

# STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

## Beschlussvorlage Nr. 1391/2017

60. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates				
Betreff/Sach-antragsnr.	Vorhabenbezogener Bebauungsplan V+E 28/8 "Busunternehmen Enders"; Satzungsbeschluss			
TOP - Nr.		Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:		Erstelldatum	13.11.2017	
Verfasser	Erber, Elvira	Zuständiges Amt	Amt 4 Amt 3, Amt 4	
Sachgebiet	41 Stadtplanung, Bauleitplanung, Verkehrsplanung	Abzeichnung OB:		
Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss	vertagt	14.11.2018	Ö
2	Planungs- und Bauausschuss	Vorberatung	05.12.2018	Ö
<b>3</b>	<b>Stadtrat</b>	<b>Entscheidung</b>	<b>18.12.2018</b>	<b>Ö</b>
Anlagen:	1. Beschlussbuchauszüge Aufstellungs- und Billigungsbeschluss 2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 28-8 Planzeichnung vom 28.03.2017 (Vorentwurf) 3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 28-8 Planzeichnung, Textliche Festsetzungen und Begründung vom 19.07.2017 (Entwurf) 4. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung 5. Stellungnahmen der Behörden			

### Beschlussvorschlag:

#### Der Stadtrat beschließt:

1. Unter Bezugnahme auf die vorberatenden Einzelbeschlüsse und den abschließenden Empfehlungsbeschluss des Planungs- und Bauausschuss wird der Vorhabenbezogene Bebauungsplan 28-8 „Busunternehmen Enders“ nach abschließender Abwägung der öffentlichen Belange als Satzung beschlossen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, erforderliche redaktionelle und formale Änderungen im Rahmen der Beschlusslage vorzunehmen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 28-8 trägt das Datum der Sitzung des Stadtrats, den 27.11.2018.

Referent/in	Stangl / Bündnis 90/Die Grünen	Ja/Nein/Kenntnis	Kenntnis
Referent/in		Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in		Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in		Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat		Ja/Nein/Kenntnis	
Klimarelevanz		gering	
Umweltauswirkungen		mittel	
Finanzielle Auswirkungen		Nein	
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung			€
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag			€
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme			€
Folgekosten			€

**Sachvortrag:**

In den Sitzungen des Planungs- und Bauausschusses am 14.03.2017 und des Stadtrates am 28.03.2017 wurde der Vorentwurf zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28/8 „Busunternehmen Enders“ beschlossen (s. Anlagen 1 und 2). Außerdem wurde die Verwaltung beauftragt die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28/8 „Busunternehmen Enders“ gemäß § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Dies erfolgte im Zeitraum vom 13.04.2017 bis 15.05.2017.

Im Planungs- und Bauausschuss vom 19.07.2017 wurde der Entwurf des Bebauungsplanes 28/8 „Busunternehmen Enders“ mit den in der Sitzungsvorlage aufgezeigten Änderungen gebilligt. Die Verwaltung wurde beauftragt, die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Die zweite Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 16.11. - 18.12.2017 (siehe Anlagen 1 und 3).

**II. Behandlung der Stellungnahmen****A ANREGUNGEN AUS DER ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG (ANLAGE 4)**

Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB ist eine Stellungnahme eingegangen.

Pkt.			Einwand/ Ja	Einwand/ nein	Hinweise
1.	Hans Baumüller Amperleite 5 82256 Fürstfeldbruck	30.11.2014	X		x

**Punkt 1 Herr Hans Baumüller, vom 30.11.2014**

Herr Baumüller weist auf den bestehenden Bebauungsplan 17/2 für den Bereich des bestehenden Busbetriebs Enders in der Mühlfeldstraße (Gebiet zwischen Puchermühl-, Aicher-, Röntgen- und Bismarckstraße aus dem Jahr 1996) hin. Dieser setzt ein Allgemeines Wohngebiet I/(WA) fest. Die Stadt sollte versuchen, so Baumüller, möglichst beide Firmenteile, Linien- und Reisebusse, zur gleichen Zeit oder kurz hintereinander auszugliedern.

