

Sitzungsunterlagen

5. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates

21.07.2020

Stadtrat
21.07.2020

Stadtrat
21.07.2020

Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente

Einladung öffentl., ergänzt und geändert 7

Vorlagendokumente

TOP Ö 4 Berufung Umweltbeiratsmitglieder

Vorlage mit Sitzungsdaten STR 21.07.2020 2165/2020 9

Vorabauszug UVA, Benennung Umweltbeirat 2165/2020 13

TOP Ö 5 Absichtserklärung zum Beitritt in einen interkommunalen Verbund zur regionalen Verwertung des in kommunalen Kläranlagen der Landkreise Fürstenfeldbruck und Dachau anfallenden Klärschlamms

Vorlage mit Sitzungsdaten (StR) 2193/2020 15

TOP Ö 7 Kläranlage Fürstenfeldbruck - Dynamische Simulation, Baudurchführung BA 2

Vorlage mit Sitzungsdaten STR 2177/2020 19

Anlage 1_Lageplan 2177/2020 23

Anlage 2_Schnitt Schlamm Speicher 2177/2020 25

Anlage 3_Grundriss Behälter 2177/2020 27

TOP Ö 8 Bebauungsplan G1 "Grüngürtel zwischen Rothschaiger Forst und Staatsstraße 2054"; Änderung der Zielsetzung

Vorlage mit Sitzungsdaten STR 2183/2020/1 29

Anlage 1 Aufstellungsbeschluss StR 27.07.2010 2183/2020/1 45

Anlage 2 BBP G1, Entwurf 10.10.2012 2183/2020/1 47

Anlage 3 FNP 57. Änderung 2183/2020/1 49

Anlage 4 Stellungnahmen 2183/2020/1 51

Anlage 5 BBP G1 vorläufige Fassung vom 15.05.2013 2183/2020/1 67

Tischvorlage, Vorabauszug PBA Bebauungsplan G1, Grüngürtel zwischen Rothschaiger forst und Staatsstraße 2054 2183/2020/1 69

zzz PBA_Präsentation_2020-07-15 2183/2020/1 71

TOP Ö 9 St 2054 - Antrag auf Verlegung der Staatsstraße auf B471 und Neulindacher Spange

Vorlage mit Sitzungsdaten STR 2181/2020 83

Anlage1_2020-02-19_Stellungnahme Fa. gevas St2054 2181/2020 87

TOP Ö 10 Sachantrag Nr. 171 BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN Antrag auf Resolution zum Klimanotstand

Vorlage mit Sitzungsdaten STR 21.07.2020 1940/2019/2 95

Anlage 1 Sachantrag Nr. 171; StR Halbauer Resolution zum Klimanotstand (002) 1940/2019/2 103

Anlage 2 Resolution zum Klimanotstand_ Klima Bündnis 1940/2019/2 109

TOP Ö 11 Erlass einer Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungssatzung ZwES)

Vorlage mit Sitzungsdaten (StR Juli 2020) 1862/2019 113

Anlage 1 - Protokoll Sitzung 26.02.2019 1862/2019 117

Anlage 2 a - Entwurf Satzung 1862/2019 121

Anlage 2 b - Entwurf Begründung 1862/2019 127

Anlage 3 a - Entwurf Satzung (Puchheim) 1862/2019 129

Anlage 3 b - Entwurf Begründung (Puchheim) 1862/2019 131

TOP Ö 12 Wohnbauprojekt "Am Sulzbogen 20/22"; Externe Vergabe im Erbbaurecht

Vorlage mit Sitzungsdaten STR 2171/2020 133

TOP Ö 13 Städtebauliche Entwicklung BayWa-Areal Hubertusstraße; Grundsatzbeschluss	
Vorlage mit Sitzungsdaten STR 21.07.2020 2179/2020	137
Anlage 1a 2020-06-25 Stadt-200625-a-Erläuterung Planungskonzept 2179/2020	145
Anlage 1b 2020-05-26 von ASA Ten Brinke Planungskonzept 2179/2020	149
Anlage 2a 2020-06-24 Schwarzpläne2 - Variante 1 2179/2020	153
Anlage 2b 2020-06-24 Schwarzpläne2 - Variante 2 2179/2020	155
Anlage 2c 2020-06-24 Schwarzpläne2 - Variante 3 2179/2020	157
Anlage 2d 2020-06-24 Schwarzpläne2 - Variante 4 2179/2020	159
Anlage 3 BayWa-200625-e-Begründung Standortverlegung 2179/2020	161
Anlage 4 hentschel-200623-e-schalltechnische Stellungnahme 2179/2020	163
Anlage 5 Lageplan Bebauungspläne Nr. 43 und 43-2 2179/2020	165
TOP Ö 14 SA-Nr. 198 Wirtschaft vor Ort stärken - Gebühren senken	
Vorlage mit Sitzungsdaten STR 21.07.2020 2188/2020	167
Anlage 1 SA-Nr. 198 2188/2020	171
TOP Ö 15 Bebauungsplan Nr. 96/2 "Kugelfang West"; Satzungsbeschluss	
Vorlage mit Sitzungsdaten STR 21.07.2020 2076/2020	173
Anlage 1.1 Beschlussbuchauszug PBA 14.03.2018 Aufstellungsbeschluss, Beschluss Vorentwurf 2076/2020	205
Anlage 1.2 Beschlussbuchauszug STR 20.03.2018 Aufstellungsbeschluss, Beschluss Vorentwurf 2076/2020	209
Anlage 1.3 Beschlussbuchauszug PBA 10.04.2019 Billigungsbeschluss 2076/2020	213
Anlage 2 Lageplan Vorentwurf vom 20.03.2018 2076/2020	217
Anlage 3.1 2019-04-10 Entwurf BBP Satzung und Plan 2076/2020	219
Anlage 3.2 2019-04-10 Entwurf BBP Begründung und Umweltbericht 2076/2020	235
Anlage 4 01.1.1 2018-09-06 Industha 2076/2020	267
Anlage 4 01.1.2 2018-11-15 Industha 2076/2020	273
Anlage 4 01.1.4 2019-01-17 Industha 2076/2020	275
Anlage 4 02.2 2019-07-27 offener Brief Anlieger Carl-von-Linde-Str 2076/2020	281
Anlage 5 01.1 2018-09-07 AELF 2076/2020	287
Anlage 5 04.1 2018-10-01 LfD 2076/2020	289
Anlage 5 04.2 2019-06-27 LfD 2076/2020	295
Anlage 5 05.1 2018-09-20 Bund Naturschutz 2076/2020	297
Anlage 5 07.1 2018-09-17 DB 2076/2020	299
Anlage 5 07.2 2019-06-18 2019-06-18 DB 2076/2020	301
Anlage 5 09.1 2018-11-27 Telekom 2076/2020	303
Anlage 5 10.2 2019-06-03 ESB 2076/2020	305
Anlage 5 20.1 2018-10-08 Handwerkskammer 2076/2020	307
Anlage 5 20.2 2019-06-28 HWK 2076/2020	309
Anlage 5 22.02 2019-06-25 IHK 2076/2020	311
Anlage 5 22.1 2018-09-28 IHK 2076/2020	313
Anlage 5 23.1 2018-10-05 Kabel vodafone 2076/2020	315
Anlage 5 23.2 2019-06-25 Kabel 2076/2020	317
Anlage 5 26.1 2018-09-21-Kreisbrandrat 2076/2020	319
Anlage 5 30.1 2018-08-23 LRA 2076/2020	323
Anlage 5 30.2 2019-06-27 LRA Naturschutz 2076/2020	327
Anlage 5 30.2 2019-06-28 LRA 2076/2020	329
Anlage 5 34.1 2018-09-13 Regierung Landesplanung 2076/2020	333

