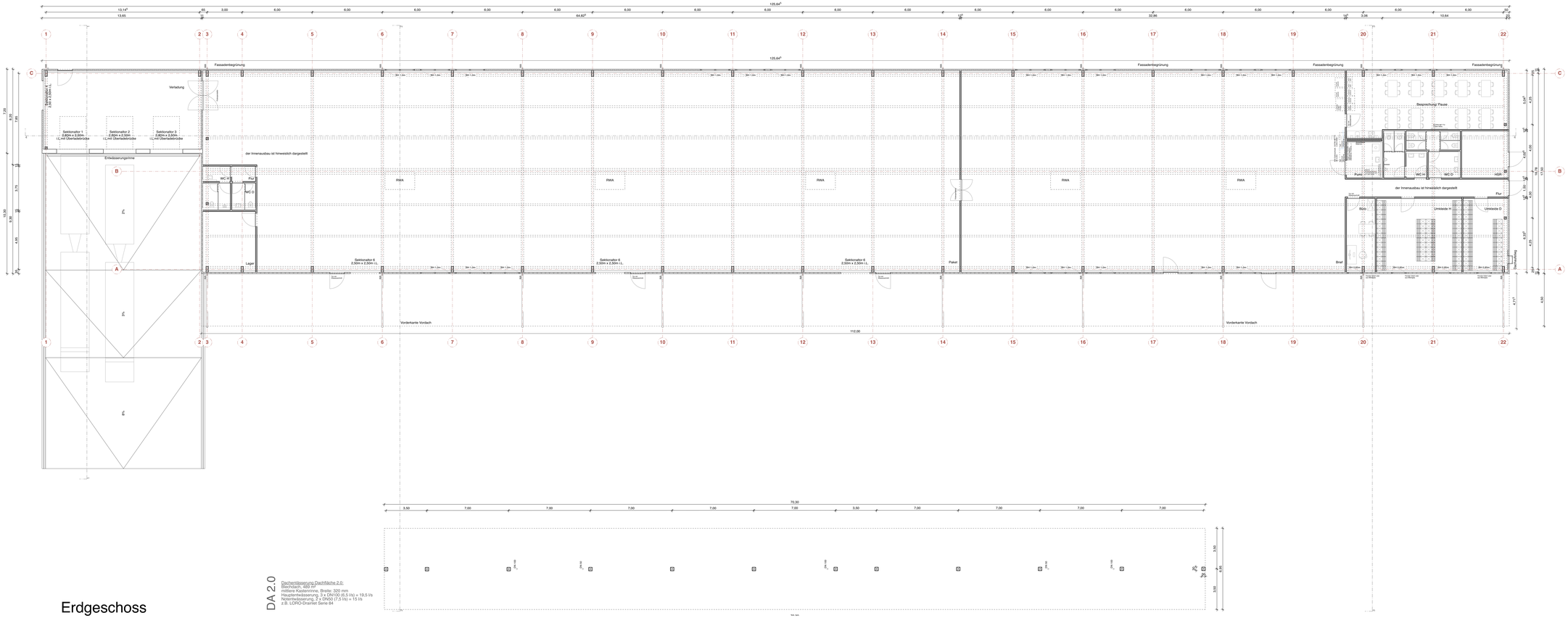
Statik:
Die Dimensionierung der Bauteile wurden anhand des Referenzprojekts ermittelt. Dimensionierungen und statisches System sind im weiteren Verlauf der Planung zu konkretisieren.

vorbeugender Brandschutz:
Alle Themen den vorbeugenden Brandschutzes betreffend sind im weiteren Verlauf der Planung zu konkretisieren

TGA:
Alle Themen die TGA betreffend sind im weiteren Verlauf der Planung zu konkretisieren

Bauphysik:
Alle Themen die Bauphysik betreffend sind im weiteren Verlauf der Planung zu konkretisieren

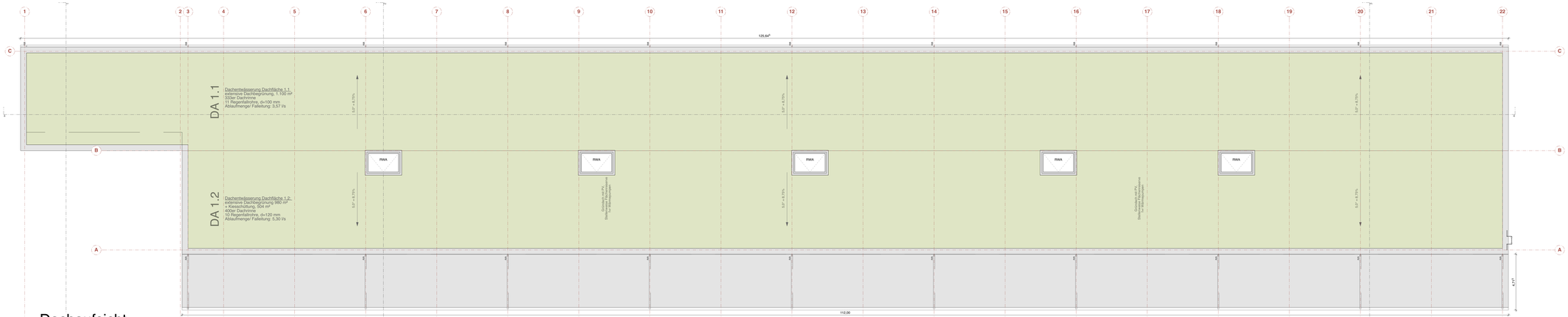
Anlage 5



Erdgeschoss

DA 2.0

Dachentässerung Dachfläche 2.0:
Blechdach, 469 m²
mittlere Kastenrinne, Breite 320 mm
Notentwässerung, 2 x DN50 (0,5 l/s) = 19,5 l/s
Notentwässerung, 2 x DN50 (7,5 l/s) = 15 l/s
z.B. LORO-Drainlet Serie 84



Dachaufsicht

Grundriss Erdgeschoss und Dachaufsicht_M 1:100

Entwurfsplanung - Leistungsphase 3
FFB DHL Verbund ZPS
Neubau eines Verbundzustellstützpunktes

Deutsche Post

Bauherr

Deutsche Post AG, vertreten durch
Deutsche Post DHL Real Estate Deutschland GmbH
Charles-de-Gaulle-Straße 31/2
80667 München

Architekt

Robert Meyer und Tobias Kanthuber Architekten
Rosenheimer Straße
80469 München

Tel.: 089 - 540 46 89 10
E-Mail: ge@meyerkanthuber.de

Planinhalt

Grundriss Erdgeschoss und Dachaufsicht

1:100 **Maßstab**
15.10.2025 **Datum**

Hinweise

Planungsgrundlagen:
- Baubeschreibung DHL (03.2 Baubeschreibung 2025_01_01)
- Referenzobjekt Zirndorf Planunterlagen
- Brandschutzkonzept (Brandschutz_DHL_Schallschutzgutachten_IB Greiner)
- Geotechnisches und Umweltgeologisches Gutachten (I&J, 25.06.2025)
- Machbarkeitsstudie (20250616_MEG_ort_VZSP_01_Förderfeldbruck_Mailaich_Dichting_(1-2)_FrauenhoferStr)

Aufgrund projektspezifischer Eigenheiten wären im Verlauf der Entwurfsplanung keine Abstimmungen mit der Tragwerksplanung, der Bauphysik und des vorbeugenden Brandschutzes vorgesehen.

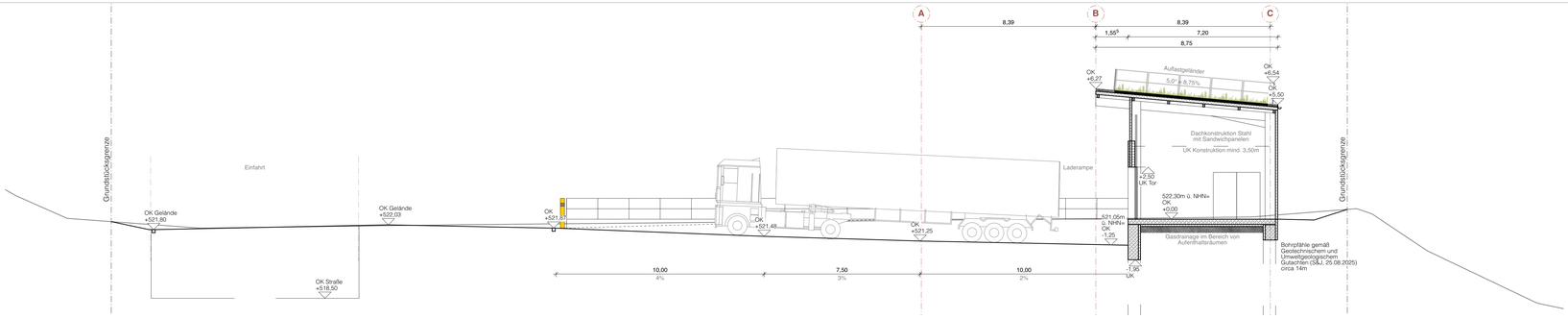
Statik:
Die Dimensionierung der Bauteile wurden anhand des Referenzprojekts ermittelt. Dimensionierungen und statisches System sind im weiteren Verlauf der Planung zu konkretisieren.

vorbeugender Brandschutz:
Alle Themen den vorbeugenden Brandschutzes betreffend sind im weiteren Verlauf der Planung zu konkretisieren

TGA:
Alle Themen die TGA betreffend sind im weiteren Verlauf der Planung zu konkretisieren

Bauphysik:
Alle Themen die Bauphysik betreffend sind im weiteren Verlauf der Planung zu konkretisieren

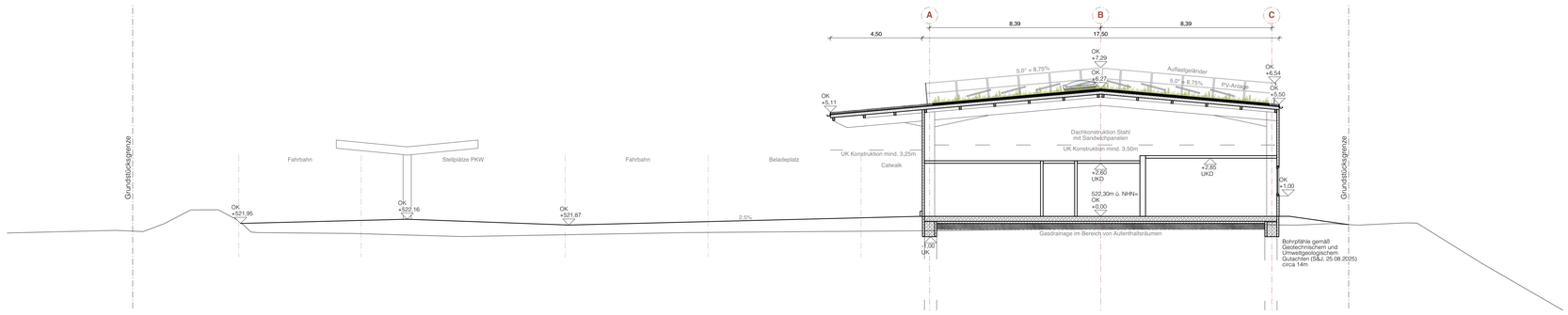
Schnitt 1-1



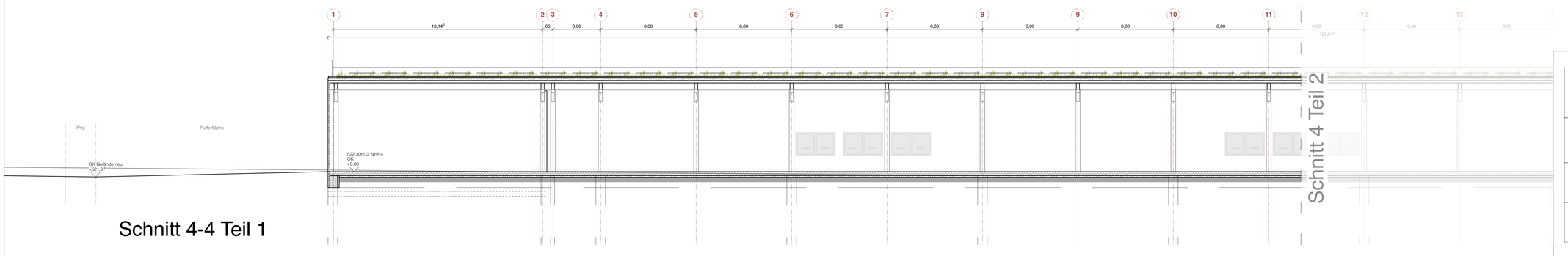
Schnitt 2-2



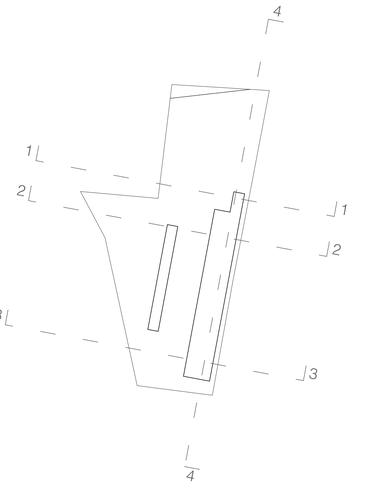
Schnitt 3-3



Schnitt 4-4 Teil 1



Schnitt 4-4 Teil 2



Schnitte
OK FFB = 522,30 m ü. NHN_M 1:100

Entwurfsplanung - Leistungsphase 3

FFB DHL Verbund ZPS
Neubau eines Verbundzustellstützpunktes

Deutsche Post

Bauherr

Deutsche Post AG vertreten durch
Deutsche Post DHL Real Estate Deutschland GmbH
Landsberger Straße 312
80687 München

Architekt

Robert Meyer und Tobias Karlhuber Architekten
Klenzestraße 38
80469 München

Tel.: 089 - 540 46 89 10
E-Mail : an@meyerkarlhuber.de

Planinhalt

Schnitte
OK FFB = 522,30 m ü. NHN

1:100 **Maßstab**

15.10.2025 **Datum**

Hinweise

Planungsgrundlagen:
- Baubeschreibung DHL (03.2 Baubeschreibung 2025_01_01)
- Referenzobjekt Zirndorf Planunterlagen
- Schallschutzgutachten (20250901_FFB_Schallschutzgutachten_IB Greiner)
- Geotechnisches und Umweltgeologisches Gutachten (S&J, 25.08.2025)
- Machbarkeitsstudie (20250916_MBS_ext_VZSP_01_Fürstenfeldbruck_Maisach_Olching_(1-2)_FrauenhoferStr)

Aufgrund projektspezifischer Eigenheiten waren im Verlauf der Entwurfsplanung keine Abstimmungen mit der Tragwerksplanung, der Bauphysik und des vorbeugenden Brandschutzes vorgesehen.