Herr Baumüller erwähnt einen Stadtratsbeschluss mit Information an die Anlieger, dass die bisherige Busgarage mit Erweiterungsumbau nur für sieben Jahre genehmigt werden sollte. Als Auflage wurde die endgültige Umsiedlung des Werksgeländes spätestens nach Ablauf der sieben Jahre erklärt.

***Anmerkung der Verwaltung:***

*Im Zuge des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird zwar im Durchführungsvertrag nach Fertigstellung der geplanten Bebauung eine Verlagerung des Linienbusbetriebs vereinbart. Diese stellen den größten Anteil dar. Eine verbindliche Verlagerung des Reisebusbetriebs in das Planungsgebiet ist jedoch nicht möglich, da sich*

der Vorhabenträger dort voraussichtlich die Flächen für den Linienbusbetrieb offen halten möchte.

### Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Ja-Stimmen:**

**Nein-Stimmen:**

## **B STELLUNGNAHMEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (ANLAGE 5)**

Pkt.	Träger öffentlicher Belange	Datum	Einwand/		Hinweise
			Ja	nein	
1.	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürstentfeldbruck (AELF)	04.05.2017 07.11.2017		X X	
2	Amt für ländliche Entwicklung, München	24.04.2017 21.11.2017		x X	
3	Bayerischer Bauernverband, München				
4	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München				
5	Bund Naturschutz e.V.	13.05.2017 01.12.2017	X X		
6	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben				
7	DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung München	03.05.2017 16.11.2017		X X	
8	Deutsche Post Immobilienservice GmbH, Niederlassung München				
9	Deutsche Telekom AG, PTI 23	26.04.2017 16.11.2017			X X
10	Energie Südbayern GmbH	11.04.2017 20.11.2017			X X
11	Evang.-Luth. Pfarramt Erlöserkirche				
12	Evang.-Luth. Pfarramt Gnadenkirche Fürstentfeldbruck	02.05.2017 07.11.2017		X X	
13	Fachhochschule für öffentliche Verwaltung und Rechtspflege in Bayern	24.04.2017		X	
14	Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH	28.04.2017		X	
15	Gemeinde Alling	26.04.2017 07.11.2017		X X	
16	Gemeinde Emmering	05.05.2017 23.11.2017		X X	
17	Gemeinde Maisach	07.11.2017		X	
18	Stadt Olching	09.05.2017 07.11.2017		X X	
19	Gemeinde Schöngeising				
20	Handwerkskammer für Oberbayern	12.05.2017 29.11.2017		X X	

Pkt.	Träger öffentlicher Belange	Datum	Einwand/	Einwand/	Hinweise
			Ja	nein	
21	Immobilien Freistaat Bayern, Reginalvertretung Augsburg				
22	Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern	11.05.2017		X	
23	Vodafone Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG, Region: Bayern	15.05.2017 29.11.2017		X X	
24	Kath. Pfarramt -St.Bernhard-				
25	Kath. Pfarramt - St.Magdalena-				
26	Kreishandwerkerschaft				
27	Kreisheimatpflegerin Susanne Poller				
28	Kreisjugendring				
29	Landratsamt Fürstenfeldbruck Referat 21	15.05.2017 18.12.2017	X		X
30	LBV-Naturschutzinfozentrum Kreisgruppe FFB				
31	Münchener Verkehrs- und Tarifverbund GmbH	02.11.2017			X
32	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München				
33	Regierung von Oberbayern - SG 800 / 801 Höhere Landesplanung	20.04.2017 06.11.2017		X X	
34	Regierung von Oberbayern Gewerbeaufsichtsamt	11.04.2017 07.11.2017		X X	
35	Regierung von Oberbayern - Luftamt Südbayern-				
36	Regionaler Planungsverband München	25.04.2017 07.11.2017		X X	
37	Staatl. Schulamt Fürstenfeldbruck				
38	Staatliches Bauamt Freising - Servicestelle München -	29.11.2017 22.05.2017 30.06.2017	X	X	X
39	Stadtbrandinspektor Michael Ott				
40	Stadtwerke Fürstenfeldbruck - Strom- und Fernwärmeversorgung -				
41	Stadtwerke Fürstenfeldbruck - Wasserversorgung -				
42	Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf				
43	Wasserwirtschaftsamt München	27.04.2017 27.11.2017	X	X	X
44	Zweckverband zur Wasserversorgung				
45	Deutsche Bundeswehr	29.11.2017			X
46	Kreisbrandrat	03.12.2017			