Anlage 5 34.2 2019-05-24 ROB Landesplanung 2076/2020	335
Anlage 5 44.02 2019-06-05 WWA 2076/2020	337
Anlage 5 44.1 2018-09-12 WWA 2076/2020	339
Anlage 5 46.1 2018-09-10 Bundeswehr 2076/2020	341
Anlage 5 47.1 2018-10-05 Umweltbeirat 2076/2020	343

Stadtrat
21.07.2020

Stadtrat
21.07.2020

Stadt Fürstenfeldbruck Postfach 1645 82245 Fürstenfeldbruck

An die/ das/ den
Mitarbeiter/innen der Stadtverwaltung
Behindertenbeirat/ Seniorenbeirat/
Sportbeirat/ Stadtjugendrat/ Umweltbeirat/
Wirtschaftsbeirat
Stadtwerke Fürstenfeldbruck
Veranstaltungsforum Fürstenfeld
Vertreter der Presse

Hauptstraße 31
82256 Fürstenfeldbruck

Telefon: 08141 / 281-0
Telefax: 08141 / 282-1199

Allg. Öffnungszeiten:
Mo – Fr 08:00-12:00 Uhr
Do 14:00-18:00 Uhr
und nach Vereinbarung

<http://www.fuerstenfeldbruck.de>
Info@fuerstenfeldbruck.de

Fürstenfeldbruck, 15.07.2020

Ergänzte und geänderte Einladung zur 5. öffentlichen und nichtöffentlichen Sitzung des Stadtrates

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lade ich Sie zu der am **Dienstag, 21.07.2020, ca. 19:30 Uhr,** im
Veranstaltungsforum Fürstenfeld, Stadtsaal stattfindenden Sitzung **des Stadtrates** ein.

Tagesordnung:

Nichtöffentlicher Teil:

1. Stadtwerke Fürstenfeldbruck
2. Personalangelegenheiten

Öffentlicher Teil:

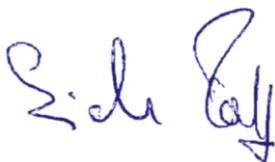
1. Bürgerfragestunde gem. § 36 der Geschäftsordnung (GeschO); Anfragen an den Oberbürgermeister
2. Bekanntgabe von in nichtöffentlichen Sitzungen gefassten Beschlüssen gem. Art. 52 Abs. 3 GO
3. Verleihung der Bürgermedaille der Stadt Fürstenfeldbruck in Silber an Herrn Stadtrat Droth

4. Berufung Umweltbeiratsmitglieder
5. Beschluss Kostenentwicklung Neubau Feuerwehr 2 (Flurstraße)
6. Kläranlage Fürstenfeldbruck - Dynamische Simulation, Baudurchführung BA 2
7. Bebauungsplan G1 "Grüngürtel zwischen Rothschaiger Forst und Staatsstraße 2054"; Änderung der Zielsetzung
8. St 2054 - Antrag auf Verlegung der Staatsstraße auf B471 und Neulindacher Spange_Beschluss für Beantragung der Verlegung
9. Sachantrag Nr. 171 BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN Antrag auf Resolution zum Klimanotstand
10. Sachantrag Nr. 99/2014-2020; Erlass einer Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungssatzung ZwES)
11. Absichtserklärung zum Beitritt in einen interkommunalen Verbund zur regionalen Verwertung des in kommunalen Kläranlagen der Landkreise Fürstenfeldbruck und Dachau anfallenden Klärschlammes
12. Wohnbauprojekt "Am Sulzbogen 20/22"; Externe Vergabe im Erbbaurecht
13. Städtebauliche Entwicklung BayWa-Areal Hubertusstraße; Grundsatzbeschluss
14. SA-Nr. 198 Wirtschaft vor Ort stärken - Gebühren senken
15. Bebauungsplan Nr. 96/2 "Kugelfang West"; Satzungsbeschluss
16. Verschiedenes

Nichtöffentlicher Teil:

3. Personalangelegenheiten; Festlegung der Dienstaufwandsentschädigung
4. Verschiedenes

Freundliche Grüße



Erich Raff
Oberbürgermeister

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 2165/2020

5. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates

Betreff/Sach-antragsnr.	Berufung Umweltbeiratsmitglieder			
TOP - Nr.		Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:		Erstelldatum	15.06.2020	
Verfasser		Zuständiges Amt	Amt 4	
Sachgebiet	41 Stadtplanung, Bauleitplanung, Verkehrsplanung	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2./ 3. Bgm:		
Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Ausschuss für Umwelt, Verkehr und Tiefbau	Vorberatung	14.07.2020	Ö
2	Stadtrat	Entscheidung	21.07.2020	Ö

Anlagen:	Bewerbungsunterlagen 13 Bewerber
----------	----------------------------------

Beschlussvorschlag:

- Der Stadtrat beschließt, folgende sieben Bewerber als Mitglieder in den Umweltbeirat zu berufen:

	Mitglieder
1	
2	
3	
4	
5	
6	
7	

- Der Beginn der Amtszeit des Umweltbeirates beginnt am 01.08.2020 und endet am 31.07.2023.

Referent/in	Halbauer / Grüne		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:

Durch den Beschluss des Stadtrates vom 25.04.2018 über die Satzung des Umweltbeirates der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck wurde die Gründung eines Umweltbeirates beschlossen. Die erste Amtszeit des Umweltbeirates als Gremium (institutionelle Amtszeit) begann per Stadtratsbeschluss am 01.07.2018 und endet ursprünglich mit dem Ende der Amtszeit des Stadtrates (30.04.2020).

Der Stadtrat beschließt in der 03. öffentlichen Sitzung am 27.05.2020, aufgrund der aktuellen Gegebenheiten rund um die Covid-19-Pandemie die Satzungen für die städtischen Beiräte Umweltbeirat und Sportbeirat bezüglich der jeweiligen Regelungen zum Ende der Amtszeit nicht am 30.04.2020 enden zu lassen. Die derzeit benannten Mitglieder verbleiben bis längstens 31.12.2020 im Amt.

Durch Wechsel eines Umweltbeiratsmitglieds in den neu gewählten Stadtrat und vorzeitigen Austritt zwei anderer Umweltbeiratsmitglieder wurde von Herrn Oberbürgermeister Raff in Absprache mit dem, damit handlungsunfähigen, Umweltbeirat, eine vorzeitige Neuwahl beschlossen. Die nun festgelegte Amtszeit beginnt am 01.08.2020 und endet am 31.07.2023.

Bei Beschluss über weitere Amtszeiten des Umweltbeirates währt die Amtszeit als Gremium höchstens drei Jahre. Sie beginnt jeweils mit der Berufung der Umweltbeiräte durch den Stadtrat und endet mit der Berufung eines neuen Umweltbeirates.

Der Umweltbeirat setzt sich zusammen aus sieben bestellten Vertretern verschiedener, im Umweltbereich aktiver Vereine aus Fürstenfeldbruck sowie weiteren Mitgliedern, die sich beruflich und privat für die Umwelt engagieren.

Aufgabe des Beirates ist es, den Stadtrat und die Stadtverwaltung in grundsätzlichen Fragen des Natur-, Klima- und Umweltschutzes zu beraten. Diese Beratung erstreckt sich insbesondere auch auf alle größeren städtischen Hoch- und Tiefbauprojekte, den Flächennutzungs- und Landschaftsplan, Bebauungspläne sowie die Unterhaltung von städtischen öffentlichen Grünflächen.

Die bevorstehende Berufung in den Umweltbeirat wurde im Rathausreport und der örtlichen Presse mit der Aufforderung bekanntgegeben, sich als Kandidat für den Umweltbeirat zur Verfügung zu stellen. Bei der Verwaltung gingen bis zur vorgegebenen Bewerbungsfrist am 03.07.2020 insgesamt 12 Bewerbungen ein.

