

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 1/5

„Südl. Schöngeisinger Straße - Ost“

Verfahren nach § 13a BauGB

Begründung

Stadt
Landkreis
Regierungsbezirk

Fürstenfeldbruck
Fürstenfeldbruck
Oberbayern

Auftraggeber

Stadt Fürstenfeldbruck
Vertreten durch Herrn Oberbürgermeister Götz
Hauptstraße 31
82256 Fürstenfeldbruck

Tel.: 00498141 281-0
Fax: 00498141 282-1199

info@fuerstenfeldbruck.de

Planung

Bauamt Fürstenfeldbruck
Sachgebiet 41 Stadtplanung und Grünwesen
Niederbronner Weg 3
82256 Fürstenfeldbruck

Tel.: 00498141 281-4100
Fax: 00498141 282-4100

stadtplanung@fuerstenfeldbruck.de

Bearbeitung

B.Eng. Florian Peischl, Landschaftsarchitekt, Stadtplaner (ByAK)
B.Eng. Raphaela Bolek, Landschaftsarchitektur

Fürstenfeldbruck, den 06. Juli 2026



Inhaltsverzeichnis

1. Anlass	4
2. Umgriff und Beschreibung des Planungsgebietes	5
2.1. Abgrenzung des Geltungsbereichs	5
2.2. Beschreibung der derzeitigen Situation.....	5
2.3. Lage im Raum und im Siedlungsgefüge	6
3. Übergeordnete Planungsvorgaben.....	7
3.1. Vorgaben der Landesplanung – LEP 2013	7
3.2. Vorgaben der Regionalplanung	8
3.3. Flächennutzungs- und Landschaftsplan.....	9
3.4. Gemeindliche Satzungen	Fehler! Textmarke nicht definiert.
3.5. Weitere Plangrundlagen	11
4. Grundzüge der Planung und Zielsetzung	13
4.1. Anwendung des § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“	13
4.2. Städtebauliche Aspekte	14
4.3. Grünordnung.....	15
5. Öffentliche Belange unter Berücksichtigung der Planungsziele	17
5.1. Verkehr	17
5.2. Hydrogeologie und Wasserwirtschaft.....	17
5.3. Ver- und Entsorgung	18
5.4. Immissionsschutz	18
5.5. Altlasten	19
5.6. Denkmalpflege.....	19
6. Umweltbelange	21
6.1. Umweltbericht.....	21
6.2. Artenschutzrechtliche Belange	21
6.3. Schutzgebiete	21
7. Nachrichtliche Übernahmen.....	22
8. Ermittlung der Brutto- und Nettobaufläche, Flächenbilanz	23
8.1. Voraussichtliche Kosten	23
8.2. Voraussichtliche Kosten der Wasserversorgung.....	23
8.3. Voraussichtliche Kosten der Abwasserbeseitigung.....	23
8.4. Finanzierung der Erschließungskosten	23
8.5. Flächenbilanz.....	23
▪ Gehölzspektrum zur Auswahl für weitere Pflanzungen in den Hausgärten (freiwillig).....	23
▪ Rechtsgrundlagen	23
Anlagen.....	24
▪ Belange des Umweltschutzes	Fehler! Textmarke nicht definiert.
▪ Skizze Bestandssituation.....	24

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Teilbereich aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Fürstenfeldbruck, Stand 27.05.2020	9
Abb. 2: Luftbild 2022.....	15
Abb. 3: Überschwemmungsgefährdete Gebiete gem. UmweltAtlas Bayern.....	18

VORABZUG

1. Anlass

Die Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 1/5 „Südl. Schöngeisinger Straße - Ost“ im Zentrum von Fürstenfeldbruck westlich der Hauptstraße.

Der konkrete Anlass für die Planung der Umstand, dass für den rückwärtigen Teilbereich des Geltungsbereichs in der kürzeren Vergangenheit mehrfach Anfragen auf Vorbescheid eingegangen sind, die nach Prüfung durch die Verwaltung und in Abstimmung mit den zuständigen Fachstellen als potenziell in durch Naturkatastrophen (hier Hochwasser) gefährdeten Bereichen zuliegen kommen würden. Im Rahmen dieser Prüfaufträge wurden weitere in der längeren Vergangenheit zu Wohnzwecken genehmigte Gebäude identifiziert. Es hat sich eine schleichende, städtebauliche Fehlentwicklung in diesem Bereich eingestellt und gem. § 1 Abs. 3 BauGB haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die geplanten Vorhaben würden zu einer unregelmäßigen städtebaulichen Verdichtung in einem besonderen Stadtraum (ampernahe Grünflächen und Überschwemmungsgebiet) führen und verdeutlichen die Notwendigkeit einer klaren städtebaulichen Steuerung, um eine geordnete Siedlungsentwicklung sicherzustellen.

Eine zusätzliche planungsrechtliche Herausforderung ergibt sich aus der besonderen Lage des Baugebiets in einem Überschwemmungsgebiet. Dies erfordert eine enge Abstimmung zwischen städtebaulichen Zielen und dem Hochwasserschutz. Obwohl eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung im Rahmen eines Bauantrags grundsätzlich möglich ist, betont die Verwaltung die Notwendigkeit einer umfassenden Bauleitplanung, um unkontrollierte bauliche Entwicklungen zu vermeiden, die negative Auswirkungen auf den Hochwasserschutz und das Landschaftsbild haben könnten.

Der Zweck der Planung besteht darin, eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen. Die Aufstellung eines Bebauungsplans soll unerwünschte Verdichtung und geschlossene Bauweisen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen verhindern und so eine nachhaltige und geordnete Siedlungsstruktur schaffen, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ermöglicht. Ein weiterer zentraler Aspekt ist der Schutz des Grünbereichs entlang der Amper. Ziel ist es, die landschaftlichen Blickbeziehungen – insbesondere in Richtung der Aumühle, der Lände und des Klosters – zu erhalten und einen zusammenhängenden Grünbereich zu sichern, um die ökologischen und ästhetischen Qualitäten des Gebiets zu bewahren.

Aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet nimmt die Hochwasservorsorge eine zentrale Rolle ein. Die Bebauungsplanung soll dazu beitragen, Hochwasserrisiken zu minimieren und die Schadensanfälligkeit zu reduzieren. Angesichts des Klimawandels und der zunehmenden Gefahr extremer Wetterereignisse sind eine sorgfältige Planung und ein integrales Hochwasserrisikomanagement unerlässlich.

Darüber hinaus zielt die Planung darauf ab, Umwelt- und Klimaanpassungsmaßnahmen umzusetzen. Die Auswirkungen des Klimawandels, wie häufigere Starkregenereignisse, sollen berücksichtigt und Vorsorgemaßnahmen ergriffen werden, um einen geordneten Wasserabfluss sicherzustellen und die städtebauliche Entwicklung an die veränderten Umweltbedingungen anzupassen.

Langfristig soll das Gebiet zwischen der Schöngeisinger Straße und der Amper städtebaulich geordnet und nachhaltig entwickelt werden. Dabei stehen der Hochwasserschutz und die ökologische Integrität des Gebiets im Vordergrund. Die Bauleitplanung soll nicht nur der strukturellen Ordnung dienen, sondern auch den Schutz der Bevölkerung und der Umwelt vor künftigen Hochwasserrisiken gewährleisten.

2. Umgriff und Beschreibung des Planungsgebietes

2.1. Abgrenzung des Geltungsbereichs

Planungsumgriff:

Der Planungsumgriff wurde im Rahmen der Vorentwurfsplanung angepasst, da sich Teile mit dem mittlerweile ebenfalls im Verfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 30 „Aumühle Lände“ überschneiden und inhaltliche Kongruenz besteht. Zur planerischen Eindeutigkeit werden sich überschneidende Geltungsbereichsteile aus der vorliegenden Bauleitplanung herausgenommen, sodass die Geltungsbereiche der beiden Bauleitplanungen nahtlos aneinander liegen.