**B 1 Von folgenden Behörden und Trägern öffentlicher Belange sind Äußerungen oder Anregungen eingegangen, jedoch sind keine erkennbaren**

**oder schutzwürdigen Belange betroffen bzw. wurden die Belange ausreichend gewürdigt (Anlage 5)**

- Deutsche Telekom AG vom 26.04.2017 und 16.11.2017
- Energie Südbayern GmbH vom 11.04.2017 und 20.11.2017
- Münchner Verkehrs- und Tarifverbund GmbH (MVV) vom 02.11.2017
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 29.11.2017

*Anmerkung der Verwaltung:*

*In den o.g. Stellungnahmen werden Hinweise bzw. Anregungen geäußert, die sich vor allem auf Leitungstrassen, Wunsch einer Haltestelle MVV und mgl. Schallimissionen (da im Zuständigkeitsbereich der militärischen Flugsicherung) beziehen.*

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.

**Ja-Stimmen:**

**Nein-Stimmen:**

**B 2 Behörden und Träger öffentlicher Belange, von denen Äußerungen oder Anregungen eingegangen sind, die im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen sind (Anlage 5)**

- Bund Naturschutz e.V. vom 13.05.2017 und 01.12.2017
- Landratsamt Fürstfeldbruck vom 15.05.2017 und 18.12.2017
- Staatliches Bauamt Freising vom 22.05.2017, 30.06.2017 und 29.11.2017
- Wasserwirtschaftsamt München vom 27.04.2017 und 27.11.2017

**Punkt 5 Bund Naturschutz e.V. vom 13.05.2017 und 01.12.2017**

1. Grundsätzliches

Im Vorentwurfsplan vom 28.03.2017 wird auch das bestehende Gelände des Busunternehmens in der Mühlfeldstraße mit gestrichelter Linie dargestellt. Da keinerlei Festsetzungen gemacht werden, wird dieser Teil des Planes nicht als Bestandteil des Verfahrens angesehen und zu diesem Teil nicht Stellung genommen.

2.1 Extensive Dachbegrünung

Unter Punkt B 4.2 wird eine mögliche Abweichung von begrünten Dächern für Dachterrassen festgesetzt. Die eigentliche Festsetzung zur Dachbegrünung fehlt jedoch ganz.

2.2 Fassadenbegrünung:

Eine Fassadenbegrünung wird unter Punkt 7.1 nur auf der Ostseite festgesetzt. In Anbetracht des Verkehrslärms auf allen Seiten der Bebauung hält der Bund Naturschutz Maßnahmen zur Schalldämpfung an den Fassaden für dringend erforderlich. Es wird angenommen, dass Gefahr bestünde, dass der Straßenlärm vor allem von der B 471 auf die gegenüberliegende bestehende, z.T. geplante Wohnbebauung (Hochfeld) reflektiert wird. Auch die minimalen Abstandsgrünflächen, die auf der Südseite der Bebauung sogar auf Null auslaufen, sind Anlass genug, die fehlende Begrünung zumindest an der Fassade mit auszugleichen.

Der Bund Naturschutz regt daher an, große Fassadenteile auf allen Seiten zu begrü-

nen und entsprechende schalldämmende Materialien an der Fassade einzusetzen. Großflächige Fassadenteile nur mit Oberlichtband sind dafür bestens geeignet.