Die Beiratsmitglieder müssen Gemeindeglieder nach Art. 15 Abs. 2 GO sein und die Voraussetzungen für die Wählbarkeit in den Stadtrat erfüllen. Mitglieder des Stadtrates und der Stadtverwaltung können keine Beiratsmitglieder werden.

Folgende Kandidaten haben sich beworben:

Bewerber:	Organisation/Verein
1.) Arndt, Regina	Umweltbeirat FFB – 1.Amtsperiode
2.) Azambuja, Tanja	Frauenpower4klima
3.) Billeter, Lucia	LVB Fürstenfeldbruck
4.) Frühwald Dr., Christian	Rotary Club Fürstenfeldbruck, Präsident
5.) Geschwinder, Malte	-
6.) Henning, Karin	-
7.) Höckenreiner, Dr. Martin	Umweltbeirat FFB – 1.Amtsperiode
8.) Jansen, Karl-Heinz	Umweltbeirat FFB – 1.Amtsperiode
9.) Kanold, Markus	-
10.) Lohde, Martin	-
11.) Rollny-Rupp, Ilona	-
12.) Schmetz, Ulrich	-
13.) Tscharke, Georg	Umweltbeirat FFB – 1.Amtsperiode

Die Bewerbungsschreiben sowie die Lebensläufe der 12 Kandidaten sind in der Anlage aufgeführt.

Der Ausschuss Umwelt, Verkehr und Tiefbau ist in Bezug auf die Berufung in den Umweltbeirat in vorberatender Funktion tätig. Der Ausschuss berät darüber, welche der Kandidaten dem Stadtrat zur eigentlichen Berufung zu empfehlen sind. Der Umweltbeirat wählt aus seiner Mitte einen Vorsitzenden und einen Stellvertreter mit einfacher Mehrheit der abgegebenen gültigen Stimmen. Bei Stimmengleichheit entscheidet das Los.

Ein Verein oder eine Organisation dürfen maximal durch 2 Mitglieder im Umweltbeirat vertreten sein. Insofern sind laut Umweltbeiratssatzung sieben Kandidaten vorzuschlagen.

Bei der Besetzung von Gremien mit externen Mitgliedern soll auf eine ausgewogene Berücksichtigung von Frauen und Männern hingewirkt werden.

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

**Vorab-Auszug
aus der Niederschrift über die
1. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Ausschusses für Umwelt, Verkehr
und Tiefbau
vom 14.07.2020**

Vorsitzender, Oberbürgermeister:

Herr Erich Raff;

Ausschussmitglieder:

Herr Adrian Best; Herr Albert Bosch; Herr Dr. Marcel Boß; Herr Thomas Brückner; Herr Georg Stockinger; Frau Karin Geißler; Herr Christian Götz; Herr Jan Halbauer; Herr Martin Kellerer; Herr Dr. Johann Klehmet; Herr Michael Piscitelli; Herr Mirko Pötzsch; Frau Irene Weinberg; Frau Dr. Alexa Zierl;

Beratungspunkt (öffentlich):

TOP 2	Neuwahl Umweltbeiratsmitglieder
--------------	----------------------------------------

Beschluss:

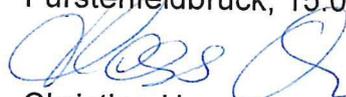
1. Der Ausschuss für Umwelt, Verkehr und Tiefbau empfiehlt dem Stadtrat, folgende sieben Bewerber als Mitglieder in den Umweltbeirat zu berufen:

	Mitglieder
1	Arndt, Regina
2	Billeter, Lucia
3	Geschwinder, Malte
4	Henning, Karin
5	Höckenreiner, Dr. Martin
6	Lohde, Martin
7	Tscharke, Georg

1. Nachrücker: Jansen, Karl-Heinz
2. Nachrücker: Azambuja, Tanja

2. Der Beginn der Amtszeit des Umweltbeirates beginnt am 01.08.2020 und endet am 31.07.2023.

Für die Richtigkeit des Auszuges:
Fürstenfeldbruck, 15.07.2020



Christine Hess
Schriftführerin

gez. Erich Raff
Oberbürgermeister

Stadtrat
21.07.2020

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 2193/2020

5. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates

Betreff/Sach-antragsnr.	Absichtserklärung zum Beitritt in einen interkommunalen Verbund zur regionalen Verwertung des in kommunalen Kläranlagen der Landkreise Fürstenfeldbruck und Dachau anfallenden Klärschlamm			
TOP - Nr.		Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:		Erstelldatum	09.07.2020	
Verfasser	Köber, Heide	Zuständiges Amt	Amt 4 Amt 3	
Sachgebiet	42 Bauverwaltung	Abzeichnung OB:		
Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Stadtrat	Entscheidung	21.07.2020	Ö

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt:

Die Absichtserklärung zum Beitritt in einen interkommunalen Verbund zur regionalen Verwertung des in den kommunalen Kläranlagen der Landkreise Fürstenfeldbruck und Dachau anfallenden Klärschlamm wird zur Kenntnis genommen. Der Stadtrat ermächtigt Herrn Oberbürgermeister Erich Raff diese Absichtserklärung zu unterzeichnen.

Referent/in	Götz / BBV		Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Klimarelevanz				
Umweltauswirkungen				
Finanzielle Auswirkungen			Nein	
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung				€
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag				€
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme				€
Folgekosten				€

Sachvortrag:

Die Klärschlamm Entsorgung in Deutschland befindet sich im Umbruch. Insbesondere die im Oktober 2017 in Kraft getretene novellierte Klärschlammverordnung (Abf-KlärV) zwingt die kommunalen Kläranlagenbetreiber zum Umdenken.

Die Stadt Fürstenfeldbruck entsorgt den anfallenden Klärschlamm derzeit bei der Firma Emter in Altenstadt, wo dieser in einer Monoverbrennungsanlage thermisch verwertet wird. Die zurückbleibende Asche und das darin enthaltene Phosphor werden landwirtschaftlich verwertet.

Die AbfKlärV regelt den Umgang mit Klärschlamm komplett neu. Die landwirtschaftliche Ausbringung des Klärschlammes soll beendet werden. Größere Kläranlage mit Einwohnerwerten größer als 100 000 EW, wie es der Anlagengröße der städtischen Kläranlage entspricht, sind ab 2029 verpflichtet, den im kommunalen Abwasser bzw. Klärschlamm enthaltenden Phosphor zurückzugewinnen.

Bei einem der ersten Besprechungstermine in der GfA in Geiselbullach im Jahr 2018 wurden die aus den Landkreisen Fürstenfeldbruck und Dachau eingeladenen Kommunen informiert, dass die GfA und der AmperVerband beabsichtigen auf dem Gelände der GfA eine Monoverbrennungsanlage zu errichten. Bei der 2. Infoveranstaltung am 13.02.2019 einigten sich die Verantwortungsträger der jeweiligen Kommunen und Kläranlagenbetreiber darauf, eine gemeinsame Machbarkeitsstudie zur ‚Möglichkeit der interkommunalen Klärschlammverwertung am Standort der GfA Geiselbullach‘ in Auftrag zu geben.

Ziel dieser Studie war die Untersuchung, ob der in den kommunalen Kläranlagen der Landkreise Fürstenfeldbruck und Dachau anfallende Klärschlamm am Standort des Abfallheizkraftwerks der GfA verwertet werden könnte, und wenn ja, welche Verfahrensschritte und Technologien dafür geeignet erscheinen. Zusätzlich wurde in der Studie geprüft, welcher neue Rechtsträger hinsichtlich gesellschafts-, kommunal-, vergabe- sowie steuerrechtlicher Aspekte für die Aufgabe der gemeinsamen Klärschlammverwertung geeignet scheint.

