

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 3959/2026

2. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.		BBP 1/5 "Südl. Schöngesinger Straße - Ost"; Beschluss Vorentwurf			
TOP - Nr.			Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:		41-Rb	Erstelldatum	16.06.2026	
Verfasser		Bolek, Raphaela	Zuständiges Amt	Amt 4	
Sachgebiet		41 Stadtplanung, Grünwesen	Abzeichnung OB:		
Beratungsfolge			Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss		Vorberatung	22.07.2026	Ö

Anlagen:	1. Niederschrift Aufstellungsbeschluss STR Januar 2024 2. Aktualisierter Gestaltungsbereich (Umgriff) 3. Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 1/5 „Südl. Schöngesinger Straße-Ost“ 4. Vorentwurf Begründung Nr. 1/5 „Südl. Schöngesinger Straße – Ost“
----------	--

Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Bauausschuss beschließt:

1. Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 1/5 „Südl. Schöngesinger Straße-Ost“; in der Fassung vom 22.07.2026 wird i. V. mit den im Sachvortrag aufgeführten bzw. in der Sitzung vorgebrachten Änderungen beschlossen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, für den Bebauungsplan Nr. 1/5 „Südl. Schöngesinger Straße-Ost“ die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
3. Der Vorentwurf des Bebauungsplans trägt das Datum der Sitzung des Planungs- und Bauausschusses vom 22.07.2026.

Referent/in	Neuhauß/BBV		Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Klimarelevanz			hoch	
Umweltauswirkungen			hoch	
Finanzielle Auswirkungen			Unbekannt	
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung				€
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag				€
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme			€	
Folgekosten			€	

Sachvortrag:**I. Sachstand**

In der Sitzung des Planungs- und Bauausschusses am 24.01.2024 sowie des Stadtrats am 30.01.2024 wurde für den Bebauungsplan Nr. 1/5 „Südl. Schöngeisinger Straße - Ost“ der Aufstellungsbeschluss gefasst sowie die Verwaltung beauftragt, die nächsten Planungsschritte vorzubereiten und dem Anschluss einen Bebauungsplan-Vorentwurf zur Beschlussfassung vorzulegen (siehe Anlage 1).

Zur Sicherung der Planungsziele wurde in gleicher Stadtratssitzung für den Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans eine Veränderungssperre als Satzung beschlossen (siehe Anlage 1). In der Sitzung des Planungs- und Bauausschusses vom 22.07.2026 soll die Veränderungssperre gemäß § 17 BauGB um ein weiteres Jahr verlängert werden.

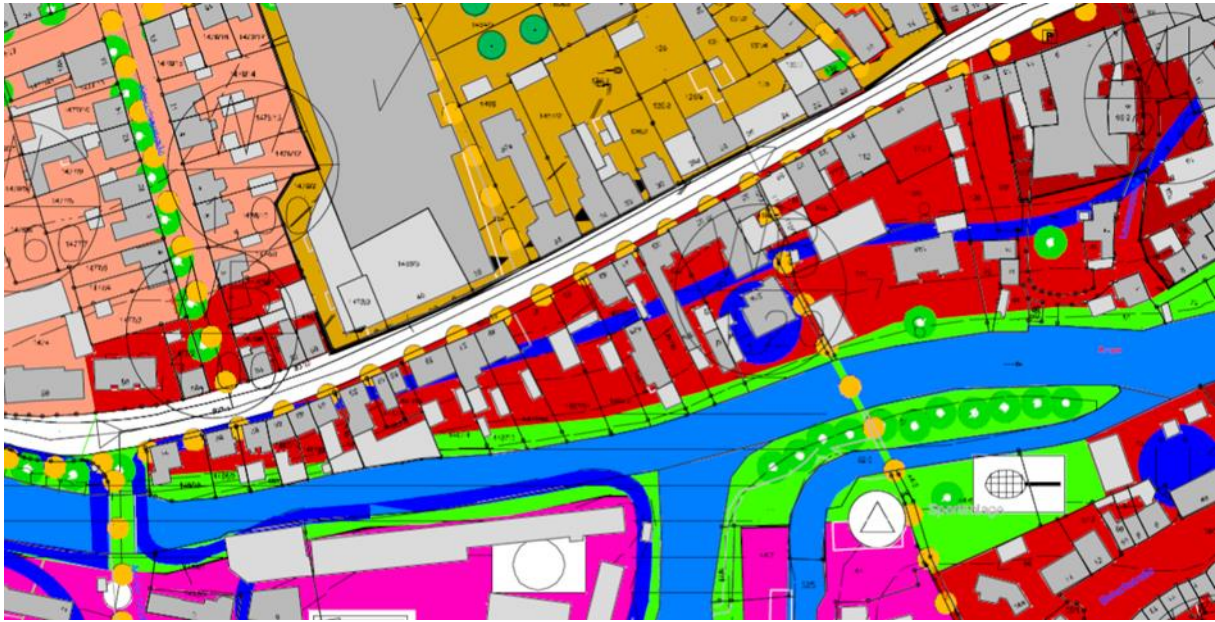
Anlass der Planung waren mehrere Bauanfragen für den Bereich südlich der Schöngeisinger Straße sowie ein konkreter Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung eines Einfamilienhauses. Im Zuge der Prüfung wurde deutlich, dass zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich ist. Ziel der Planung ist es, eine maßvolle Nachverdichtung zu ermöglichen, eine ungeordnete Bebauung der rückwärtigen Grundstücksbereiche zu vermeiden sowie die Grünstrukturen und Blickbeziehungen entlang der Amper zu erhalten. Aufgrund der Lage des Plangebiets im Überschwemmungsgebiet werden zudem die Belange des Hochwasserschutzes und der Klimaanpassung besonders berücksichtigt.

Auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses wurde zwischenzeitlich der Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans (siehe Anlage 3) einschließlich Begründung (siehe Anlage 4) erarbeitet. Dieser bildet die Grundlage für die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB.

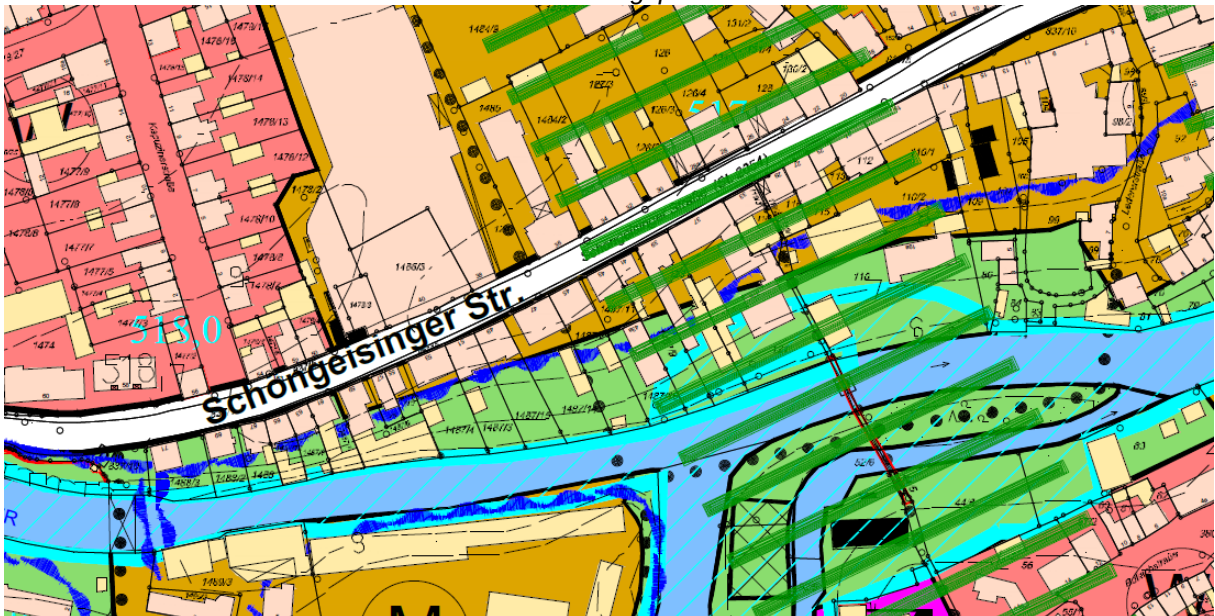
II. Planungsrechtliche Situation

Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan sieht für den Bereich eine Wohnbaufläche (WB) mit einer Grünfläche entlang der Amper (Wasserfläche) vor. Besonders das südliche Areal des Geltungsbereichs entlang der Amper liegt in einem Überschwemmungsgebiet.

Im Entwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (nicht wirksam) von 2008 ist für den o.g. Geltungsbereich im nordöstlichen Bereich ein Mischgebiet (M) dargestellt. Der übrige Bereich ist als Grünfläche dargestellt, welche sich nach der damaligen Neuberechnung des Wasserwirtschaftsamtes München 2024 im Überschwemmungsgebiet der Amper befindet.



Teilbereich aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Fürstentfeldbruck von 1983



Teilbereich aus der nicht rechtswirksamen Flächennutzungsplanneuaufstellung von 2008

Der o.g. Geltungsbereich „Südl. Schöngesinger Straße – Ost“ überschneidet sich mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr 1.4 „Vergnügungsstätten im Bereich des Eigenschaftsgebiets Innenstadt“. Der hier zur Aufstellung vorgesehene Bebauungsplan wirkt bei Inkrafttreten in Bezug auf die im Bebauungsplan Nr. 1.4 maßgeblich zu steuernden Vergnügungsstätten nicht ersetzend.

