

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 2076/2020

5. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates

Betreff/Sach-antragsnr.	Bebauungsplan Nr. 96/2 "Kugelfang West"; Satzungsbeschluss			
TOP - Nr.		Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:		Erstelldatum	05.02.2020	
Verfasser	Schnitzenbaumer, Theresa	Zuständiges Amt	Amt 4	
Sachgebiet	41 Stadtplanung, Bauleitplanung, Verkehrsplanung	Abzeichnung OB:		
Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss (Sitzung wurde coronabedingt abgesagt)	Vorberatung	18.03.2020	Ö
2	Planungs- und Bauausschuss	Vorberatung	17.06.2020	Ö
3	Stadtrat	Entscheidung	21.07.2020	Ö
Anlagen:	1. Beschlussbuchauszüge PBA 14.03.2018, STR 20.03.2018 und PBA 10.04.2019 2. Bebauungsplan 96/2 Lageplan Vorentwurf vom 20.03.2018 3. Bebauungsplan 96/2 Entwurf vom 10.04.2019 (Plan, textliche Festsetzungen, Begründung) 4. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung 5. Stellungnahmen der Behörden/ sonstigen TÖB 6. Vorab-Beschlussbuchauszug PBA 17.06.2020			

Bereits gefasste Beschlüsse:

Beschluss am 17.06.2020 durch Planungs- und Bauausschuss

Die Mitglieder des Planungs- und Bauausschusses kommen zu folgendem

geänderten Gesamtbeschluss:

Der Planungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat:

1. Unter Bezugnahme auf die vorberatenden Einzelbeschlüsse und den abschließenden Empfehlungsbeschluss des Planungs- und Bauausschusses wird der Bebauungsplan 96/2 „Kugelfang West“ nach abschließender Abwägung der öffentlichen und privaten Belange als Satzung beschlossen.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, erforderliche redaktionelle und formale Änderungen im Rahmen der Beschlusslage vorzunehmen. Der Bebauungsplan 96/2 „Kugelfang West“ trägt das Datum der Sitzung des Stadtrats, den 21.07.2020.
3. **Die in der Sitzung zu Punkt 5 Seite 13 der Beschlussvorlage vorgeschlagenen Änderungen werden berücksichtigt.**

Ja-Stimmen: 14
Nein-Stimmen: 0

Ursprünglicher Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt:

1. Unter Bezugnahme auf die vorberatenden Einzelbeschlüsse und den abschließenden Empfehlungsbeschluss des Planungs- und Bauausschusses wird der Bebauungsplan 96/2 „Kugelfang West“ nach abschließender Abwägung der öffentlichen und privaten Belange als Satzung beschlossen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, erforderliche redaktionelle und formale Änderungen im Rahmen der Beschlusslage vorzunehmen. Der Bebauungsplan 96/2 „Kugelfang West“ trägt das Datum der Sitzung des Stadtrats, den 21.07.2020.

Referent/in	Götz / BBV	Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in	Halbauer / Bündnis 90/Die Grünen	Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in	Zierl, Dr. / ÖDP	Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in		Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat		Ja/Nein/Kenntnis	
Klimarelevanz			
Umweltauswirkungen			
Finanzielle Auswirkungen			
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung			€
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag			€
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme			€
Folgekosten			€

Sachvortrag:

In den Sitzungen des Planungs- und Bauausschusses am 14.03.2018 und des Stadtrates am 20.03.2018 wurde die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 96/2 „Kugelfang West“ beschlossen (siehe Anlage 1). Dem vorgelegten Vorentwurf des Bebauungsplans wurde zugestimmt (siehe Anlage 2). Die Verwaltung wurde beauftragt, auf Grundlage der Planzeichnung einen Bebauungsplan-Vorentwurf auszuarbeiten. Die **(frühzeitige) Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung** zum Bebauungsplan Nr. 96/2 „Kugelfang West“ nach § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom **30.08.2018 bis 05.10.2018**.

Im **Planungs- und Bauausschuss vom 10.04.2019** wurde der Entwurf des Bebauungsplans 96/2 „Kugelfang West“ (siehe Anlage 3) mit den in der Sitzungsvorlage aufgezeigten Änderungen **gebilligt** (siehe Anlage 1). Die Verwaltung wurde beauftragt, die **Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung** gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Somit wurde im Zeitraum vom **23.05.2019 bis 28.06.2019** die **Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung** gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

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

Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB sind folgende Stellungnahmen eingegangen (s. Anlage 4):

Pkt	Öffentlichkeit	Datum	Einwand/	Einwand/	Hinweise
			Ja	Nein	
	INDUSTHA	06.09.2018 15.11.2018 17.01.2019	x		x
	Anlieger Carl-von-Linde-Straße	27.07.2019	x		x

INDUSTHA, vom 06.09.2018, 15.11.2018 und 17.01.2019

Die folgenden Stellungnahmen der INDUSTHA beziehen sich auf den Vorentwurfsstand des Bebauungsplanes (Anlage 2):

Ortsrandgrün (06.09.2018) (Nordwestecke)

Im Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplans sei das nördliche Ortsrandgrün in einer Tiefe von 10 m parallel zur nördlichen Grundstücksgrenze dargestellt, die beiliegenden Variante 1 bilde diesen Stand ab. Die Planung des nördlichen Ortsrandgrüns nach dem Entwurf des Bebauungsplans würde für die nördliche Parzelle einen überproportionalen Anteil des Ortsrandgrüns im Verhältnis zur eigentlichen Baulandfläche bringen. Das Verhältnis von Baulandfläche zu Ortsrandgrünfläche würde sich noch weiter verschlechtern, wenn die Parzelle statt 2.400 m² z.B. 1.800 m² groß würde.

Nicht zuletzt spielen auch wirtschaftliche Überlegungen eine wichtige Rolle. Aus Sicht der INDUSTHA habe die nördliche Parzelle im Verhältnis zum Gesamtgebiet deutlich überproportional den höchsten Anteil an Ortsrandgrünfläche. Nach dem Entwurf des Bebauungsplans läge der Anteil des Ortsrandgrüns bei über 50 %, bei der von der INDUSTHA beantragten Variante 2 immer noch bei 37,42 %. Je kleiner die nördliche Parzelle werde, desto ungünstiger sei das Verhältnis von Ortsrandgrün zu Baufläche.

Anmerkungen der Verwaltung:

Der vorgebrachte Einwand der INDUSTHA, dass der Anteil des Ortsrandgrüns die Rentabilität im Verhältnis zur Gesamtfläche mindert, ist nachvollziehbar. Die von der INDUSTHA favorisierte Variante 2 vom 09.08.2018 weist eine Differenz von 320,44 m² gegenüber dem ausgearbeiteten Vorentwurf des Bebauungsplans (Stand: 09.08.2018) auf. Eine Reduzierung der Fläche des nördlichen Streifens der Übereck-Begrünung wird grundsätzlich als städtebaulich vertretbar erachtet, da diese im Vergleich zum verbleibenden Grünraum der umgebenden Landschaft als geringfügig eingeschätzt wird. In Abstimmung mit der INDUSTHA wurde im Bebauungsplan-Entwurf im Sinne des Bebauungsplan-Vorentwurfs ein rechtwinkliger Gewerbeflächenabschluss an der NW-Ecke festgesetzt, der dort eine stärkere Ortsrandeingrünung ermöglicht, die dann Richtung Kugelfang in einen 5,0 m Ortsrand übergeht (siehe Anlage 3).

Wandhöhe (15.11.2018)

Die INDUSTHA beantragt die Änderung des Bebauungsplan-Entwurfs in Bezug auf die bisher festgesetzte Wandhöhe. Diese soll von 7,50 m in eine maximale Wandhöhe von 8,50 m geändert werden. Begründet wird dies wie folgt:

1. Bei größeren Produktionsbereichen reiche in manchen Fällen eine lichte Raumhöhe von 3,00 m nicht aus.
2. Ein Teil der Produktionsflächen müsse umfangreich belüftet werden. Hierfür seien Lüftungsanlagen hinter den abgehängten Decken erforderlich, die inkl. der Unterkonstruktion für die abgehängte Decke eine entsprechende Höhe erfordere, hier ist von einer Größenordnung von 80 cm bis 100 cm auszugehen.
3. Bei den möglichen Stützweiten müssten die tragenden Decken bzw. Träger entsprechend hoch dimensioniert werden.
4. Erste Planungen von professionellen Anbietern von Gewerbeobjekten hätten gezeigt, dass eine Mindesthöhe von 8,35 m unabdingbar wäre, um die konstruktiven Anforderungen erfüllen zu können.

Sollte dem Antrag nicht entsprochen werden, sei nicht auszuschließen, dass die Bewerber, die mit der Wandhöhe von 7,50 m nicht zurechtkommen, ihr Angebot wieder zurückziehen. Es gäbe für die einzelnen Interessenten immer noch die Möglichkeit, mit dem Bauantrag einen Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen im Bebauungsplan zu stellen. Damit wäre jedoch ein Freistellungs-Verfahren nicht mehr möglich und die Zustimmung der Gremien könne dem Bewerber nicht garantiert werden. Der jeweilige Bewerber würde somit Gefahr laufen nicht unerhebliche Summen in die Planung zu investieren, deren Genehmigung dann aber nicht gesichert wäre.

Anmerkungen der Verwaltung:

Gemäß dem Billigungsbeschluss wurde entsprechend dem östlich angrenzenden Gewerbegebiet Hasenheide-Nord (BBP 94/3k-1) die maximal zulässige Wandhöhe von 7,50 m beibehalten, jedoch in textlichen Festsetzungen unter 3.3.3 aufgenommen, dass aus betrieblichen Gründen die zulässige Wandhöhe bei einem Mindestabstand von 5,0 m zur östlichen Baugrenze an der Straße am Kugelfang in Teilbereichen um bis zu 1,0 m auf 8,5 m überschritten werden kann. Dementsprechend ist dieser Punkt im aktuellen Stand des Bebauungsplans berücksichtigt.