Die Machbarkeitsstudie liegt nun seit dem 31.01.2020 vor. Sie kommt zu dem Ergebnis, dass ein regionales Management und eine ökologisch vorteilhafte Entsorgung der Klärschlämme der Region zu den derzeit marktgängigen Kosten am Standort der GfA möglich ist, falls sich genügend kommunale Verantwortungsträger bereit erklären, ihren Klärschlamm in dieses gemeinsame System einzubringen. In diesem Fall wird die Gründung einer entsprechenden Organisation, wie z.B. eines Zweckverbandes, angestrebt.

Um den Koordinatoren, GfA und AmperVerband Planungssicherheit zu geben, wurde eine Absichtserklärung (Anlage 1) verfasst, mittels derer sich die Verantwortlichen der kommunalen Kläranlagen der beiden Landkreise Dachau und Fürstenfeldbruck grundsätzlich zu einem interkommunalen Verbund der Klärschlammverwertung am Standort der GfA bekennen sollen. Nach Auswertung des Rücklaufs der Absichtserklärung kann entschieden werden, ob sich genügend potenzielle Kooperationspartner finden und der angestrebte interkommunale Verbund weiter verfolgt werden kann oder nicht.

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 2177/2020

5. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates

Betreff/Sach-antragsnr.	Kläranlage Fürstfeldbruck - Dynamische Simulation, Baudurchführung BA 2			
TOP - Nr.		Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:	SG 44	Erstelldatum	22.06.2020	
Verfasser	Doll, Walter	Zuständiges Amt	Amt 4	
Sachgebiet	44 Städtischer Tiefbau, Kläranlage	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2./ 3. Bgm:		
Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Stadtrat	Kenntnisnahme/ Entscheidung	21.07.2020	Ö

Anlagen:	<ul style="list-style-type: none"> - Anlage 1: Lageplan - Anlage 2: Schnitt Schlamm Speicher - Anlage 3: Grundriss Behälter
----------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt den Bau des 2. Bauabschnittes mit einer geschätzten Auftragssumme von 1,1 Mio. €.

Referent/in		Pötzsch / SPD	Ja/Nein/Kenntnis	Nein
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Klimarelevanz				
Umweltauswirkungen				
Finanzielle Auswirkungen				
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung			Ja	€
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag			Ja	1,1 Mio. €
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme				€
Folgekosten				€

Sachvortrag:

In der 7. öffentlichen und nichtöffentlichen Sitzung des Ausschusses für Umwelt, Verkehr und Tiefbau vom 11.03.2015 wurde die Umbaumaßnahme des Klärwerks BA 1 und BA 2 beschlossen. Ebenfalls in dieser Sitzung wurde das Büro Dr. Ing. Steinle Ingenieurgesellschaft mit der Durchführung von BA 1 beauftragt.

Die Maßnahmen zur Ertüchtigung der Biologie (BA 1) sind mittlerweile komplett fertig gestellt. Für den Bauabschnitt 2 „Ertüchtigung der Prozesswasser- und Schlammbehandlung“ wurde beim Landratsamt Fürstenfeldbruck eine Baugenehmigung beantragt, welche nunmehr genehmigt wurde.

Zum damaligen Zeitpunkt 2014/2015 wurde die Gesamtmaßnahme aufgrund einer Grobkostenschätzung mit einem Volumen von 1.620.000 € beschlossen. Aufgrund der Betriebssicherheit der Anlage, die Arbeiten mussten unter laufendem Betrieb unter Einhaltung der Einleitungswerte durchgeführt werden, sind diese komplett abgeschlossen. Die Endabrechnung des 1. Bauabschnittes beläuft sich auf rund 1.195.000 €.

Gemäß Kostenberechnung für den 2. Bauabschnitt wurden 1,1 Mio. € ermittelt. Die Maßnahmen umfassen die Ertüchtigung der Prozess- und Schlammbehandlung. Dabei soll der bestehende Eindicker als Prozesswasserspeicher mit einem Volumen von rund 500 m³ genutzt werden, erforderlich ist ein Neubau eines Eindickers mit einem Volumen von rund 1.000 m³. Hintergrund dabei ist, dass anfallendes, hochbelastetes Zentratwasser im Prozesswasserspeicher zwischengelagert werden kann und je nach Auslastung der Kläranlage dosiert dem Kreislauf zugeführt werden kann.

Da mit dem bereits abgerechneten BA 1 und BA 2 Kosten in Höhe von rund 2,3 Mio. € entstehen, ist die Höchstgrenze des Ausschusses überschritten und der 2. BA muss deshalb vom Stadtrat beschlossen werden. Aufgrund des Probetriebs und den praktischen Erfahrungen aus BA 1 war es möglich, dass die Stadt Fürstenfeldbruck auf Antrag bei einer Verbesserung des N-Gesamt-Ablaufwertes von 18 mg/l auf 14 mg/l eine Rückzahlung der Abwasserabgabe von 2015 bis 2017 in Höhe von rund 300.000 € erreichen konnte. Bereinigt durch diesen Betrag entstehen deshalb Kosten von rund 2 Mio. €.

Hinzuweisen ist noch, dass sich die damalige Entscheidung auf ein zusätzliches Becken mit Mehrkosten in Höhe von 3 Mio. € in der Praxis bestätigt hat und die amtlichen Vorgaben erfüllt werden können. Diesbezügliche amtliche Messungen des Wasserwirtschaftsamtes München konnten die Einlaufwerte bestätigen.

Nach Abschluss des BA 2 muss seitens der Stadt noch eine Genehmigung für eine gehobene Erlaubnis mit einer Laufzeit von 20 Jahren beantragt werden. Momentan wird die Einleitung durch eine zeitlich beschränkte Erlaubnis geregelt.

Stadtrat
21.07.2020

Grundlagen Plan		Bezugsquelle	Datum
Planart	Lageplan	Leichtbau für Einbau von 1000l Behälter und Vermauerung	August 2015
DFK	Lageplan	Arnold GmbH AG Bauabteilung 141	April 2018
Vermessung	Lageplan	Arnold GmbH AG Bauabteilung 141	April 2018
Planungsdienst	Lageplan	Arnold GmbH AG Bauabteilung 141	April 2018
Sparten	Lageplan	Arnold GmbH AG Bauabteilung 141	August 2018