### 3. Verkehrserschließung:

Die Verkehrserschließung wurde im Plan nur für den Bus- und PKW Verkehr gedacht. Die Fuß- und Radwegerschließung fehlt komplett. Wir gehen davon aus, dass auf dem Gelände Personal und Mitarbeiter beschäftigt sind, die zu Fuß, per Rad oder mit dem ÖPNV zu ihrer Arbeitsstelle kommen.

Es wird daher von Seiten des Bund Naturschutz angeregt, Fuß- und Radwegeverbindungen zum gegenüberliegenden Starenweg (Fuß- und Fahrrad Trasse entlang der B2) und zur Wilhelm Busch Straße zu schaffen. Die vorhandene Mittelinsel am Kreisel könnte als Überquerungshilfe dienen. Für die Anbindung dürfte ein „Gehweg- Radfahrer frei“ ausreichend sein.

In der **Stellungnahmen vom 01.12.2017** wurde nochmals von Seiten des Bund Naturschutz auf die damals vorgebrachten Bedenken hingewiesen.

#### *Anmerkung der Verwaltung*

*Auch wenn keinerlei Festsetzungen enthalten sind, ist der Bereich dennoch Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bezüglich der Regelungen zur Verlagerung des Busunternehmens im Durchführungsvertrag. Wie auf dem Plan und dem Luftbild zu erkennen, ist der 25-30 m breite Streifen zwischen der Vorhabensfläche und der B471 bereits dicht begrünt, an der Westseite des Grundstücks ist eine Bepflanzung auf eine Breite von ca. 7,5 m in der gleichen Art vorgesehen. Die Anregung, schallabsorbierende Fassadenteile zu errichten, wird zwar an den Vorhabenträger weitergeben, die schalltechnische Notwendigkeit wird jedoch als nicht für erforderlich erachtet. Die Anregung eine Fuß- und Radwegeverbindung zum gegenüberliegenden Starenweg und zur Wilhelm Busch Straße wird grundsätzlich als positiv erachtet. Vorstellbar ist diese Verbindung östlich des Kreisverkehrs. Die Stadt ist gerade dabei mit dem Vorhabenträger eine entsprechende vertragliche Regelung zu treffen die der Stadt erlaubt auf dem Grundstück später einen Fuß und Radweg zu errichten. Die Umsetzung ist jedoch wie der zukünftige Fuß- und Radweg nicht Gegenstand des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.*

### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

**Ja-Stimmen:**

**Nein-Stimmen:**

### **Punkt 29 Landratsamt Fürstenfeldbruck vom 15.05.2017 und 18.12.2017**

Einzelne Hinweise zur Darstellung im Plan und Legende. Sowie zur Festsetzung 11 Naturschutz und Landschaftspflege:

Auf der Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 458 der Gemarkung Puch besteht eine Baumreihe aus 7 *Acer campestre* (Feldahorn) entlang der Kieswerkstraße. Diese sind als Ausgleich für die Bäume gepflanzt worden, die bei der Errichtung der Abbiegespur für das Kieswerk gefällt werden mussten. Da die Fläche um die Bäume ebenfalls als Wiesenfläche gepflegt werden muss, wird auf einen Flächenabzug für den früheren Eingriff verzichtet.

Die 7 Feldahorn Bäume sind dafür dauerhaft zu erhalten und die abgegangenen Bäume zu ersetzen.

#### Herstellung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen

Es werden konkrete Vorgaben bezüglich der geplanten extensiven Glatthaferwiese vorgebracht. Für die 3 Bäume I. Ordnung südlich der Staatsstraße werden Winterlinden vorgeschlagen. Ahornarten seien schon sehr häufig gepflanzt worden. Eine große Linde musste der Abbiegespur schon weichen. Die für den Bebauungsplan abgebuchte Fläche ist im Lageplan darzustellen. Die restliche Fläche kann als Ökokonto verwendet werden.