Im Vergleich zu dem im Aufstellungsbeschluss vom 30.01.2024 vorgestellten und beschlossenen Geltungsbereich ergeben sich folgende Änderungen:

Die nördliche, östliche und westliche Begrenzung bleibt unverändert. Im Süden entfallen jedoch die beiden Erweiterungen, die den Silbersteg sowie eine weitere geplante Fußgängerbrücke über die Amper in Richtung „Aumühle Lände“ umfassen sollten. Sowohl die bestehende als auch die geplante Brücke werden im Bebauungsplan Nr. 30 „Aumühle Lände“ berücksichtigt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von etwa 14.929 m² und folgende Flurstücke der Gemarkung Fürstenfeldbruck:

110, 110/1, 110/2, 112, 113, 115, 116, 118, 119, 119/1, 119/2, 119/3, 121, 123, 1487/2, 1487/3, 1487/4, 1487/5, 1487/6, 1487/7, 1487/8, 1487/9, 1487/10, 1487/11, 1487/12, 1487/14, 1487/15, 1487/16, 1488, 1488/2 und 1488/3 Gemarkung Fürstenfeldbruck.

Das Plangebiet ist folgendermaßen begrenzt:

- Im Norden von der öffentlichen Verkehrsstraße Schöngesinger Straße.
- Im Osten von der angrenzenden Bebauung und der Ledererstraße.
- Im Süden von der Amper.
- Im Westen von der Straße „Auf der Lände“, sowie der Schlachthofbrücke.

Eigentumsverhältnisse:

Die Grundstücke im Planungsgebiet befinden sich überwiegend in privatem Eigentum.

Die Fläche 119, 119/1, 119/2 und 119/3 befinden sich im Besitz der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck.

2.2. Beschreibung der derzeitigen Situation

Planungsgebiet

Der Geltungsbereich wird dominiert von der Bestandsbebauung an der Schöngesinger Straße. Die südliche Zeilenbebauung prägt das Straßenbild, welche im Erdgeschoss vorwiegend Ladennutzungen und in den Obergeschossen Wohnnutzungen umfasst. Unterbrechungen der Häuserzeile dienen als Zufahrten zu den rückwärtigen Bereichen. Diese Hinterhöfe werden größtenteils als Stellplatzflächen, Garagen oder Schuppen oder für weitere Nebengebäude genutzt. Auch eine Bestandswohnbebauung in zweiter Reihe ist stellenweise vorhanden (Hausnummer 19a, 37a, 39a und 43a). In Richtung Amper erstrecken sich private Gärten und Terrassen. Das Gelände fällt hier sanft zur Amper hin ab.

Der Uferbereich zur Amper zeichnet sich durch eine markante Uferkante aus, wobei der Fluss auf dieser Seite durch eine Betonstützmauer begrenzt wird. Das tatsächliche Ufer liegt an dieser Stelle teilweise mehrere Meter über dem Wasserniveau und ist durch die bauliche Anpassung des Uferbereichs weitgehend eben. Ein Gehölzbestand ist im direkten Uferbereich, insbesondere im östlichen Teil des Planungsgebiets, vorhanden.

Innerhalb des Planungsgebiets verläuft ein schmaler Fußweg mit asphaltierter Oberfläche, der von der Schöngesinger Straße über den sogenannten „Silbersteg“ die Amper überquert und in Richtung Bullachstraße führt. Der Fußweg ist, abgesehen von dem Bereich des Silbersteigs, auf beiden Seiten durch Mauern, Zäune oder Gebäude begrenzt. Weitere Wegeverbindungen bestehen entlang der Schöngesinger Straße und der Straße „Auf der Lände“, wobei entlang beider Straßen Gehsteige vorhanden sind. Ein separater Fahrradweg ist derzeit nicht angelegt, und auch eine explizite Markierung auf der Fahrbahn ist nicht vorhanden.

Umgebung

Nördlich des Planungsgebiets entlang der Schöngeisinger Straße befindet sich ebenfalls eine straßenwirksame Zeilenbebauung. Direkt an der Schöngeisinger Straße ist ein Einkaufszentrum (Amper Einkaufszentrum) mit Supermarkt, Drogerie und gastronomischen Angeboten angesiedelt.

Nordöstlich zweigt die Viehmarktstraße von der Schöngeisinger Straße ab und verbindet das Planungsgebiet mit dem Viehmarktplatz.

Östlich des Gebiets liegen zwischen Amper und Schöngeisinger Straße weitere Wohnbauten, geprägt von Häuserzeilen entlang der Straße und Gebäuden in zweiter Reihe.

Südlich führt der Fußweg über den Silbersteig zur Stadtbibliothek/Aumühle. Spaziergänger können am baumbestandenen Ufer entlanggehen. Dort gibt es eine öffentlich zugängliche Kneipp-Anlage. Eine Fußgängerbrücke verbindet diesen Bereich mit „Auf der Lände“, wo der städtische Bauhof liegt. Die Straße „Auf der Lände“ bindet das Gebiet an die Schöngeisinger Straße an.

2.3. Lage im Raum und im Siedlungsgefüge

Die Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck liegt im westlichen Teil des Münchner Umlands, etwa 25 Kilometer von der Landeshauptstadt München entfernt. Die Stadt befindet sich im Zentrum des Landkreises Fürstenfeldbruck und ist ein wichtiger Knotenpunkt des regionalen Straßen- und Schienennetzes.

Die Stadt liegt an der Bundesstraße B 471, die eine Verbindung zu den Autobahnen A 96 (München–Lindau) im Süden und A 8 (München–Stuttgart) im Norden herstellt. Zusätzlich ist Fürstenfeldbruck über die Staatsstraße St 2054 sowie die Bahnstrecke München–Buchloe (S-Bahn-Linie S4) gut angebunden.

Fürstenfeldbruck, das 1935 zur Stadt erhoben wurde, ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) als Mittelzentrum eingestuft. Das Planungsgebiet befindet sich zentral im Siedlungsgefüge von Fürstenfeldbruck, ca. 200 m westlich des historischen Stadtkerns, entlang der Schöngeisinger Straße.

Das Stadtzentrum des Oberzentrums München liegt ca. 25 km östlich. Das Zentrum des Oberzentrums Augsburg liegt ca. 40 km nordwestlich.

3. Übergeordnete Planungsvorgaben

3.1. Vorgaben der Landesplanung – LEP 2013

Die Stadt Fürstenfeldbruck ist im Landesentwicklungsprogramm 01.06.2013 (LEP) als Mittelzentrum im Verdichtungsraum München ausgewiesen und nimmt überörtliche Versorgungsfunktionen wahr. Gemäß Anhang 2 „Strukturkarte“ ist Fürstenfeldbruck Teil des Verdichtungsraums, während Anhang 1 die Stadt als Zentralen Ort ausweist.

Für das Planungsgebiet, das sich entlang der südlichen Seite der Schöngeisinger Straße befindet, sind insbesondere folgende Ziele und Grundsätze des LEP 2013 relevant:

Zentrale Orte und ihre Funktionen: Zentrale Orte, wie Fürstenfeldbruck, sollen gemäß 2.1.1 (Grundsatz) überörtliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge bündeln und zur polyzentrischen Entwicklung Bayerns beitragen. Mittelzentren sind dabei verpflichtet, Einrichtungen des gehobenen Bedarfs für die Region bereitzustellen (2.1.1 (Grundsatz)).

Siedlungsentwicklung und Innenentwicklung: Laut Punkt 3.3 soll die Zersiedelung der Landschaft verhindert werden, und Neubauflächen sind möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten auszuweisen. Ziel 3.2 (Ziel) sieht vor, dass vorhandene Potenziale der Innenentwicklung vorrangig genutzt werden. Dies ist besonders im Hinblick auf das Planungsgebiet von Bedeutung, da eine Bebauung in zweiter Reihe die ortsspezifischen Gegebenheiten, den Hochwasserschutz und das Stadtbild negativ beeinträchtigen würde.

Klimaschutz und Hochwasserschutz: Unter 3.2 (Grundsatz) sollen bei raumbedeutsamen Planungen die Auswirkungen klimabedingter Naturgefahren berücksichtigt werden. Frei- und Grünflächen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen von Bebauung freigehalten werden. Ebenso fordert Punkt 7.2.5 (Grundsatz), dass Rückhalteräume an Gewässern erhalten bleiben und Siedlungen vor einem hundertjährigen Hochwasser geschützt werden. Das Planungsgebiet liegt in unmittelbarer Nähe zur Amper, wodurch eine weitere Versiegelung des Bodens und eine Bebauung in zweiter Reihe als hochwasser-schutztechnisch bedenklich einzustufen sind.