Zugehörige Pläne zu	Bezeichnung
Plan-Nr.	118100AP03SP

Vorabzug Stand 24.06.2020

AUSFÜHRUNGSPLANUNG Stand 03/20

Nr.	Bezeichnung	Einheit	Menge
1			
2			
3			

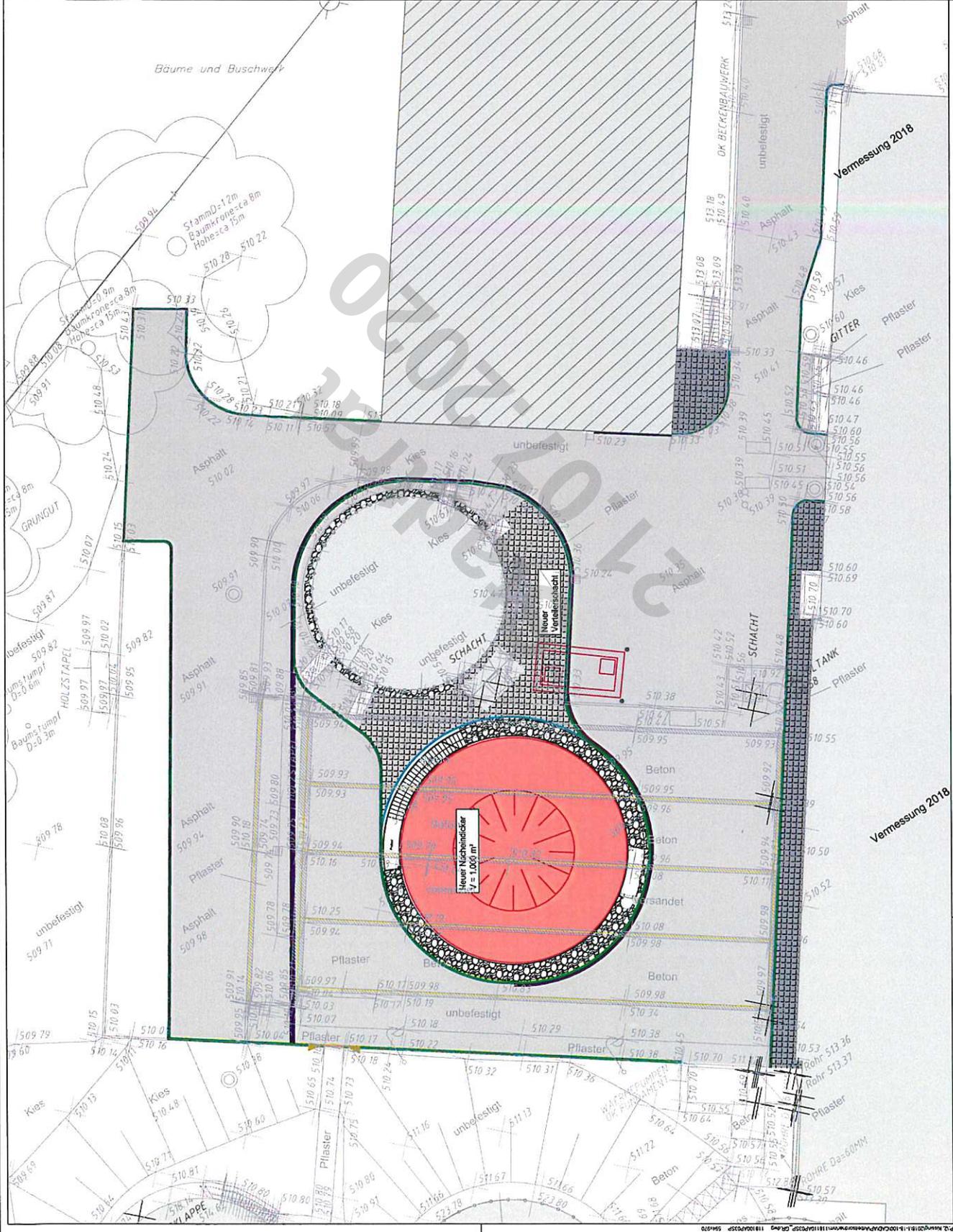
Bauherr: Stadt Fürstenfeldbruck
Projekt: Erüchtigung der Schlammbehandlung

Planart: Lageplan

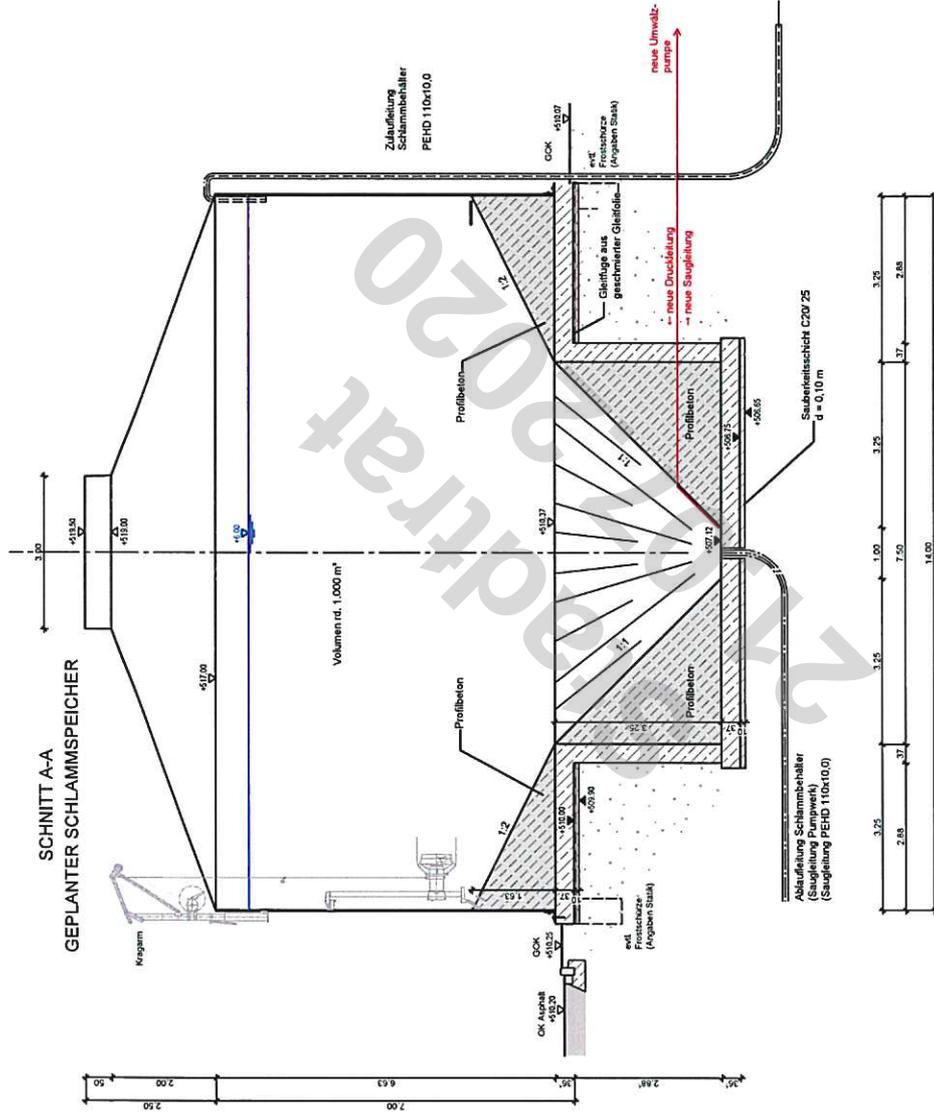
Maststab: 1:100
Datum: 17.03.2020

Blatt-Nr.: 1.18.100
Plan-Nr.: 118100AP03SP
Anlage:

Blatt-Nr.:



Stadtrat
21.07.2020



Neuerichtung Lagerhalle für Schlammcontainer und Neubau eines Schlammspeicherbehälters an der Kläranlage Fürstenfeldbruck
 Olchinger Straße 35
 82275 Emmering