Gehweg (17.01.2019) (Südostecke)

Bei dem 18 Jahre alten B-Plan 94/3f-1 handle es sich nicht um eine Straßenplanung. Die Gehwege entlang der Fraunhoferstraße seien 3,25 m breit vorgesehen. Es gäbe auf der Nordseite der Fraunhoferstraße keinen Gehweg. Im B-Plan 94/3f-1 sei beim nördlichen Kugelfang nur auf der Ostseite ein Gehweg-Anschluss vorgesehen (so wie es auch beim B-Plan Kugelfang / Carl-von-Linde-Straße fortgeführt wurde). Falls die Kreuzung, wie vor 18 Jahren dargestellt, auch im Bereich des aktuellen B-Plan ausgeführt werden soll, hieße dies nochmaliger Flächenverlust in der SO-Ecke bei Parzelle 1 durch Gehweg und Grünstreifen (5,25 m Breite zusammen). Der Gehweg auf der Südseite unseres Grundstücks in Richtung Westen sei nicht sinnvoll, denn dieser würde in der freien Natur enden.

Die INDUSTHA schlägt vor, dass die "Straßenplanung" bzw. Gehwegführung des B-Plan 94/3f-1 unbedingt überprüft bzw. angepasst wird, da es einen Wechsel von 3,25 m Gehwegbreite in der Fraunhoferstraße auf 2,50 m Westseite Kugelfang und zu einem Versatz kommen würde und zudem der 2,0 m Grünstreifen der Fraunhoferstraße um die Kurve geführt wird und dann enden würde. Diese Wechsel sollten weiter im Süden stattfinden.

Anmerkungen der Verwaltung:

Der aktuelle BBP 96/2 grenzt im Süden an den Geltungsbereich des BBP 94/3f-1 an, der eine Verlegung des Kreuzungsbereichs vorsieht; Aufgabe des BBP 96/2 ist es daher, die Realisierung dieser Planung weiter zu ermöglichen. Der BBP-Entwurf sieht die o.g. Realisierung bereits grundsätzlich vor. Selbst wenn östlich (und ggf. auch westlich) des Knotens in der Fraunhoferstraße auf der Nordseite der Gehweg niemals realisiert würde, müsste der auf der Westseite des Kugelfangs geplante Gehweg unter Berücksichtigung des Kurvenradius sowie der Straße zum Knotenpunkt hin geführt werden, damit die Fußgänger die Straße nach Süden queren können.

Gemäß dem Billigungsbeschluss wurde der mit der INDUSTHA abgestimmte Ansatz, den Bebauungsplan in diesem Bereich grundsätzlich beizubehalten, jedoch die Abgrenzung der gewerblichen Baufläche geringfügig zu reduzieren (um ca. 5 m²) in den vorliegenden Bebauungsplanentwurf eingearbeitet, sodass im Fall einer Realisierung des Kreuzungsumbaus ein nahtloser Übergang in den geplanten Gehweg auf der Westseite der Straße Am Kugelfang möglich ist.

Beschlussvorschlag:

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

Ja-Stimmen:**Nein-Stimmen:****Offener Brief der Anlieger der Carl-von-Linde-Straße vom 27.07.2019**

In einem offenen Brief sprechen die Anlieger der Carl-von-Linde-Straße verschiedene Thematiken an, die teilweise auch den Bebauungsplan Nr. 96/2 „Kugelfang West“ betreffen. Die planungsrelevanten Äußerungen werden im Folgenden inhaltlich zusammengefasst:

Erweiterung des Gewerbegebietes Am Kugelfang

Herr Ralf Binder merkt an, dass seitens der INDUSTHA und des Bauamtes Ende 2017 mitgeteilt wurde, dass keine Erweiterung des Gewerbegebietes am Kugelfang Richtung Westen geplant bzw. bekannt sei. Dies wäre auch den Nachbarn in den Vorjahren kommuniziert worden.

Anmerkung der Verwaltung:

Ob und mit welchen Festsetzungen die Stadt ein neues Gewerbegebiet ausweist obliegt ihrer Planungshoheit. Daher können sich auch Entscheidungen früherer Jahre ändern.

Maximal zulässige Gebäudehöhe

Herr Oliver Schmidt äußert, er habe aus den Bauvorschriften gelesen, dass es im Ausnahmefall möglich sei, dass die neuen Gebäude bis zu 11 Meter Firsthöhe bauen dürften. Er fragt, inwieweit eine eventuelle Frühverschattung ihrer Photovoltaikanlage hier berücksichtigt worden sein. Auch Herr Ralf Binder äußert sich zu der Gebäudehöhe von bis zu 11 Metern und bemerkt, dies würde nicht zu dem Charakter des bisherigen Gebietes Hasenheide-Nord passen und außerdem die Wohn- und Lebensqualität und möglicherweise auch den Ertrag der Solaranlagen beeinträchtigen.

Anmerkung der Verwaltung:

Die Gebäude in dem Bebauungsplangebiet dürfen eine maximale Firsthöhe von 10 m und nicht von 11 m aufweisen. Dies wurde jedoch in der Begründung unter 3.3.6 falsch formuliert, weshalb dieser Punkt redaktionell angepasst wird. Somit entsprechen die Firsthöhen der Umgebungsbebauung. Eine nachbarschützende Frühverschattung der Photovoltaikanlage ist aus Sicht der Stadt nicht gegeben.

Ortsrandbegrünung / Begrünung

Herr Amann äußert, dass die Grundstücke nun nicht mehr die Ortsrandbegrünung darstellen würden. Zudem wird gefragt, ob zukünftig das neue Gewerbegebiet Kugelfang West eine Ortsrandbegrünung ausweisen würde. Herr Karl-Heinz Jansen fragt an, ob die Auflagen des Stadtrandgrüns durch die Ausweitung des bestehenden Baugebietes nicht mehr bindend seien.

Anmerkung der Verwaltung:

Die Ortsrandeingrünung wird durch den Bebauungsplan 96/2 „Kugelfang West“ nach Westen verschoben. Dadurch soll ein städtebaulicher Ortsrand nach Westen gesichert und das Gewerbegebiet gefasst werden.

Die Festsetzungen des Stadtrandgrüns des Bebauungsplans Nr. 94/3k-1 „Hasenheide Nord-West“ sind nicht Bestandteil der Neuaufstellung des Bebauungsplans „Kugelfang West“ und somit weiterhin bindend.

Auswirkungen des neuen Gewerbegebietes auf bestehende Gewerbegebiete

Herr Binder fragt an, ob es eine Überprüfung des Einflusses des neuen Baugebietes auf das bisherige Gewerbegebiet gäbe. Zudem möchte er wissen, ob andere Rahmenbedingungen wie bspw. Lärmgrenzen oder die Art des Gewerbes geändert wurden.

Anmerkung der Verwaltung:

Die möglichen Einflüsse auf die angrenzenden Gewerbegebiete wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geprüft. Die Festsetzungen bzgl. des Immissionsschutzes und der Art der baulichen Nutzung der angrenzenden Gebiete ändern sich nicht. Diese sind Bestandteil des jeweiligen Bebauungsplanes.

Sicherheit von Radfahrern und Fußgängern

Herr Karl-Heinz Jansen merkt an, dass jene Mitarbeiter, die mit dem Fahrrad zur Arbeit kämen beim Einbiegen in die Carl-von-Linde-Straße durch parkende Fahrzeuge und den fließenden Verkehr erheblich gefährdet würden und fragt daher, ob für die rechte Seite der Carl-von-Linde-Straße eine Fahrbahnkennzeichnung ausschließlich für Fahrradfahrer (und ggf. Fußgänger) geplant sei. Herr Amann fragt, wie breit der neue Gehweg samt Grünstreifen mit Radweg angrenzend an die neuen Grundstücke sei.

Anmerkung der Verwaltung:

Die rechte Seite der Carl-von-Linde-Straße ist nicht Bestandteil des Umgriff des BBP 96/2. Daher ist eine mögliche Fahrbahnkennzeichnung für Fahrradfahrer nicht Bestandteil des Verfahrens.

Einflussnahme- / Einspruchsmöglichkeiten von Bürgern

Herr Binder fragt an, welche Möglichkeiten zur Einflussnahme und welche Einspruchsmöglichkeiten die Bürger haben.

Anmerkung der Verwaltung:

Die Anwohner hätten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Einwände bei der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 30.08.2018 bis 05.10.2018 und bei der Öffentlichkeitsbeteiligung vom 23.05.2019 bis 28.06.2019 Einwände vorbringen können. Die Stadt wertet das Schreiben der Anlieger allerdings als nachträglichen Einwand und bezieht die Anmerkungen in die Abwägung mit ein.

*Des Weiteren wurden in dem Schreiben die Themen **Müll, Baumbewässerung, Parkverbotszonen** und **technische Infrastruktur** bzw. **Telekommunikation** angesprochen. Diese Themen befassen sich nicht mit planungsrechtlichen Belangen und werden daher als nicht relevant für den Bebauungsplan „Kugelfang West“ erachtet.*

Beschlussvorschlag:

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

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN (ANLAGE 5):

Pkt	Träger öffentlicher Belange	Datum	Einwand/ Ja	Einwand/ Nein	Hinweise
1.	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, FFB, AELF	07.09.2018	x		x
2.	Amt für Ländliche Entwicklung, München	04.09.2018 21.05.2019		x x	
3.	Bayerischer Bauernverband, München				
4.	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Ref. B Q München	01.10.2018 26.06.2019	x		x x
5.	Bund Naturschutz in Bayern e.V.	08.09.2018	x		x
6.	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Verwaltungsaufgaben				
7.	DB Service Immobilien GmbH, Niederlassung München	17.09.2018 18.06.2019		x x	x x
8.	Dt. Post Immobilienservice GmbH, München				
9.	Deutsche Telekom AG	21.11.2018		x	x
10.	Energie Südbayern GmbH	03.06.2019		x	x
11.	Evang.-Luth. Pfarramt Erlöserkirche, Fürstenfeldbruck				
12.	Evang.-Luth. Pfarramt Gnadenkirche, Fürstenfeldbruck				
13.	Fachhochschule für öffentl. Verwaltung und Rechtspflege in Bayern				
14.	Fernleitungsbetriebsgesellschaft mbH, Idar-Oberstein	17.06.2019		x	x
15.	Gemeinde Alling	28.08.2018 20.05.2019		x x	
16.	Gemeinde Emmering	17.09.2018 18.06.2019		x x	
17.	Gemeinde Maisach	09.11.2018 23.05.2019		x x	
18.	Gemeinde Olching	03.09.2018 28.05.2019		x x	
19.	Gemeinde Schöngeising				
20.	Handwerkskammer für München und Oberbayern, München	08.10.2018 28.06.2018		x x	x x
21.	Immobilien Freistaat Bayern, Regionalvertretung Augsburg				
22.	Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern	28.09.2018 25.06.2019	x	x	
23.	Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co KG	05.10.2018 25.06.2019		x x	x
24.	Kath. Pfarramt St. Bernhard				
25.	Kath. Pfarramt St. Magdalena				
26.	Kreisbrandrat Hr. Hubert Stefan, Maisach	21.09.2018	x		x
27.	Kreishandwerkerschaft Fürstenfeldbruck				