Nachhaltige Nutzung von Flächen: Ziel 1.1.3 (Grundsatz) beschreibt die Notwendigkeit, den Ressourcenverbrauch zu vermindern und unvermeidbare Eingriffe ressourcenschonend zu gestalten. Gemäß 3.1 (Grundsatz) soll die Ausweisung von Bauflächen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung folgen, die sich am demografischen Wandel und den ortsspezifischen Gegebenheiten orientiert.

Erhalt des Stadtbilds und der Freiflächen: Gemäß Punkt 7.1.4 (Grundsatz) sollen in verdichteten Räumen Frei- und Grünflächen erhalten und zu zusammenhängenden Grünstrukturen entwickelt werden. Dies ist entscheidend für das Stadtbild und die Lebensqualität in Fürstenfeldbruck, insbesondere entlang der Schöngeisinger Straße, wo Gärten und Grünflächen eine prägende Rolle spielen.

Die geplante Bebauung in zweiter Reihe entlang der Schöngeisinger Straße berücksichtigt die Ziele des LEP, indem sie den sparsamen Umgang mit Grund und Boden, die Erhaltung von Freiflächen und die Hochwassersicherheit priorisiert.

3.2. Vorgaben der Regionalplanung

Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplans (Region 14) München maßgeblich:

- A I 4.1 (G) Die Region soll integriert und ressourcensparend weiterentwickelt werden.
- A I 4.2 (G) Freiflächen und ihre Funktionen sollen erhalten und geschützt werden.
- A I 4.3 (Z) Klimatisch bedeutsame Freifläche und wichtige Freiflächen zur Pufferung extremer Wetterereignisse sind zu erhalten.
- B I 2.2.5 (G) Der Wasserrückhalt in der Fläche soll durch die Speichermedien Boden und Vegetation verbessert werden.
- B II 1.1 (G) Siedlungsentwicklung soll gemeinsame regionale Aufgabe sein. Kooperationen nach innen und über die Regionsgrenze hinaus sollen etabliert und ausgebaut werden.
- B II 1.2 (G) Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen
- B II 1.4 (Z) Wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung sind aufeinander abzustimmen.
- B II 1.5 (G) Eine enge verkehrliche Zuordnung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung soll erreicht werden.
- B II 1.6 (G) Kompakte, funktional- und sozial ausgewogene Strukturen sollen geschaffen werden.
- B II 2.2 (Z) Eine organische, ausgewogene Siedlungsentwicklung ist allgemeingültiges Planungsprinzip und in allen Gemeinden zulässig.
- B II 2.3 (Z) In zentralen Orten, an Schienenhaltepunkten und in den Hauptsiedlungsbereichen ist eine verstärkte Siedlungsentwicklung zulässig.
- B II 4.1 (Z) Bei der Siedlungsentwicklung sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d. h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen vorrangig zu nutzen. Eine darüber hinausgehende Entwicklung ist nur zulässig, wenn auf diese Potentiale nicht zurückgegriffen werden kann.
- B II 4.2 (Z) Siedlungsgliedernde Freiräume an und zwischen den radialen Siedlungs- und Verkehrsachsen sind in ihrer Funktion zu erhalten.
- B II 4.4 (Z) Wärmeausgleichsinseln und kleinräumlich bedeutende Kaltluft- und Frischluftleit- bzw. Frischlufttransportbahnen sind zu erhalten.
- B II 4.6 (Z) Die Siedlungsentwicklung ist durch ein überörtliches, vernetztes Konzept der im Folgenden bestimmten regionalen Grünzüge und Trenngrüns als Grundgerüst eines räumlichen Verbundsystems zur Freiraumsicherung und -entwicklung zu ordnen und zu gliedern.

3.3. Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Der aktuell rechtswirksame Flächennutzungsplan in der Fassung von 1983 kennzeichnet die Teilflächen im Planungsgebiet überwiegend als besonderes Wohngebiet (WB), die unbebauten Uferbereiche im entlang der Amper werden als Grünfläche ausgewiesen. Im Geltungsbereich wurde zudem die Grenze des damals gültigen Überschwemmungsgebietes aufgenommen, diese teilt das Gebiet nahezu in eine Nord- und eine Südhälfte und reicht in Teilbereichen bis zur Schöngesinger Straße. Auch werden der Gehweg entlang der Schöngesinger Straße und die Gasse, welche über den Silbersteig Richtung Süden führt als wichtige Fuß- und Radwegeverbindungen gekennzeichnet.

Die nicht rechtswirksame Flächennutzungsplan Neuaufstellung stellt für den Geltungsbereich im Nordteil an der Schöngesinger Straße „Gemischte Bauflächen (M)“ dar, für den rückwärtigen Bereich Grünfläche und teilweise Überschwemmungsbereich. Die vorliegende Planung entspricht grundsätzlich dem gültigen Flächennutzungsplan von 1983 bzw. der nicht festgestellten Neuaufstellung von 2008, geringfügige Anpassungen erfolgen im Rahmen einer redaktionellen Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. die Kommune wird in Kürze eine vollständige Flächennutzungsplan Neuaufstellung durchführen.

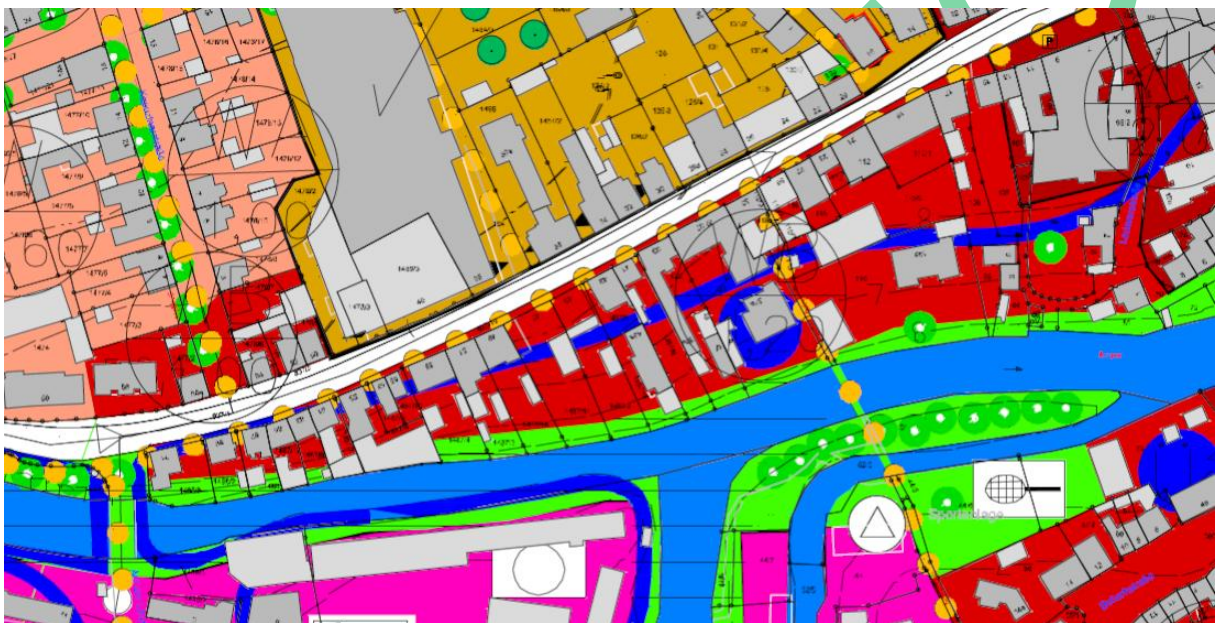


Abb. 1: Teilbereich aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Fürstenfeldbruck von 1983

