

# STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

## Beschlussvorlage Nr. 2026/2019

### 69. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.	Bebauungsplan Nr. 28/3-4 für das Gebiet zwischen Augsburgener und Malchinger Straße; Satzungsbeschluss			
TOP - Nr.		Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:	41-Rz	Erstelldatum	03.12.2019	
Verfasser	Reize, Markus	Zuständiges Amt	Amt 4 Amt 3	
Sachgebiet	41 Stadtplanung, Bauleitplanung, Verkehrsplanung	Abzeichnung OB:		
Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	<b>Planungs- und Bauausschuss</b>	<b>Vorberatung</b>	<b>15.01.2020</b>	<b>Ö</b>
2	Stadtrat	Entscheidung	28.01.2020	Ö

Anlagen:	1. Beschlussbuchauszug STR 24.09.2019 2. Bebauungsplan-Entwurf vom 24.09.2019 (Plan, Textteil und Begründung) 3. Stellungnahmen der Behörden
----------	--

### Beschlussvorschlag:

#### **Der Planungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat:**

1. Unter Bezugnahme auf die vorberatenden Einzelbeschlüsse und den abschließenden Empfehlungsbeschluss des Planungs- und Bauausschuss wird der Bebauungsplan Nr. 28/3 „Für das Gebiet zwischen Augsburgener und Malchinger Straße“ 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 Bebauungsplan Nr. 28/3 „Für das Gebiet zwischen Augsburgener und Malchinger Straße“ trägt das Datum der Sitzung des Stadtrats, den 28.01.2020.

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

**Sachvortrag:**

In der Sitzung des Stadtrates am 24.09.2019 wurde der Änderung des westlichen Teilbereichs des Bebauungsplans 28/3 für das Gebiet zwischen Augsburgener und Malchinger Straße im vereinfachten Verfahren gem. §13 BauGB zugestimmt. Dem im Sachvortrag aufgeführten Änderungsvorschlag für das Teilgebiet MI 1 wurde zugestimmt.

Die Verwaltung wurde beauftragt, auf dieser Grundlage die **Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung** gemäß §3 Abs. 2 BauGB und §4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Im Zeitraum vom **17.10.2019 bis 19.11.2019** wurde für den Bebauungsplan Nr. 28/3-4 „Für das Gebiet zwischen Augsburgener und Malchinger Straße“ die **Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung** gemäß §3 Abs. 2 und §4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

**II. Behandlung der Stellungnahmen****A ANREGUNGEN AUS DER ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG**

Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sind keine Stellungnahmen eingegangen.

**B STELLUNGNAHMEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE:**

Pkt	Träger öffentlicher Belange	Datum			
			Einwand/ Ja	Einwand/ nein	Hinweise
1.	Amt für ländliche Entwicklung, München	07.11.2019		x	
2.	Amt für Landwirtschaft und Forsten Fürstenfeldbruck (AELF)				
3.	Bayerischer Bauernverband, München				
4.	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München	29.10.2019			x
5.	Bund Naturschutz e.V., Fürstenfeldbruck				
6.	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Sparte Verwaltungsaufgaben				
7.	DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung München				
8.	Deutsche Post Immobilienservice GmbH, Niederlassung München				
9.	Deutsche Telekom AG, Gersthofen/Hirblingen	08.11.2019			x
10.	Energie Südbayern GmbH, Fürstenfeldbruck	21.10.2019			x
11.	Evang.-Luth. Pfarramt Erlöserkirche, Fürstenfeldbruck				
12.	Evang.-Luth. Pfarramt Gnadenkirche Fürstenfeldbruck				