Statik:
Die Dimensionierung der Bauteile wurden anhand des Referenzprojekts ermittelt. Dimensionierungen und statisches System sind im weiteren Verlauf der Planung zu konkretisieren.

vorbeugender Brandschutz:
Alle Themen den vorbeugenden Brandschutzes betreffend sind im weiteren Verlauf der Planung zu konkretisieren

TGA:
Alle Themen die TGA betreffend sind im weiteren Verlauf der Planung zu konkretisieren

Bauphysik:
Alle Themen die Bauphysik betreffend sind im weiteren Verlauf der Planung zu konkretisieren

STADT FÜRSTENFELDBRUCK



Übersichtskarte o. M. Geodatenbasis: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2025

BEBAUUNGSPLAN NR. xy "Verbund-Zustellstützpunkt der Deutschen Post AG"

Flurnummer 2527, TF 2527/5, TF 2529/3

ENTWURF Stand 15.10.2025

Planstand	Datum
Vorentwurf	
Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	
Entwurf	
Auslegungsbeschluss	
Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Verfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	
Satzungsbeschluss	

N

0 10 20 30 40

M 1 : 1.000

DIN A4

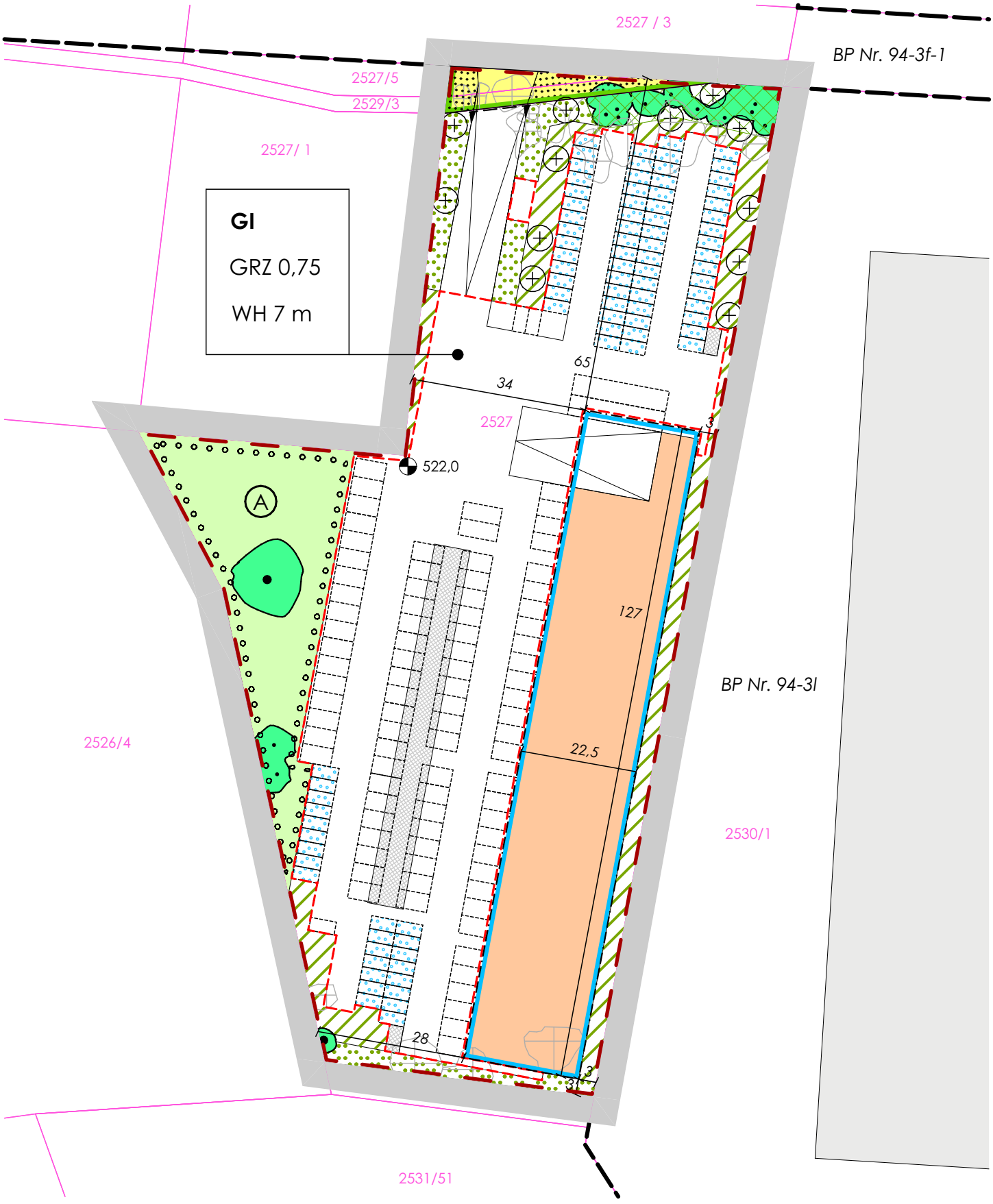
PLANVERFASSER:

DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH
Nymphenburger Straße 29
80335 München

Vorhabenträger:

Deutsche Post AG
Charles-de-Gaulle-Straße
53113 Bonn

Planteil 1
PLANZEICHNUNG DES BEBAUUNGSPLANS



Geodatenbasis: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2025

PRÄAMBEL

Die Stadt Fürstenfeldbruck erlässt auf der Grundlage des § 2 Abs. 1, der §§ 9, 10, 12 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. §§ 1 – 23 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZV), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung, diesen Bebauungsplan als **Satzung**.

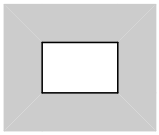
Der Bebauungsplan besteht aus:

Planteil 1: Planzeichnung des Bebauungsplans
Planteil 2: Festsetzungen und Hinweise durch Text
Planteil 3: Vorhaben- und Erschließungsplan

Planteil 2

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1 GELTUNGSBEREICH

1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

1.2  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes

2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 GI Industriegebiet

3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1 Baugrenze

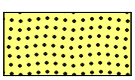
3.2 GRZ 0,75 Grundflächenzahl

3.3 WH 7 m Wandhöhe in Metern über dem Höhenbezugspunkt als Höchstmaß

4 VERKEHRSFLÄCHEN

4.1  Öffentliche Straßenverkehrsfläche

4.2 Straßenbegrenzungslinie

4.3  Straßenbegleitgrün

4.4 Ein- und/oder Ausfahrtbereich

5 GRÜNORDNUNG

5.1 Ausgleichsfläche

5.2 Flächen zu begrünen und zu bepflanzen als Strauchhecken

5.3 Flächen zu begrünen und zu bepflanzen als Kräuterrasen

5.4 Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

5.5 Wasserdurchlässige Flächen

5.6 Gehölze zu erhalten (Darstellung nach tatsächlichem Kronenausmaß)

5.7 Bäume zu erhalten (Darstellung nach tatsächlichem Kronenausmaß)

6 SONSTIGES

6.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

6.2 3 Maßzahl, z.B. 3 m

6.3 522,0 Höhenbezugspunkt i. m ü. NHN im DHHN 2016

B. KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN

C. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

1 Vorgeschlagene Form der Baukörper

2 Gebäudebestand

3 Vorgeschlagener Standort für Bäume

4		Vorhandene zu fällende Bäume (Darstellung nach tatsächlichem Kronendurchmesser)
5		Flurstücksgrenze
6	2527	Flurstücksnummer, z.B. 2527
7		Vorgeschlagene Überdachung
8		Vorgeschlagene Anordnung der Stellplätze
9		Vorgeschlagene Rampe
10	*BP Nr. 94-3l*	Angrenzender Bebauungsplan mit Nummer, z.B. 94-3l

Planteil 2:

D. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Im GI sind folgende nach § 9 Abs. 2 BauNVO zulässige Nutzungen nicht zulässig:

- Tankstellen

1.2 Die gem. § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

1.3 Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Eine Überschreitung der gemäß Planzeichen A.3.2 festgesetzten Grundflächenzahl durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.

2.2 Die gem. Planzeichen A.3.3 festgesetzte Wandhöhe bezieht sich auf den Höhenbezugspunkte 522,00 m ü. NHN im DHHN 2016 (unterer Bezugspunkt). Der obere Bezugspunkt der festgesetzten Wandhöhen wird durch den Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut definiert.

2.3 Die gem. Planzeichen A.3.3 festgesetzte Wandhöhe darf durch technische Dachaufbauten um bis zu 2,00 m überschritten werden. Diese müssen um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante der aufgehenden Wand zurücktreten.

2.4 Die gem. Planzeichen A.3.3 festgesetzte Wandhöhe darf durch Absturtzsicherungen um bis zu 1,00 m überschritten werden. Diese müssen um 0,2 ihrer Höhe von der Außenkante der aufgehenden Wand zurücktreten.

3 Überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen und Stellplätze

3.1 Stellplätze, Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze zulässig. Hiervon ausgenommen sind Zufahrten.

4 Dachgestaltung und -aufbauten

4.1 Im Planungsgebiet sind ausschließlich flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 20° zulässig.

4.2 Dachaufbauten dürfen einen Anteil von max. 20 % der Dachfläche des Gebäudes nicht überschreiten. Von dieser Flächenbeschränkung ausgenommen sind Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie.

5 Versickerung

5.1 Innerhalb des Planungsgebietes ist das anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen über Rigolen und Sickerschächte auf dem Grundstück zu versickern.

5.2 Die Planzeichen A.5.5 festgesetzten Flächen sind mit sickerungsfähigen Belägen mit einem mittleren Abflussbeiwert von max. 0,7 herzustellen.

6 Grünordnung

6.1 Innerhalb des Planungsgebietes sind mindestens 12 heimische, standortgerechte Bäume gem. den Vorgaben nach D. 6.2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

6.2 Die Baumpflanzungen müssen folgenden Güteanforderungen und Mindestpflanzgrößen entsprechen:

Hochstamm, mind. 3 x verpflanzt, mindestens 20 bis 25 cm Stammumfang.

6.3 Ausgefallene Bäume sind in der darauffolgenden geeigneten Pflanzperiode nachzupflanzen gem. den Vorgaben nach D.6.2 nachzupflanzen.

6.4 Es sind mind. 70 % der Dachflächen zu begrünen. Für die Dachbegrünung ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von 0,25 m und einem mittleren Abflussbeiwert von max. 0,2 vorzusehen. Davon sind mindestens 0,20 m als durchwurzelbare Substratschicht herzustellen. Es sind heimische, standortgerechte Arten mit einem Kräuteranteil von mind. 50 % zu wählen. Eine Überlagerung mit Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie ist zulässig.

6.5 Die Ostfassade des Gebäudes ist zu mindestens 35 % mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

6.6 Die gem. Planzeichen A.5.1 festgesetzte Fläche ist als artenreiches Extensivgrünland (Kodierung G214, Bayrische Kompenationsverordnug) anzulegen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

6.7 Die gem. Planzeichen A.5.2 festgesetzten Flächen sind als ein- oder zweireihige Strauchhecke mit einem Pflanzabstand von 1,5 m anzulegen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

6.8 Die gem. Planzeichen A.5.3 festgesetzten Fläche sind als Kräuterrasen mit einem Kräuteranteil von 20 % anzulegen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

6.9 Innerhalb der gem. Planzeichen A.5.4 festgesetzten Fläche sind die Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzung dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

E. HINWEISE DURCH TEXT

1 Verhältnis zu kommunalen Satzungen

1.1 Soweit im Rahmen dieses Bebauungsplanes nichts Abweichendes geregelt ist, gelten die kommunalen Satzungen uneingeschränkt in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung.