Da die Ausgleichsfläche in Privatbesitz ist, ist sie vor Satzungsbeschluss dinglich für Zwecke des Naturschutzes zu sichern. Die dingliche Sicherung ist als beschränkte persönliche Dienstbarkeit auszugestalten. Für die Pflege der Wiese ist eine Reallast für die Dauer der Herstellungszeit (15 Jahre) erforderlich.

#### Hinweis 7. Artenschutz

Die Fällung von Bäumen ist nach § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz ab dem 1. Oktober erlaubt. Warum die Untere Naturschutzbehörde für diesen Fall eine Ausnahme erteilen soll, ist nicht zu verstehen.

#### Immissionsschutz

Die beiden textlichen Festsetzungen Nr. 5.1 und 5.2 unter Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen können aus der Sicht des SG Immissionsschutz entfallen.

Die in der schalltechnischen Untersuchung vom Büro Kottmaier GmbH erarbeiteten Textvorschläge zur Bebauungsplansatzung und für die Begründung wurden nicht eingearbeitet.

In der **Stellungnahmen vom 18.12.2017** wurde von Seiten des Landratsamtes auf folgende Punkte hingewiesen:

#### **Ableitung aus dem Flächennutzungsplan**

In der Flächennutzungsplanänderung ist der Bereich als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen, im Bebauungsplan allerdings ein Gewerbegebiet. Es wird um eine entsprechende Bereinigung gebeten.

#### **Festsetzungen durch Planzeichnung bzw. Planzeichen**

Fehlende Darstellungen

#### **Naturschutz und Landschaftspflege**

Aufgrund der Verschiebung der Gebäude nach Westen wurde die Bepflanzung im Westen gestrichen. Es wird angeregt mit dem Straßenbauamt auf den nun im Osten zur Verfügung stehenden Grünflächen nach Absprache mit zusätzlichen Bäumen 2-3 Stück zu überstellen.

Auf der Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 458 der Gemarkung Puch ist bei „Acer campestre (Feld-Ahorn) Bestand, dauerhaft zu erhalten“ zu ergänzen.

#### **Immissionsschutz**

Stellungnahme wird von der Fachstelle direkt an die Stadt geschickt.

#### **Abfallrecht**

Bitte Hinweis, dass die Erfassung der Altstandorte im Landkreis Fürstfeldbruck noch nicht abgeschlossen ist, mit zu übernehmen unter Punkt 4.4.1 „Altlasten“.

*Anmerkung der Verwaltung*

*Die Anregungen der UNB sind und werden eingearbeitet.*

*Die dingliche Sicherung als beschränkte persönliche Dienstbarkeit wie gefordert wird in die Wege geleitet. Die Textvorschläge werden entsprechend eingearbeitet werden. Die Fällung von Bäumen ist voraussichtlich nicht außerhalb der erlaubten Zeiten erforderlich. Da die Zeiträume des Bebauungsplan- und Genehmigungsverfahrens bislang nicht sicher vorhergesagt werden konnten, wurde dieser Passus aufgenommen, er kann nun entfallen. Die Stellungnahme zum Punkt Immissionsschutz ist im Rahmen der Baugenehmigung eingegangen und berücksichtigt worden.*

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wird entsprechend redaktionell geändert.

**Ja-Stimmen:**

**Nein-Stimmen:**

**Punkt 38 Staatliches Bauamt Freising vom 22.05.2017, 30.06.2017 und 29.11.2017**

**2.3 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen:**

4-streifiger Ausbau der B471 zwischen Buchenau und Fürstfeldbruck-Ost (im Bundesverkehrswegeplan unter B471-G015-BY-T01-BY „weiterer Bedarf“ enthalten).