Pkt	Träger öffentlicher Belange	Datum			
			Einwand/ Ja	Einwand/ nein	Hinweise
13.	Fachhochschule für öffentliche Verwaltung und Rechtspflege in Bayern Fachbereich Polizei, Fürstfeldbruck				
14.	Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH, Idar-Oberstein				
15.	Gemeinde Alling	10.10.2019		x	
16.	Gemeinde Emmering	11.11.2019		x	
17.	Gemeinde Maisach	15.10.2019		x	
18.	Stadt Olching	11.11.2019		x	
19.	Gemeinde Schöngeising				
20.	Handwerkskammer für Oberbayern, München	19.11.2019	x		x
21.	Immobilien Freistaat Bayern, Regionalvertretung Augsburg				
22.	Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, München	13.11.2019	x		x
23.	Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG, Region: Bayern, München	23.10.2019		x	x
24.	Kath. Pfarramt St. Bernhard, Fürstfeldbruck				
25.	Kath. Pfarramt St. Magdalena, Fürstfeldbruck				
26.	Kreisbrandrat Hubert Stefan	27.10.2019			x
27.	Kreisandwerkerschaft, Fürstfeldbruck				
28.	Kreisheimatpflegerin Susanne Poller				
29.	Kreisjugendring				
30.	Landratsamt Fürstfeldbruck	19.11.2019	x		x
31.	LBV-Naturschutzinfozentrum Kreisgruppe FFB				
32.	Münchner Verkehrs- und Tarifverbund GmbH				
33.	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München				
34.	Regierung von Oberbayern – SG 800 / 801 Höhere Landesplanung, München	11.10.2019		x	
35.	Regierung von Oberbayern Gewerbeaufsichtsamt, München	17.10.2019		x	
36.	Regierung von Oberbayern – Luftamt Südbayern, München				
37.	Regionaler Planungsverband München	14.10.2019		x	
38.	Staatl. Schulamt Fürstfeldbruck	04.10.2019		x	

Pkt	Träger öffentlicher Belange	Datum			
			Einwand/ Ja	Einwand/ nein	Hinweise
39.	Staatliches Bauamt Freising – Servicestelle München	18.10.2019		x	
40.	Stadtbrandinspektor Michael Ott				
41.	Stadtwerke Fürstenfeldbruck – Strom und Fernwärmeversorgung				
42.	Stadtwerke Fürstenfeldbruck – Wasserversorgung				
43.	Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf				
44.	Wasserwirtschaftsamt München	10.10.2019		x	
45.	Zweckverband zur Wasserversorgung, Gruppe Landsberied				
46.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn	18.10.2019		x	x
47.	Telefónica Germany GmbH & Co. OHG, München	05.11.2019		x	
48.	Umweltbeirat	18.11.2019		x	

**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 3)**

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 29.10.2019
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 18.10.2019
- Deutsche Telekom vom 08.11.2019
- Energie Südbayern GmbH vom 21.10.2019
- Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG vom 23.10.2019
- Kreisbrandrat Hubert Stefan vom 27.10.2019

*Anmerkung der Verwaltung:*

*In den o.g. Stellungnahmen werden Hinweise bzw. Anregungen geäußert, die sich auf die Meldepflicht eventuell zu Tage tretender Bodendenkmäler, auf Leitungstrassen im Planungsgebiet sowie allgemein auf den abwehrenden Brandschutz 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 3)**

- Handwerkskammer für Oberbayern vom 11.09.2019
- Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern vom 13.11.2019
- Landratsamt Fürstenfeldbruck vom 19.11.2019

**Punkt 20 Handwerkskammer für Oberbayern vom 19.11.2019**

In der Stellungnahme der Handwerkskammer für Oberbayern vom 19.11.2019 wird vorgetragen, dass die bestehende Regelung zur ausschließlichen Zulässigkeit von untergeordneten Betriebsleiternutzungen im Mischgebiet dahingehend positiv und zu befürworten sei, da somit langfristig eine **schleichende Überformung** des Gebiets planerisch **verhindert** würde. Somit könnten mögliche zukünftige Einschränkungen bezüglich zulässiger Emissionen für bestehende Gewerbenutzungen im Vorfeld ausgeschlossen werden.

Gleichwohl merkt die Handwerkskammer an, dass die geplante ausnahmsweise Zulässigkeit weiterer Wohnnutzungen vor dem Hintergrund der grundsätzlich in einem Mischgebiet auch gleichberechtigt zulässigen Wohnnutzung über das Baugenehmigungsverfahren sowie die maximale Obergrenze von 1.600 m<sup>2</sup> Gesamtgeschossfläche maßvoll erscheine.