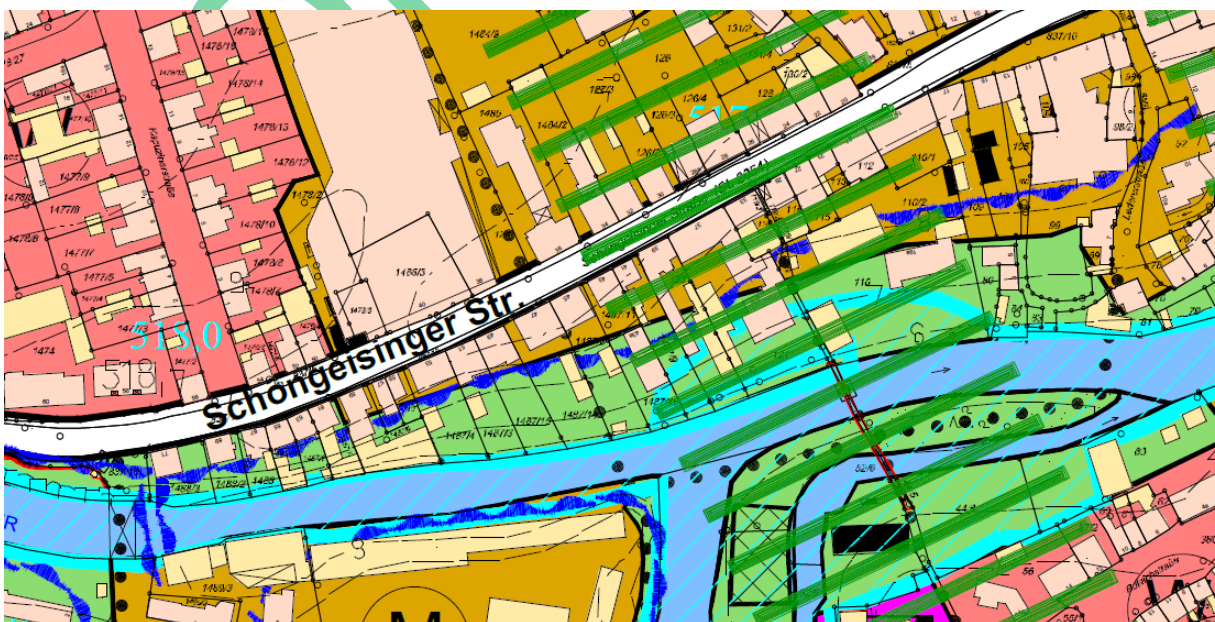


Abb. 2: Teilbereich aus der nicht rechtswirksamen Flächennutzungsplanneuaufstellung von 2008

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Fürstentfeldbruck in der Fassung vom 15.03.2000 kennzeichnet die Teilflächen im Planungsgebiet überwiegend als besonderes Wohngebiet (W). Durch das Planungsgebiet weist der Landschaftsplan einen „das Stadtgebiet gliedernden Grünzug und verkehrsberuhigte Verbindung der Stadtfläche mit den Ampereu und den Erholungsflächen des Umlandes“ aus. Konkret handelt es sich laut Begründung des Landschaftsplans um die Verbindung:

Stadtpark an der Fürstentfelder Straße – Aumühle – Parkplatz Ludwigstraße – Telekom-Gelände – Volksfestplatz – Peter-Rosegger-Straße – Mörikestraße – Überführung B 471 – Malchinger Straße – Lindach.

Die konkrete Maßnahme für diese Verbindung sollte eine Neuschaffung bzw. Verbesserung der Verbindung zwischen Schöngesinger Straße und dem Volksfestplatz, sowie eine Überführung über die B 471 sein. Da das Zielgebiet dieser Maßnahme jedoch außerhalb des Planungsgebiets liegt, ist es für das Vorhaben nur von geringer Bedeutung.

3.4. Integriertes Stadtentwicklungskonzept Fürstentfeldbruck (ISEK 2050)

Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) der Stadt Fürstentfeldbruck wird dem Bereich entlang der Ampere innerhalb der Stadtmitte eine besondere städtebauliche, freiräumliche und klimatische Bedeutung beigemessen. Für das vorliegende Planungsgebiet entlang der Schöngesinger Straße ergeben sich hieraus vielfältige fachliche Erkenntnisse und Entwicklungsziele, die im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind.

Rahmenbedingungen des ISEKs

Die im ISEK dargestellten Rahmenbedingungen benennen für den Bereich entlang der Ampere bestehende Defizite, zugleich jedoch auch erhebliche Entwicklungschancen. Als Schwäche werden insbesondere die bislang nur eingeschränkt ausgeprägte Verbindung zwischen Stadtraum und Wasserraum sowie Defizite in der Uferbebauung genannt. Demgegenüber wird dem Gebiet ein deutliches Umgestaltungs- und Aufwertungspotenzial zugesprochen. Insbesondere bestehen Chancen zur Stärkung des Freiraums.

Strukturpläne

Aus den Strukturplänen des ISEK geht hervor, dass die bedeutenden kulturellen Schwerpunkte der Innenstadt erhalten und gestärkt werden sollen (Strukturplan „Bildung und Kultur“). Für den Bereich entlang des Gewässers werden urbane Raumkanten mit überwiegend geschlossener Bebauung sowie qualitativ gestaltet Uferbereiche angestrebt (Strukturplan „Stadtstruktur und Quartiere“). Zudem wird die Schaffung weiterer Quermöglichkeiten über die Ampere, insbesondere für den Fuß- und Radverkehr, als wesentliches Entwicklungsziel benannt (Strukturplan „Mobilität“). Letzteres weist einen unmittelbaren Bezug zum vorliegenden Bebauungsplan auf. Die geplante Quermöglichkeit selbst ist zwar nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans, sondern Gegenstand des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 30 „Aumühle Lände“. Der hierfür erforderliche Zugangsweg wird jedoch über den vorliegenden Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert.

Im Themenfeld Klima und Energie sowie Landschaft und Umwelt wird der Ausbau des Hochwasserschutzes, beispielsweise durch Deiche oder Mauern, ausdrücklich hervorgehoben (Strukturplan „Klima und Energie“). Darüber hinaus zeigt die Stadtklimaanalyse 2024 für das Planungsgebiet Erfordernisse zur Klimaanpassung auf. Insbesondere Maßnahmen zur Entsiegelung und Begrünung besitzen im östlichen Bereich eine hohe, im westlichen Bereich eine mittlere Dringlichkeit. Ergänzend wird für Teilbereiche eine maßvolle Nachverdichtung unter Einbeziehung neuer städtebaulicher Typologien als grundsätzlich geeignet angesehen (Strukturplan „Landschaft und Umwelt“).

Handlungsraumkarten

Die Handlungsraumkarten des ISEK ordnen das Gebiet sowohl dem Handlungsraum „Stadtmitte“ als auch dem Landschaftsraum „Ampere“ zu. Für die Stadtmitte wird insbesondere die Schaffung einer klaren Raumkante, die Ergänzung neuer Fuß- und Radverbindungen über die Ampere, die Stärkung des Radwegenetzes sowie die Ausbildung eines sogenannten Flanier-Rings zur Erweiterung der historischen Mitte formuliert. Für den Landschaftsraum Ampere wird ergänzend auf die Notwendigkeit weiterer Quermöglichkeiten sowie auf die Berücksichtigung des Starkregenkonzepts hingewiesen.

Projektsteckbriefe

Auch die im ISEK formulierten Projektsteckbriefe unterstreichen die strategische Bedeutung des Bereichs. Konkret ist das Projektgebiet für den Projektsteckbrief 02. „Entwicklung Amper mit Unterschiedlichen Sequenzen“ relevant, hier ist die Erarbeitung eines gemeinsamen Hochwasserschutzkonzeptes mit den Nachbarkommunen Schöngesing und Emmering vorgesehen.

Maßnahmenliste des ISEKs

Die im ISEK definierten Maßnahmen konkretisieren die strategischen Entwicklungsziele für das Planungsgebiet und dessen Umfeld. Auf gesamtstädtischer und regionaler Ebene ist insbesondere die Erarbeitung eines Hochwasserkonzeptes in Zusammenarbeit mit den Nachbarkommunen von zentraler Bedeutung, um langfristig einen wirksamen und abgestimmten Hochwasserschutz sicherzustellen.