**2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen:**

Bauverbot:

- Im Bereich OD-V (verknüpfungsbereich) der B2 von Abschnitt 1200 Station 0,380 bis Station 0,500
- der freien Strecke der B471 von Abschnitt 1200 Station 0,000 bis Abschnitt 240 Station 0,137
- Entlang des verknüpfungsbereiches und der freien Strecke von Bundesstraße gilt gem. § 1 Abs. 1 FStrG für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahnkante Bauverbot.
- Die Anbauverbotszone von 20 m an der B 471 sowie am Anschlussast der B471 an die B2 (Netzknoten E-F, F-J) ist einzuhalten und zu beachten.
- Entsprechende Darstellung der Anbauverbotszonen im Bebauungsplan.
- Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gem. § 9 Abs. 6 FStrG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Werbeanlagen innerhalb der Anbaubeschränkungszone von 40 m unterliegen gem. § 9 Abs. 6 FStrG i.V. m. § 9 Abs. 2 Ziffer 1 FStrG der Zustimmung durch die Straßenbaubehörde.

Bäume

- die Aufmerksamkeit darf durch Bäume nicht gestört werden.

Neuanbindung

- vor Rechtsverbindlichkeit des Bauleitplanes hat die Stadt eine Vereinbarung über den Anschluss der Zufahrt beim Staatlichen Bauamt Freising –

Servicestelle München zu beantragen. Baubeginn ist erst nach Vorliegen einer rechtsgültigen Vereinbarung möglich.

- Die Stadt übernimmt alle Kosten für bauliche oder sonstige Änderungen in Zusammenhang mit der neuen Anbindung und auch die Kosten, die zu einem späteren Zeitpunkt aufgrund verkehrlicher Belange oder für die Erschließung notwendig werden.
- Die Stadt Fürstenfeldbruck hat der Straßenbauverwaltung die entstehenden Erneuerungs- und Unterhaltskosten zu ersetzen (§ 12 Abs. 1 FStrG i.V.m. § 13 Abs. 3 FStrG).
- Die für die zu erwartende notwendige Linksabbiegespur entstehenden Kosten sind von der Stadt zu tragen.
- Entsprechende Planung der Entwässerung der Einmündungsflächen.

#### Sichtflächen

- sind entsprechend zu übernehmen (3 m in der Zufahrt, Länge parallel zur Straße 70 m)
- es ist folgender Text in die Satzung zum Bebauungsplan zu übernehmen:  
*„Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinter stellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.“*

#### **Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen**

Hinweis auf die von der Straße ausgehenden Emissionen. Evtl. erforderliche Lärm-schutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundesstraße übernommen.

**Am 30.06.2017** hat sich das staatliche Bauamt Freising per Mail an die Stadt gewandt und mitgeteilt, dass eine Ausnahmefreieung der Anbauverbotszone am Anschlussast B 471 – B2 von 20 m auf 15 m erteilt wird.

Im Rahmen der 2. Auslegung äußerte sich das staatliche Bauamt Freising in ihrer **Stellungnahme vom 29.11.2017** zusätzlich noch wie folgt:

#### **2.5 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen:**

##### Bauverbot

Verweis auf die positive Stellungnahme vom 30.06.2017 und die darin enthaltene Reduzierung der Anbauverbotszone von 20 m am Anschlussast der B471 an die B2 (Netzknoten E-F, F-J) auf 15 m.

Ebenso die Ausnahmefreieung der Anbauverbotszone an der B2 von 20 m auf 11 m.

Hinweis auf die Regelungen im § 9 Abs 6 FSTRG

#### *Anmerkung der Verwaltung*

*Am 07.06.2017 fand ein Termin zusammen mit den Vertretern des staatlichen Bauam-*

*tes, Vertretern der Stadt Fürstenfeldbruck sowie Herrn und Frau Enders statt. Es wurde sich positiv von Seiten des staatlichen Bauamtes zu einer Reduzierung der Anbauverbotszone von 20 auf 15 m geäußert. Eine abschließende Zustimmung des staatlichen Bauamtes liegt vor.*

*Die übrigen Anregungen werden berücksichtigt.*

### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wird entsprechend redaktionell geändert.