Sofern also sichergestellt werden könne, dass mit der Änderung **keine Beeinträchtigungen oder Einschränkungen hinsichtlich eines ordnungsgemäßen Betriebsablaufes** sowie **langfristig mit dem Bestandsschutz einhergehende angemessene Weiterentwicklungsmöglichkeiten** für die an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes **angrenzenden gewerblichen Nutzungen** entstünden, seien **keine weiteren Einwendungen** vorzubringen.

*Anmerkung der Verwaltung:*

*Bezüglich der schleichenden Überformung des Plangebietes ist anzumerken, dass diese durch die Änderung des Bebauungsplanes langfristig verhindert wird, indem die Gesamtgeschossfläche der Wohnnutzungen inklusive Betriebsleiterwohnungen auf maximal 1.600 m<sup>2</sup> begrenzt wird. Damit ist sichergestellt, dass im Gebiet MI 1 ein maximaler Wohnanteil von 45 % entsteht, bei gemeinsamer Betrachtung der Gebiete MI 1 und MI 2 ein maximaler Wohnanteil von etwa 73 % entsteht. Der Gebietscharakter als Mischgebiet bleibt folglich gewahrt.*

*Gemäß den gesetzlichen Vorschriften (DIN 18005, BImSchV und TA Lärm) gilt im Mischgebiet für Wohnen der gleiche Schutzanspruch wie für Gewerbe. Da im Bebauungsplan weiterhin keine gesonderten Festsetzungen für das MI 1 und das MI 2 getroffen sind, entstehen keine Einschränkungen der gewerblichen Nutzungen.*

**Beschlussvorschlag:**

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

**Ja-Stimmen:**

**Nein-Stimmen:**

**Punkt 22 Industrie- und Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 13.11.2019**

Die Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern weist in ihrer Stellungnahme vom 13.11.2019 darauf hin, dass sie der vorliegenden Planung zustimmen kann, gibt aber gleichwohl zu bedenken, dass bei der Umsetzung der Planungen ortsansässige Unternehmen bei der Ausübung ihrer gewerblichen Tätigkeit nicht beeinträchtigt werden dürften und auf deren Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig Rücksicht zu nehmen sei.

*Anmerkungen der Verwaltung:*

*Gemäß den gesetzlichen Vorschriften (DIN 18005, BImSchV und TA Lärm) gilt im Mischgebiet für Wohnen der gleiche Schutzanspruch wie für Gewerbe. Da im Bebauungsplan weiterhin keine gesonderten Festsetzungen für das MI 1 und das MI 2 getroffen sind, entstehen keine Einschränkungen der gewerblichen Nutzungen. Dementsprechend ist nicht zu erwarten, dass die ortsansässigen Unternehmen bei der Ausübung ihrer gewerblichen Tätigkeit beeinträchtigt werden oder deren Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt würden.*

**Beschlussvorschlag:**

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

**Ja-Stimmen:****Nein-Stimmen:****Punkt 33 Landratsamt Fürstenfeldbruck vom 19.11.2019**Ortsplanung

Das Landratsamt Fürstenfeldbruck merkt in der Stellungnahme vom 19.11.2019 an, dass aus Sicht der Ortsplanung grundsätzlich keine Bedenken bestehen. Dennoch würde auf die Wahrung des Mischungsverhältnisses von gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung im Hinblick auf den Gebietscharakter des gesamten Mischgebietes hingewiesen. Insbesondere sei nicht nachvollziehbar, warum zum Nachweis des Mischungsverhältnisses lediglich auf das MI 1 in Verbindung mit dem MI 2 abgestellt würde.

Kreisstraßen / Straßenbau

Bezüglich der Kreisstraßen und dem Straßenbau bestehen seitens des Landratsamtes Fürstenfeldbruck grundsätzlich keine Einwände. Jedoch würde empfohlen, die Sichtdreiecke der Zufahrten auf den Radweg entlang der Augsburgs Straße freizuhalten, sodass Radfahrer nicht durch ausfahrende PKW oder LKW gefährdet würden. Grundsätzlich sei es empfehlenswert, alle Sichtdreiecke der Grundstückszufahrten freizuhalten

### Sonstiges

Seitens des Landratsamtes Fürstenfeldbruck gibt es zu den Themen Naturschutz und Landschaftspflege, Immissionsschutz, Wasserrecht sowie Abfallrecht und öffentlichem Personennahverkehr keine Bedenken oder Einwände.