Pkt	Träger öffentlicher Belange	Datum	Einwand/	Einwand/	Hinweise
			Ja	Nein	
28.	Kreisheimatpflegerin Fr. Susanne Poller, Schöngeising				
29.	Kreisjugendring				
30.	Landratsamt Fürstenfeldbruck	23.08.2018 24.06.2019 27.06.2019	x x x		x x x
31.	LBV-Naturschutzinfozentrum Kreisgruppe FFB				
32.	MVV, München				
33.	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München				
34.	Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanung, München	13.09.2018 24.05.2019		x	x x
35.	Regierung von Oberbayern, Gewerbeaufsichtsamt, München	22.05.2019		x	
36.	Regierung von Oberbayern, Luftamt Südbayern, München	25.09.2018		x	
37.	Regionaler Planungsverband München	17.09.2018 23.05.2019		x x	
38.	Staatl. Schulamt Fürstenfeldbruck				
39.	Staatl. Bauamt Freising	31.08.2018 23.05.2019		x x	
40.	Stadtbrandinspektor Hr. Michael Ott, Fürstenfeldbruck				
41.	Stadtwerke Fürstenfeldbruck, Strom und Fernwärme				
42.	Stadtwerke Fürstenfeldbruck, Wasserversorgung				
43.	Verwaltungsgesellschaft Mammendorf				
44.	Wasserwirtschaftsamt München	12.09.2018 05.06.2019	x x		x x
45.	Zweckverband Wasserversorgung Gruppe Landsberied	05.09.2018 20.05.2019		x x	
46.	Bundeswehr	10.09.2018		x	x
47.	Umweltbeirat	05.10.2018	x		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 5)

- Punkt 7 - DB Service Immobilien GmbH, Niederlassung München, 17.09.2018
- Punkt 9 – Deutsche Telekom AG, Niederlassung Gersthofen, 21.11.2018
- Punkt 10 – Energie Südbayern GmbH, 03.06.2019
- Punkt 14 – Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH vom 17.06.2019
- Punkt 23 – Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co KG vom 05.10.2018 und 25.06.2019
- Punkt 46 - Bundeswehr, 10.09.2018

Anmerkung der Verwaltung:

In den o.g. Stellungnahmen werden Hinweise bzw. Anregungen geäußert, die sich auf durch den Eisenbahnbetrieb, die Bahnanlagen und den Fliegerhorst entstehenden Immissionen sowie auf Leitungstrassen und technische Infrastrukturen beziehen. In den Stellungnahmen sind keine für die Abwägung relevanten Punkte erkennbar.

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)

- Punkt 1 - Amt für Ernährung, Landwirtschaft u. Forsten (AELF) FFB, 07.09.2018
- Punkt 4 - Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, 01.10.2018 und 26.06.2019
- Punkt 5 – Bund Naturschutz e.V., 08.09.2018
- Punkt 20 - Handwerkskammer für München und Oberbayern, München, 08.10.2018 und 28.06.2019
- Punkt 22 – Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern vom 25.06.2019
- Punkt 26 - Kreisbrandrat Hr. Hubert Stefan, Maisach, 21.09.2018
- Punkt 30 - Landratsamt Fürstenfeldbruck vom 23.08.2018 und 24.06.2019 und 24.06.2019
- Punkt 34 Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanung, München, 13.09.2018 und 24.05.2019
- Punkt 44 - Wasserwirtschaftsamt München, 12.09.2018
- Punkt 47 - Umweltbeirat vom 5.10.2018

Punkt 1

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (07.09.2018)

Angrenzende landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzte Flächen

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich müssten die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) der angrenzenden landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen unentgeltlich dulden und hinnehmen. Die Belastungen entsprechen hierbei den üblichen dörflichen Gegebenheiten und seien mit dem „ländlichen Wohnen“ vereinbar. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr) auch vor 6:00 Uhr morgens zu rechnen wäre. Zudem seien sonstige Lärmbeeinträchtigungen während der Erntezeit auch nach 22:00 Uhr zu dulden.

Anmerkungen der Verwaltung:

Gemäß Billigungsbeschluss wurde die Anregung unter 2.6.2 im Entwurf vom 10.04.2019 in die textlichen Hinweise zum Bebauungsplan übernommen.

Ausgleichskonzept

Bei der Erarbeitung des Ausgleichskonzeptes bittet das AELF aus landwirtschaftlicher Sicht zu prüfen, ob folgende Maßnahmen oder die Verwirklichung in folgender Form möglich seien, um den Verbrauch von landwirtschaftlichen Nutzflächen möglichst gering zu halten:

1. Entsiegelungs- oder sonstige Rückbaumaßnahmen
2. Inanspruchnahme von Ökokontoflächen
3. Aufwertungsmaßen auf Flächen, die für den Naturschutz bevorzugt werden
4. Produktionsintegrierte Maßnahmen auf land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen
5. Auswahl von Flächen mit niedriger Bonität
6. Etwaige landwirtschaftliche Restflächen sollten mit heutiger Technik rationell nutzbar sein

Anmerkungen der Verwaltung:

Die oben genannten Punkte wurden geprüft. Der Anregung bzgl. Entsiegelungs- oder sonstige Rückbaumaßnahmen oder die Inanspruchnahme von Ökokontoflächen konnte nicht entsprochen werden, da keine geeigneten Flächen zur Verfügung standen.

Hinweis: Den übrigen Anregungen wird weitestgehend entsprochen. Der naturschutzfachliche Ausgleich ist auf der durch die Stadt Fürstenfeldbruck neu erworbenen Ackerfläche in Schöngeising südlich des Zellhofs in der Nähe der Amper geplant. Die Fläche wurde von einem Landwirt zum Kauf angeboten; insofern wird davon ausgegangen, dass diese aus betrieblicher Sicht nicht mehr erforderlich und von vergleichsweise geringer Bonität war. Es ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde als Ausgleichsmaßnahme artenreiches Grünland vorgesehen, die zu eine Aufwertung des dortigen Naturraums führen soll (s. Punkt 30 LRA FFB / Naturschutz). Es wird derzeit geprüft, inwiefern die Bewirtschaftung produktionsintegrierend durch einen landwirtschaftlichen Betrieb erfolgen kann. Es entstehen in diesem Fall keine landwirtschaftlichen Restflächen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Punkt 4**Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (01.10.2018 und 26.06.2019)****Bodendenkmal**

In der Stellungnahme vom **01.10.2018** weist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege darauf hin, dass das Plangebiet große Teilflächen mit dem nachgewiesenen Bodendenkmal überlagere (D-1-7733-0063, Siedlung der frühen und mittleren römischen Kaiserzeit sowie verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung), welches sich noch deutlich weiter ins Plangebiet hinein erstrecken könnte. Auch die in unmittelbarer Nähe westlich des Plangebietes gelegenen Siedlungen (vgl. hierzu die Darstellung im Bayerischen Denkmalatlas) könnten sich durchaus bis ins Plangebiet erstrecken. Das BLfD bittet um angemessene Berücksichtigung in Begründung, Umweltbericht und zugehörigem Planwerk, gemäß 9.6 BauGB. Die bekannte Denkmalfläche sei von einer Überbauung freizuhalten. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege empfiehlt eine Umplanung des Vorhabens zu prüfen, um Eingriffe in die Denkmalsubstanz zu vermeiden oder zu verringern.

In der Stellungnahme vom **26.06.2019** merkt das BLfD an, dass es sich bei dem Bodendenkmal (*Anm.: entgegen der bisherigen Annahme der Verwaltung*) D-1-7333-0063 keineswegs um eine „archäologische Verdachtsfläche“, sondern ein eingetragenes und 2010 durch archäologische Untersuchungen bereits nachgewiesenes Bodendenkmal handle. Daher bittet das BLfD, dass die entsprechenden Passagen in Begründung und Umweltbericht anzupassen seien. Zudem seien die Auswirkungen auf das Schutzgebiet selbst mit Durchführung der notwendigen Maßnahmen immer noch als von mittlerer Erheblichkeit zu bewerten. Bei den Baumaßnahmen zu Tage tretende Bodendenkmäler und archäologische Funde unterlägen der Meldepflicht nach Art. 8.1-2 BayDSchG. Darauf solle in den textlichen Hinweisen zum BBP hingewiesen werden.

Ein Baubeginn sei erst mit Vorliegen eines Freigabebescheides der Unteren Naturschutzbehörde möglich, bis dahin bestünde der Erlaubnisvorbehalt nach Art. 7.1 BayDSchG.

Anmerkungen der Verwaltung:

Die vorgetragenen Anmerkungen werden inhaltlich übernommen und der Bebauungsplan redaktionell geändert. Eine Freigabeerklärung der Unteren Denkmal-schutzbehörde wurde mittlerweile erteilt.