**Ja-Stimmen:**

**Nein-Stimmen:**

### **Punkt 43 Wasserwirtschaftsamt München vom 27.04.2017 und 27.11.2017**

Das Wasserwirtschaftsamt hatte in seiner **Stellungnahme am 27.04.2017** keine Äußerung vorgebracht. In der Stellungnahme am 27.11.2017 wurde folgender Punkt vorgebracht:

#### **Niederschlagwasserbeseitigung**

In der neuen Planung wurde zusätzlich eine Tiefgarage aufgenommen. Es wird daher auf die DWA –A 138, DWA M153 hingewiesen sowie auf die Einhaltung der Abstandsflächen. Darüber hinaus sollen die Versickerungsanlagen in die Genehmigungsplanung eingezeichnet werden.

*Anmerkung der Verwaltung*

*Die Anregungen werden im Baugenehmigungsverfahren entsprechend berücksichtigt.*

### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wird entsprechend redaktionell geändert.

**Ja-Stimmen:**

**Nein-Stimmen:**

### **B 3 Sonstiges**

**Zum Billigungsbeschluss wurden folgende Änderungen gebilligt und eingearbeitet:**

Zwischenzeitlich hat sich der Vorhabenträger entschieden, das Gesamtvorhaben in einem Zug zu realisieren und zeitnah entsprechende Vorhabenpläne vorzulegen. In der Sitzung wird ein mit dem Vorhabenträger abgestimmter Plan vorgelegt.

Die Regierung von Oberbayern hat sich positiv zum dem Entschluss geäußert. Der „Komplettbau“ wird als zuwendungsfähig anerkannt und gewertet. Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass die Baugenehmigung so schnell als möglich erfolgen sollte und der Betriebshof bis Ende 2018 errichtet sein soll.

- Im Pkt. B 1.3 der Festsetzung wird die Formulierung „ Dauerhafte Wohnnutzung ist nur für Kunden des Reiseunternehmens zulässig und beschränkt sich auf einen täglich oder wöchentlich wechselnden Personenkreis“ auf den westlichen Bereich beschränkt. *Diese Festsetzung wurde mit Billigungsbeschluss wie folgt geändert: „Temporäre Unterbringung ist nur für Kunden und Beschäftigte des Reiseunternehmens zulässig und beschränkt sich auf einen täglich oder wöchentlich wechselnden Personenkreis. Diese Nutzung ist auf den westlichen Teil beschränkt“.*
- Die Stadt verfolgt das Ziel eines durchgängigen Geh- und Radwegs (bereits bei benachbarten Bebauungsplänen (28/6-1, 28/6-2 und 28/6-3) wurden Bereiche frei gehalten) südlich der Augsburger Straße im Abschnitt zwischen Abzweig von der St 2054 und dem Kreisverkehr Neulindacher Spange. Eine entsprechende Festsetzung „Straßenbegleitgrün“ wie im Lageplan (Anlage 5) der Stellungnahme angegeben, wird ergänzt.
- Die Hinweise zum Energiestandard werden entsprechend berücksichtigt, sowie eine nachträgliche Installation einer Photovoltaik- oder Solarthermieanlage ermöglicht. Alle flach geneigten und Flachdächer, die nicht für Anlagen zur Energiegewinnung genutzt werden oder vorgesehen sind, sind extensiv zu begrünen.
- Folgender Hinweise wurde aufgenommen:  
*Zur Reduzierung der Emissionen aus dem Sektor Bauen und Wohnen sind folgende Ziele zu verfolgen:*
  - *Sparsamer Umgang mit Rohstoffen und Energie,*
  - *Reduzierung der Umweltbelastung,*
  - *Schaffen von gesunden Wohnverhältnissen*
  - *Realisierung von günstigen Energie- und Lebenszykluskosten*
- Eine Attika ist bislang nicht vorgesehen, es wird jedoch eine zusätzliche Festsetzung aufgenommen, dass die Höhe einer Attika auf maximal 50 cm über der wasserführenden Ebene begrenzt wird.
- Die Festsetzung Nr. B 4.4 wird im ersten Satz grammatikalisch wie folgt korrigiert: „Auf Dachterrassen sind abweichend zu 4.3 Pergolen und Sichtschutzwände bis zu einer maximalen Höhe von 3 m über der Oberkante der wasserführenden Ebene der Dachhaut zulässig.“ (...)
- Zu Festsetzung Nr. B 6.5:  
Die Festsetzung wird auf 2m Höhe geändert, der sonstige Text bleibt bestehen, da die Art der Einfriedungen definiert wird.