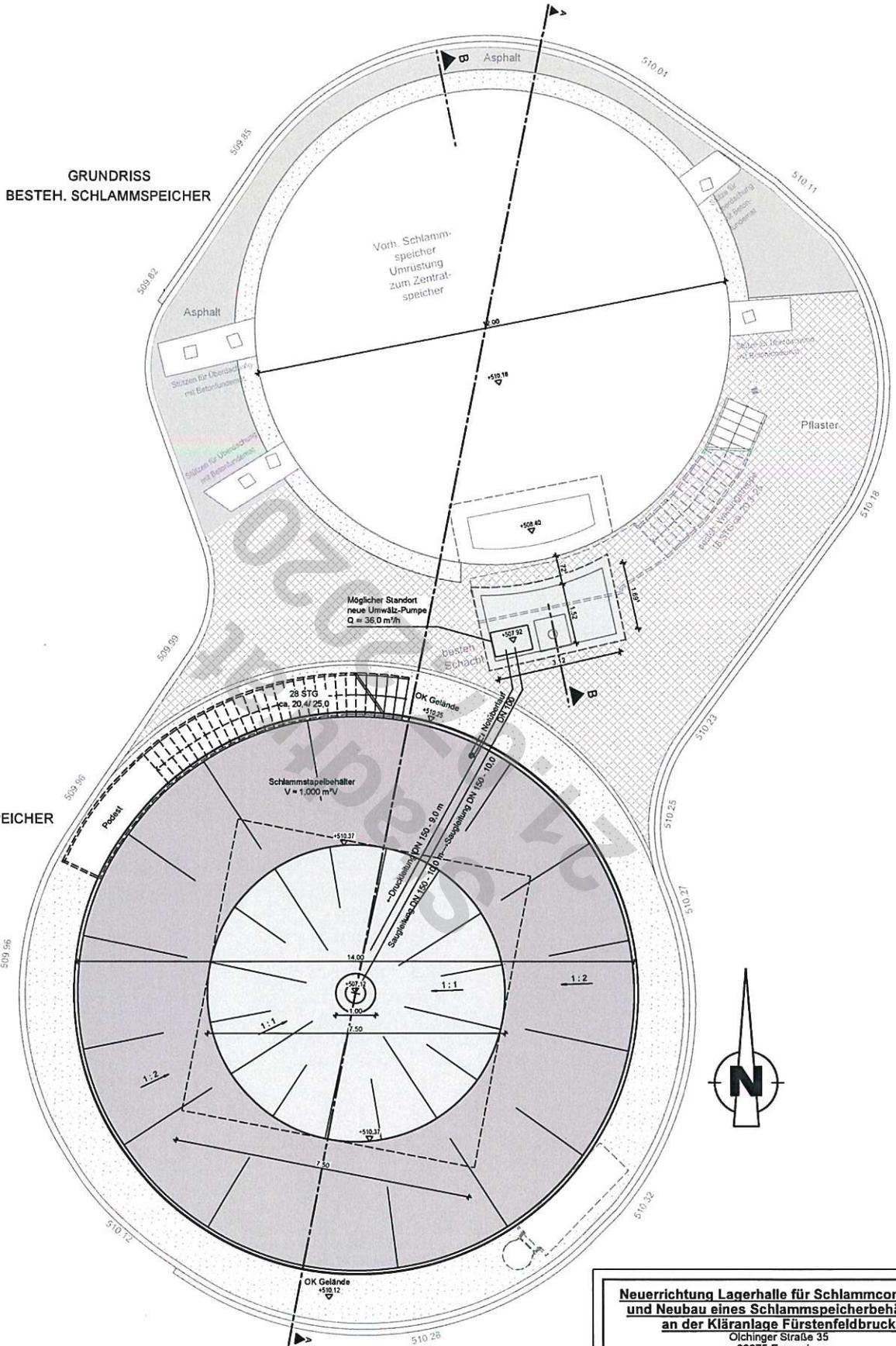
Bauherr: Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck
 Hauptstraße 31
 82256 Fürstenfeldbruck

Planinhalt: Schnitt A-A
 M 1:100

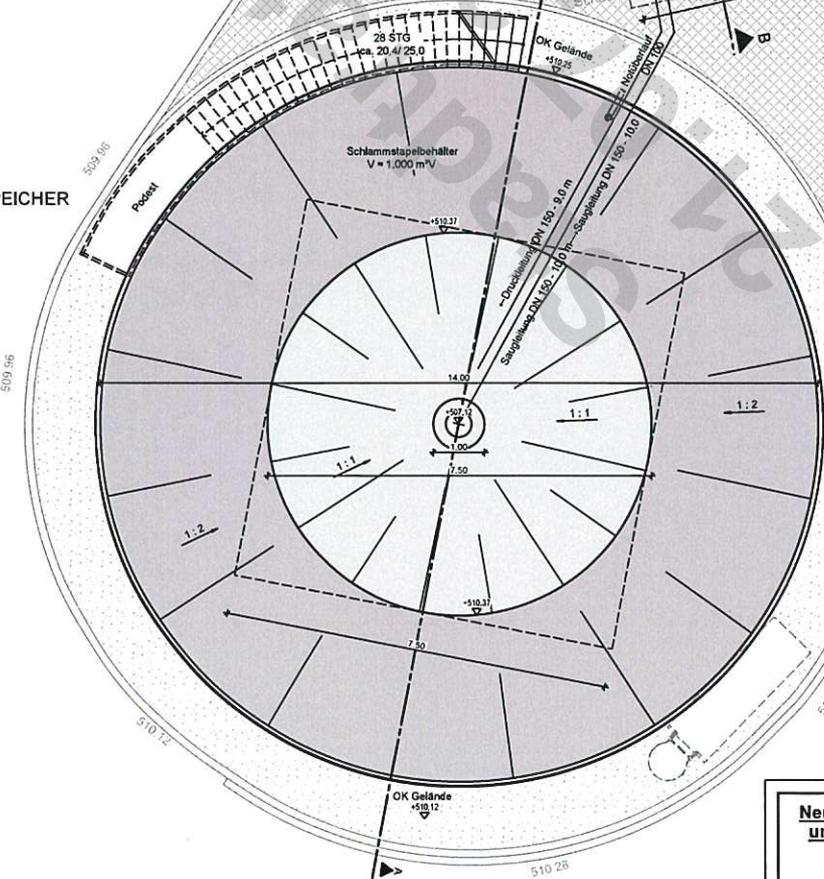
ARNOLD CONSULT AG
 Beratende Ingenieure und Architekten
 Kissing, 16.04.2020
 Arnoldschloß 11, 82031 München, 01 5221 715-0
 E-Mail: info@arnoldconsult.de

Stadtrat
21.07.2020

GRUNDRISS
BESTEH. SCHLAMMSPEICHER



GRUNDRISS
GEPLANTER SCHLAMMSPEICHER



**Neuerrichtung Lagerhalle für Schlammcontainer
und Neubau eines Schlammstapelbehälters
an der Kläranlage Fürstenfeldbruck**
Ölchinger Straße 35
82275 Emmering

Bauherr: Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck
Hauptstraße 31
82256 Fürstenfeldbruck

Planinhalt: Grundriss Behälter
M 1:100

ARNOLD CONSULT AG
Beratende Ingenieure und Architekten
Bühlstraße 141, 86218 Kissing
Tel.: +49 (0) 8233 7915-0, Fax: +49 (0) 8233 7915-14
E-Mail: info@arnold-consult.de

Kissing,
16.04.2020

Stadtrat
21.07.2020

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 2183/2020/1

5. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates				
Betreff/Sach-antragsnr.	Bebauungsplan G1 "Grüngürtel zwischen Rothschaiger Forst und Staatsstraße 2054"; Änderung der Zielsetzung; erneuter Billigungsbeschluss			
TOP - Nr.		Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:	41-Rz-Zw	Erstelldatum	30.06.2020	
Verfasser	Zweckl, Florian	Zuständiges Amt	Amt 4	
Sachgebiet	41 Stadtplanung, Bauleitplanung, Verkehrsplanung	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2./ 3. Bgm:		
Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss	Vorberatung	15.07.2020	Ö
2	Stadtrat	Entscheidung	21.07.2020	Ö
Anlagen:	1 Aufstellungsbeschluss Stadtrat 27.07.2010 2 BBP G 1, Entwurf 10.10.2012 3 57. FNP-Änderung, Fassung 10.06.2013 4 Stellungnahmen 5 BBP G 1; Vorläufige Fassung 15.05.2013			

Beschlussvorschlag:**Der Stadtrat beschließt:**

1. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan G1 „Grüngürtel zwischen Rothschaiger Forst und Staatsstraße St 2054“ wird fortgeführt.
Der Entwurf des Bebauungsplans G1 „Grüngürtel zwischen Rothschaiger Forst und Staatsstraße St 2054“; in der Fassung vom 10.10.2012 bzw. der vorläufigen Fassung vom 15.05.2013; wird i. V. mit den im Sachvortrag aufgeführten bzw. in der Sitzung beschlossenen Änderungen gebilligt. Es werden geeignete Festsetzungen zum Ausschluss baulicher Anlagen durch die Verwaltung erarbeitet.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans trägt das Datum der Sitzung des Stadtrates vom 21.07.2020.