Im Handlungsfeld Wohnen und Soziales liegt ein weiterer Schwerpunkt auf der gezielten Steuerung der baulichen Entwicklung. Hierzu zählen insbesondere die Identifikation von Bereichen mit hohem Nachverdichtungspotenzial als Schlüsselmaßnahme sowie die darauf aufbauende Aufstellung von Bebauungsplänen zur planungsrechtlichen Steuerung dieser Entwicklungen. Parallel dazu wird die Erfassung schützenswerter Grün- und Bebauungsstrukturen ebenfalls als Schlüsselmaßnahme definiert, um diese durch geeignete bauleitplanerische Instrumente langfristig zu sichern. Ergänzend wird die gezielte Aufstellung von Bebauungsplänen zum Bestandsschutz, beispielsweise für prägende Grünstrukturen oder erhaltenswerte Bebauung, empfohlen.

Konkret werden folgende für das Projektgebiet relevante Maßnahmen benannt:

■ Stadt und Region:

03. Hochwasserkonzept in Zusammenarbeit mit den Nachbarkommunen

■ Stadtstruktur und Quartiere

246. Schaffung einer durchgängigen Wegeverbindung entlang der Amper, z.B. durch einen Ampersteg längs der Amper

■ Wohnen und Soziales

287. Identifikation von den Bereichen, in denen hohes Nachverdichtungspotenzial existiert

288. Aufstellung von B-Plänen in Bereich mit Nachverdichtungspotenzial

289. Identifikation von schützenswerten Grün- und Bebauungsstrukturen

290. Gezielte B-Planaufstellung als Bestandsschutz für Grün- oder Bebauungsstrukturen

Weitere potenziell relevante Maßnahmen

Darüber hinaus benennt das ISEK weitere Maßnahmen, die perspektivisch für das Planungsgebiet von Bedeutung sein können. Im Fokus steht hierbei insbesondere die Herstellung eines lückenlosen Amperwegs, sowie die Schaffung einer durchgängigen Wegeverbindung entlang der Amper, beispielsweise durch ergänzende Stege oder uferbegleitende Wegeführungen. Hierzu sollen bestehende Defizite und Problemstellen systematisch identifiziert und geeignete Lösungsansätze entwickelt werden. In diesem Zusammenhang wird auch geprüft, an welchen Stellen entlang privat angrenzender Grundstücke ergänzende Stege realisiert werden können, um bestehende Lücken im Wegenetz zu schließen. Flankierend ist vorgesehen, strategisch relevante Grundstücke entlang der Amper, die zur Umsetzung eines durchgängigen Wegekonzeptes beitragen können, bei Verfügbarkeit durch die Stadt zu erwerben, beispielsweise auf Grundlage entsprechender Vorkaufsrechtssatzungen.

■ Stadtstruktur und Quartiere

246. Schaffung einer durchgängigen Wegeverbindung entlang der Amper, z.B. durch einen Ampersteg längs der Amper

292. Prüfung wie ein lückenloser Amperweg hergestellt werden kann und Problemstellen identifizieren

293. Prüfung, an welchen Stellen, in denen Privatgrundstücke an Amper grenzen, ein Steg ergänzt werden kann, um Lückenschluss eines Amperwegs herzustellen

294. Grundstücke, die an der Amper zum Verkauf stehen und die zum Lückenschluss beitragen, werden von der Stadt gekauft (Vorkaufsrechtsatzung)

3.5. Weitere Plangrundlagen

Der geplante Bebauungsplan „Südl. Schöngesinger Straße – Ost“ überschneidet sich mit dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 1.4 für Vergnügungsstätten, ersetzt diesen jedoch nicht in Bezug auf dessen Regelungen. Der Bebauungsplan „Vergnügungsstätten im Eignungsgebiet Innenstadt“ hat das Ziel, die Entwicklung der Innenstadt in geordnete Bahnen zu lenken und eine ausgewogene Nutzungsstruktur zu sichern. Anlass dafür sind zunehmende Anfragen zur Umnutzung von Ladenflächen in Vergnügungsstätten sowie die neuen Regelungen des Glücksspielstaatsvertrags 2021.

Kernpunkte des Bebauungsplans sind die gezielte Steuerung der Anzahl und Gestaltung von Vergnügungsstätten, die Stärkung einer vielfältigen und attraktiven Stadtstruktur sowie die Umsetzung der Ziele des Vergnügungsstättenkonzeptes zur Wahrung der städtebaulichen Qualität. Dadurch soll die gestalterische und funktionale Entwicklung der Innenstadt unterstützt und ein lebendiges, ausgewogenes Stadtbild erhalten bleiben.

VORABZUG

4. Grundzüge der Planung und Zielsetzung

4.1.1. Anwendung des § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“

Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB hat die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu erfolgen. Dies wird auch durch das Landesentwicklungsprogramm Bayern unter 3.2 und im Regionalplan 14 unter B II 1.1 und 1.2 bekräftigt.

Der 16.977 m² große Geltungsbereich überplant Flächen zwischen Schöngeisinger Straße und dem Fluss Amper. Das Gebiet überschneidet sich mit dem Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans Nr. 1.4 für Vergnügungsstätten, ersetzt diesen jedoch nicht in Bezug auf dessen Regelungen. Die Verfahrensart obliegt der Stadt Fürstenfeldbruck. Für die beabsichtigte Innenentwicklung wurde das Verfahren nach § 13a BauGB von der Stadt Fürstenfeldbruck bewusst gewählt. Folgende Gesichtspunkte rechtfertigen die Verfahrensdurchführung nach § 13a BauGB:

- Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Siedlungsgebietes und ist in Teilen bebaut bzw. an allen Seiten von Bebauung umgeben. Dieser bereits teilweise bebaute Bereich wird nun einer durch den Bebauungsplan geregelten Wohnnutzung zugeführt. Es handelt sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB.
- Die festgesetzte Grundfläche liegt unter 20.000 m² (vgl. Geltungsbereich 16.977 m²).
- Die Planung fällt nicht unter die Vorhaben, deren Zulässigkeit eine Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht erfordern.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB. Eine entsprechende Bestandsaufnahme und Bewertung werden als gesonderter Bestandteil der Begründung „Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB“ (12 Seiten) beigefügt.

Es erfolgt **keine Umweltprüfung**. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der Zusammenfassenden Erklärung nach § 6 (Abs. 5) Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen, § 4c BauGB wird nicht angewendet.

Es ist **kein Ausgleich für die Eingriffe** in Natur und Landschaft **zu leisten**. Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB gelten die Eingriffe, die aufgrund der Bebauungsplanaufstellung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist daher nicht anzuwenden.

Es entstehen keine Abweichungen zu den **Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan** (Nutzungsart weiterhin Mischgebiet).

Nach § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist die Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft oder Wald zu begründen. Eine solche liegt nicht vor.

4.1.2. Systematik der Planung

Der vorliegende Bebauungsplan soll als so genannter „einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt werden. Dieser Entscheidung liegt die Tatsache zu Grunde, dass mit dem Bebauungsplan ein Bereich überplant wird, der zwar künftig „überplanter Bereich“ gem. § 30 BauGB wird, jedoch nicht alle Voraussetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB erfüllt. Für alle nicht in dieser Bauleitplanung behandelte Themen richtet sich die Zulässigkeit weiterhin nach § 34 BauGB.

Der Bebauungsplan übernimmt jedoch die wichtige Funktion, einen Teilbereich der Bebauung südlich der Schöngeisinger Straße zur ordnen und städtebaulich nachzuverdichten, bei gleichzeitigem Schutz wichtiger innerstädtischer Grünräume die dem Hochwasserschutz dienlich sind.

Es handelt sich in erster Linie um einen Bebauungsplan, der die Art der vorliegenden faktische baulichen Bestands-Nutzung nicht verändert, sondern das Maß der Baulichen Nutzung ordnet und moderate Nachverdichtung zulässt. In die bestehenden Erschließungssituationen auf den Privatgrundstücken soll nicht eingegriffen werden. Grundsätzlich soll über die komplexe Bestandssituation nur einzelne Festsetzungen zum Maß Baulicher Nutzung getroffen werden um im Katastrophenfall (Hochwasser) dem Schutz von Leib und Leben durch die Sicherung wichtiger Grünräume Gewährleistung zu tragen.