#### Hinweis zur Einhaltung der Hilfsfrist:

Gemäß den neuesten Erkenntnissen über den Ersteinsatzbereich der FFW Fürstfeldbruck (= Bereich bzgl. Einhaltung der Hilfsfrist) ist die Örtlichkeit zwar nicht innerhalb der 10-minütigen Hilfsfrist angesiedelt, allerdings sind die Abweichungen eher geringfügig, so dass die Überschreitung aus Sicht der Verwaltung vertretbar ist.

### **III. Beschlussvorschlag für die abschließende Abwägung**

Zu den von den Trägern öffentlicher Belange und den Bürgern vorgebrachten Einwendungen ist im Ergebnis Folgendes festzustellen:

### **Allgemein**

Von der Öffentlichkeit ist ein Einwand und Hinweis zu dem Bebauungsplan 28/8 eingegangen. Herr Baumüller, bittet die Stadt möglichst beide Firmenteile, Linien- und Reisebusse, zur gleichen Zeit oder kurz hintereinander auszugliedern. Die Auslagerung des Linienbusbetriebes ist bereits vertraglich geregelt. *Diese stellen den größten Anteil dar. Eine verbindliche Verlagerung des Reisebusbetriebs in das Planungsgebiet ist jedoch nicht möglich, da sich der Vorhabenträger dort voraussichtlich die Flächen für Linienbusbetrieb offen halten möchte.*

Von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange wird die grundlegende Planungskonzeption nicht angezweifelt.

Es werden Anregungen vorgebracht, die der festsetzungstechnischen Verbesserung dienen, die Empfehlungen aus dem jeweiligen Zuständigkeitsbereich enthalten oder Hinweise zum Inhalt haben. Diese Anregungen und Einwände wurden weitestgehend berücksichtigt.

### **Verkehrerschließung**

Von Seiten des Bund Naturschutz wird die fehlende Fuß- und Radwegeverbindung bemängelt. Der Vorhabenträger hat Bereitschaft signalisiert, dass ein Fuß- und Radweg auf dem Grundstück der Firma Enders errichtet werden kann.

### **Anbauverbotszone**

Das Staatliche Bauamt Freising hat in seiner ersten Stellungnahme aufgrund des Ausbaus der B471 auf die Einhaltung der Anbauverbotszonen bestanden. Nach Gesprächen mit der Stadt und dem Staatlichen Bauamt Freising wurde einer Reduzierung der Anbauverbotszonen von 20 m am Anschlussast der B471 an die B2 (Netzknoten E-F, F-J) auf 15 m, ebenso die Ausnahmebefreiung der Anbauverbotszone an der B2 von 20 m auf 11 m zugestimmt.

### **Fazit**

Der Stadtrat hat die vorgebrachten Einwände unter Beachtung übergeordneter planerischer Vorgaben, der gemeindlichen Planungsziele und der privaten Belange bei seinen planerischen Erwägungen berücksichtigt und abgewogen. Während diverser Gesprächstermine und Abstimmungen war die Verwaltung bemüht, die von der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Bedenken angemessen zu berücksichtigen und in die Planung einfließen zu lassen. Damit ist eine Abwägung und fundierte Beschlussfassung gewährleistet.

### **Beschlussvorschlag:**

Der abschließenden Abwägung wird zugestimmt.

**Ja-Stimmen:**

**Nein-Stimmen:**

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