Beschlussvorschlag:

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

Ja-Stimmen:**Nein-Stimmen:**

Punkt 5
Bund Naturschutz e.V. (08.09.2018)

Radverkehr

Bei der Straße Am Kugelfang handle es sich um eine überörtliche Landkreis-Fahrradroute von FFB (Augsburger Straße, St 2054) nach Maisach und weiter bis Markt Indersdorf (Amper-Glonn-Radweg). Solange diese Radroute nicht (wie früher) über die Maisacher Straße und den Sommerkeller direkt nach Maisach geführt werden könne, müsse bei der Planung evtl. Konflikte zwischen dem erhöhten LKW-Verkehr (auch Rangierverkehr auf der Fahrbahn) und dem zunehmend schneller werdenden Radverkehr in der Hasenheide berücksichtigt werden. Die Notwendigkeit von Radwegen bzw. Schutzstreifen solle diskutiert werden. Vor allem aber sollten alle Grundstückseinfahrten übersichtlich mit Sichtdreiecken gestaltet werden.

Anmerkungen der Verwaltung:

Der Stadt Fürstenfeldbruck ist bewusst, dass es sich bei der Straße Am Kugelfang um eine wichtige überörtliche Radwegverbindung handelt. Allerdings handelt es sich bei dem ca. 100m langen Abschnitt nördlich der Fraunhoferstraße um eine Sackgasse, so dass von einer geringen Verkehrsbelastung auszugehen ist. Daher wird in diesem Abschnitt eine Führung der Radfahrer im Mischverkehr für vertretbar erachtet, sofern gewährleistet wird, dass auf der Fahrbahn nicht geparkt wird.

Die Freihaltung von Sichtdreiecken ist nach Art. 26 Bay StrWG nur bei Kreuzungen und Einmündungen von Straßen außerhalb der geschlossenen Ortslage gefordert. Nichtsdestotrotz wird in den textlichen redaktionell ergänzt, dass empfohlen wird, die Sichtdreiecke bei Grundstücksausfahrten und Straßeneinmündungen von Bepflanzungen und ähnlichen Sichtbarrieren freizuhalten, um so die Gefährdung für Fußgänger und Radfahrer zu minimieren.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Punkt 20
Handwerkskammer für München und Oberbayern (08.10.2018 und 28.06.2019)

Zulässige Wohnnutzungen

Die Handwerkskammer merkt in Ihrer Stellungnahme vom 08.10.2018 an, dass es zur langfristigen Sicherung der gewerblichen Flächen zu begrüßen sei, zulässige Wohnnutzungen ausschließlich auf eine Wohnung als direkt dem Gewerbeunternehmen zugeordnete Betriebsleiterwohnung zu beschränken. Damit würde langfristig einer zweckentfremdeten Nutzung des Gewerbegebietes vorgebeugt. Damit wären auch eventuelle zukünftige Einschränkungen bzgl. zulässiger Emissionen für die angrenzend bestehenden gewerblichen Nutzungen im Industriegebiet planerisch auszuschließen.

Anmerkungen der Verwaltung:

Unter 2.2.1 in der Satzung des Bebauungsplanes wird festgesetzt, dass pro Grundstück maximal 1 Wohnung i.S. des § 8 Abs. 3 Satz 1 BauNVO bis zu einer Größe von maximal 130 m² Wohnfläche zulässig ist, sofern sie sich nicht im Bereich der Fläche gem. Ziffer 2.4 (Unzulässige Wohnnutzung) befindet. Dementsprechend ist die Anregung der Handwerkskammer im Bebauungsplan bereits berücksichtigt. Folglich sind auch eventuelle zukünftige Einschränkungen bzgl. zulässiger Emissionen für die angrenzend bestehenden gewerblichen Nutzungen im Industriegebiet planerisch ausgeschlossen.

Einzelhandel

In den Stellungnahmen vom 08.10.2018 und 28.06.2019 äußert die Handwerkskammer die Bitte, dass der zulässige Einzelhandel im Gewerbegebiet auf dem eigentlichen Betriebszweck zu- beziehungsweise untergeordneten Einzelhandel zu beschränken sei. Auf diese Weise bliebe der Gebietscharakter erhalten und die Bauflächen stünden auch langfristig für klassische gewerbliche Nutzungen zur Verfügung. Zudem würden die bestehenden Einkaufsstandorte in zentraler Lage nicht geschwächt.

Anmerkungen der Verwaltung:

Unter 2.2.1 der Satzung wird festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe nur in Verbindung mit Gewerbebetrieben zulässig sind (also sog. „Werksverkauf“) und innenstadt-relevantes Sortiment in großflächigem Einzelhandel ausgeschlossen ist. Dadurch schließt die Stadt faktisch Einzelhandelsagglomerationen aus. Die Begründung wird dahingehend redaktionell ergänzt.

Beschlussvorschlag:

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

Ja-Stimmen:**Nein-Stimmen:****Punkt 22****Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern (26.06.2019)****Notwendigkeit eines Gewerbegebietes ohne immissionsschutzrechtliche Einschränkung**

In der Stellungnahme vom 25.06.2019 äußert die IHK, dass es aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft ausdrücklich zu begrüßen und zu befürworten sei, dass mit dem Planvorhaben zusätzliche gewerbliche Bau- und Erweiterungsflächen geschaffen würden.

Sie weist jedoch darauf hin, dass die planungsrechtlichen Festsetzungen hinsichtlich des Immissionsschutzes im Sinne der gültigen Rechtsprechung überarbeitet werden sollten. Es bedürfe mindestens eines Bereiches ohne immissionsschutzrechtliche Einschränkung, sodass grundsätzlich alle nicht erheblich belästigenden Betriebe angesiedelt werden könnten.

Alternativ bedürfe es einer baugebietsübergreifenden Gliederung, welche in geeigneter Weise darstelle, dass der Gliederung ein bewusster planerischer Wille der Kommune zugrunde liege.

Weder aus den vorliegenden Planunterlagen noch in der Begründung sei ein solcher bewusster Wille erkennbar. Durch den Verweis auf nicht emissionsbeschränkte Gewerbebetriebe in der Begründung müsse verdeutlicht werden, dass die Kommune sich sowohl mit der Situation zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses als auch mit der zukünftigen Funktion eventueller zusätzlicher Ergänzungsgebiete auseinander gesetzt habe.

Anmerkung der Verwaltung:

Die Stadt hat sich nach Eingang der Stellungnahme intensiv mit dem Urteil vom 07.12.2017, Az. 4 CN 7.16, beschäftigt. Eine planexterne Gliederung liegt vor, da es ausreichend ist, wenn es im Stadtgebiet ein nicht beschränktes Gewerbegebiet gibt. Eine entsprechende Erläuterung wird in der Begründung redaktionell ergänzt.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Punkt 26

Kreisbrandrat Hr. Hubert Stefan, Maisach (21.09.2018)

Einhaltung der Hilfsfrist

Das Gebiet „Kugelfang West könne auf Grundlage des aktuell vorliegenden Feuerwehrbedarfsplans der Stadt Fürstenfeldbruck (Stand 2016) von den Feuerwehren der Stadt Fürstenfeldbruck innerhalb der Hilfsfrist nicht erreicht werden. Wirksame Rettungs- und Brandbekämpfungsmaßnahmen bei Einhaltung der Hilfsfrist seien daher nicht möglich. Dies würde bedeuteten, dass die Personenrettung über die Leitern der Feuerwehr (tragbare Leiter oder Hubrettungsfahrzeug) grundsätzlich nicht möglich sei und der zweite Rettungsweg bei den zu errichtenden Gebäuden dann jeweils baulich sichergestellt werden müsse. Zudem sei grundsätzlich zu klären, inwieweit von der Feuerwehr im betreffenden Gebiet innerhalb der Hilfsfrist wirksame Brandbekämpfungsmaßnahmen durchgeführt werden könnten.

Anmerkungen der Verwaltung:

Gemäß des Ersteinsatzbereichs der Freiwilligen Feuerwehr Fürstenfeldbruck kann die Örtlichkeit nicht innerhalb der 10-Minütigen Hilfsfrist i. S. d. Nr. 1.2 VollzBek-BayFwG erreicht werden.

Mittels einer Anfahrtsprobe der Freiwilligen Feuerwehr Fürstenfeldbruck (in Vertretung für die Freiwillige Feuerwehr Puch) vom 12.10.2018 konnte aufgezeigt werden, dass das Baugebiet durch die Freiwillige Feuerwehr Puch in ca. 10:46 Minuten - und damit nur außerhalb der Hilfsfrist - erreicht wird.

Allerdings sind die Norm-Abweichungen eher geringfügig, so dass die Überschreitung aus der Sicht der Verwaltung vertretbar ist. Die Freiwillige Feuerwehr Puch verfügt jedoch über kein Hubrettungsfahrzeug, sodass bis zur Errichtung des geplanten 2. Feuerwehrhauses eine Rettung von Personen nur bis zu einer Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern bzw. Stellen bis maximal 8 m über der tatsächlichen Geländeoberfläche möglich ist (vgl. Art. 31 Abs. 1 S. 1 BayBO). Alternativ muss der zweite Rettungsweg wie vom Kreisbrandrat vorgeschlagen bei den zu errichtenden Gebäuden baulich hergestellt werden. Ein entsprechender textlicher Hinweis wird unter 2.7 im Bebauungsplan redaktionell ergänzt und die Begründung unter 3.6.5 angepasst.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wird nicht geändert; der textliche Hinweis Nr. 2.7 wird redaktionell ergänzt.

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Punkt 30

Landratsamt Fürstenfeldbruck (23.08.2018 und 24.06.2019 und 27.06.2019)

Ortsplanung

In der Stellungnahme vom 24.06.2019 merkt das Landratsamt an, die Bedenken aus der Stellungnahme vom 23.08.2018 bestünden weiterhin. Hier äußerte das Landratsamt, dass aus ortsplannerischer Sicht Bedenken gegen eine spornartige Erweiterung des bestehenden Ortsrandes bestünden und eine Zersiedelung der Landschaft zu befürchten sei. Wünschenswert wäre, zunächst die noch freien Flächen in den benachbart bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten zu bebauen. Mit der Aufstellung des neuen Bebauungsplanes „Kugelfang West“ sollte sichergestellt werden, dass die Grundstücke gleichmäßig bebaut würden.

Zudem sei zu prüfen, ob die neu ausgewiesenen gewerblichen Flächen nicht auch in das Gesamtkonzept der Entwicklung der Konversionsfläche Fliegerhorst integriert werden können.