4.2. Städtebauliche Aspekte

Bedarf und Zielsetzung

Die Stadt Fürstenfeldbruck liegt im Verdichtungsgebiet der Metropolregion München und ist gemäß der Verordnung zur bauplanungsrechtlichen Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt (Gebietsbestimmungsverordnung Bau – GBestV-Bau) vom 6. September 2022 i.V.m. § 201a BauGB ein Gebiet mit sog. „angespanntem Wohnungsmarkt“. Die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen im Sinn von § 201a Satz 3 des Baugesetzbuches (BauGB) ist hier besonders gefährdet. Die Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck versucht dieser Entwicklung kontrolliert zu begegnen. Im Fokus steht dabei die Schaffung von Bauland unter Berücksichtigung städtebaulicher, sicherheitsrelevanter und funktionaler Anforderungen – insbesondere in sensiblen Bereichen wie dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Amper.

Gleitzzeitig zählt der „Schutz von Leib und Leben“ der Bevölkerung zu den wichtigsten kommunalen Aufgaben. Der Bebauungsplan Nr. 1/5 regelt hier die Errichtung von baulichen Anlagen über planliche und textliche Festsetzungen, mit dem Ziel die rückwärtigen Bereiche südlich der Bestandsbebauung von einer über die bestehenden, genehmigten Gebäude hinausgehenden Bebauung frei zu halten, welche potenziell im Überschwemmungsgebiet zuliegen kommen könnte. Für diese Bereiche kann keine ausreichende Erschließung für den Rettungsfall gewährleistet werden, deshalb würde eine reelle Gefahr für Leib und Leben für einen dort wohnhaften Bevölkerungsteil bestehen. Der Bebauungsplan Nr. 1/5 sorgt hier für eine Schutzfunktion, indem dort keine weiteren dem Aufenthalt dienenden baulichen Anlagen errichten werden dürfen.

Geplante Bebauung entlang der Schöngeisinger Straße

Das geplante Baufenster beschränkt sich gezielt auf den straßenbegleitenden Bereich entlang der Schöngeisinger Straße. Es orientiert sich an der vorhandenen Bebauung und ist bis zu einer Tiefe von 15 Metern zugelassen. In dieser Tiefe sind Gebäude mit bis zu drei Vollgeschossen plus Dachgeschoss (Dachgeschoss kein Vollgeschoss) zulässig. Hiermit wird der umgebenden, straßenraumprägenden Bestandsbebauung städtebaulich Rechnung getragen und gleichzeitig Potenzial für noch nicht erfolgte Aufstockungen kleiner Bestandsgebäude gegeben. Darüber hinaus wird im Rahmen einer maßvollen innerstädtischen Nachverdichtung unmittelbar südlich an die Bestandsgebäudereihe angrenzend eine zusätzliche Bebauung in Erdgeschosshöhe über eine weitere Tiefe von 5 Metern zulässig.

Diese gestaffelte Bebauung soll gewährleisten, dass:

- städtebauliche Struktur und Baurecht erhalten bleiben,
- ausreichende Belichtung und Wohnqualität gesichert sind,
- die Hochwassersicherheit gewahrt wird.

Die straßenbegleitenden Bauflächen sollen gezielt gesichert und gesteuert werden, um ein harmonisches und gewachsenes Straßenbild zu erhalten. Die bestehende straßenbegleitende Bebauung bleibt bestehen. Eine städtebauliche Integration neuer Bauvorhaben wird durch entsprechende Festsetzungen unterstützt.

Ausschluss der rückwärtigen Bebauung

Für den Rückwärtigen Bereich südlich der Bestandsbebauung wird kein weiteres Baufenster festgesetzt. Der Bereich zwischen festgesetzter Bebauung an der Schöngeisinger Straße und Amper soll dauerhaft von einer weiterführenden Wohnbauentwicklung freigehalten werden. Dies fußt auf folgenden städtebaulichen Grundzügen:

Lage im Überschwemmungsgebiet

Ein erheblicher Teil der rückwärtigen Grundstücke liegt im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Amper. Eine Bebauung würde:

- Retentionsräume einschränken,
- die Hochwasserdynamik zu Lasten umliegender Bereiche nachteilig verändern,

- Menschen in eine potenziell Gefährdungssituation für Leib und Leben bringen.

Fehlende Erschließung und Sicherheit im Hochwasserfall

Die rückwärtigen Bereiche verfügen nicht über gesicherte öffentliche Erschließung. Insbesondere fehlen:

- Zufahrten für Rettungskräfte und Feuerwehr,
- durchgängige Wegeverbindungen.

Im Hochwasserfall könnten diese Grundstücke schnell unzugänglich sein. Die Evakuierung wäre nur schwer oder gar nicht möglich. Im Gegensatz dazu sind die straßenbegleitenden Bereiche vollständig erreichbar und bieten Fluchtmöglichkeiten über die Schöngeisinger Straße.

Gefährdung bestehender Hochwasserschutzmaßnahmen

Neue rückwärtige Bebauung könnte geplante oder bestehende Hochwasserschutzmaßnahmen räumlich und funktional beeinträchtigen.

Mangelnde städtebauliche Integration

Rückwärtige Baukörper würden die gewachsene Struktur stören, das Ortsbild der städtebaulichen Zeilenstruktur aus Richtung des neu entwickelten Quartieres „Aumühle-Lände“ im Bezug auf den Grün- und Flussraum an der Amper beeinträchtigen und zu einer übermäßigen Verdichtung führen. Eine solche Entwicklung widerspricht den Prinzipien nachhaltiger Stadtplanung.

Regelung von Bestand und Nutzung

Die vorliegende Bauleitplanung greift nicht die rechtliche Bestandssituation ein. Die bestehenden genehmigten Haupt- und Nebengebäude im rückwärtigen Bereich genießen Bestandsschutz. Eine weitere Wohnnutzung soll indes nicht zugelassen werden. Nebenanlagen dürfen nur im definierten Umfang (vgl. textliche Festsetzung Nr. 1.4.) errichtet werden. Ziel ist eine langfristige Rückführung dieser Flächen in naturnahe Überflutungsbereiche durch Rückbau und Entsiegelung.

Städtebauliche Abgrenzung

Ab der Ledererstraße ändert sich die Bebauungsstruktur grundlegend. Hier gibt es keine durchgehende straßenbegleitende Bebauung mehr, weshalb der Geltungsbereich des Bebauungsplans an der Ledererstraße endet.



Abb. 3: Luftbild 2022

Baurechtliche Rahmenbedingungen

- Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird keine spezifische Gebietskategorie gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die Nutzung orientiert sich an der bestehenden Bebauungsstruktur. Der Bestand bleibt uneingeschränkt erhalten. Ziel ist eine natürliche städtebauliche Entwicklung im Einklang mit dem bestehenden Umfeld.

- Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist maßvoll gewählt und richtet sich nach der bestehenden Struktur:

Baufeld entlang der Schöngeisinger Straße bis zu einer Tiefe von **15 Metern**: Bis zu **III Vollgeschoss + Dachgeschoss** zur Nachverdichtung zulässig.

Erweitertes Baufeld (siehe Festsetzung durch Planzeichen Nr. 15.14.) bis zu einer Tiefe von **5 Metern**: **I Vollgeschoss** zur Nachverdichtung zulässig.

Diese Differenzierung gewährleistet eine behutsame Weiterentwicklung trotz der sensiblen Lage im Überschwemmungsgebiet.

Ergänzende Festsetzungen

Nebenanlagen

Zulässig sind nur Nebenanlagen im klar definierten Umfang (vgl. textliche Festsetzung Nr. 1.4.). Ziel ist es, den Charakter der Flächen als Rückhalteräume nicht zu gefährden.

Wegeverbindungen und Barrierefreiheit

Zusätzliche Wegeverbindungen und Durchwegungen werden gesichert, insbesondere im Hinblick auf **barrierefreie Erschließung**, langfristige **Verbreiterung bestehender Wege**, **Integration in Hochwasserschutzmaßnahmen**. Die Grünzonen werden erhalten und funktional eingebunden.

4.3. Grünordnung

Ziel der grünordnerischen Festsetzungen ist die Festsetzung der privaten Grünflächen (Hausgärten) im rückwärtigen Bereich der Bestandsbebauung. Es soll somit zum einen ein zusammenhängendes innerstädtisches Grünflächengebiet zur Erhaltung der ökologischen und landschaftlichen Qualität an der Amper erhalten bleiben, zum anderen dem dort notwendigen Hochwasserschutz (amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet) den benötigten Retentionsraum gegeben werden (siehe planliche Festsetzungen Nr. 9. *Grünflächen* und 15.8. *Umgrenzungen der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind*).