2 Schallschutz

Der Stand der Lärmminderungstechnik und der Schallimmissionsansatzes sind einzuhalten.

3 Altlasten

3.1 Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Fürstenfeldbruck zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

4 Versickerung

4.1 Bei der Versickerung sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu berücksichtigen. Für die Bemessung und Planung von Anlagen im Umgang mit Niederschlagswasser wird als fachliche Arbeitsgrundlage auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) verwiesen.

5 Bodenschutz

5.1 Oberboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen, anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist ‚sofern möglich, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). Die DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ in der aktuellsten Fassung ist zu beachten.

6 Baumschutz

6.1 Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die RAS-LP4 „Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren“ sollten in der jeweils gültigen Fassung beachtet werden.

6.2 Bei Neupflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Pflanzen ist ein Abstand von 2,5 m zu Entsorgungseinrichtungen einzuhalten (siehe hierzu DWA-Regelwerk DWA-M 162 Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle).

7 Artenschutz

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

FÜRSTENFELDBRUCK

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

Zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. xy

„Verbund-Zustellstützpunkt der Deutschen Post AG“

Fassung: 15.10.2025

Planverfasser: DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH
Nymphenburger Straße 29
80335 München

Bearbeitung: Bettina Gerlach, Dipl.-Ing. Raumplanung, Stadtplanerin ByAK
Florian Klingebiel, M.Sc. Raumplanung

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass der Planung 4

2 Verfahrensart 4

3 Bestandsaufnahme und Bewertung 4

3.1 Lage und Größe des Planungsgebietes, Eigentumsverhältnisse 4

3.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen 4

3.2.1 Regionalplan 4

3.2.2 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan 4

3.2.3 Geltende Bebauungspläne 5

3.2.4 Planungsrechtliche Beurteilung 5

3.2.5 Relevante Satzungen und Verordnungen 5

3.3 Bestehende städtebauliche Situation 5

3.4 Grünordnerische Grundlagen 5

3.5 Denkmalschutz 8

3.6 Verkehr und Erschließung 8

3.7 Ver- und Entsorgung 8

3.8 Vorbelastungen 8

3.8.1 Altlasten 8

3.8.2 Kampfmittel 9

3.8.3 Immissionen 9

4 Ziele des Bebauungsplanes 9

4.1 Städtebau 9

4.2 Grünordnung 9

5 Planungskonzept 9

5.1 Städtebauliches Konzept 9

5.2 Art der baulichen Nutzung 10

5.3 Maß der baulichen Nutzung 10

5.4 Höhenentwicklung 10
5.5 Überbaubare Grundstücksfläche und Nebenanlagen 10
5.6 Dachgestalt und -aufbauten 10
5.7 Stellplätze sowie Ein- und Ausfahrtsbereiche 11
5.8 Abstandsflächen 11
5.9 Grünordnungskonzept 11
5.10 Artenschutz 13
5.11 Naturschutzfachlicher Ausgleich 13
5.12 Klimaschutz- und Klimaanpassung 13
5.13 Energiekonzept und Wärmeplanung 13
5.14 Verkehrskonzept 13
5.14.1 Erschließungskonzept 13
5.14.2 Beurteilung des Verkehrsaufkommens 13
5.15 Schallschutz 14
6 Auswirkungen der Planung 14
6.1 Städtebau 14
6.2 Grünordnung 14
6.3 Verkehr und Erschließung 14
7 Umweltbericht 14

1 Anlass der Planung

Die Deutsche Post AG mit Sitz in Bonn beabsichtigt in Fürstenfeldbruck einen neuen Verbund-Zustellstützpunkt für den Versand von Post und Paketen zu errichten. Damit soll der Zunahme des Versandgeschäftes Rechnung getragen und die bestehenden Verteilzentren im Raum München und Augsburg entlastet werden.

2 Verfahrensart

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB aufgestellt, da es sich bei dem geplanten Verbund-Zustellstützpunkt um eine spezifische Nutzung handelt, die von der Deutschen Post AG als Vorhabenträger umgesetzt werden soll. Über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan kann auf die besonderen Anforderungen des Vorhabens eingegangen werden. Darüber hinaus erlaubt dies den Planungsbeteiligten Transparenz, Planungssicherheit und eine Verbindlichkeit hinsichtlich der geplanten Nutzung.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt.

Aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Stadt Fürstenfeldbruck kann der Bebauungsplan entwickelt werden.

3 Bestandsaufnahme und Bewertung

3.1 Lage und Größe des Planungsgebietes, Eigentumsverhältnisse

Das Planungsgebiet hat eine Größe von ca. 1,4 ha und befindet sich im Norden der Stadt Fürstenfeldbruck in unmittelbarer Nähe zur Gemarkungsgrenze der Gemeinde Maisach. Das Gebiet ist südlich der Fraunhofer Straße auf dem Flurstück Nummer 2527 sowie Teilflächen der Flurstücke 2527 / 5 und 2529/3 lokalisiert. Das Flurstück 2527 befindet sich im Eigentum der Deutschen Post AG. Die Teilflächen der Flurstücke 2527 / 5 und 2529/3 befindet gehören der Stadt Fürstenfeldbruck.

3.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.2.1 Regionalplan

Die Stadt Fürstenfeldbruck liegt im Geltungsbereich des Regionalplans der Metropolregion München, der die übergeordneten Zielsetzungen für die räumliche Entwicklung und Ordnung vorgibt. Der Regionalplan weist Fürstenfeldbruck als Mittelzentrum sowie als Stadt- und Umlandbereich im Verdichtungsraum München aus (Karte 1, Raumstruktur, Stand 2019). Als Mittelzentrum übernimmt Fürstenfeldbruck zentralörtliche Funktion. Verdichtungsräume sind laut Regionalplanung als regionale Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte zu stärken.

3.2.2 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Der geltende Flächennutzungsplan der Stadt Fürstenfeldbruck stellt das Planungsgebiet als Industriegebiet und Fläche mit Altlasten(-verdacht) dar. Zudem ist es als Vorrangfläche Nr. 601 laut Kiesabbruchrahmenplan im Flächennutzungsplan dargestellt. Darüber hinaus verläuft im Flächennutzungsplan durch das Gebiet in Ost-West-Richtung eine Grünfläche mit zu pflanzenden Bäumen. Eine Änderung des

Flächennutzungsplans ist nach Abstimmung mit der Regierung Oberbayern nicht erforderlich. Der Bebauungsplan entspricht somit dem Entwicklungsgebot nach §8 BauGB.

3.2.3 Geltende Bebauungspläne

Für das Planungsgebiet liegen keine rechtswirksamen Bebauungspläne vor.

3.2.4 Planungsrechtliche Beurteilung

Da keine Bebauungspläne vorliegen und sich das Planungsgebiet nicht innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles befindet, beurteilt sich die planungsrechtliche Situation als Außenbereich gem. § 35 BauGB.

3.2.5 Relevante Satzungen und Verordnungen

- Satzung der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck über die Errichtung von Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzsatzung GaStS)
- Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder in der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck (Fahrradabstellplatzsatzung – FABS)

3.3 Bestehende städtebauliche Situation

Es handelt es sich um eine unbebaute, industrielle Brachfläche aus dem Kiesabbau am nördlichen Stadtrand von Fürstenfeldbruck. Nördlich und östlich befindet sich Hallen von gewerblichen Betrieben.

3.4 Grünordnerische Grundlagen

Lage und Topgraphie

Das Planungsgebiet befindet sich im Gewerbegebiet Hasenheide-Nord am nördlichen Stadtrand von Fürstenfeldbruck. Im Norden grenzt das Planungsgebiet an die Fraunhoferstraße. Nördlich von dieser sowie im Osten befinden sich gewerbliche Betriebe. Im Süden und Westen sind unbebaute naturnahe Flächen lokalisiert.

Aufgrund der ehemaligen Nutzung des Planungsgebietes als Kiesabbaufläche und der anschließenden Auffüllung, ist das Geländeniveau erhöht. Dementsprechend befindet sich zum östlich angrenzenden Gewerbebetrieb eine Böschung von ca. 5 m Höhe. Die Zufahrt auf das Gelände von der Frauenhoferstraße im Norden überwindet einen Höhenschied von ca. 3,5 m. Oberhalb ist der Geländeverlauf mit Ausnahme eines ca. 3 m hohen Walls im Westen relativ eben. Die Geländehöhe liegt im Mittel bei ca. 520,00 m ü. NN.

Naturraum

Das Planungsgebiet befinde sich im Naturraum Fürstenfeldbrucker Hügelland.

Boden

Das Gebiet ist geprägt von mächtigen Ablagerungen eiszeitlicher Schmelzwasserschotter, die bis in eine Tiefe von ca. 23 m reichen. Darunter folgt eine mehrere hundert Meter mächtige Wechselfolge von Tonen und Sanden des Molassebeckens. Die Schotterschicht wurde jedoch großflächig in einer Kiesgrube mit

unbekannter Aushubtiefe abgebaut. Es liegt ein Baugrundgutachten für das westliche Nachbargrundstück vor, im Rahmen dessen auch mehrere Bohrungen im mittleren und südlichen Teil des Planungsgebietes abgeteuft wurden.

Von vier durchgeführten Bohrungen blieben drei innerhalb der Auffüllungen stecken. Nur eine konnte bis zum Soll von 9 m abgeteuft werden. Hier wurden eindeutig aufgefüllte Böden angetroffen, sodass für das gesamte Planungsgebiet von einer Auffüllung mit mehr als 9 m Mächtigkeit ausgegangen werden muss.

Grundsätzlich sind die Auffüllungen, die nicht systematisch verdichtet wurden und sowohl lockere, weiche als auch stark organische Materialien enthalten, setzungsempfindlich und nicht für eine Regelgründung auf Streifen- oder Einzelfundamente geeignet.

Die grobkörnigen Schmelzwasserschotter, die in größerer Tiefe unterhalb der Auffüllungen anstehen, weisen eine hohe Durchlässigkeit auf.

Wasserhaushalt

Nach übereinstimmenden Angaben aus der Hydrogeologischen Karte Bayern und dem Baugrundgutachten auf dem Nachbargrundstück liegt der Grundwasserspiegel bei ca. 514 m ü. NHN, dies entspricht einem Flurabstand von rund 8 m. Die Bodenauffüllungen reichen an mindestens einer Stelle bis in den Schwankungsbereich des Grundwassers.

Das anfallende Niederschlagswasser muss auf dem Planungsbiet versickert werden, da kein Kanal zur Verfügung steht. Eine Versickerung in dem aufgefüllten, durchsetzten Boden, ist unzulässig. Jede Versickerungsanlage muss daher bis unter die Auffüllungen reichen, oder ein Bodenaustausch unter der Versickerungsanlage vorgenommen werden.

Klima und Luft

Das Klima in Fürstenfeldbruck entspricht überwiegend dem mitteleuropäischen Mittel mit typischen Übergangs- bzw. kontinentalen Einflüssen. Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei etwa 7,5°C. Die Jahresniederschlagssumme beträgt rund 850 bis 950 mm. Hauptwindrichtungen sind Westen und Südwesten. Das Gebiet liegt in Windzone 2 mit einer durchschnittlichen Windgeschwindigkeit von 25,0 m/s. Das Grundstück befindet sich in der Frosteinwirkungszone 2 und der Schneelastzone 1a.

Im Planungsbiet wirkt sich die Bodenoberfläche auf das Mikroklima aus. Die nördliche Hälfte mit freigelegtem Kies führt zu verstärkter Aufwärmung des Gebiets, wohingegen die bewachsene südliche Hälfte kühlend wirkt.

Vegetation und Baumbestand

Im südlichen Bereich des Grundstücks befinden sich Baumgruppen mit überwiegend heimischen, standortgerechten Arten mittlerer Ausprägung. Auf der Fläche wurden blutroter Hartriegel, Sal-Weide, Korbweide, Feld-Ahorn, Spitz-Ahorn, Vogelbeere, Sand-Birke, Nachtkerze, Wilde Brombeere, Einjähriges Berufskraut, Weg-Distel und Vogelkirsche kartiert.

An den Böschungen der Kiesfläche findet man mäßig artenreiche Säume und Staudenflure vor. Hier wurden in lockerem Bewuchs Wildblumen-Königskerze, Wilde Brombeere, Kompass-Lattich, Weißer Gänsefuß, Einjähriges Berufskraut, Triebe der Korbweide, Klebriges Greiskraut, Nachtkerze und Wildblumen-Königskerze vorgefunden.

Am östlichen und westlichen Rand befinden sich artenreiche Säume und Staudenflure auf frischen bis mäßig trockenem Standort. Am östlichen Rand gibt es einen großen Gewöhnlicher Beifuß, Riesen-Goldrute und Weißer Steinklee Bestand. Außerdem wurden Wildblumen-Königskerze, Wilde Karde, Schlehdorn, Gewöhnlicher Beinwell, Weg-Distel, Mohn und Echte Geißraute kartiert.

Am westlichen Rand wachsen Einjähriges Berufkraut, Echter Steinklee, Nachtkerze, Wilde Möhre, Hundspetersilie, Krauser Ampfer, Acker-Winde und Brennnessel.