Anmerkungen der Verwaltung:

Wie auf Ebene der 65. Änderung des Flächennutzungsplans „Kugelfang West“ bereits behandelt, wird der Umfang der geplanten gewerblichen Erweiterung parallel zur Straße am Kugelfang in der geplanten Tiefe von ca. 50 m zzgl. Randeingrünung nicht als spornartige Entwicklung erachtet und als gerade noch städtebaulich vertretbar erachtet.

Naturschutz

In der Stellungnahme vom 23.08.2018 erhebt das Landratsamt bezüglich der artenschutzrechtlichen Einschätzung aus naturschutzrechtlicher Sicht erhebliche Bedenken. Die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) würde als erforderlich erachtet. Das Bebauungsplan-Gebiet befände sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum FFH-Gebiet „Flughafen Fürstenfeldbruck“, in dem gemäß Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie besonders geschützte Bodenbrüter leben (Lerche, Rebhuhn, Wachtel und Kiebitz). Es könne nicht ausgeschlossen werden, dass es auch Vorkommen in direkter Nachbarschaft des FFH-Gebietes gäbe. Erst nach der Kartierung (saP) könne Aussagen getroffen werden, ob Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG ausgelöst werden oder nicht.

In der Stellungnahme vom 27.06.2019 äußert das Landratsamt Fürstenfeldbruck, eine Untersuchung, ob Bodenbrüter von dem Vorhaben betroffen wären sei inzwischen durchgeführt worden und würde im Umweltbericht entsprechend erläutert. Um den Verlust von Lebensstätten auszugleichen seien 2 Lerchenfenster in einem Abstand von max. 2 km zum Vorhabengebiet als CEF-Maßnahmen erforderlich. Auf den Flurnummern 405 und 406 der Gemarkung Puch sei bereits eine Ersatzfläche für Feldlerchen angelegt worden. Diese sei für den BBP 94/3k-1 (Norderweiterung Kugelfang) für 4 Brutpaare erforderlich gewesen. Da die Norderweiterung Kugelfang nach Aussage von Herrn Lackerschmid höchstwahrscheinlich nicht realisiert würde, könnten die o.g. Flächen als Ersatzhabitat für die Feldlerche für den Bebauungsplan „Kugelfang West“ herangezogen werden. Die Fläche sei bereits als extensives Grünland angelegt. Der Zeitpunkt der 1. Mahd müsse, wenn dort Feldlerchen brüten sollen, unbedingt auf frühestens Ende Juli verschoben werden. Bei Mahdwiesen sollten mindestens 46 Tage zwischen zwei Schnitten liegen und es solle eine höhere Schnitthöhe gewählt werden. Für die Fläche sei im nächsten Frühjahr unbedingt ein Monitoring zur Optimierung erforderlich, um die Feldlerche dort anzusiedeln.

Anmerkungen der Verwaltung:

Wie mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt, wurde mittlerweile eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt, um eine Gefährdung von Tierarten und Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Alle notwendigen Maßnahmen, die sich aus der saP ergeben, sind als Festsetzungen im Bebauungsplan verankert worden. Gegebenenfalls werden zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität entsprechende Vorkehrungen getroffen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen).

Die notwendigen sog. „Lerchenfenster“ werden als CEF-Maßnahme wie vom Landratsamt vorgeschlagen auf den Flurnummern 405 und 406 der Gemarkung Puch hergestellt. Der Umweltbericht wird dahingehend redaktionell ergänzt. Dabei soll auch auf die notwendigen angepassten Mahdzeiten hingewiesen werden.

Grünordnung

Das Landratsamt merkt in der Stellungnahme vom 23.08.2018 an, dass die Anzahl der Bäume bei einer Bepflanzung pro 500 m² Grundstücksfläche sehr gering sei, zumal sie auch auf der Fläche der Ortsrandeingrünung untergebracht werden könnten. Für eine angemessene Durchgrünung des Gewerbegebietes empfehle es sich, eine geringere Grundstücksfläche (z.B. 300 m²) pro Baumpflanzung anzusetzen.

In der Stellungnahme vom 27.06.2019 merkt das Landratsamt erneut an, dass die Anzahl der Bäume bei einer Bepflanzung pro 500 m² Grundstücksfläche sehr gering sei. Es wird abermals empfohlen, eine geringere Grundstücksfläche – nun z.B. 400 m² - anzusetzen.

In den Stellungnahmen vom 23.08.2018 und vom 27.06.2019 äußert das Landratsamt, dass beim Ortsrand nach Festsetzung 11.3.3 würde eine Anreicherung mit Bäumen 2. Ordnung als Heister empfohlen (5% - 10% Heister, gerechnet auf die Gesamtzahl der Pflanzen) würde. Dies trage zur Artenvielfalt und Strukturanreicherung innerhalb der Feldhecke bei.

Dieser Ortsrand, welcher gemäß 11.1.2 Grünordnung auch zeichnerisch festgesetzt würde, sei ebenfalls eine private Grünfläche. Die Umsetzung der Maßnahme solle auch für den Fall geregelt werden, dass sie an keine Baugenehmigung geknüpft sei (z.B. falls sich die Grünfläche außerhalb der Baugrundstücke befinde).

Anmerkungen der Verwaltung:

Seitens der Verwaltung wird die Anzahl der Bäume mit einem Baum je 500 m² (Bau-) Grundstücksfläche als ausreichend erachtet. Diese Anzahl pro Fläche entspricht derjenigen des Bebauungsplanes Nr. 94/3k-1 östlich des Planungsgebietes. Hinzu kommt, dass dieser Bebauungsplan mit seiner Ortsrandeingrünung auf privater Grünfläche im Verhältnis zur Gesamtfläche einen vergleichsweise hohen Anteil aufweist (ca. 19% gegenüber ca. 6,4 % beim o. g. BBP Nr. 94/3k-1), welche mit Strauchpflanzungen und zusätzlich einem Baum je 200 m² (privater Grünfläche) zu bepflanzen ist. Der Bebauungsplan wird deshalb nicht geändert. Die Anmerkungen zur Feldhecke werden als redaktionelle Änderung in die textlichen Hinweise übernommen.

Kreisstraßenverwaltung

Es bestünden grundsätzlich keine Einwände gegen die Aufstellung des BBP „Kugelfang West“. Dringend freizuhalten seien jedoch die Sichtdreiecke nach RASt der in die „Am Kugelfang“ einmündenden Straßen, insbesondere deshalb, da die Straße „Am Kugelfang“ Teil des Landkreis-Radwegenetzes ist und vermehrter Radverkehr stattfindet. Zudem würde dringend empfohlen, das Parken auf dieser Straße zu untersagen, sodass der Radverkehr nicht beeinträchtigt würde.

Weiter würde die Anlage von geeigneten, überdachten Fahrradabstellanlagen empfohlen, die aber im Zuge der in der Stadt Fürstenfeldbruck vorhandenen Fahrradabstellanlage ohnehin gefordert würden.

Anmerkungen der Verwaltung:

Die Freihaltung von Sichtdreiecken ist nach Art. 26 Bay StrWG nur bei Kreuzungen und Einmündungen von Straßen außerhalb der geschlossenen Ortslage gefordert. Nichtsdestotrotz wird in den textlichen Festsetzungen redaktionell ergänzt, dass empfohlen wird, die Sichtdreiecke bei Grundstücksausfahrten und Straßeneinmündungen von Bepflanzungen und ähnlichen Sichtbarrieren freizuhalten, um so die Gefährdung für Fußgänger und Radfahrer zu minimieren.

Ein mögliches Parkverbot entlang der Straße wird seitens der Stadt in einem separaten Verfahren geprüft und ist kein Belang des Bebauungsplanes.

Begründung

In der Stellungnahme vom 23.08.2018 äußerte das Landratsamt, dass gemäß Begründung im Norden, Westen und Süden des Planungsbereichs ein Ortsrand mit privaten Grünflächen (s. Planzeichen 11.1.2) vorgesehen sei. In der Planzeichnung des Vorentwurfs seien die privaten Grünflächen nur im Norden und Westen festgesetzt. Dieser Widerspruch solle korrigiert werden.

Anmerkungen der Verwaltung:

Bei der südlichen Grünfläche handelt es sich richtigerweise nicht um eine private Grünfläche, sondern um ein Pflanzgebot von flächenhaften Anpflanzungen auf (privater) gewerblicher Baufläche. Gemäß Billigungsbeschluss wurde die Begründung entsprechend korrigiert.

Ergänzende Hinweise / keine Einwände

Bezüglich des **Wasserrechts** bestünde Einverständnis mit dem Bebauungsplanentwurf. Zum **Immissionsschutz** seien die vom Gutachter vorgeschlagenen Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen worden und somit würden keine weiteren Äußerungen getroffen. Es ergeht der Hinweis, dass der Bebauungsplan aus dem **Flächennutzungsplan** abgeleitet werden müsse und erst **in Kraft treten** könne, wenn das Verfahren für die Änderung des FNP abgeschlossen sei. Die im Landkreis erfassten **Altlastenflächen** würden von der o.g. Bauleitplanung nicht berührt. Es würde jedoch darauf hingewiesen, dass die Erfassung der Abfallstandorte im Landkreis Fürstenfeldbruck noch nicht abgeschlossen sei. Bezüglich **Kreisgrundstücken** bestünden keine Einwände, da keine Landkreisgrundstücke betroffen seien.

Anmerkung der Verwaltung:

Die oben aufgeführten Punkte umfassen keine abwägungsrelevanten Themen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanung, München (13.09.2018 und 24.05.2019)

Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben

In der Stellungnahme vom 13.09.2018 äußert die Regierung von Oberbayern, dass aufgrund der peripheren Randlage des Plangebietes geprüft werden solle, ob nicht ein genereller Ausschluss von Einzelhandelsnutzung festgesetzt werden solle. Sie weist zudem vorsorglich darauf hin, dass im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung durch geeignete Festsetzungen die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen sei.