Darüber hinaus können so potenzielle, zukünftige Hochwasserschutzanforderungen im Plangebiet berücksichtigt werden, um potenzielle Schäden zu minimieren. Dies schließt den vorbeugenden Hochwasserschutz ein und orientiert sich an den neuesten Berechnungen des Wasserwirtschaftsamtes. Darüber hinaus kann dort eine Verringerung des Schadenspotenzials gewährleistet werden. Die Festsetzung widerspricht so auch keiner potenziellen Umsetzung von Maßnahmen zur Risikominderung in hochwassergefährdeten Gebieten, um langfristige Sicherheit und Schutz der Umwelt zu gewährleisten.

5. Öffentliche Belange unter Berücksichtigung der Planungsziele

5.1. Verkehr

Das Planungsgebiet liegt entlang der Schöngeisinger Straße, wobei westlich davon die Straße „Auf der Lände“ von der Schöngeisinger Straße abzweigt. Über die Schöngeisinger Straße besteht eine direkte Anbindung an das Stadtzentrum; sie mündet nach etwa 160 Metern in die Hauptstraße/B2.

Südlich des Planungsgebiets zwischen Hausnummer 29 und 33 der Schöngeisinger Straße verläuft ein schmaler Fußweg, der über den Silbersteg eine Verbindung zum südlichen Stadtteil in Richtung Aumühle/Stadtbibliothek herstellt. Hält man sich von der Schöngeisinger Straße kommend nach dem Silbersteg rechts gelangt man über zwei Fußgängerbrücken auf den südlichen Teil der Auf-der-Lende-Insel. Von dort aus führt die Schlachthofbrücke wieder zurück auf die Schöngeisinger Straße.

Im Norden des Planungsgebiets führt eine Fußgängerzone entlang des Amper Einkaufszentrums zur parallel verlaufenden Ludwigstraße, über welche man zum Viehmarktplatz gelangt. Fußgänger können über beidseitige Bürgersteige entlang der Haupt- und Nebenstraßen zur Pucher Straße und weiter in die Innenstadt oder in die gegengesetzte Richtung zur Amperoase gelangen.

Entlang der Schöngeisinger Straße befinden sich Bushaltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV), die von bis zu sechs Buslinien regelmäßig bedient werden. Die Haltestelle „Schöngeisinger Straße“ befindet sich direkt im Geltungsbereich, eine weitere Haltestelle „Auf der Lände“ liegt im Westen des Gebiets.

Der S-Bahn-Haltepunkt der Stadt Fürstenfeldbruck ist in etwa 15 Minuten fußläufig erreichbar (ca. 1 km), alternativ kann der ÖPNV von der Haltestelle „Schöngeisinger Straße“ genutzt werden.

5.2. Hydrogeologie und Wasserwirtschaft

Das bestehende Gelände befindet sich laut Daten aus dem Bayern Atlas in einer Höhenlage im Bereich von 516-520 m ü. NN. Es handelt sich um ein relativ ebenes Gebiet, dass an der südlichen Kante vom einige Meter tiefer liegenden Flussbett der Amper durchzogen wird. Vermutlich wurden die Bereiche im Zuge der Bebauung geebnet und zum Ausgleich des Höhenunterschieds an der Uferkante die Stützmauer errichtet.

Da das Planungsgebiet direkt an der Amper (Gewässer 3. Ordnung) liegt, ist es überschwemmungsgefährdet. Der Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern vom Bayrischen Landesamt für Umwelt (LfU) weist einen Großteil des Gebiets - vor allem im südlichen Bereich entlang der Amper – als festgesetztes Überschwemmungsgebiet aus (Datum der Festsetzung 05.05.1980). Breits bei einem HQ 10 würde demnach die Amper über die Ufer einige Meter weit in den Geltungsbereich treten, bei einem HQ 100 wären große Teile des Planungsgebiets überschwemmt, bei einem HQ extrem würde der Überschwemmungsbereich Teilweise bis zur Schöngeisinger Straße reichen und das Planungsgebiet würde fast vollständig überschwemmt werden.

Das Planungsgebiet liegt gemäß digitaler Hydrogeologischer Karte, M 1:100.000, zwischen den Grundwasserhöhengleichen von 515 müNN und 516 müNN, woraus sich ein Mittel von 515,5 müNN ergibt. Ein genauer Grundwasserspiegel ist für Fürstenfeldbruck nicht verfügbar, die nächsten Verfügbaren Messpunkte liegen in den Umliegenden Gemeinden Schöngeising 529,8 müNN, Maisach 510,4 müNN und Eichenau 515,3 müNN (nach Gewässerkundlicher Dienst Bayern, Bayrisches Landesamt für Umwelt). Es muss somit mit einem Grundwasserspiegel nah unter der Geländeoberkante gerechnet werden. Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 WHG in Verbindung mit Art. 30 BayWG bei der Freilegung von Grundwasser und die Erlaubnispflicht von Bau-wasserhaltungen gemäß § 8 in Verbindung mit § 9 WHG wird hingewiesen. Es darf keine dauerhafte Grundwasserabsenkung erfolgen.

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731 empfohlen, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben (siehe auch LfU-Merkblatt „Umgang mit humusreichem und organischem Bodenmaterial“). Rechtsgrundlage: § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens).

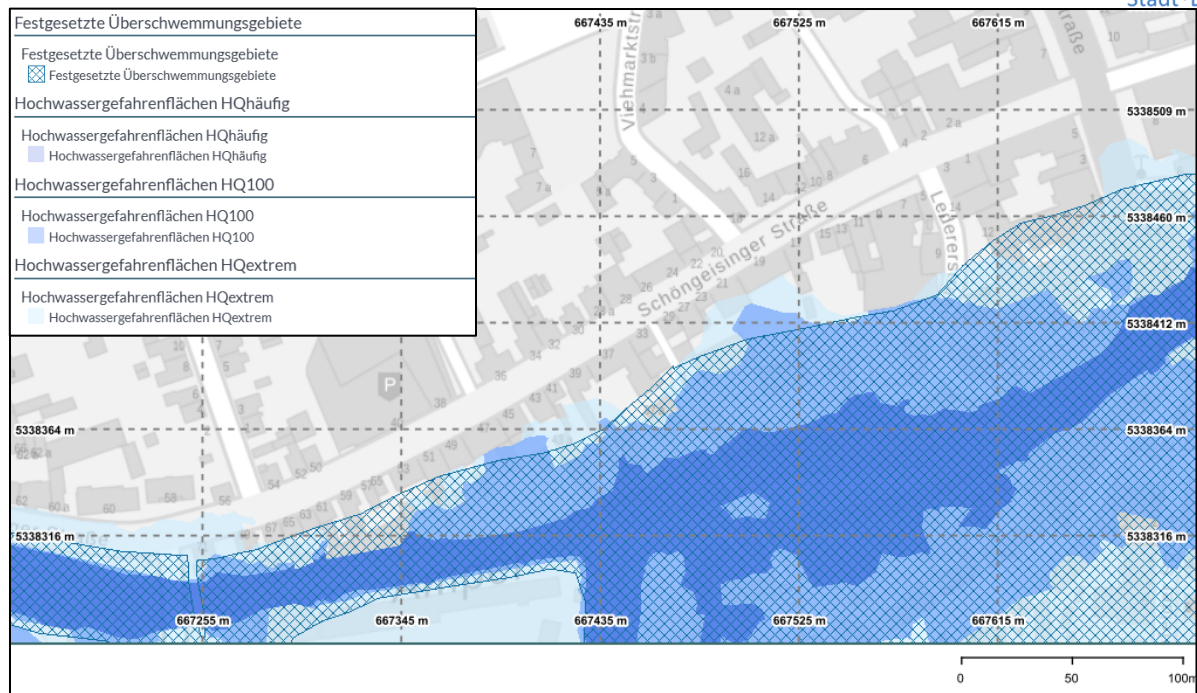


Abb. 4: **Überschwemmungsgefährdete Gebiete gem. UmweltAtlas Bayern**

5.3. Ver- und Entsorgung

Für die vorhandene Bebauung sind bereits Spartenanschlüsse der Ver- und Entsorgung gegeben.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch die Stadtwerke Fürstenfeldbruck gewährleistet.

