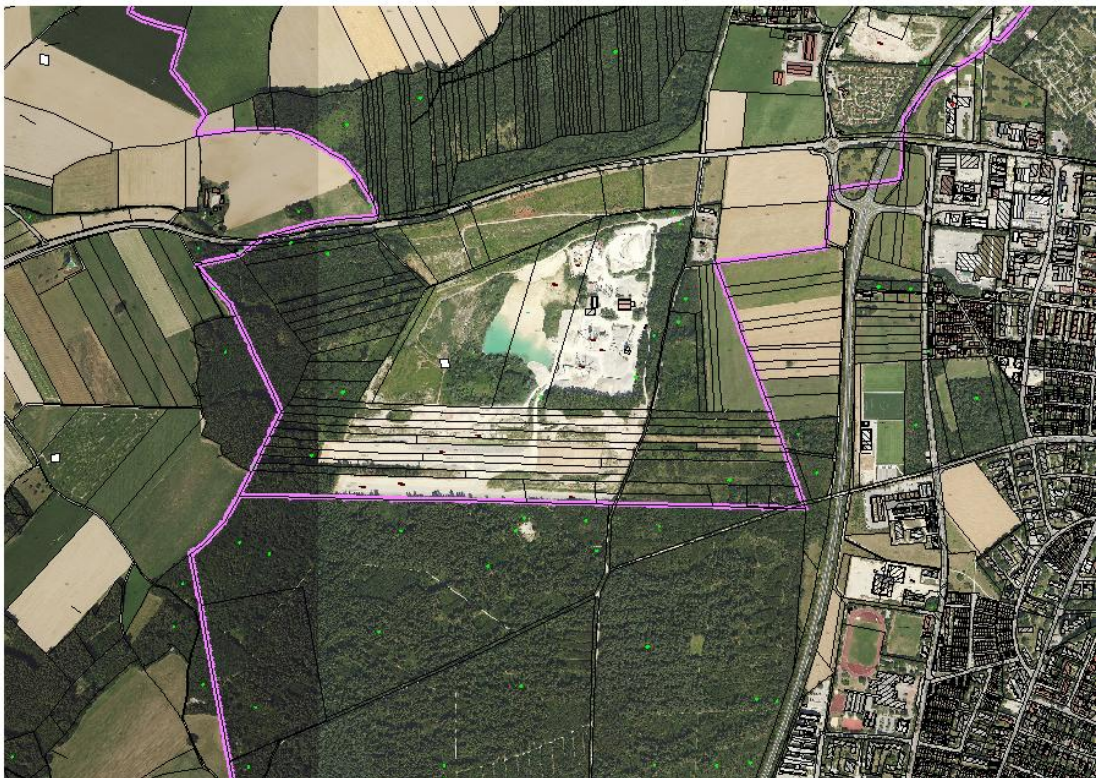


Bebauungsplan Nr. G1

"Grüngürtel zwischen Rothschaiger Forst
und Staatsstraße St 2054"

Entwurf



erneuter Entwurf nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Fassung vom 22.07.2026

Inhaltsverzeichnis

	Satzungstext	4
1	Planungsrechtliche Festsetzungen	5
2	Hinweise und Zeichenerklärung	9
3	Begründung – städtebaulicher und planungsrechtlicher Teil	13
3.1	Lage, Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	13
3.2	Planungsrechtliche Voraussetzungen	15
3.3	Planungserfordernis	40
3.4	Planungsziele	42
3.5	Systematik der Planung	47
3.6	Planungsrechtliche Vorschriften	47
3.7	Grünordnung	51
3.8	Verkehr (Stellplätze)	57
3.9	Bauschutzbereich	59
4	Begründung – Sonstiges	51
4.1	Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung	51
4.2	Kiesabbau	51
4.3	Kennwerte	51
7	Begründung – Umweltbericht	62
7.1	Einleitung Umweltbericht	62
7.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	66
7.3	Abarbeitung der Eingriffsregelung	79
7.4	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	79
7.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	80
7.6	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	81
7.7	Zusätzliche Angaben	81
7.8	Zusammenfassung	82
8	Begründung – Bilddokumentation	84

Die Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck

erlässt gemäß

des Baugesetzbuches (BauGB) in der in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert wurde, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657), durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 699), der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796) zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637), dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch § 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323), dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348), dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82) zuletzt geändert durch § 10 des Gesetzes vom 25.07.2025 (GVBl. S. 254) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. I. Nr. 189)

den Bebauungsplan Nr. G1 "Grüngürtel zwischen Rothschaiger Forst und Staatsstraße St 2054" als

Satzung

1

Planungsrechtliche Festsetzungen mit Zeichenerklärung

Die Planzeichnung besteht aus zwei Teilen – **Planteil A** und **Planteil B**

1.1

SO

Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Kiesabbau und Rekultivierung“.