### *Anmerkungen der Verwaltung:*

#### Ortsplanung

*Das MI 1 und das MI 2 werden von der Stadt abgekoppelt betrachtet, da sie gemeinsam als ein Mischgebiet zu sehen sind. Bisher sind im MI 2 ausschließlich Wohnnutzungen und im MI 1 ausschließlich Gewerbenutzungen (und Betriebsleiterwohnungen) zulässig.*

*Durch die Änderung ist das Mischverhältnis zwischen MI 1 und MI 2 weiterhin gewahrt. Die Auswirkungen auf das Mischungsverhältnis des gesamten Bebauungsplans sind als marginal anzusehen. Zudem sind das MI 1 und das MI 2 durch einen Grünstreifen vom östlichen Teil des Bebauungsplans getrennt.*

#### Kreisstraßen / Straßenbau

*Die Sichtdreiecke sind in der Planzeichnung bereits enthalten.*

### **Beschlussvorschlag:**

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

**Ja-Stimmen:**

**Nein-Stimmen:**

### **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 sind keine Einwände und Hinweise zu der Bebauungsplanänderung 28/3-4 eingegangen.

Von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange wird die grundlegende Planungskonzeption nicht angezweifelt. Lediglich zu dem Mischungsverhältnis und der möglichen Einschränkung der vorhandenen und möglichen Gewerbebetriebe wurden Anregungen vorgebracht.

#### **Mischungsverhältnis**

Das Landratsamt weist darauf hin, dass das Mischungsverhältnis von gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung im Hinblick auf den Gebietscharakter des gesamten Mischgebiets gewahrt sein muss. Für das Landratsamt ist nicht nachvollziehbar, warum nur auf das MI 1 i.V.m. dem MI 2 abgestellt wird.

Das MI 1 und das MI 2 werden von der Stadt abgekoppelt betrachtet, da sie gemeinsam als ein Mischgebiet zu sehen sind. Bisher sind im MI 2 ausschließlich Wohnnut-

zungen und im MI 1 ausschließlich Gewerbenutzungen (und Betriebsleiterwohnungen) zulässig. Durch die Änderung ist das Mischverhältnis zwischen MI 1 und MI 2 weiterhin gewahrt. Die Auswirkungen auf das Mischungsverhältnis des gesamten Bebauungsplans sind als geringfügig anzusehen. Zudem sind das MI 1 und das MI 2 durch einen Grünstreifen vom östlichen Teil des Bebauungsplans getrennt.

### **Gewerbebetriebe**

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern sowie die Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern sind mit der Planung einverstanden, sofern sichergestellt wird, dass damit keine Beeinträchtigungen oder Einschränkungen hinsichtlich eines ordnungsgemäßen Betriebsablaufes sowie langfristiger, mit dem Bestandsschutz einhergehender, angemessener Weiterentwicklungsmöglichkeiten durch die Anpassung für die angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans bestehenden gewerblichen Nutzungen resultieren.

Da im Mischgebiet gemäß den gesetzlichen Vorschriften (DIN 18005, BImSchV und TA Lärm) für Wohnen der gleiche Schutzanspruch gilt wie für Gewerbe gilt und im Bebauungsplan weiterhin keine gesonderten Festsetzungen für das MI 1 und das MI 2 getroffen sind, entstehen keine Einschränkungen der gewerblichen Nutzungen. Es ist daher keine Anpassung notwendig.

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern merkt zudem an, dass eine schleichende Überformung des Gebiets planerisch verhindert werden soll, um den Gebietscharakter aufrecht zu halten. Die getroffene Änderung mit einer maximalen Obergrenze erachtet sie gleichwohl als maßvoll. Dementsprechend wird dieser Punkt als berücksichtigt betrachtet und erfordert keine Anpassung der Bebauungsplanänderung.

### **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.

Damit ist eine Abwägung und fundierte Beschlussfassung gewährleistet. Es gibt keine Punkte, bei welchen kein Interessensausgleich zu erreichen war.

### **Beschlussvorschlag:**

Der abschließenden Abwägung wird zugestimmt.

**Ja-Stimmen:**

**Nein-Stimmen:**

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