An beiden Rändern finden sich außerdem Bestände von Huflattich, Wilde Brombeere, Gewöhnliche Kratzdistel und Blutroter Hartriegel.

Außerdem befindet sich im Westen ein Wall, welcher eine Abgrabungs- und Aufschüttungsfläche mit naturnaher Entwicklung darstellt. Dieser Bereich ist vor allem von Hochstauden wie bspw. Nachtkerze, Einjähriges Berufskraut, Weißer Steinklee, Gewöhnlicher Beifuß, Hundspetersilie, Mohn, Echte Geißraute, Kompass-Lattich, Riesen-Goldrute, Weißklee, Hopfenklee, Krauser Ampfer und Gewöhnliche Kratzdistel bewachsen.

Im Süden des Planungsgebiets befindet sich ein kleinräumiger Bereich mit Schilfrohr. Zudem sind Einzelbäume und Baumgruppen mittlerer Ausprägung im lokalisiert. Darunter Korbweide, Hasel und Pappel. Die sonstige Vegetation im Süden lässt sich als Ruderalflächen im Siedlungsbereich mit artenreichen Ruderal- und Staudenfluren beschreiben. Kartiert wurden Sauerampfer, Breitblättriger Rohrkolben, Flatter-Binse, Rotklee, Riesen-Straußgras, Echte Strandkamille, Minze, Einjähriges Berufskraut, Windblumen-Königskerze, Nachtkerze, Mohn, Gewöhnlicher Beifuß Wilde Möhre, Gewöhnliche Kratzdistel und Weißer Steinklee.

Nationale Schutzgebiete und Biotope

Das Grundstück liegt außerhalb von Schutzgebieten.

Erholung

Der nördliche Teil des Planungsgebietes weist durch den Kiesschotter keinen Erholungscharakter auf. Der südliche Teil ist deutlich grüner und weist teilweise artenreiche Staudenfluren und Bewuchs auf, was grundsätzlich einen höheren Erholungswert bietet. Da das Gebiet jedoch nicht öffentlich zugänglich ist, beschränkt sich die Erholungsfunktion auf die Wahrnehmung des Grünraums aus angrenzenden Bereichen.

Artenschutz

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

3.5 Denkmalschutz

Im Bereich des Grundstücks befinden sich keine Boden- oder andere Denkmäler.

3.6 Verkehr und Erschließung

Motorisierter Individualverkehr

Das Planungsgebiet ist über die Fraunhoferstraße erschlossen, welche westlich an die Staatsstraße 2054 grenzt. Über diese besteht Anbindung an das innerstädtische Straßennetz. Außerdem ist in kurzer Distanz ist die Bundesstraße 2 erreichbar, welche die Verbindung in Richtung München und Augsburg herstellt. Über diese sowie die westlich verlaufende Autobahn 8 (Richtung Stuttgart – München) und die südlich anschließende Autobahn 96 (Richtung Lindau – München) ist das Gebiet zudem an das überregionale Straßennetz angebunden.

Öffentlicher Personennahverkehr

Das Planungsgebiet befindet sich in der Nähe der Haltestelle Hugo-Junkers-Straße mit der Linie 873 nach Maisach oder Fürstenfeldbruck. Die Straßenbahn 4 in Fürstenfeldbruck und die Straßenbahn 3 in Maisach bildet den Anschluss an die Münchner Innenstadt.

Fuß- und Radwege
Entlang der Fraunhoferstraße bestehen ausgebaute Geh- und Radwege, die das Gebiet u.a. mit dem umliegenden Siedlungsraum sowie dem Stadtzentrum Fürstenfeldbruck mit S-Bahnhof verbinden.

3.7 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Planungsgebiet erfolgt primär über die Fraunhoferstraße, in der diverse Leitungen und Kanäle lokalisiert sind. Dazu zählen eine Gashochdruckleitung, eine Mittelspannungsleitung sowie eine Telekommunikations-leitung. Zudem ist eine Wasserleitung sowie ein Schmutz- und ein Regenwasserkanal vorhanden. Der vorhandene Regenwasserkanal dient jedoch ausschließlich der Entwässerung der Fraunhoferstraße und kann nicht für das Planungsgebiet genutzt werden. Das Niederschlagswasser muss daher auf dem Grundstück versickert werden. Die Löschwasserversorgung erfolgt über einen Löschwassertank, welcher parallel zur Zufahrt situiert werden soll.

3.8 Vorbelastungen

3.8.1 Altlasten

Das Planungsgebiet ist Bestandteil der Altlastenverdachtsfläche 07.11. und wird im Altlastenkataster geführt. Nach Angaben der Altlastenauskunft, historischer Karten und Luftbildern wurde das Planungsgebiet in den frühen 1960er Jahren zum Kiesabbau genutzt und danach bis ca. 1985 mit Haus-, Sperr- und Gewerbemüll, Bauschutt, Straßenaufbruch und pflanzlichen Abfällen verfüllt. Es ist von Altlasten im Untergrund des gesamten Planungsgebiet auszugehen.

3.8.2 Kampfmittel

Ein Verdacht auf Kampfmittel liegt nicht vor. Die Abgrabungen erfolgten nach einer möglichen Bombardierung.

3.8.3 Immissionen

Auf das Planungsgebiet wirken Immissionen von den umliegenden gewerblichen Betrieben und Verkehrsflächen ein.

4 Ziele des Bebauungsplanes

4.1 Städtebau

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines neuen Verbund-Zustellstützpunkt der Deutsche Post AG in Fürstenfeldbruck schaffen. Dazu ist eine Halle mit einer Größe von ca. 2.500 m^2 sowie die dazugehörigen Stellplätze und Nebenanlagen notwendig. Ziel ist es, das Planungsgebiet entsprechend den Betriebsanforderungen bestmöglich zu nutzen und den Eingriff in die Fläche auf das notwendige Minimum zu reduzieren.

4.2 Grünordnung

Das Planungskonzept beinhaltet mehrere grünplanerische Zielvorstellungen.

Eines der Ziele des Konzepts besteht darin die Funktionen der bestehenden Vegetation bestmöglich zu erhalten und zu stäken. Zu den Funktionen zählen die Verbesserung des Mikroklimas, der Luftqualität und die Lebensraumfunktion für Flora und Fauna. Für die zu fällende Bäume, sollen zum Ersatz standortgerechte und klimaangepasste Gehölze mit entsprechender Güte gepflanzt werden.

Zur weiteren Verbesserung des Mikroklimas soll eine großflächige Dach- und Fassadenbegrünung angelegt werden. Um eine Versickerung des Niederschlagswasser direkt auf dem Projektgebiet zu gewährleisten, ist die Herstellung versicherungsfähiger Flächen und eines Entwässerungssystems über Rigolen und Versickerungsschächte geplant.

Die Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Belange sowie des Umwelt- und Artenschutzes sind ein weiteres Ziel der Grünordnung.

5 Planungskonzept

Das Planungskonzept wurde von Meyer Karlhuber Architekten und Petra Schretler-Gumpp Landschaftsarchitektur erarbeitet.

5.1 Städtebauliches Konzept

Die Halle ist so dimensioniert, dass der prognostizierte Umschlag an Post und Paketen optimal bewerkstelligt werden kann und zugleich genügend Sozialraum für die Mitarbeitenden zur Verfügung steht. Die Situierung der Halle orientiert sich an der südlichen und östlichen Grundstücksgrenze. Dadurch kann im Ein- und

Ausfahrtsbereich im Nordwesten der Höhenunterschied zur Fraunhoferstraße ausgeglichen und genug Park- und Rangierfläche für die notwendigen Fahrzeuge bereitgestellt werden. Außerdem ist dadurch der Erhalt diverser Bäume im Nordosten und Westen des Grundstücks sowie ein geringerer Eingriff in höherwertige Vegetationsbestände möglich.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Industriegebiet festgesetzt. Entgegen des § 9 Abs. 2 BauNVO sind Tankstellen nicht zulässig. Außerdem sind die nach §9 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig. Dies begründet sich darin, dass diese Nutzungen nicht dem geplanten Verbund-Zustellstützpunkt der Deutschen Post AG entsprechen.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Zur Umsetzung des planerischen Konzepts, wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,75 festgesetzt. Um weitere Flächeninanspruchnahme zu verhindert, ist eine Überschreitung dieser nicht erlaubt.

5.4 Höhenentwicklung

Zur Umsetzung des architektonischen Konzeptes von Meyer Karlhuber Architekten wird die Höhenentwicklung des Neubaus näher definiert. Die Wände dürfen eine maximale Höhe von 7 m nicht überschreiten. Der untere Höhenbezugspunkt der festgesetzten Wandhöhe ist in der Planzeichnung lokalisiert und befindet sich 522,00 m ü. NHN im DHHN 2016. Der obere Bezugspunkt der festgesetzten Wandhöhen wird durch den oberen Abschluss der Wand definiert. Im Fall einer Attika bildet diese den oberen Abschluss der Wand. Sofern keine Attika vorhanden ist, wird der obere Abschluss der Wand definiert durch den Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut. Dadurch bleibt die Ausführung verschiedener Dachformen möglich.

5.5 Überbaubare Grundstücksfläche und Nebenanlagen

Nebenanlagen sind ausschließlich innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Nebenanalgen zulässig. Bei den Nebenanlagen handelt es sich insbesondere um eine Überdachung, Müllsammelstellen sowie einen Energiespeicher und Löschwassertank.

5.6 Dachgestalt und -aufbauten

Um verschiedene Dachformen zu ermöglichen, welche den Einsatz von Dachbegrünung begünstigen, sind im Planungsgebiet ausschließlich flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 20° zulässig.

Aus gestalterischen Gründen und zur Sicherung einer großflächigen Dachbegrünung dürfen technische Dachaufbauten wie z.B. Lüftungskästen einen Anteil von 20 % der Dachfläche nicht überschreiten. Zur Förderung des Einsatzes erneuerbarer Energien sind Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie von dieser Flächenbegrenzung für Dachaufbauten ausgenommen.

Um die Sicherheit beispielsweise bei der Wartung oder Reparatur des Daches oder der Dachaufbauten zu gewährleisten, sind Absturzsicherungen auf dem Dach zulässig. Diese sollen das Erscheinungsbild nicht negativ beeinträchtigen, weshalb die Absturzsicherungen eine maximale Höhe von 1,2 m, gemessen ab der Dachhaut, nicht überschreiten dürfen und um 0,4 H von der Außenkante des Daches zurückzusetzen sind.

5.7 Stellplätze sowie Ein- und Ausfahrtsbereiche

Zur Ordnung der notwendigen Stellplätze sind diese leidglich innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Nebenanalgen zulässig. Ein- und Ausfahrtsbereiche sind auch außerhalb dieser Umgrenzung zulässig, um eine

5.8 Abstandsflächen

Die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen werden eingehalten, sodass die Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind.

5.9 Grünordnungskonzept

<u>Begrünung der Baugebiete</u>

Die Böschungsflächen an der Zufahrt und am Südrand sollen zur Hangbefestigung und somit zum Schutz vor Erosion der Böschung mit Strauchhecken bepflanzt werden. Diese sind ein- oder zweireihig zu mit einem Abstand von 1,5 m zu pflanzen, um die Vitalität der Pflanzen zu gewährleisten. Die Flächen sollen als Kräuterrasen mit einem Kräuteranteil von 20 % erfolgen. Dieser hat einen geringen Pflegeaufwand und stellt einen wichtigen Lebensraum und eine Nahrungsquelle für Insekten dar.

<u>Baumerhalt</u>

Insbesondere Altbäume haben durch ihre Staubfilterfunktion, Sauerstoffbildung, Luftbefeuchtung und kühlende Wirkung eine wichtige lokalklimatische Ausgleichsfunktion und tragen durch ihre schattenspendende Wirkung zu einer Aufwertung der Freiraumqualität bei. Daher werden möglichst viele bestehenden Bäume im Planungsgebiet zum Erhalt festgesetzt. Im Nordwesten des Planungsgebiet wird der Böschungsbereich darüber hinaus als Fläche mit Bindung zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung festgesetzt, um diesen Bereich ganzheitlich zu schützen.

<u>Baumpflanzungen</u>

Aufgrund der zahlreichen positiven Auswirkungen von Bäumen auf das Mikroklima und Biodiversität sind im Planungsgebiet 12 heimische, standortgerechte Bäume nach festgesetzten Güteanforderungen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die als zu pflanzen festgesetzten Bäume müssen einen Hochstamm sowie einen Stammumfang

von 20 bis 25 cm besitzen und mindestens 3 x verpflanzt sein. Dadurch kann die dauerhafte Vitalität der Gehölze und eine möglichst kurzfristig erzielbare Wirkung gewährleisten werden. Die Vorgaben gelten auch für Nachpflanzungen von Bäumen, wodurch der Verlust eines Baumes schneller kompensiert werden kann.