Löschwasserversorgung

Um den Bedarf an Löschwasser sicherzustellen, erfolgt im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Abstimmung mit der zuständigen Feuerwehr. Sofern eine Löschwasserversorgung nicht geleistet werden kann, ist eine Löschwasserversorgung auf dem Grundstück über entsprechende Löschwassertanks im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sicherzustellen.

Abwasserbeseitigung

Das zukünftig anfallenden Schmutz- und Regenwasser wird in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet.

Abfallbeseitigung

Die Müllabfuhr ist auf Landkreisebene zentral geregelt.

Elektrizität

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Stadtwerke Fürstenfeldbruck und kann als gesichert betrachtet werden

Telekommunikation

Zur Telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereiches sind die bestehenden Versorgungsleitungen der Deutschen Telekom AG der angrenzenden Siedlungsgebiete zu nutzen.

5.4. Immissionsschutz

Schallimmissionen

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall sind die Auswirkungen auf nächstgelegene Siedlungsbereiche zu betrachten. Da sich der Geltungsbereich im Zentrum eines Wohngebiets mit hohen Anteilen an Wohnnutzung befindet, sind durch die verhältnismäßig kleinflächige geplante Nachverdichtung mit Wohngebäuden keine Konflikte zu erwarten.

Landwirtschaftliche Hofstellen befinden sich nicht im näheren Umfeld. Entlang der Schöngeisinger Straße befinden sich beidseitig Ladenzeilen mit verschiedenen Kleingewerben, darunter Dienstleister und Fachgeschäfte aus den Bereichen Beauty, Kunst, Musik sowie Finanzen, Immobilien und Versicherungen. Unterbrochen wird die gemischte Wohnbebauung mit Gewerbe im Erdgeschoss von vereinzelten Wohnhäusern sowie durch das Amper Einkaufszentrum auf der gegenüberliegenden Seite der Schöngeisinger Straße mittig im Norden des Planungsgebiets. Im Einkaufszentrum sind diverse Einzelhandelsgeschäfte und Dienstleister aus den Bereichen Lebensmittel, Euroladen, Discounter und Apotheke vertreten. Die Anlieferzone, die gleichzeitig als Zufahrt zur Tiefgarage dient, ist über die Schöngeisinger Straße erreichbar. Neben den Lärmimmissionen der vielbefahrenen Schöngeisinger Straße, welche im Abschnitt des Planungsgebiets jedoch fast komplett in einer Tempo 20 Zone liegt, ist mit zusätzlichem Lärm durch den Lieferverkehr des Einkaufszentrums zu rechnen.

Auf der gegenüberliegenden Seite der Amper nördlich des Planungsgebiets befinden sich von Westen nach Osten ein Wirtshaus, ein Getränkemarkt und der Städtische Bauhof, sowie der Parkplatz der Stadtbibliothek, welcher jedoch durch eine Parkanlage vom Planungsgebiet abgeschrmt ist.

5.5. Altlasten

Im Altlastenkataster des Landratsamtes Fürstenfeldbruck ist die Fläche des Planungsgebiets größtenteils unbelastet, in bereits überbauten Teilbereichen befinden sich Flächen der Kategorie „Priorität 1-leicht“.

5.6. Denkmalpflege

Im Planungsgebiet sowie in den direkt angrenzenden Bereichen sind sowohl Boden- als auch Baudenkmäler gemäß der Denkmalliste des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege verzeichnet.

Bodendenkmäler:

D-1-7833-0359 Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile der historischen Marktsiedlung Fürstenfeldbruck; nachqualifiziert

Baudenkmäler:

D-1-79-121-41 **Amper; Nähe Aumühle; Nähe Silbersteg; Silbersteg.** Eisensteg über die Amper, sog. Silbersteg, um 1900, neubarocker Torbogen und Figur des Hl. Johann Nepomuk von 1902; nachqualifiziert

D-1-79-121-92 **Schöngeisinger Straße 56.** Wohnhaus, zweigeschossiger kubischer Klinkerbau mit Krüppelwalmdach und Stehgauben, nach Plänen des Baumeisters Weitmann, 1896; nachqualifiziert

D-1-79-121-37 **Nähe Schöngeisinger Straße.** Kath. Kapelle St. Johann Nepomuk, verputzte Nischenkapelle, wohl 18. Jh., weitgehend erneuert; nachqualifiziert

D-1-79-121-62 **Auf der Lände 11.** Ehem. Schlachthofanlage im reduziert-barockisierenden Stil, verputzter Stahlbetonbau, von Adolf Voll, 1910/11; ehem. Warmbadeanstalt mit angeschlossenem Maschinen- und Kühlhaus, erdgeschossiger Mansard- und Satteldachbau mit Zwerchhäusern, Dachreiter und Querbau; ehem. Schlachthaus, erdgeschossiger langgestreckter Walmdachbau mit großen Fensteröffnungen und Dachreiter, erweitert um 1920 und um 1938; ehem. Nebengebäude, erdgeschossiger Satteldachbau mit Quergiebel und Eckarkade; nachqualifiziert

D-1-79-121-2 **Bullachstraße 27; Bullachstraße 25; Aumühle; Bullachstraße 26; Nähe Bullachstraße.** Ehem. Mühlenanlage, sog. Aumühle oder Altmil, in historisierenden Industrieformen errichtet: ehem. Müllerwohnhaus, dann Direktionsvilla, zweigeschossiger Satteldachbau mit rundem Eckturm und stark hervortretendem Mittelrisalit, im Kern von 1598 (dendro.dat.), Umbau von Josef-Anton Weitmann, 1897; ehem. Mühlgebäude, Komplex aus mehreren Bauten in historisierenden Formen, 1870 ff.; mit technischer Ausstattung; Wohnhaus, zweigeschossiger

Aufgefundenen Gegenstände und deren Fundorte sind bis zu einer Woche nach der Meldung unverändert zu belassen, es sei denn, die Untere Denkmalschutzbehörde gibt die Gegenstände vorher frei oder gestattet die Fortsetzung der Arbeiten.

7. Nachrichtliche Übernahmen

Festgesetzte Überschwemmungsgebiet (Überschwemmungsgebiete und Hochwassergefahren)

Nachrichtliche Übernahme der festgesetzten Überschwemmungsgebiete festgesetzt durch das Landesamt für Umweltschutz (LfU, 1980), siehe 16.1. Planliche Hinweise.

Baudenkmäler

Nachrichtliche Übernahme der im Planungsgebiet und dessen Umgebung vorkommenden Baudenkmäler nach dem Bayrischen Landesamt für Denkmalpflege (BLfD), siehe 16.2. Planliche Hinweise.

Bodendenkmäler

Nachrichtliche Übernahme der im Planungsgebiet und dessen Umgebung vorkommenden Bodendenkmäler nach dem Bayrischen Landesamt für Denkmalpflege (BLfD), siehe 16.3. Planliche Hinweise.

VORABZUG

8. Ermittlung der Brutto- und Nettobaufläche, Flächenbilanz

- 8.1. Voraussichtliche Kosten
- 8.2. Voraussichtliche Kosten der Wasserversorgung
- 8.3. Voraussichtliche Kosten der Abwasserbeseitigung
- 8.4. Finanzierung der Erschließungskosten
- 8.5. Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	Fläche ca.	Anteil an der Gesamtfläche ca.
Nettobauland		
Straßenverkehrsflächen		
Straßenverkehrsfläche „Fuß- und Radweg“		
Verkehrsf. besonderer Zweckbestimmung		
„Flächen für die Feuerwehr“		
Flächen zu Begrünen		
Bruttobauland (Planungsgebiet):		

- Gehölzspektrum zur Auswahl für weitere Pflanzungen in den Hausgärten (freiwillig)
- Rechtsgrundlagen

Anlagen

- Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 1/5 „Südl. Schöngesinger Straße – Ost“
- Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB
- Skizze Bestandssituation

VORABZUG