III. Änderung des räumlichen Gestaltungsbereichs (Umgriff)

Der im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses festgelegte Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 1/5 „Südl. Schöngesinger Straße – Ost“ überschneidet sich in Teilbereichen mit dem Geltungsbereich des derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 30 „Aumühle Lände“. Zwar ergeben sich in den überlappenden Bereichen keine inhaltlichen Widersprüche zwischen den beiden Planungen, jedoch soll zur Vermeidung einer doppelten Überplanung der Geltungs-

bereich des Bebauungsplans Nr. 1/5 im Zuge des Vorentwurfsbeschlusses angepasst werden.

Die Änderung betrifft zwei Ausbuchtungen am südlichen Rand des bisherigen Geltungsbereichs. Dabei handelt es sich zum einen um den Bereich einer künftig geplanten Amperquerung sowie zum anderen um einen Bereich entlang der bestehenden Fußgängerbrücke „Silbersteg“. Diese Flächen werden künftig nicht mehr vom Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1/5 erfasst, sondern im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 30 „Aumühle Lände“ behandelt.

Die südliche Grenze des Geltungsbereichs verläuft damit künftig als durchgehende Linie entlang der südlichen Grundstücksgrenzen beziehungsweise entlang der Amper (siehe Anlage 2).

IV. Vorentwurf

Der Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans verfolgt das Ziel, die rückwärtigen Grundstücksbereiche südlich der Schöngeisinger Straße städtebaulich zu ordnen und eine unkontrollierte bauliche Entwicklung im Übergang zur Amper sowie zu den festgesetzten Überschwemmungs- und Hochwasserrisikogebieten zu vermeiden. Gleichzeitig soll die bestehende straßenbegleitende Bebauungsstruktur erhalten und die Schaffung zusätzlichen Wohnraums in einem städtebaulich verträglichen Umfang ermöglicht werden. Ein weiterer Schwerpunkt der Planung ist die dauerhafte Sicherung des Grünbereichs entlang der Amper sowie die Berücksichtigung der Belange des vorbeugenden Hochwasserschutzes und der Risikominderung.

Hierfür sieht der Vorentwurf ein durchgehendes, entlang der Schöngeisinger Straße verlaufendes Baufenster mit einer Tiefe von insgesamt rund 20 m vor. Das Baufenster gliedert sich in einen nördlichen, ca. 15 m tiefen Bereich mit einer zulässigen Bebauung von maximal drei Vollgeschossen mit Dachgeschoss (III+D) sowie einen südlichen, ca. 5 m tiefen Bereich, in dem maximal ein Vollgeschoss zulässig ist.

Die Festsetzung des nördlichen Bereichs orientiert sich an der bestehenden straßenbegleitenden Bebauung und sichert deren städtebaulichen Charakter sowie eine langfristige Entwicklung im Bestand. Mit dem südlichen, eingeschossig bebaubaren Streifen wird gleichzeitig eine maßvolle Erweiterung der Bebauung in den rückwärtigen Grundstücksbereichen ermöglicht, ohne dass eine übermäßige Verdichtung oder eine geschlossene Bebauungsstruktur entsteht. Dadurch wird eine geordnete Innenentwicklung gefördert und gleichzeitig der Übergang zum südlich anschließenden Freiraum verträglich gestaltet.

Südlich des Baufensters wird keine weitere Bebauung zugelassen. Die Flächen werden als von Bebauung freizuhaltende Bereiche beziehungsweise als Grünflächen festgesetzt und dienen insbesondere der dauerhaften Sicherung des Grünzugs entlang der Amper sowie den Belangen des Hochwasserschutzes und der Sicherung des Wasserabflusses. Bereits vorhandene Bestandsgebäude und Nebenanlagen werden hierbei selbstverständlich berücksichtigt und nicht als Grünfläche überplant. Im westlichen Teil des Plangebiets reduziert sich die Tiefe des eingeschossig bebaubaren Streifens zusätzlich, da hier der Überschwemmungsbereich bis an die bestehende Bebauung heranreicht und der Abstand zur Amper besonders gering ist. Darüber hinaus werden der bestehende Fußweg zur Brücke „Silbersteg“ als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ sowie die geplante Wegeverbindung zwischen der Schöngeisinger Straße und einer zukünftigen Amperquerung planungsrechtlich gesichert.

Ergänzend regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Einfriedungen. Die Errichtung von Tiefgaragen wird ausgeschlossen, um zusätzliche

Eingriffe in den Untergrund sowie nachteilige Auswirkungen auf den Hochwasserschutz und das Schadenspotenzial im Überschwemmungsgebiet zu vermeiden.

Weiteres Vorgehen:

Die Verwaltung bereitet die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB vor und führt diese durch. Die Ergebnisse werden dem Ausschuss anschließend zur Billigung vorgelegt.