In der Stellungnahme vom 24.05.2019 merkt die ROB an, dass laut Festsetzungen nun Einzelhandelsbetrieben nur in Verbindung mit Gewerbebetrieben zulässig seien und innenstadtrelevantes Sortiment in großflächigem Einzelhandel ausgeschlossen sei. Sie weist wiederum darauf hin, dass im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung durch geeignete Festsetzungen die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen sei (vgl. LEP-Ziel 5.3.1 i.d.F. der ÄnderungsVO vom 21.02.2018).

Anmerkung der Verwaltung:

Die Stadt schließt durch ihre Festsetzung, dass Einzelhandelsbetriebe nur in Verbindung mit Gewerbebetrieben zulässig sind (also „Werkstattverkauf“) faktisch Einzelhandelsagglomerationen aus. Dies und auch das Ziel der Stadt, Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen, soll in der Begründung redaktionell ergänzt und erläutert werden.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Punkt 44

Wasserwirtschaftsamt München (12.09.2018 und 05.06.2019)

Altlastenverdachtsfläche

In der Stellungnahme vom 12.09.2018 merkt das WWA München an, dass sich neben der erwähnten Altlastenverdachtsfläche östlich des Planungsbereichs auch westlich des geplanten BBP eine Altlastenverdachtsfläche befände (Nr. 07.18).

Anmerkungen der Verwaltung:

Bei den angesprochenen Altlastenflächen handelt es sich nicht um Altlastenverdachtsflächen, sondern um kartierte Altlastenflächen.

In der Begründung des Bebauungsplans wurde gemäß Billigungsbeschluss ein Hinweis aufgenommen, dass sich westlich des Planungsgebietes die kartierte Altlastenfläche Nr. 07.18 befindet.

Geländeauffüllung

Am 12.09.2019 äußerte das WWA, in der Satzung werde unter 2.9 erläutert, dass Auffüllung nur mit unbelastetem Material erlaubt sei. Ein mit Z. 0 klassifizierter Boden wäre allerdings kein unbelastetes Material. Das Wasserwirtschaftsamt empfiehlt die Klammer „(Z. 0)“ zu streichen. Diese Anmerkung wiederholt das Wasserwirtschaftsamt in seiner Stellungnahme vom 05.06.2019.

Anmerkungen der Verwaltung:

Es handelt sich hierbei um einen textlichen Hinweis, die Klammer „(Z. 0)“ wird gestrichen.

Starkregenereignisse

Der Gesetzgeber hat bei der 2018 erfolgten Novellierung des Wasserhaushaltsgesetzes und des BauGB die Berücksichtigung von Hochwasserereignissen noch einmal hervorgehoben: Nach § 1 Abs. 6, Nr. 12 BauGB sind Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden zu berücksichtigen. Hierunter fallen auch Starkregenereignisse. Nach § 9 Abs. 1, Nr. 14 und 16 BauGB „Inhalt des Bebauungsplans“ gibt es zusätzliche Festsetzungsmöglichkeiten (siehe insbesondere c) und d)), um bei diesen Belangen Vorsorgemaßnahmen treffen zu können. Das Wasserwirtschaftsamt empfiehlt im Rahmen der Bauleitplanung daher, aktiv eine entsprechende Bauweise und Vorsorge einzufordern und Festsetzungen/Hinweise zu treffen. Fachlichen Hintergrund bietet das DWA Merkblatt 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“. Beispielhafte Maßnahmen sind: Schwellen vor Tiefgarageneinfahrten festsetzen, Fließwege bei Sturzfluten ermitteln und freihalten, zentrale Sickerflächen oder Retentionsflächen vorsehen.

Anmerkungen der Verwaltung:

Entsprechend dem Billigungsbeschluss wurde die Anregung unter 2.3.4 in die textlichen Hinweise des Bebauungsplans übernommen.

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Sollte die Ansiedlung eines Betriebes geplant sein, der wassergefährdende Stoffe einsetzt, empfiehlt das Wasserwirtschaftsamt frühzeitig mit der fachkundigen Stelle (ka) am Landratsamt Fürstenfeldbruck Kontakt aufzunehmen.

Anmerkungen der Verwaltung:

Entsprechend dem Billigungsbeschluss wurde die Anregung unter 2.3.5 in die textlichen Hinweise des Bebauungsplans übernommen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Punkt 47

Umweltbeirat (05.10.2018)

Verkehrerschließung

Die Straße Am Kugelfang sei eine bevorzugte Fuß- und Radwegeverbindung nach Maisach und würde mit Umwidmung des Fliegerhorsts an Bedeutung gewinnen. Es solle ein Fuß- und Radweg auf der Westseite der Straße am Kugelfang vorgesehen werden sowie ein Fuß- und Radweg nördlich der Fraunhofer Straße.

Bei dieser Gelegenheit sei darauf hingewiesen, dass sich die Zufahrtsstraße Am Kugelfang südlich der Fraunhoferstraße zum Planungsgebiet in einem verheerenden Zustand ohne Fuß- und Radwege befände, dafür aber geparkte LKW, Busse, Anhänger die Straße beeinträchtigen würde.

Anmerkung der Verwaltung:

Der Stadt Fürstenfeldbruck ist bewusst, dass es sich bei der Straße Am Kugelfang um eine wichtige überörtliche Radwegverbindung handelt. Allerdings handelt es sich bei dem ca. 100 m langen Abschnitt nördlich der Fraunhoferstraße um eine Sackgasse, so dass von einer geringen Verkehrsbelastung auszugehen ist, so dass in diesem Abschnitt eine Führung der Radfahrer im Mischverkehr für vertretbar erachtet wird, sofern gewährleistet wird, dass auf der Fahrbahn nicht geparkt wird.

Dem Hinweis über den Mangel an Geh- und Radwege südlich der Fraunhoferstraße kann nicht im Rahmen des Bebauungsplans 96/2 nachgekommen werden, da dieser Bereich nicht Teil des Bebauungsplanumgriffs ist. Der hierfür geltende Bebauungsplan Nr. 94/3f-1 sieht einen entsprechenden Geh- und Radweg vor.

Grünplanung

Der Umweltbeirat merkt an, dass Dach- und Fassadenbegrünungen sollten nicht unter Hinweise, sondern unter Festsetzungen aufgeführt werden sollten.

Anmerkung der Verwaltung:

Als Beitrag zur Verbesserung des Klimas und Ausfilterung von Schadstoffe sowie zur Vermeidung von Auswirkungen auf das Landschaftsbild und zur Aufwertung des Ortrandes nach Westen wird dem Hinweis des Umweltbeirats Folge geleistet. Gemäß Billigungsbeschluss wurde im Entwurf unter 5.2.3 eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. In den textlichen Hinweisen wird redaktionell ergänzt, dass eine Fassadenbegrünung gewünscht ist. Ferner wird in den Hinweisen ergänzt, dass bei Anlagen zur Solaren Energiegewinnung unmittelbar unter den Anlagen sowie bei Dachaufbauten auf eine Dachbegrünung verzichtet werden kann, sofern diese technisch an dieser Stelle nicht möglich ist.

Energiekonzept

Es sollten Vorgaben und Festsetzungen zur Energieversorgung gemacht werden, um z.B. Blockheizkraftwerke oder Grundwasser-Wärmepumpen zu fördern.

Anmerkung der Verwaltung:

Im Städtebaulichen Vertrag mit der INDUSTHA wurde vereinbart, dass der Stadtratsbeschluss vom 29.11.2016 an die Grundstückskäufer, mit der Verpflichtung, diesen einzuhalten, weitergegeben wird. Ein Fernwärmeanschluss ist auf absehbare Zeit nicht möglich. In den textlichen Hinweisen wird der Einbau von Anlagen zur solaren Energiegewinnung (Sonnenkollektoren für Solarthermie und Photovoltaik) empfohlen.

Emissionen

Die Schalltechnische Untersuchung berücksichtige nicht die Belastung durch die BMW-Teststrecke und Polizeiübungsstrecke. Private Messungen hätten Werte bis zu 92 dB A ergeben. Das schalltechnische Gutachten sollte um diese Quelle ergänzt werden und ggf. Maßnahmen zum Schallschutz ergriffen werden.

Anmerkung der Verwaltung:

Bei der Schallschutztechnischen Untersuchung vom 26.07.2018 vom Büro Müller BBM wurden die für das geplante Baugebiet relevanten Lärmimmissionen berücksichtigt.

Geländeauffüllung

Die Auffüllung mit ausschließlich unbelastetem Material (Z. 0) sei wegen der Nähe zum Grundwasser als verpflichtende Auflage vorzusehen, nicht als „sollte“-Empfehlung.

Anmerkung der Verwaltung:

Es handelt sich hierbei um einen textlichen Hinweis auf andere geltende Gesetze, nicht um eine Festsetzung in der Satzung. Für eine entsprechende Festsetzung gibt es aus Sicht der Verwaltung keinen erkennbaren Grund. Auf die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes (Punkt 44 Nr. 2) wird verwiesen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird 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:

Öffentlichkeit

Von der Öffentlichkeit sind verschiedene Einwände und Hinweise eingegangen. Die grundlegende Planungskonzeption wird dabei nicht angezweifelt.

Die folgenden Punkte aus der frühzeitigen Beteiligung wurden im Rahmen des Billigungsbeschlusses wie oben aufgeführt bereits in die Planung aufgenommen oder textlich ergänzt und sind daher als beachtet anzusehen:

- Ortsrandgrün an der Nord-Ost-Ecke (INDUSTHA)
- Maß der baulichen Nutzung / Gebäudehöhe (INDUSTHA)

Folglich sind bis auf eine Anmerkung zu Geh- und Radwegen von der INDUSTHA nur von den Anwohnern der Carl-von-Linde-Straße Einwände und Hinweise eingegangen, die im Rahmen der Abwägung berücksichtigt werden müssen. Diese beziehen sich auf:

- Ortsrandgrün
- Maß der baulichen Nutzung / Gebäudehöhe)
- Geh- und Radwege
- Auswirkungen des Gewerbegebietes auf bestehende Gewerbegebiete
- Beteiligungsmöglichkeiten von Bürgern im Bebauungsplanverfahren
- Kommunale Planungshoheit.