Planteil A

Zulässig sind folgende Nutzungen:

- Kiesabbau und dessen Aufbereitung

Es bleibt der Betrieb von Kies-, Splitt- und Betonwerk (mit Bürogebäude, Werkstatt-halle, Hackschnitzzellager, Kläranlage der DK0-Deponie und Filterkammerpresse) zulässig solange im Plangebiet Kiesabbau stattfindet

Planteil B

- Verfüllung
- Rekultivierung

Soweit der Kiesabbau vollständig durchgeführt wurde sind nur noch folgende Nutzungen/ Maßnahmen zulässig:

- Landwirtschaftliche Nutzungen
- Forstwirtschaftliche Nutzungen
- Pflege von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 1 u. 2 BauGB; § 11 Abs. 1 BauNVO; Nr. 1.4.2. PlanzV, siehe Planzeichnung)

1.2

Baugrenze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 1 Abs. 3 Nr. 3.5 PlanZV; siehe Planzeichnung)

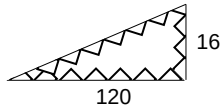
1.3 543,00 m üNN



Einzuhaltende Geländehöhen nach Verfüllung und Rekultivierung als Höchstmaß in Meter über Normal Null (z.B. 543,00 m üNN).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 i.V.m. § 9 Abs. 3; § 1 Abs. 2 PlanzV; siehe Planzeichnung)

1.4



Sichtflächen für den fließenden Verkehr; innerhalb der Fläche muss eine uneingeschränkte Sicht jeweils zwischen 0,80 m und 2,50 m über Fahrbahn-Oberkante gewährleistet sein. Einzelne Bäume (Hochstämme mit Ast-Ansatz über 2,80 m) sind zulässig. Die Bemaßung bezieht sich auf die Schenkel-Längen in Metern (ab Einmündungsachse bzw. Fahrbahnrand);

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; siehe Planzeichnung)

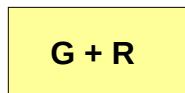
1.5



Öffentliche Verkehrsfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanzV; siehe Planzeichnung)

1.6



Öffentliche Verkehrsfläche; hier Fuß- und Radweg entlang der Staatsstraße St. 2054

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanzV; siehe Planzeichnung)

1.7



Öffentliche Verkehrsfläche; hier Feld- und Waldweg gem. Art. 3 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Art. 53 Nr. 1 BayStrWG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanzV; siehe Planzeichnung)

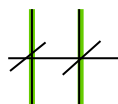
1.8



Straßenbegleitgrün

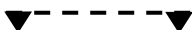
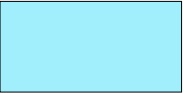
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)

1.9 x



Straßenbegrenzungslinie

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanzV; siehe Planzeichnung)

1.10		Einfahrt/Ausfahrt. Die exakte Lage der Ein- und Ausfahrt wird durch das Planzeichen nicht festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanzV; siehe Planzeichnung)
1.11		Einfahrtbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanzV; siehe Planzeichnung)
1.12		Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanzV; siehe Planzeichnung)
1.13		Flächen für die Landwirtschaft und Erholung (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 a BauGB; Nr. 12.1. PlanzV; siehe Planzeichnung)
1.13a		Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB; Nr. 12.2. PlanzV; siehe Planzeichnung)
1.13b		Erhalt bzw. Entwicklung Feldgehölz (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB; Nr. 13.2. PlanzV; siehe Planzeichnung)
1.13c		Strauchmantel, Gehölz durch Pflanzung oder Sukzession (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB; Nr. 13.2. PlanzV; siehe Planzeichnung)
1.13d		Wasserfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB; Nr. 10.1. PlanzV; siehe Planzeichnung)
1.13e		Tümpel, wechselfeuchte Mulden (§ 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB; Nr. 10.1. PlanzV; siehe Planzeichnung)

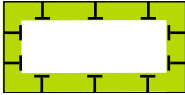
1.13f



Standortmosaik (Schotterflächen und Magerrasen)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB; Nr. 9. PlanzV; siehe Planzeichnung)

1.14



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1a Satz 1 BauGB; Nr. 13.1. PlanzV; siehe Planzeichnung)

1.15



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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; Nr. 13.2.2. PlanzV; siehe Planzeichnung)

1.15a

Innerhalb der Pflanzbindung sind entsprechend der geplanten Rekultivierungsmaßnahmen auf Grund gültiger Bescheide für Abgrabungsgenehmigungen die aufgeforsteten Bäume als Abschirmung zur Staatsstraße ST 2054 langfristig zu erhalten. Abgestorbene Gehölze sind durch standortgerechte heimische Laubgehölze zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; Nr. 13.2.2. PlanzV; siehe Planzeichnung)

1.16



Flächen für die Gewinnung von Bodenschätzen (Kies)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB; Nr. 11.1 PlanzV; siehe Planzeichnung)