Dachbegrünung

Im Planungsgebiet sind 70 % der Dachflächen des Gebäudes zu begrünen. Begrünte Dächer wirken sich positiv auf das Mikroklima aus und können den Energieverbrauch für Gebäudebeheizung im Winter bzw. -kühlung im Sommer verringern. Für die Dachbegrünung ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von 0,25 m und ein mittlerer Abflussbeiwert von max. 0,2 vorzusehen. Davon muss min 0,2 m aus einer durchwurzelbaren Substratschicht bestehen. Die langfristige Vitalität der Vegetation und ein ausreichender Rückhalt von Niederschlagswasser wird somit gewährleistet. Durch die Bepflanzung mit heimischen, standortgerechten Arten kann dauerhafter ein wertvoller Beitrag zur Artenvielfalt im Siedlungsbereich geleistet werden. Die Festsetzung eines Kräuteranteils von min. 50 % soll vor allem Insekten anlocken, welche wiederum eine wichtige Nahrungsgrundlage für diverse andere Tiere wie z.B. Vögel und Fledermäuse darstellen. Eine flächenmäßige Überlagerung der Dachbegrünung mit Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie ist zulässig. Dadurch können die Synergieeffekte, die sich aus einer Kombination ergeben, genutzt werden.

Fassadenbegrünung

Weiterhin sollen zur Verbesserung des Mikroklimas mind. 35% der Ostfassade des Verteilzentrums mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen begrünt werden. Da die Nord- und Südseite des Gebäudes der Erschließung dienen und die westliche Fassade für die Beladungsgänge frei bleiben muss werden diese nicht begrünt.

Die Fassadenbegrünung bietet zusätzlich Lebensraum für Tierarten (z.B Brutmöglichkeiten für Vögel und Nahrungsquellen für Bienen und andere Insekten).

Niederschlagswasserbeseitigung und Grundwasser

Der gesamte anfallende Niederschlag muss direkt auf dem Planungsgebiet versickert werden. Hierfür sorgen die unversiegelten Flächen und das Entwässerungssystem.

Um die Versickerung zu begünstigen und Bodenfunktionen teilweise zu erhalten, sollen alle Mitarbeiterinnenstellplätz mit sickerfähigen Belägen mit einem maximalen Abflussbeiwert von 0,7 (wie z.B. in Form von Pflaster mit Grasfuge, Rasenpflaster, Rasengittersteine oder Schotterrasen) hergestellt werden.

Die Entwässerung der Mitarbeiterparkplätze und deren Zuwegung erfolgt über punktuelle Entwässerungseinläufe, welche das Wasser in eine Vorreinigungsanlage unter dem nordöstlichen Grünstreifen führen und anschließend dort in Sickerschächten versickert. Auf der Einfahrt, den Beladeparkplätzen und deren Zuwegung wird das Wasser in Rinnen geführt und von dort in Versickerungsschächte beziehungsweise in die südlich liegende Rigole geleitet.

5.10 Artenschutz

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

5.11 Naturschutzfachlicher Ausgleich

Gemäß § 1a BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen. Planungsbedingt ergibt sich ein externer Ausgleichbedarf ca. 44.500 Wertpunkten(s. Eingriffsermittlung).

Der Ausgleich wird im weiteren Verfahren geklärt.

5.12 Klimaschutz- und Klimaanpassung

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB ist der Klimaschutz sowie die Klimaanpassung in der Abwägung zu berücksichtigen. Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht sowohl Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, vor:

5.13 Energiekonzept und Wärmeplanung

Die Energieversorgung des Verteilzentrums erfolgt voraussichtlich über Photovoltaikanlagen auf dem Hallendach sowie Wärmepumpen.

5.14 Verkehrskonzept

5.14.1 Erschließungskonzept

Die Fläche, welche sich im Eigentum der Deutschen Post AG befindet, wird durch eine öffentliche Verkehrsfläche im Norden des Planungsgebiet mit der nördlich angrenzenden Fraunhoferstraße verbunden. Diese grenzt ca. 600 m westlich an die Staatsstraße 2054. Damit ist das Gebiet optimal an das regionale Verkehrsnetz angebunden.

Das Post- und Paketverteilzentrum umfasst neben der geplanten Halle eine großflächige Park- und Rangierfläche. Diese beinhaltet fast 100 Pkw-Stellplätze sowie ca. 80 Beladeplätze. Außerdem gibt es 2 LKW-Stellplätze und eine Lkw-Andienung für bis zu 3 Fahrzeuge. Darüber hinaus sind ca. 20 überdachte Fahrradabstellplätze vorgesehen.

5.14.2 Beurteilung des Verkehrsaufkommens

Mit der Errichtung des Post- und Paketverteilzentrum geht eine deutliche Verkehrszunahme einher. Diese umfasst pro Pkw-Stellplatz voraussichtlich jeweils eine An- und eine Abfahrt der Mitarbeiter*innen und somit fast 200 Pkw-Bewegungen pro Tag. Hinzukommen ca. 100 bis 200 Fahrten der Verteilfahrzeuge. Außerdem ist von insgesamt bis zu 45 Lkw-Anlieferungen und somit 90 Lkw-Bewegungen pro Tag auszugehen.

5.15 Schallschutz

Zur Beurteilung der Schallimmissionen, welche von dem Post- und Paketverteilzentrum ausgehen, wurden eine Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Ingenieurbüro Greiner) durchgeführt. Die Berechnungen zeigen, dass die schalltechnische Situation als unkritisch einzustufen ist, sofern der zugrunde gelegte Schallemissionsansatz und der Stand der Lärmminderungstechnik eingehalten wird.

6 Auswirkungen der Planung

6.1 Städtebau

- Errichtung eines neuen Verbund-Zustellstützpunkt in Form einer Halle mit dazugehörigen Stellplätzen und Nebenanlagen zur Entlastung der bestehenden Verteilzentren im Raum München und Augsburg

6.2 Grünordnung

- Verlust von ca. 15 bestehenden Bäumen
- Pflanzung von 12 heimischen, standortgerechten Bäumen sowie Strauchhecken und Kräuterrasen
- Ausgleichmaßnahme mit artenreichem Extensiv Grünland
- Verwendung von versickerungsfähigen Belägen und Gebäudebegrünung
- Auswirkungen auf die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 werden im weiteren Verfahren ausführlich in Form eines Umweltberichtes behandelt

6.3 Verkehr und Erschließung

- Verkehrszunahme im Umfeld des Planungsgebiets aufgrund der Nutzung als Verbund-Zustellstützpunkt

7 Umweltbericht

Nach § 2a BauGB ist der Begründung ein Umweltbericht nach Anlage 1 BauGB mit den auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes beizufügen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Die Stadt legt dazu gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann.

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet die Stadt die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann und fordert zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB auf.

Derzeit ermittelt die Stadt Fürstenfeldbruck in Abstimmung mit den zuständigen Behörden und Trägern öffentlicher Belange den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung. Die Scopingliste liegt den Unterlagen bei. Um Ergänzung der Fachbehörden wird gebeten.

Der Umweltbericht wird der Begründung im nächsten Verfahrensschritt beigefügt.

Anlagen- und Quellenverzeichnis

1 Anlagenverzeichnis

Folgende Gutachten wurden für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen:

- Orientierender Geotechnischer Bericht, HPC AG, 07.11.2022
- Auskunft über Altlasten für die Flurstücke 256/4 und 2527/0 der Gemarkung Fürstenfeldbruck, Landratsamt Fürstenfeldbruck, 03.07.2024
- Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung Bericht Nr. 225069/2, Ingenieurbüro Greiner Beratende Ingenieure Part GmbH, 26.08.2025
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, ASPE-Institut GmbH, 10.06.2025
- Planauskunft Spartenplan Strom/ Wasser, Stadtwerke Fürstenfeldbruck, 25.02.2025
- BIL-Planauskunft, Energienetze Bayern GmbH & Co. KG, 18.07.2025
- Trassenauskunft, Telekom, 11.04.2025
- Standortauskunft Geogefahren, Bayrisches Landesamt für Umwelt, 24.02.2025

2 Quellenverzeichnis

Darüber hinaus standen folgende Grundlagen zur Verfügung:

- Regionalplan der Region München (Planungsregion München), Stand: 2019
- Flächennutzungsplan der Stadt Fürstenfeldbruck, Stand: 2019
- Karte der Naturraum-Haupteinheiten und Naturraum-Einheiten in Bayern, Bayrisches Landesamt für Umwelt
- Hydrologische Karte Bayern, Bayrisches Landesamt für Umwelt
- Windzonenermittlung, DEHN SE, Stand 2025
- Naturschutzfachliche Eingriffsermittlung, DRAGOMIR STADTPLANUNG, Stand 2025
- Geodatenbasis: Bayrische Vermessungsverwaltung, Stand 2025

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 3881/2026

62. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.	Sportlerhaus auf der Lände - Weiteres Vorgehen			
TOP - Nr.		Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:		Erstelldatum	12.03.2026	
Verfasser	Bley, Daniel	Zuständiges Amt	Amt 4	
Sachgebiet	45 Hochbau	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2.Bgm:		

Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss	Vorberatung	15.04.2026	Ö
2	Stadtrat	Entscheidung	21.04.2026	Ö

Anlagen:	Anlage 1: Entwurf Anlage 2: Grobkostenschätzung

Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat:

1. Das Sachgebiet 45 – Hochbau zu beauftragen die Baumaßnahme entsprechend des Sachvortrages zu realisieren.

2. Den Oberbürgermeister zu ermächtigen, auf Grundlage der Ergebnisse der Vergabeverfahren, die entsprechenden Verträge abzuschließen und die Aufträge zu vergeben.

Refe-rent/in	Britzelmair/CSU	Planung,Hochbau	Ja/Nein/Kenntnis	
Refe-rent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Refe-rent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Refe-rent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Refe-rent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	

Klimarelevanz		mittel		
Umweltauswirkungen		mittel		
Finanzielle Auswirkungen		Ja		
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung		Ja		1,5 Mio. €
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag				1,029 Mio. €
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme			1,548 Mio. €	
Folgekosten	unbekannt			€

Sachvortrag:

Ausgangslage
Mit dem Stadtratsbeschluss vom 28.10.2025 wurde die Entwurfsplanung für die Umsetzung der Containeranlage mit einem Kostenbudget in Höhe von 1.460.000 € (inkl. 10 % Risikozuschlag) freigegeben. Gleichzeitig wurde das Sachgebiet 45 beauftragt, auf Grundlage der Entwurfsplanung mit der Realisierung der Maßnahme zu beginnen.

Unmittelbar nach dem Beschluss wurde mit der weiteren Planung sowie der Vorbereitung der Maßnahme begonnen. Zur Sicherstellung des gesetzten Terminziels wurden neben der Ausschreibung für die Umsetzung der Containeranlage die Erd- und Fundamentarbeiten, vorgezogen und konnten bereits im Dezember 2025 fertiggestellt werden.

Für die Ausschreibung „Umsetzung einer Containeranlage“ ging weder in der ersten Ausschreibungsrunde im Dezember noch in der zweiten im Januar ein vollständiges Angebot für die benötigte Leistung ein. Die Ausschreibung musste daher gemäß den vergaberechtlichen Vorgaben aufgehoben werden, da kein wertbares Angebot vorlag.

Auch die nachgelagerten Verhandlungen mit einem Unternehmen, das nur die hochbauseitigen Leistungen ohne die technische Gebäudeausrüstung anbieten konnte, blieben erfolglos.

Weiteres Vorgehen
In Abstimmung mit dem Amt 5 – Bildung, Familie, Bildung und Sport soll an dem Bedarf bzw. Rauprogramm festgehalten werden. Dementsprechend soll der am 28.10.2025 im Stadtrat beschlossene Entwurf gemäß **Anlage 1** weiter realisiert werden.
Geplant ist das Sportlerhaus als Neubau in serieller, modularer und systemischer Bauweise als schlüsselfertige Komplettleistung auszuschreiben. Dabei muss der Neubau die energetischen Kriterien nach dem Gebäudeenergie-Gesetz (GEG) erfüllen.

Ziel ist dabei eine schnellstmögliche Realisierung und wirtschaftliche Lösung zu erhalten. Hierzu wurde durch das Sachgebiet 45 - Hochbau eine funktionale Leistungsbeschreibung erstellt die, wie zuletzt durch den Nutzer vorgeschlagen, bereits ursprünglich die Abgabe von Nebenangebote vorgesehen hat.

Um Bietern eine möglichst effiziente und schnelle Planung, werkseitige Produktion und Montage vor Ort bis hin zur schlüsselfertigen Übergabe zu ermöglichen wurde die Bauweise in der funktionalen Ausschreibung systemoffen gehalten.
Dies ermöglicht den Neubau in serieller, modularer und systemischer Bauweise, sei es als Raumzelle in Holz-, Stahlbeton-, Stahl-, oder Ziegel-Modul oder als Fertigbauteile, die auf der Baustelle lediglich zusammenzufügen sind, anzubieten.