Ortsrandgrün

Seitens der Anwohner wurde angefragt, ob durch das neue Gewerbegebiet Kugelfang West mit der Ortsrandbegrünung westlich des Bebauungsplangebietes die Auflagen des Stadtrandgrüns für die Westseite des Bebauungsplangebietes 94/3k-1 nicht mehr bindend seien. Das Ortsrandgrün wird durch den neu aufgestellten BBP 96/2 nach Westen verschoben. Nichtsdestotrotz bleiben die Auflagen für das Straßenbegrenzungsgrün des BBP 9/3k-1 bestehen.

Maß der baulichen Nutzung

Die Anwohner der Carl-Von-Linde-Straße äußerten in ihrem Brief ebenfalls Einwände bezüglich der Wandhöhe. Diese sei mit einer Firsthöhe von 11m höher als jene des angrenzenden Gewerbegebietes. Dadurch sei die Gefahr, dass die Solaranlagen frühverschattet würden.

Entgegen der Annahme der Anwohner dürfen die Gebäude eine maximale Firsthöhe von 10 m und nicht von 11 m aufweisen. Dies wurde jedoch in der Begründung unter 3.3.6 falsch formuliert, weshalb dieser Punkt redaktionell angepasst und als berücksichtigt erachtet wird.

Geh- und Radwege

Die Anwohner merken an, dass der Radverkehr durch parkende Fahrzeuge und den fließenden Verkehr erheblich gefährdet wird. Sie fragen an, ob für die rechte Seite der Carl-von-Linde-Straße eine Fahrbahnkennzeichnung ausschließlich für Fahrradfahrer (und ggf. Fußgänger) geplant sei. Zudem wird angeregt, für die Straße Am Kugelfang ein Parkverbot zu erlassen.

Da die rechte Seite der Carl-von-Linde-Straße nicht im Umgriff des BBP 96/2 liegt, ist eine mögliche Fahrbahnkennzeichnung für Radfahrer nicht Bestandteil des Verfahrens. Ein Parkverbot ist kein Belang der Bauleitplanung und wird in einem eigenen Verfahren geprüft. Somit können die Einwände im Rahmen des Verfahrens nicht berücksichtigt werden.

Auswirkungen des Gewerbegebietes auf bestehende Gewerbegebiete

Die Anwohner fragten, ob der Einfluss des neuen Gewerbegebietes auf die bestehenden geprüft wurde. Zudem möchte er wissen, ob sich andere Rahmenbedingungen wie bspw. Lärmgrenzen oder die Art des Gewerbes geändert haben.

Die möglichen Einflüsse auf die angrenzenden Gewerbegebiete wurden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens geprüft. Auswirkungen auf die angrenzenden Gewerbegebiete bzgl. Immissionen oder Art der baulichen Nutzung bleiben davon unberührt, da diese in den jeweiligen Bebauungsplänen für die einzelnen Gebiete geregelt sind. Diese Anmerkung wird also als berücksichtigt erachtet.

Beteiligungsmöglichkeiten von Bürgern im Bauleitplanverfahren

In Ihrem Brief vom 27.07.2019 wird seitens der Anwohner die Frage gestellt, welche Möglichkeiten zur Einflussnahme und zum Einspruch Bürger haben. Die Anwohner hätten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Einwände vorbringen können. Die Stadt wertete das Schreiben allerdings als nachträglichen Einwand und berücksichtigt die Belange in Rahmen der Abwägung.

Kommunale Planungshoheit

Seitens der Anlieger wurde Unverständnis geäußert, warum in der Vergangenheit geäußert wurde, dass keine Erweiterung des Gewerbegebietes am Kugelfang Richtung Westen geplant bzw. bekannt sei, diese nun aber doch vorgenommen wurde. Ob und mit welchen Festsetzungen die Stadt ein neues Gewerbegebiet ausweist, obliegt ihrer Planungshoheit. Aufgrund vielfältiger Faktoren können sich auch Entscheidungen aus früheren Jahren verändern.

Träger öffentlicher Belange und Behörden

Von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange wird die grundlegende Planungskonzeption ebenfalls nicht angezweifelt. Verschiedene TÖBs und Behörden äußern jedoch Bedenken bezüglich oder geben Anregungen zur Planung.

Die folgenden Punkte aus der frühzeitigen Beteiligung von Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurden im Rahmen des Billigungsbeschlusses bereits in die Planung aufgenommen oder textlich ergänzt und sind daher als beachtet anzusehen:

- Duldung landwirtschaftlicher Emissionen (AELF)
- Starkregenereignisse (Wasserwirtschaftsamt München)
- Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Wasserwirtschaftsamt München)
- Private Grünflächen (Landratsamt Fürstenfeldbruck)
- Energiekonzept (Umweltbeirat)
- Dachbegrünung als Festsetzung (Umweltbeirat)

Es verbleiben folgende Stellungnahmen, die berücksichtigt und abgewogen werden müssen. Sie beziehen sich auf

- Ausgleichsflächen (AELF, Landratsamt Fürstenfeldbruck)
- ein Bodendenkmal (LfD)
- die Sicherheit von Fußgängern und Radfahrern (Bund Naturschutz e.V., Landratsamt Fürstenfeldbruck, Umweltbeirat)
- Zulässigkeit von Wohnnutzungen (Handwerkskammer)
- zulässige Emissionen (Handwerkskammer, IHK)

- Zulässigkeit von Einzelhandel im Gewerbegebiet (Handwerkskammer, Regierung von Oberbayern)
- Einhaltung der Hilfsfrist (Kreisbrandrat)
- Ortsplanung (Landratsamt Fürstenfeldbruck)
- Grünordnung (Landratsamt Fürstenfeldbruck)
- Altlasten (Wasserwirtschaftsamt München)
- Geländeauffüllung (Wasserwirtschaftsamt München, Umweltbeirat)

Ansonsten 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. Zu den abwägungsrelevanten Punkten ist folgendes festzustellen:

Ausgleichsflächen

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten bittet bei der Erarbeitung des Ausgleichskonzeptes, ob folgende Punkte möglich seien, um den Verbrauch von landwirtschaftlichen Nutzflächen möglichst gering zu halten:

1. Entsiegelungs- oder sonstige Rückbaumaßnahmen
2. Inanspruchnahme von Ökokontoflächen
3. Aufwertungsmaßnahmen auf Flächen, die für den Naturschutz bevorzugt werden
4. Produktionsintegrierte Maßnahmen auf land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen
5. Auswahl von Flächen mit niedriger Bonität
6. Etwaige landwirtschaftliche Restflächen sollten mit heutiger Technik rationell nutzbar sein.

Den ersten beiden Punkten kann nicht entsprochen werden, da keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen. Den übrigen Anregungen wird weitestgehend entsprochen. Der naturschutzfachliche Ausgleich ist auf der durch die Stadt FFB neu erworbenen Ackerfläche in Schöngeising südlich des Zellhofs in der Nähe der Amper geplant. Da die Fläche von einem Landwirt zum Kauf angeboten wurde, wird davon ausgegangen, dass diese Fläche von geringer Bonität war. In Abstimmung mit der UNB ist artenreiches Grünland vorgesehen. Inwiefern eine Bewirtschaftung produktionsintegrierend durch einen landwirtschaftlichen Betrieb möglich ist, wird geprüft. Es entstehen keine landwirtschaftlichen Restflächen.

Das Landratsamt merkt an, dass 2 Lerchenfenster in einem Abstand von max. 2 km zum Vorhabengebiet als CEF-Maßnahmen erforderlich sind, da Bodenbrüter von dem Vorhaben betroffen sind. Bei den Ersatzflächen muss die Brutzeit der Feldlerchen bei den Mahdzeiten berücksichtigt werden. Das Landratsamt Fürstenfeldbruck schlägt die bereits als Ersatzfläche für Feldlerchen angelegten Flurnummern 405 und 406 für die Maßnahme vor.

Die Anregungen zum Naturschutz werden in den Umweltbericht des Bebauungsplans übernommen. Die Stadt stellt die Flächen her und wird sich an die Vorgaben des Landratsamtes halten. Die Ausgleichsfläche ist wie oben aufgeführt geplant. Die Lerchenfenster werden auf der vom Landratsamt vorgeschlagenen Fläche der Gemarkung Puch (Flrn.-Nr. 405, 406) hergestellt. Ein entsprechender Hinweis wird im Umweltbericht redaktionell ergänzt. Auch der Hinweis zu den Mahdzeiten wird in die Begründung mit aufgenommen.

Somit wurden die Einwände und Hinweise soweit möglich berücksichtigt. Die ersten beiden Punkte des AELF können wie dargelegt nicht berücksichtigt werden, da keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen.

Bodendenkmal (LfD)

Das Landesamt für Denkmalpflege hat eingewandt, dass das Plangebiet große Teilflächen eines nachgewiesenen – und nicht von der Verdachtsfläche eines – Bodendenkmals überlagert. Dies ist in Begründung und Umweltbericht anzupassen. Die Auswirkungen auf das Schutzgebiet sind selbst mit Durchführung notwendiger Maßnahmen als von mittlerer Erheblichkeit zu bewerten. Sollten bei den Baumaßnahmen Bodendenkmäler oder archäologische Funde zu Tage treten, unterliegen diese der Meldepflicht nach Art. 8.1-2 BayDSchG. Darauf sollte in den textlichen Hinweisen verwiesen werden. Ein Baubeginn ist erst mit Vorliegen eines Freigabebescheides der UDB möglich.

Die vorgetragenen Anmerkungen werden inhaltlich übernommen und die entsprechenden Hinweise des Bebauungsplans dementsprechend redaktionell ergänzt bzw. angepasst. Eine Freigabeerklärung der UDB wurde mittlerweile erteilt. Der Einwand gilt daher als berücksichtigt.