Referent/in	Götz / BBV		Ja/Nein/Kennntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kennntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kennntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kennntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kennntnis	
Klimarelevanz			hoch	
Umweltauswirkungen			hoch	
Finanzielle Auswirkungen			Unbekannt	
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung				€
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag				€
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme				€
Folgekosten				€

Sachvortrag:

I. Sachstand

1. In der Sitzung des Stadtrates am 27.07.2010 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes G1 „Grüngürtel zwischen Rothschaiger Forst und Staatsstraße St 2054“ beschlossen (siehe Anlage 1).
Bis Ende November 2011 wurden die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Schon früh war absehbar, dass die städtischen Planungsziele hinsichtlich des Abgrabungskonzeptes und des Grüngürtels im Brucker Norden und Westen mit den Planungszielen des Regionalplans, insbesondere mit dem Vorranggebiet VR 601 kollidieren; die Stadt hatte daher eine Änderung des Regionalplans beantragt. Zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung war ein Änderungsbeschluss zum Regionalplan aber noch nicht gefasst. Deshalb wurde zunächst kein Satzungsbeschluss gefasst.
2. Zeitgleich mit der Aufstellung des Bauleitplanverfahrens 2010 wurde eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB für den östlich der Kieswerkstraße gelegenen Teil des Bebauungsplans als Satzung beschlossen und ist damals in Kraft getreten. Im Jahre 2011 wurde die Verlängerung der Veränderungssperre um ein Jahr für den o.g. Bereich ebenfalls beschlossen. Im Jahr 2012 wurde nochmalig um ein Jahr verlängert. Die letzte zulässige Veränderungssperre ist fristgerecht am 26.06.2013 außer Kraft getreten. Seither wirkt im Geltungsbereich des Bebauungsplans G1 keine Veränderungssperre mehr.
3. Der Planungsausschuss des Regionalen Planungsverbandes hatte in seiner Sitzung am 28.02.2012 die Änderung der Vorranggebiete im Stadtgebiet von Fürstfeldbruck und somit die Änderung des Regionalplans beschlossen.
In der Sitzung des Planungs- und Bauausschusses vom 25.07.2012 wurde ein erneuter Billigungsbeschluss für den Bebauungsplan unter den veränderten Rahmenbedingungen (Erweiterung der Vorrangfläche nach Süden) und abgestimmt auf die 57. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst. Die Übertragung der neuen Regionalplandarstellung erfolgte damals in Abstimmung mit Vertretern der Regierung von Oberbayern.
4. Abweichend von der vereinbarten Vorgehensweise teilte die Regierung von Oberbayern durch Schreiben vom 23.08.2012 mit, dass die Plandarstellungen der 57. Änderung des FNP und des Bebauungsplans G1 nicht der zur Verbindlichen Erklärung eingereichten Darstellung des Regionalplans entsprechen.
5. Der Planungs- und Bauausschuss hatte daraufhin in seiner Sitzung vom 10.10.2012 (siehe Anlage 2) den Entwurf zum Bebauungsplan G1 „Grüngürtel zwischen Rothschaiger Forst und St 2054“ wie folgt geändert:
 - Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde im Südwesten bis zur südlichen Grenze des Vorranggebietes VR 601 (gemäß Darstellung aus der Fortschreibung des Regionalplans) bzw. bis zur Abgrenzung der Konzentrationsfläche (gemäß Darstellung der 57. Änderung des FNP, Fassung 10.10.2012) erweitert.

- Die Abgrenzung der Abbaufäche für Kies (Abgrabungsfläche) wurde jedoch analog zur Abgrenzung der Fassung vom 25.07.2012 (auch analog 57. FNP-Änderung Fassung 31.07.2012) unverändert beibehalten

Gegenüber der Abgrenzungsvorgabe durch den Regionalplan und der hieraus entwickelten Konzentrationsfläche für Kiesabbau im Flächennutzungsplan sollte mit der Beschlussfassung vom 10.10.2012 auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine räumliche Konkretisierung erfolgen, die sich an den örtlichen Gegebenheiten, insbesondere an das vorhandene öffentliche Wegenetz, orientiert. Hierbei blieb die Abgrabungsfläche im südwestlichen Bereich hinter der Abgrenzung der Vorrangfläche bzw. der Konzentrationsfläche zurück; im südöstlichen Bereich erfolgte eine etwa flächengleiche Erweiterung über die Vorrangfläche bzw. Konzentrationsfläche hinaus.

6. In der erneuten Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB wurde in verschiedenen Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung, insbesondere von der Regierung von Oberbayern und dem Bayer. Industrieverband Steine und Erden e.V., das Zurückbleiben hinter der im Regionalplan ausgewiesenen Vorrangfläche bzw. der im Flächennutzungsplan dargestellten Konzentrationsfläche angegriffen. In anderen Stellungnahmen wurde die Planung, unter Verweis auf den höheren Verlust an Waldflächen, dessen Funktion als Erholungswald sowie die verlorengehenden Wald- und Wanderwege, abgelehnt.

Um Konflikte mit den übergeordneten Zielen der Raumordnung auszuräumen wurde von der Verwaltung damals vorgeschlagen die Planungskonzeption derart zu ändern, dass der Geltungsbereich und die Abgrenzung der Abgrabungsflächen genau der Darstellung der 57. FNP-Änderung bzw. der seit 28.02.2012 gültigen Änderung des Regionalplanes für die Vorranggebiete Kies, hier Vorranggebiet VR 601 entspricht. Es wurde dann mit Datum vom 15.05.2013 eine vorläufige Fassung eines angepassten Entwurfs für eine erneute Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB vorbereitet (siehe Anlage 5). Die 57. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 26.02.2013 wurde am 10.06.2013 wirksam (siehe Anlage 3).

7. Zwischenzeitlich hatte jedoch die Firma Kiesgrubenrekultivierung Oberbayern GmbH (KRO) die Grundstücke der Kiesgrube Stockinger und die südlich angrenzenden Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans käuflich erworben. Die Firma Kiesgrubenrekultivierung Oberbayern GmbH (KRO) hatte sich bereit erklärt, die Grundstücksflächen im Südwesten, entsprechend den Planungszielen der Stadt Fürstenfeldbruck, nicht für den Kiesabbau in Anspruch zu nehmen; ein entsprechender städtebaulicher Vertrag wurde zwischen der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck und der Firma KRO geschlossen. Damit verblieb zwar die südliche Abgrenzung der Kiesabbaufäche analog zur Darstellung der Bebauungsplanfassung vom 10.10.2012 (siehe Anlage 2) bestehen, auf einen Eingriff in die südwestlichen Waldflächen hätte jedoch auf der Grundlage der Vereinbarung verzichtet werden sollen.
8. Auf Grund des bis heute nicht in Rechtskraft getretenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. G1 „Grüngürtel zwischen Rothschaiger Forst und Staatsstraße St 2054“ ist der Städtebauliche Vertrag zwischen der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck und der Betreiberfirma KRO aber seither schwebend unwirksam.