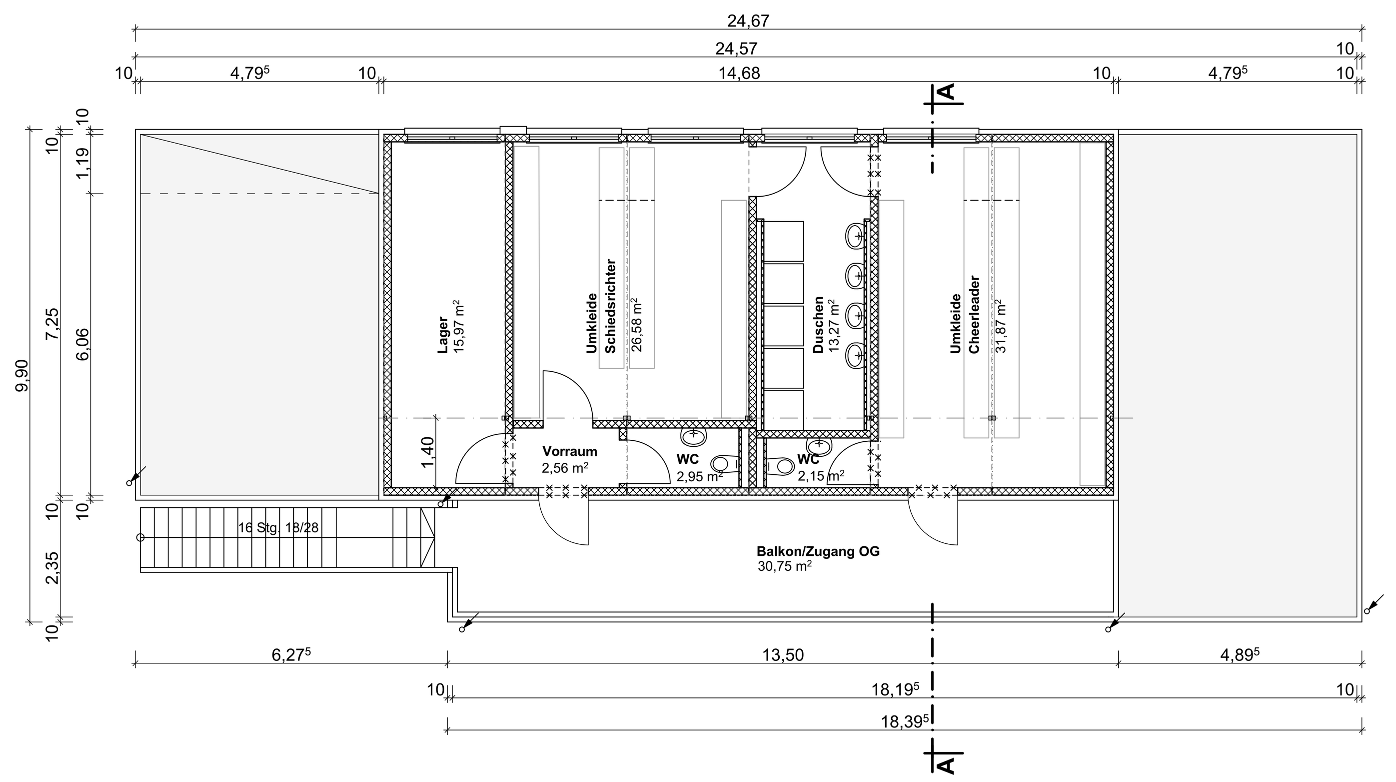
Kostenentwicklung
Auf Basis des vom Baukosteninformationszentrum (BKI) im 4. Quartal 2025 neu erschienen Sonderbandes „serielles und modulares Bauen“ wurden die Kosten für die Leistungen durch das SG 45 – Hochbau auf rund 1,03 Mio. € grob geschätzt, sodass die Gesamtkosten, inkl. bereits getätigter Vorleistungen, auf rund 1,548 Mio. € beziffern lassen. (**siehe Anlage 2**).

Bisher genehmigter HH-Beschluss sind 1,5 Mio.€. Die Differenz wird aus dem Planungsbudget des SG45-Hochbau ausgeglichen.

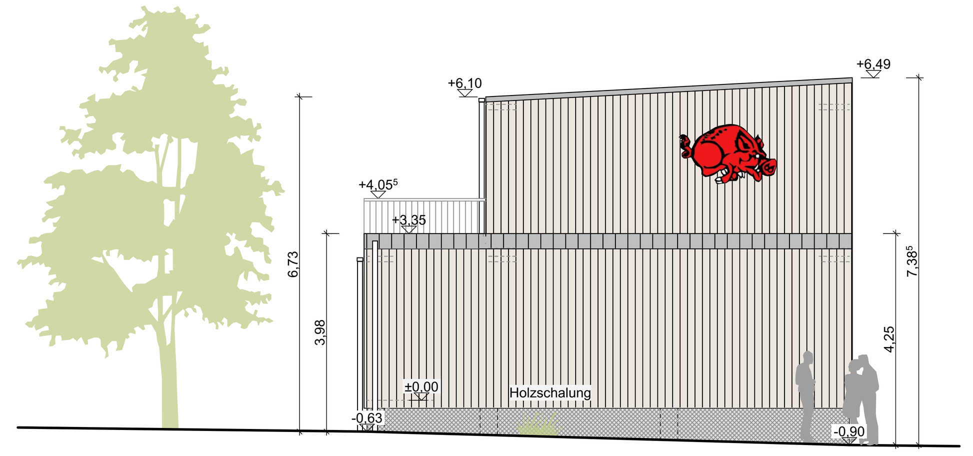
Termine
Nach aktueller Planung soll die Funktionale Leistungsbeschreibung unmittelbar nach Beschluss im Stadtrat am 21.04.2026 veröffentlicht werden.
Baubeginn vor Ort erfolgt dann im Oktober/November 2026 und die Schlüsselfertige Übergabe erfolgt bis Ende Februar 2027.

Fazit
Die Verwaltung schlägt dem Planungs- und Bauausschuss vor, die im Sachvortrag beschrieben Herangehensweise dem Stadtrat zum Beschluss zu empfehlen.