Fußgänger und Radfahrer

Der Bund Naturschutz hat darauf hingewiesen, dass es sich bei der Straße Am Kugelfang um eine überörtliche Landkreis-Fahrradroute von FFB nach Maisach und weiter bis Markt Indersdorf handelt. Er wirft ein, dass bei der Planung mögliche Konflikte zwischen dem erhöhten LKW-Verkehr und dem Radverkehr in der Hasenheide berücksichtigt werden muss und über die Notwendigkeit von Radwegen und Schutzstreifen diskutiert werden sollte. Das Landratsamt Fürstfeldbruck empfiehlt, dass über ein Parkverbot auf der Straße nachgedacht werden sollte, um den Radverkehr nicht zu beeinträchtigen. Auch der Umweltbeirat weist auf die Bedeutung der Straße Am Kugelfang für Fußgänger und Radfahrer und fordert Fuß- und Radwege auf der Westseite der Straße Am Kugelfang und auf der nördlichen Seite der Fraunhoferstraße. Zudem verweist auch er auf die Notwendigkeit eines Parkverbots in der Straße Am Kugelfang.

Bei dem ca. 100 m langen Abschnitt nördlich der Fraunhoferstraße handelt es sich um eine Sackgasse, daher ist von einer geringen Verkehrsbelastung auszugehen. Deswegen wird in diesem Abschnitt eine Führung der Radfahrer im Mischverkehr für vertretbar erachtet, sofern gewährleistet wird, dass auf der Fahrbahn nicht geparkt wird. Ein Parkverbot ist kein Belang der Bauleitplanung und wird in einem gesonderten Verfahren geprüft. Die Fläche für einen Fußweg auf der Westseite der Straße Am Kugelfang wird vorgehalten. Die Fraunhoferstraße ist nicht Teil des Bebauungsplanes 96/2, dementsprechend kann ein Fuß- und Radweg hier nicht in den BBP aufgenommen werden.

Sowohl Bund Naturschutz als auch Landratsamt und Umweltbeirat verweisen auf die Notwendigkeit der Freihaltung von Sichtdreiecken an Straßeneinmündungen und Grundstückseinfahrten.

Die Freihaltung von Sichtdreiecken ist nach Art. 26 Bay StrWG nur bei Kreuzungen und Einmündungen von Straßen außerhalb der geschlossenen Ortslage gefordert. Nichtsdestotrotz wird in den textlichen redaktionell ergänzt, dass empfohlen wird, die Sichtdreiecke bei Grundstücksausfahrten und Straßeneinmündungen von Bepflanzungen und ähnlichen Sichtbarrieren freizuhalten, um so die Gefährdung für Fußgänger und Radfahrer zu minimieren.

Soweit im Rahmen einer Bauleitplanung möglich, wurden die Hinweise und Einwände berücksichtigt.

Zulässigkeit von Wohnnutzungen

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern merkt in ihrer Stellungnahme an, dass zulässige Wohnnutzungen je Betrieb auf nur eine Wohnung als direkt dem Unternehmen zugeordnete Betriebsleiterwohnung zu begrenzen sein sollten, um langfristig einer zweckentfremdeten Nutzung des Gewerbegebietes entgegen zu wirken.

Unter 2.2.1 in der Satzung des BBP 96/2 ist festgesetzt, dass je Grundstück max. 1 Wohnung i.S.d. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauNVO bis zu einer Größe von maximal 130 m² Wohnfläche zulässig ist, sofern sie sich nicht im Bereich der Fläche „Unzulässige Wohnnutzung“ befindet. Dementsprechend wird die Anregung der Handwerkskammer als bereits vorhandener Bestandteil des Bebauungsplans erachtet.

Zulässige Emissionen

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern merkt zudem an, dass durch das Begrenzen der Wohnnutzungen eventuelle zukünftige Einschränkungen bzgl. zulässiger Emissionen für die angrenzend bestehenden gewerblichen Nutzungen planerisch ausgeschlossen werden könnten.

Wie oben ausgeführt, ist die Anzahl der zulässigen Wohnungen bereits festgesetzt. Dementsprechend sind keine Einschränkungen bzgl. der Emissionen für gewerbliche Nutzungen zu erwarten.

Die Industrie- und Handelskammer weist darauf hin, dass die planungsrechtlichen Festsetzungen hinsichtlich des Immissionsschutzes im Sinne der gültigen Rechtsprechung überarbeitet werden sollten. Es bedarf mindestens eines Bereiches ohne immissionsschutzrechtliche Einschränkung, sodass grundsätzlich alle nicht erheblich belästigenden Betriebe angesiedelt werden können. Alternativ bedarf es einer baugebietsübergreifenden Gliederung, welche in geeigneter Weise darstellt, dass der Gliederung ein bewusster planerischer Wille zugrunde liegt.

Die Stadt hat sich nach der Stellungnahme intensiv mit dem Urteil vom 07.12.2017, Az. 4 CN 7.16 beschäftigt. Eine planexterne Gliederung liegt vor, da es ausreichend ist, wenn es im Stadtgebiet ein nicht beschränktes Gewerbegebiet gibt. Dies soll in der Begründung erläutert werden und stellt eine redaktionelle Änderung dar. Folglich ist dieser Punkt als berücksichtigt zu erachten.

Der Umweltbeirat wirft ein, dass die schalltechnische Untersuchung die Belastung durch die BMW-Textstrecke und die Polizeiübungsstrecke nicht berücksichtige. Bei der schallschutztechnischen Untersuchung vom 26.07.2018 vom Büro Müller BBM wurden die für das geplante Baugebiet relevanten Lärmimmissionen berücksichtigt.

Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern äußert die Bitte, dass der zulässige Einzelhandel im Gewerbegebiet auf dem Betriebszweck zu- bzw. untergeordneten Einzelhandel zu beschränken ist, um den Gebietscharakter langfristig zu erhalten und die Bauflächen langfristig für klassische gewerbliche Nutzungen zu erhalten. Die Regierung von Oberbayern weist darauf hin, dass im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung durch geeignete Festsetzungen die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen ist.

In der Satzung des Bebauungsplans ist festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe nur in Verbindung mit Gewerbebetrieben (also sog. „Werksverkauf“) zulässig sind.

Dadurch schließt die Stadt faktisch Einzelhandelsagglomerationen aus. Dies und auch das Ziel der Stadt, Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen, soll aber in der Begründung nochmal redaktionell ergänzt werden. Damit werden die Einwände als berücksichtigt erachtet.

Einhaltung der Hilfsfrist

Der Kreisbrandrat weist darauf hin, dass das Gebiet auf Grundlage des aktuell vorliegenden Feuerwehrbedarfsplans der Stadt Fürstenfeldbruck von der Feuerwehr nicht innerhalb der Hilfsfrist erreicht werden kann. Daher seien wirksame Rettungs- und Brandbekämpfungsmaßnahmen nicht möglich und die Personenrettung über die Leitern der Feuerwehr ist grundsätzlich nicht möglich. Deshalb wäre in jedem Gebäude ein zweiter baulicher Rettungsweg zu errichten. Inwiefern im Gebiet innerhalb der Hilfsfrist wirksame Brandbekämpfungsmaßnahmen durchgeführt werden könnten, müsse geklärt werden.

Mittels einer Anfahrtsprobe konnte aufgezeigt werden, dass das Baugebiet durch die Freiwillige Feuerwehr Puch in 10:46 Minuten erreicht wird. Dies liegt zwar außerhalb der Hilfsfrist, allerdings sind die Norm-Abweichungen eher geringfügig, sodass eine Überschreitung vertretbar ist und wirksame Rettungs- und Brandbekämpfungsmaßnahmen durchgeführt werden können. Zudem ist die Errichtung eines zweiten Feuerwehrhauses bereits geplant, von welchem die Hilfsfrist voraussichtlich eingehalten wird. Da die Feuerwehr Puch über kein Hubrettungsfahrzeug verfügt, ist bis zur Errichtung des geplanten 2. Feuerwehrhauses eine Rettung von Personen nur bis zu einer Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern bzw. Stellen bis maximal 8 m über der tatsächlichen Geländeoberfläche möglich. Alternativ muss der zweite Rettungsweg wie vom Kreisbrandrat vorgeschlagen bei den zu errichtenden Gebäuden baulich hergestellt werden. Entsprechende Anmerkungen werden in den textlichen Hinweisen und der Begründung redaktionell ergänzt / angepasst. Auch dieser Punkt wird damit als berücksichtigt erachtet.

Ortsplanung

Das Landratsamt hat ortsplanerische Bedenken ob der befürchteten spornartigen Erweiterung des Gewerbegebiets und der Gefahr einer Zersiedelung der Landschaft. Der Umfang der geplanten gewerblichen Entwicklung parallel zur Straße Am Kugelfang in der geplanten Tiefe von ca. 50 m zzgl. Randeingrünung wird nicht als spornartige Erweiterung und als städtebaulich vertretbar erachtet. Durch das Ortsrandgrün auf der West- und Nordseite des Bebauungsplangebietes wird das Gewerbegebiet klar begrenzt und von der umgebenden Landschaft abgegrenzt. Somit ist das Gewerbegebiet eher als Abschluss zu sehen. Die Gefahr der Zersiedelung ist daher nicht gegeben. Somit wird dieser Punkt als abgewogen erachtet.

Grünordnung

Das Landratsamt erachtet die Anzahl der Bäume mit einem Baum pro 500 m² Grundstücksfläche als zu gering und empfiehlt einen Baum je 300 – 400 m². Zudem empfehlen sie eine Anreicherung mit Bäumen 2. Ordnung als Heister, um die Artenvielfalt und Strukturanreicherung der Feldhecke zu fördern.

Seitens der Verwaltung wird die Anzahl der Bäume mit einem Baum je 500 m² als ausreichend erachtet. Der Bebauungsplan wird nicht geändert. Die Anmerkungen zur Feldhecke werden als redaktionelle Änderung in die textlichen Hinweise übernommen. Dementsprechend wird der Einwand als abgewogen erachtet.

Geländeauffüllung

Das WWA weist darauf hin, dass in der Satzung erläutert wird, dass eine Auffüllung nur mit unbelastetem Material erlaubt ist. Ein mit Z.0 klassifizierter Boden sei allerdings kein unbelastetes Material. Es wird empfohlen, die Klammer „(Z.0)“ zu streichen. Auch der Umweltbeirat äußert sich dahingehend.

Im Auslegungsexemplar wurde die Klammer bereits gestrichen. Es sind also keine weiteren Änderungen erforderlich, da der Einwand bereits berücksichtigt wurde.

Beschlussvorschlag:

Der abschließenden Abwägung wird zugestimmt.

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

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