1.17



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

(§ 9 Abs. 7 BauGB, Nr. 15.13. PlanzV; siehe Planzeichnung)

2

Hinweise und Zeichenerklärung

2.1



öffentlicher Parkplatz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanzV; siehe Planzeichnung)

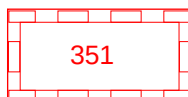
2.2



Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB; Nr. 15.12. PlanzV)

2.3



Flächiges Bodendenkmal mit Nummer (nachrichtliche Übernahme)

(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 10.2. PlanzV, siehe Planzeichnung)

2.4



Bodendenkmäler (nachrichtliche Übernahme)

(§ 9 Abs. 6 BauGB; siehe Planzeichnung)

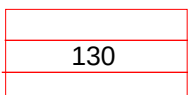
2.5



Einzelfund (nachrichtliche Übernahme)

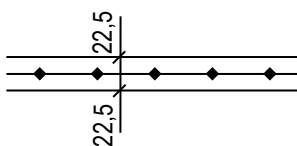
(§ 9 Abs. 6 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.6



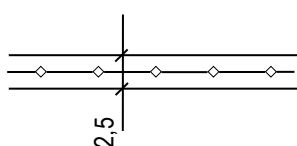
Biotope gem. Biotopkartierung Bayern. Das Biotop ist auf Grund des Kiesabbaus nicht mehr vorhanden.

2.7



Haupt-Versorgungsleitung oberirdisch; hier 110 kV Freileitung der Stadtwerke Fürstenfeldbruck GmbH mit entsprechendem Schutzstreifen.

2.8



Haupt-Versorgungs- und Haupt-Abwasserleitungen unterirdisch; hier 20 kV Erdkabel der Stadtwerke Fürstenfeldbruck GmbH einschließlich Steuerkabel und Lichtwellenleiter; innerhalb des Schutzstreifens sind unzulässig:

- bauliche Anlagen (z.B. auch Dauerstellplätze)
- über die Bodenarbeiten der landwirtschaftlichen Nutzung hinausgehende Erdarbeiten

- Anpflanzen von Bäumen und tief wurzelnden Sträuchern
- Lagerung schwer transportabler Materialien
- sonstige Einwirkungen, die den Betrieb oder die Sicherheit der Leitung beeinträchtigen können
- Anpflanzen von Gehölzen über 5,00 m Höhe (max. natürliche Wuchshöhe 5,00 m)

2.9



Wegekreuz

2.10



Bestehende Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

2.11



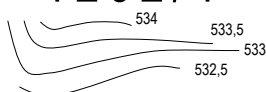
Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

2.12

1232/1

Bestehende Flurnummer (siehe Planzeichnung)

2.13



Vorhandenes (natürliches) Gelände; Darstellung der Höhenschichtlinien

(siehe Planzeichnung)

2.14 Pflanzabstände

Bäume sind so zu pflanzen, dass die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände eingehalten werden und dass sie zu Kabeltrassen einen Abstand von mindestens 2,50 m einhalten. Wo dieser Mindestabstand nicht eingehalten werden kann, sind geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen

2.15 Bauschutzbereich

Auf den Bauschutzbereich für den Flugplatz Fürstenfeldbruck (i.d.F. vom 12.01.1999) nach § 12 Abs. 3 Ziff. 1a und 1b LuftVG wird hingewiesen. Das Gebiet ist vom 6 km Schutzbereich betroffen. Die Bauhöhenentwicklung, bezogen auf den Startbahnbezugspunkt (SBP) mit 516,80 m ü. NN. in diesem Schutzbereich, erfolgt linear ansteigend

- von 45 m bis 100 m. Das natürliche Gelände liegt bei ca. 534,00 m ü.NN
- 2.16** Lärmschutzbereich Auf den im Regionalplan festgelegten Lärmschutzbereich des militärischen Flughafens Fürstenfeldbruck wird hingewiesen
- 2.17** Werbetafeln an Straßen In Bezug auf Werbetafeln entlang von übergeordneten Straßen wird auf das Fernstraßengesetz verwiesen
- 2.18** Ergänzende Hinweise Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Es wird auf die Erlaubnispflicht für Bodeneingriffe gem. Art. 7 Abs. 1 DSchG hingewiesen
- Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z. B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o. ä.) ist das zuständige Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen
- 2.19** Plangenaugigkeit Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungs-Planung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z. B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Die Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck übernimmt hierfür keine Gewähr

Planfertiger:

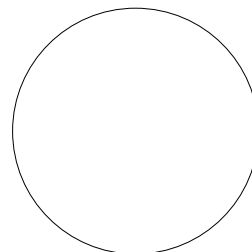
Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck
Stadtbauamt

Fürstenfeldbruck, den

.....
Johannes Dachsel
Stadtbaurat

Fürstenfeldbruck, den

.....
Christian Götz
Oberbürgermeister



(Dienstsiegel)