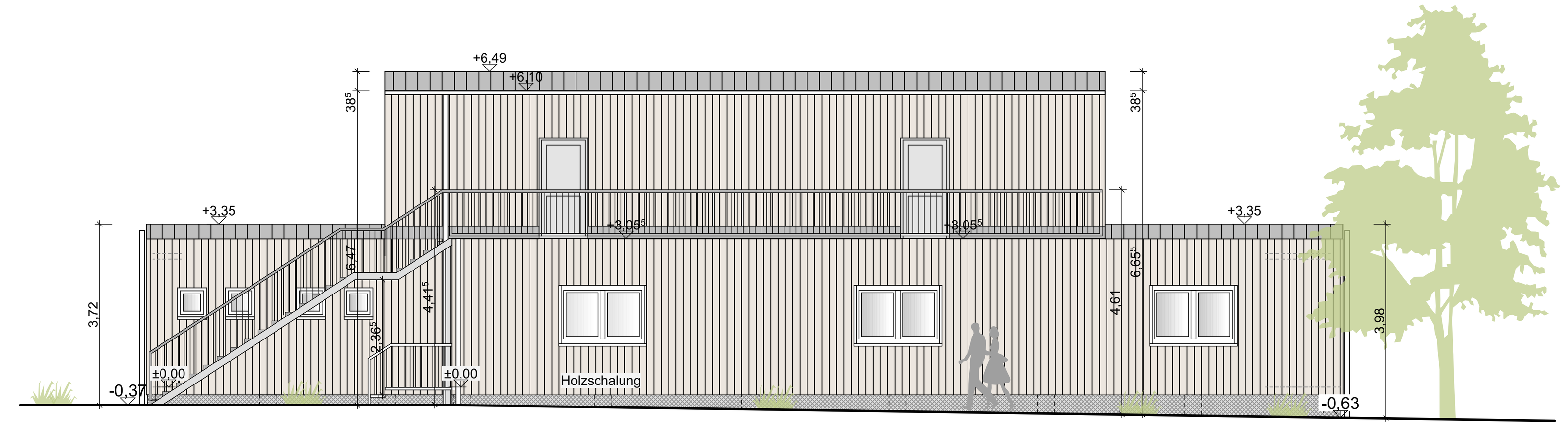
Anlage 01



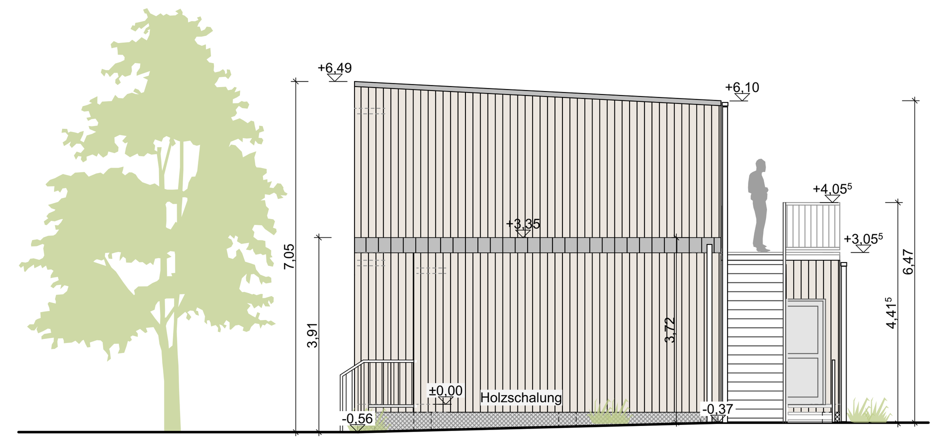
1. Obergeschoss



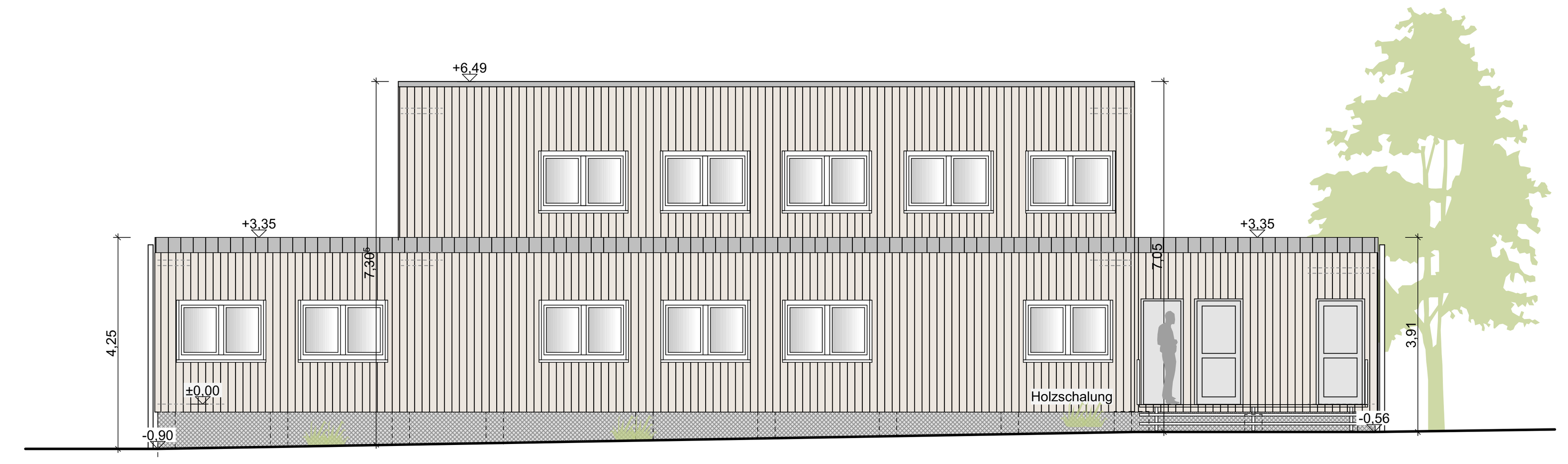
Osten



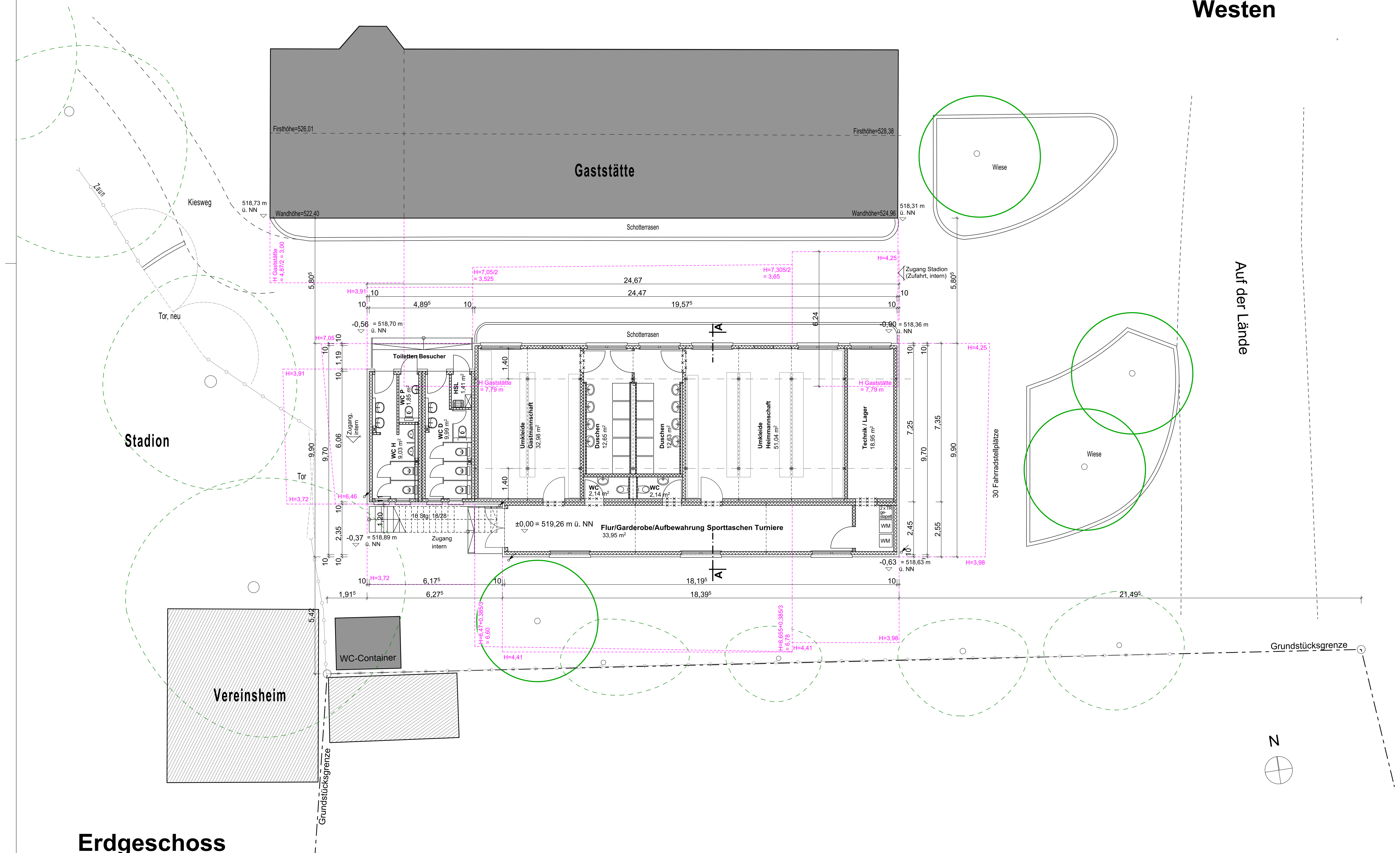
Süden



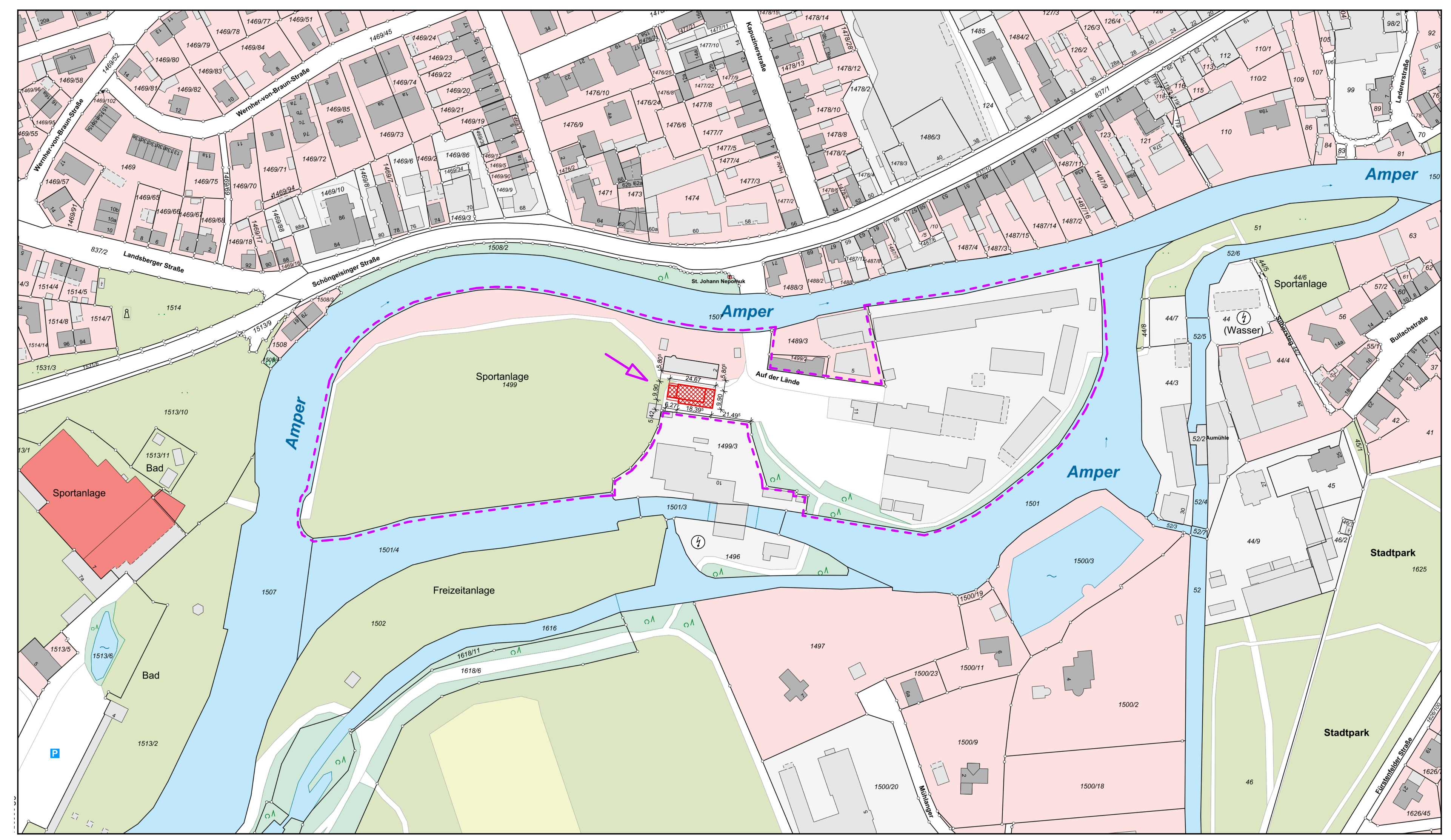
Westen



Norden

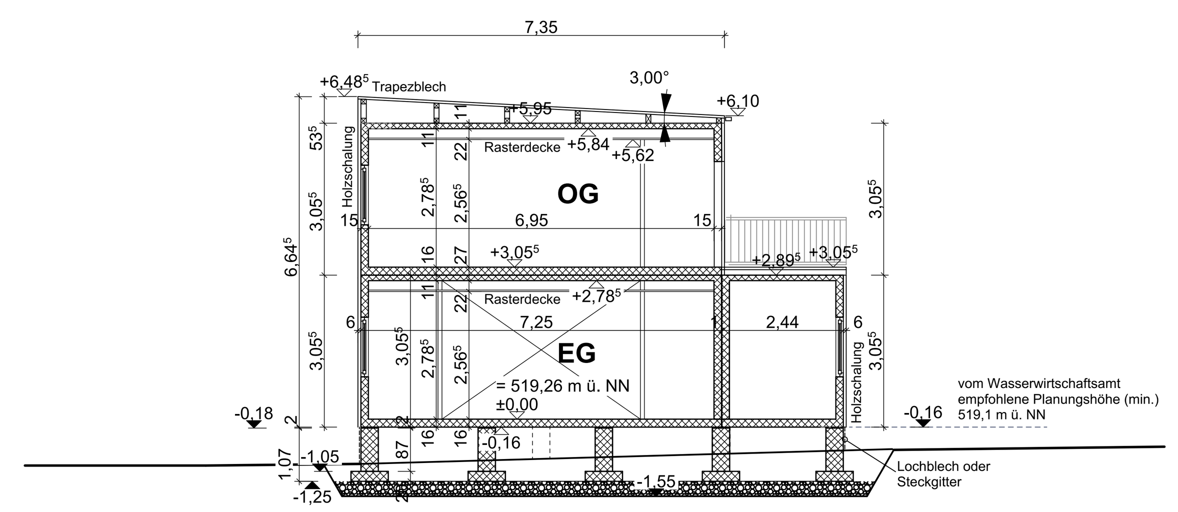


Erdgeschoss



Lageplan

M 1: 2000



Schnitt A-A

BAUVORHABEN:
[redacted] Sportlerhaus, FFB [redacted]

BAUORT:
Auf der Lände 2
82256 Fürstenfeldbruck

Flur-Nr. 1499
Gemarkung Fürstenfeldbruck

BAUHERR:
Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck
vertr. d. OB Christian Götz
Hauptstr. 31
82256 Fürstenfeldbruck

Eingabeplan

Plan Nr. BA 01 | Index
Projektnummer CSH

Maßstab	Blattgröße	Datum	Planersteller
1:100	680x1189	24.11.2025	H.S.

Fürstenfeldbruck
Stadt · Land · Fluss

Auftragswertermittlung - Grobkostenschätzung

Projekt:	Seriell, modular und systemischer Neubau eines Sportlerhauses Auf der Lände 2, Fl.Nr. 1499, 82256 Fürstenfeldbruck
Projektbeteichnung:	Seriell, modular und systemischer Neubau eines Sportlerhauses mit Umkleiden, Duschen und Toilettenanlagen als schlüsselfertige Komplettleistung
Grundlage Grobkosten:	BKI – Sonderband S7_Serielles und modulares Bauen Ansatz Projekt: Seite 136 Kostengruppe: 300+400+anteilig 700 (TU) BGF-Kosten: 2.592 €/m² BRI-Kosten: 664 €/m² Regionalfaktor FFB: 1,218
Grundlage Richtplanung:	BGF: 380 m² BRI: 1.061 m³

Kostenermittlung:	380 m² x 2.592 € =		984.960 €
	1.061m³ x 664 € =		704.504 €
		Gesamt	1.689.464 €
	Durchschnittswert:		**844.732 €**
KG 300+400+700	x Regionalfaktor FFB 1,218	➔	**1.028.883 €**

Zusammenstellung Gesamtkosten

	KG 200	32.000 €
⇨ Relevant für FLB der Ausschreibung	KG **300+400+700 (TU)**	**1.028.833 €**
	KG 500	118.500 €
	KG 600 (Ansatz durch Amt 5)	-
	KG 700	310.000 €
	Zzgl. Gründung (Fundamente)	35.000 €
	Zzgl. Unvorhergesehenes	30.000 €
	GESAMTKOSTEN	1.548.000 €

Alle Kostenangaben sind Brutto-Preise.
erstellt: SG 45-Hochbau, Hr. Lichtenberg; Stand 02.03.2026

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 3902/2026

62. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.	Aufstellung eines Doppel-Standard-Containers als Gerätelager und Erweiterung der bestehenden Flutlichtanlagen um 14 Lichtmasten in der Klosterstraße		
TOP - Nr.		Vorlagenstatus	öffentlich
AZ:	B-2025-11-2	Erstelldatum	25.03.2026
Verfasser	Koke, Daniel	Zuständiges Amt	Amt 4 Amt 3
Sachgebiet	42 Bauverwaltung	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2. Bgm:	

Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss	Entscheidung	15.04.2026	Ö

Anlagen:	01_Eingabeplan

Beschlussvorschlag:

Der Aufstellung eines Doppel-Standard-Containers als Gerätelager sowie die Erweiterung der bestehenden Flutlichtanlage um 14 Lichtmasten in der Klosterstraße auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 1513/7, Gemarkung Fürstenfeldbruck und Fl.-Nr. 1513, Gemarkung Fürstenfeldbruck wird planungsrechtlich zugestimmt.

Refe-rent/in	Britzelmair/CSU		Ja/Nein/Kenntnis	
Refe-rent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Refe-rent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Refe-rent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Refe-rent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	

Klimarelevanz				
Umweltauswirkungen				
Finanzielle Auswirkungen				
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung				€
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag				€
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme			€	
Folgekosten			€	

Sachvortrag:

Mit Baugenehmigung B-2024-22-2 vom 04.06.2025 wurde auf Fl.-Nr. 1513/7, Gemarkung Fürstenfeldbruck das Vorhaben „Aufstellung eines Doppel-Standard-Containers als Gerätelager und Erweiterung einer Flutlichtanlage um 4 Lichtmasten“ genehmigt. Das Vorhaben wurde bis heute nicht umgesetzt.

Durch den neu vorliegenden Bauantrag B-2025-11-2 „Aufstellung eines Doppel-Standard-Containers als Gerätelager und Erweiterung der bestehenden Flutlichtanlagen um 14 Lichtmasten“ in der Klosterstraße auf den Grundstücken Fl.-Nr. 1513/7, Gemarkung Fürstenfeldbruck und Fl.-Nr. 1513, Gemarkung Fürstenfeldbruck vom 31.10.2025 soll nun die bestehende Beleuchtungsanlage der gesamten Sportanlage erweitert und die Lage des geplanten Containers verändert werden.

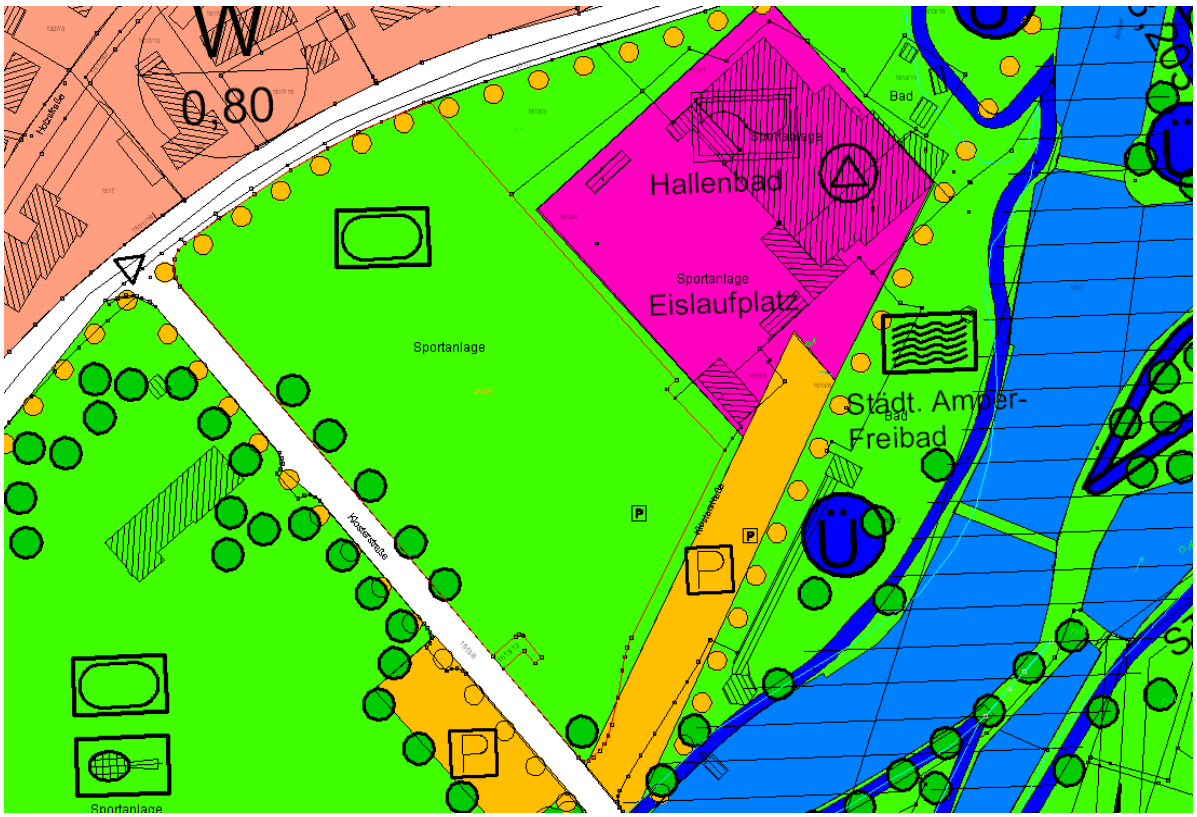
Die Maße des Containers sind im Vergleich zur Baugenehmigung B-2024-22-2 vom 04.06.2025 mit einer Grundfläche von 35 m² und einer mittleren Wandhöhe von 3 m mit Flachdach unverändert. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich nicht um einen zusätzlichen Container handelt. Es soll lediglich der Standort verändert werden. Der Container wird dabei um einige Meter nach Nordwesten verschoben. Die bestehende Flutlichtanlage soll um 14 neue Masten mit einer Höhe von 14 bis 16 m ergänzt werden. Zwei bestehende Lichtmasten werden ersetzt. Bei den Sportanlagen 1 - 3 sollen Lichtmasten mit einer Lichtpunkthöhe von 16 m erstellt werden, die Tennisplätze 4 - 6 erhalten zwei Lichtmasten mit einer Lichtpunkthöhe von 14 m. Beim Stadion bleiben die bestehenden Masten mit einer Höhe von 18 m erhalten und werden durch zusätzliche Strahler ergänzt. Die Beleuchtung der Bestandsmasten wird analog zu den neuen Masten auf LED-Leuchtmittel umgestellt.

Rechtliche Würdigung

Das geplante Vorhaben befindet sich im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Mangels Privilegierung im Sinne von § 35 Abs. 1 BauGB ist das Bauvorhaben als sonstiges Vorhaben im Sinne von § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen, wonach ein Vorhaben im Einzelfall zulässig ist, wenn seine Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt gemäß § 35 Abs. 3 BauGB insbesondere vor, wenn das Vorhaben

1. den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht: Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan stellt die Fläche als Grünfläche (Sportanlage) dar.



2. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege beeinträchtigt: Gemäß Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 22.12.2025 gibt es hinsichtlich des Vorhabens aus naturschutzfachlicher Sicht keine Einwände, jedoch Auflagen.

2.1. Die im Pflanzplan dargestellten zwei heimischen Laubbäume (Hochstamm 3x v. StU 12 – 14 cm) sind nach der Fertigstellung der baulichen Anlage zu pflanzen. Die Pflanzungen sind fachgerecht auszuführen und Ausfälle sind umgehend zu ersetzen. Liegt die Fertigstellung außerhalb der Pflanzperioden (Frühjahr: 1.03 – 15.05, Herbst: 1.10 – 30.11), so ist die Bepflanzung bis zum Ende der auf die Aufnahme der Nutzung folgenden Pflanzperiode auszuführen. Im Falle der Einlegung von Rechtsbehelfen ist die Bepflanzung spätestens in der auf die Bestandskraft der Auflage folgenden Pflanzperiode vorzunehmen.

2.2. Der vorhandene Gehölzbestand ist zu schützen. Eine Lagerung von Materialien an den Gehölzen ist nicht zulässig. Der Container ist außerhalb des Wurzelbereichs vorhandener Gehölze aufzustellen.

2.3. Es sind insektenfreundliche LED-Lampen (z.B. warmweisse Lichtfarbe 2700–3000 Kelvin) geschlossener Bauweise ohne Abstrahlung nach oben oder zur Seite auf den Masten zu installieren. Die aktuell geplanten Leuchten sind hinsichtlich der Farbtemperatur nicht geeignet. Folgende Anpassungen sind für eine möglichst insektenfreundliche Beleuchtung umzusetzen:

- voll abgeschirmte Leuchten (Full-Cut-Off-Leuchten)
- niedrige Masthöhen zur Vermeidung von unnötigen Streulicht
- Licht auf die Nutzfläche lenken / Abstrahlungsgeometrie: Leuchten möglichst ohne weite Abstrahlung in den Außenbereich und mit ULR Wert < 2 %

- Lichttemperatur: Möglichst bernsteinfarbenes Licht; Farbtemperatur max. 2.200 K
- Angepasste Beleuchtung an das Sommer- und Winterhalbjahr:
- Im Sommer sollte aufgrund der größeren Nachttieraktivität stärker gedimmt oder abgeschaltet werden (z.B. durch den Einsatz von Bewegungsmeldern)
- Keine durchgängige Beleuchtung nachts bzw. nur gezielt bei Nutzung der einzelnen Plätze, Reduktion auf 70 % von Frühling bis Herbst ab 20 Uhr bis Sonnenaufgang: Als Orientierung sollte die gesetzliche Vogelbrutzeit 1.3 – 30.9 dienen. Im Winter ab 23-24 Uhr reduzieren.

Hinweis: Bei der Ausführung der Bepflanzung sind DIN 18916 und ggf. DIN 18920 sowie die entsprechenden Regelungen der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. – „Empfehlungen für Baumpflanzungen“) zu beachten.

Begründung der naturschutzrechtlichen Auflagen: Das Bauvorhaben entsprechend § 35 BauGB stellt nach § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) einen Eingriff in Natur und Landschaft dar und dieser ist gemäß § 15 BNatSchG in gleichwertigem Umfang vom Verursacher zu kompensieren. Das Vorhaben ist nach § 35 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 15 BNatSchG in einer flächensparenden, die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzenden und den Außenbereich schonenden Weise auszuführen.

Nachtaktive Fluginsekten werden von Lichtquellen angezogen. Diese nutzen Lichtquellen (Mond und Sterne) nicht nur zur Orientierung, sondern von ihnen ist häufig der Entwicklungszyklus der Insekten abhängig. Vor allem die ultraviolette Strahlung und die kurzwelligen Anteile des Lichts (violett, blau bis grün) wirken auf Insekten anziehend. Künstliche Beleuchtungen sind nach Art. 11a des Bayerischen Naturschutzgesetzes im Außenbereich (§ 35 Baugesetzbuch) zu vermeiden. Beim Aufstellen von Beleuchtungsanlagen im Außenbereich müssen die Auswirkungen auf die Insektenfauna, insbesondere deren Beeinträchtigung und Schädigung, überprüft und die Ziele des Artenschutzes berücksichtigt werden.

LEDs mit warmweisser Lichtfarbe (2700–3000 Kelvin) zeichnen sich nach heutigen Erkenntnissen durch eine besonders geringe Insektenanziehung aus. Natriumdampf-Niederdrucklampen sind zwar aufgrund des gelben Lichtes ebenfalls vergleichsweise insektenfreundlich, dürften jedoch aufgrund der gelblichen Lichtfarbe für die geplante Sportplatzbeleuchtung nicht in Frage kommen. Ausführliche Informationen können der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (http://www.vogelglas.info/public/voegel_glas_licht_2012.pdf) entnommen werden.

Eine Beeinträchtigung weiterer öffentlicher Belange durch die Ausführung oder Nutzung des geplanten Bauvorhabens ist nicht offensichtlich.

Auch das Sachgebiet 41 / Stadtplanung hat keine Einwände gegen das Vorhaben und gibt folgende Einschätzung ab:

Städtebauliche Einschätzung: Der Vorhabenträger beantragt die Aufstellung eines Doppel-Standard-Containers zur Nutzung als Geräte- und Lagerraum sowie die Erweiterung der bestehenden Flutlichtanlagen um insgesamt 14 Lichtmasten. Der Con-

tainer soll in der nördlichen Ecke des Grundstücks Fl.-Nr. 1513/7, parallel zur nordöstlichen Grundstücksgrenze, errichtet werden. Aufgrund seiner untergeordneten Funktion, der randlichen Lage auf dem Grundstück sowie der Einordnung in den bestehenden Sportanlagenbereich ist der Container städtebaulich unauffällig. Eine Beeinträchtigung des Orts- oder Landschaftsbildes ist nicht zu erwarten. Die geplanten Flutlichtanlagen verteilen sich funktional auf die bestehenden Sportflächen: Zwei Lichtmasten sind für die Tennisplätze 4–6 vorgesehen, sechs Lichtmasten für die Sportanlage Nr. 3 (Bolzplatz) sowie weitere sechs Lichtmasten für die Sportanlagen 1 und 2. Die Beleuchtung dient der ordnungsgemäßen Nutzung der vorhandenen Sportanlagen und stellt eine übliche infrastrukturelle Ergänzung dar. Eine städtebaulich relevante Veränderung der Umgebung ergibt sich hierdurch nicht.

Insgesamt fügen sich sowohl der Container als auch die zusätzlichen Lichtmasten funktional und räumlich in die bestehende Sportnutzung ein. Städtebauliche Spannungen oder negative Auswirkungen auf das Umfeld sind nicht zu erwarten.

Im Ergebnis ist das beantragte Bauvorhaben planungsrechtlich gem. § 35 Abs. 2 BauGB zulässig und das Bauamt kommt daher zu dem auf dem Deckblatt formulierten Beschlussvorschlag.

Anlage 1



Allgemeiner Hinweis zum Bauantrag:
Es liegt keine Vermessung der Sportflächen oder der bestehenden Flutlichtanlagen vor.
Die Lage der bestehenden Flutlichtanlagen ist auf Basis der Luftbilderanalyse und der Ortssichtung nach augenscheinlichem Maß erfolgt.

Die Lage der neuen Flutlichtmasten wird durch Bezugachsen zu den bestehenden Flutlichmasten bzw. den augenscheinlich definierten Spielfeldern bestimmt und ist schematisch zu verstehen.

Die genaue Lage der neuen Flutlichtmasten wird durch den Bauherren und der ausführenden Firma im Zuge der tieferen Planung festgelegt.

EINGABEPLAN

_. FERTIGUNG

Aufstellung eines Doppel-Standard-Containers als Gerätelager
und Erweiterung der bestehenden Flutlichtanlagen um 14 Lichtmasten,
Klosterstraße 2 und Nähe, 82256 Fürstenfeldbruck; Flur-Nr. 1513 und 1513/7

LAGEPLAN MIT DARSTELLUNG DER SPIEL- UND TRAININGSFLÄCHEN
UND NUMMERIERUNG DER NEUEN FLUTLICHTMASTEN M 1/1000

BAUHERR:
Stadt Fürstenfeldbruck
Sachgebiet 24 - Immobilienmanagement
Hauptstraße 31
82256 Fürstenfeldbruck

DIE NACHBARN:

Fl.-Nr. 1507/11
Fl.-Nr. 1513/ 3
Fl.-Nr. 1513/ 4
Fl.-Nr. 1513/ 5
Fl.-Nr. 1513/ 6
Fl.-Nr. 1513/ 8
Fl.-Nr. 1513/12
Fl.-Nr. 1531/ 5
Fl.-Nr. 1531/ 7
Fl.-Nr. 1609/3
Fl.-Nr. 1609/7

PLANER:

[redacted]

FFB, 04.10.2025

PROJEKT 25538