9. Es liegt seit 12.05.2020 eine abgrabungsrechtliche Genehmigung „Trockenabbau Eichholz Fl.Nrn. 2103T und 2103/1T Gmkg. Fürstenfeldbruck“ zur Abgrabung der letzten südlichen Erweiterung der Kiesgrube Puch durch die Firma Kiesgrubenrekultivierung Oberbayern GmbH beim Landratsamt Fürstenfeldbruck vor. Der Umgriff der südlichen Abbaugrenze entspricht entgegen der im Städtebaulichen Vertrag festgesetzten Abbaugrenze hier der gesamten Vorrangfläche VR 601, der o.g. mittlerweile gültigen Änderung des Regionalplanes und der rechts-wirksamen 57. Änderung des Flächennutzungsplans Fürstenfeldbruck. Die große Kreisstadt Fürstenfeldbruck wird mit Eingangsdatum 15.06.2020, vom Landratsamt Fürstenfeldbruck um Bekanntmachung und Stellungnahme nach § 36 BauGB bezüglich des o.g. „Genehmigungsantrag Trockenabbau Eichholz Fl.Nrn. 2103T und 2103/1T Gmkg. Fürstenfeldbruck“ gebeten. Die Behandlung der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) im Rahmen des Abgrabungsantrags findet im Umwelt- und Verkehrsausschuss am 14.07.2020 statt. Demnach wird von Seiten der Verwaltung festgestellt, dass die Belange der Stadt Fürstenfeldbruck ausreichend in der UVP gewürdigt sind und es im Rahmen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung keiner Stellungnahme oder eines Erörterungstermins bedarf. Begründete Einwände durch die Stadt Fürstenfeldbruck gegen die Genehmigung des Abgrabungsantrags können nach aktueller Sachlage somit höchstwahrscheinlich nicht erhoben werden.
10. Durch den jetzigen Betreiber der Kiesgrube Puch wurde weiterhin im Jahr 2019 ein Antrag auf Plangenehmigung nach § 35 Abs. 3 Nr. 1 KrWG für die Errichtung und Betrieb einer Deponie DK 0 („Inertabfalldeponie“) am Standort der ehemaligen „Kiesgrube Stockinger“ beim Landratsamt Fürstenfeldbruck gestellt. Der Antrag gilt hierbei für die Änderung des bisherigen Einbringmaterials von Recyclingmaterial nach Zuordnungswert Z.1.1 (vgl. Z 0 Material = gänzlich unbelastete Bodenaushübe, uneingeschränkter Einbau) auf Deponieklasse DK 0 Material (gering belastete mineralische Abfälle, z.B. „Bauschutt“ etc.) zur Verfüllung der Grube. Materialien nach Deponieklasse 0 und höher unterliegen immer einer gewissen Vorbehandlung und Aufbereitung bevor ein Einbau als Verfüllmaterial möglich ist (z.B. Vorsortierung und Separierung von Bau- und Abbruchabfällen mit nur geringfügig anhaftenden nichtmineralischen Fremdbestandteilen). Grundsätzlich gibt es hierzu biologische, hydrologische und trockenmechanische Verfahren. Der Antrag wurde der Stadt Fürstenfeldbruck zwar im September 2019 vorgelegt, jedoch hat die Stadt dem Landratsamt Fürstenfeldbruck mitgeteilt, dass zur weiteren Beurteilung des Vorhabens weitere Unterlagen und Stellungnahmen erforderlich sind. Diese wurde der Stadt bis heute nicht vorgelegt. Trotz eines Gespräches beim Landratsamt im Hinblick auf § 38 BauGB und dem geäußerten Wunsch, in die Planung mit eingebunden zu werden, liegen der Stadt keine weiteren Erkenntnisse zu einer DK 0 Deponie mit Bodenbehandlungszentrum vor.
- Das beantragte Vorhaben würde planungsrechtlich nicht mehr dem bestehenden Kies- und Splittwerk zugeordnet werden, sondern der Abfallbeseitigung bzw. Abfallverwertung dienen und würde einen eigenen Betriebszweig darstellen.

In einem möglichen abfallrechtlichen Planfeststellungsverfahren zur Aufbereitung des Einbringmaterials für die DK 0 Deponie vor Ort würden auch städtebauliche Belange berücksichtigt. Durch einen Bebauungsplan würde sich die Stadt Fürstenfeldbruck die Möglichkeit, im Vorfeld die planerischen Ziele im Verfahren mit den Interessen des Betreibers der Anlage in Einklang zu bringen, sichern.

Bisher erfolgten die Absprachen des Betreibers nur mit dem Landratsamt Fürstenfeldbruck – ein entsprechender Antrag ist bereits in Vorbereitung.

II. Ergebnis des letzten Anhörungsverfahrens, weiteres Vorgehen

In verschiedenen Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung, insbesondere von der Regierung von Oberbayern und dem Bayer. Industrieverband Steine und Erden e.V., wird das Zurückbleiben hinter der im Regionalplan ausgewiesenen Vorrangfläche bzw. der im Flächennutzungsplan dargestellten Konzentrationsfläche angegriffen. In anderen Stellungnahmen wird die Planung, unter Verweis auf den höheren Verlust an Waldflächen, dessen Funktion als Erholungswald sowie die verlorengehenden Wald- und Wanderwege, abgelehnt.

Für das weitere Vorgehen ergeben sich grundsätzlich zwei Möglichkeiten:

1. **Wiederaufnahme und Fortführung** des im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. G1 „Grüngürtel zwischen Rothschaiger Forst und Staatsstraße St 2054“ mit angepasster Planungskonzeption und Zielsetzung. Der Geltungsbereich wird wie in der zuletzt 2013 vorbereiteten Entwurfsfassung (15.05.2013) entsprechend dem mittlerweile seit 10.06.2013 wirksamen 57. FNP Änderung des Flächennutzungsplans und der seit 28.02.2012 gültigen Änderung des Regionalplanes für die Vorranggebiete Kies (hier VR 601) dargestellt. Ein Konflikt mit den Zielen der Raumordnung besteht damit grundsätzlich nicht mehr. Es werden geeignete Festsetzungen zum Ausschluss baulicher Anlagen durch die Verwaltung erarbeitet. Der Vorteil dieser Vorgehensweise besteht insbesondere darin, dass das Verfahren voraussichtlich zügiger und mit weniger Verwaltungsaufwand zum Abschluss gebracht werden kann. In diesem Fall ist für den geänderten Bebauungsplan ein Billigungsbeschluss zu fassen; die Verwaltung ist mit der Durchführung einer erneuten Auslegung zu beauftragen.
2. **Einstellung** des im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. G1 „Grüngürtel zwischen Rothschaiger Forst und Staatsstraße St 2054“ und **Neuaufstellung** Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. G2 „Grüngürtel zwischen Rothschaiger Forst und Staatsstraße St 2054“ zur Darstellung eines planungsrechtlichen Neuanfangs. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. G2 wird hierbei deckungsgleich mit der zuletzt vorbereiteten Entwurfsfassung des Bebauungsplanes G 1 abgegrenzt. Der Vorteil dieser Vorgehensweise besteht insbesondere darin, dass der Bebauungsplan etwas „schlanker“ und übersichtlicher gehalten werden kann, womit das Risiko von etwaigen Rechtsmängeln minimiert wird. In diesem Fall ist für die Einstellung des Bebauungsplans G1 ein Beschluss zu fassen.

Für die Aufstellung des Bebauungsplans G 2 ist ein Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB zu fassen. Die Verwaltung ist mit der Durchführung der Bauleitplanung zu beauftragen.

Die Verwaltung empfiehlt das weitere Vorgehen nach Ziffer II. 1 Wiederaufnahme und Fortführung des im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes G1 mit angepasster Planungskonzeption und Zielsetzung.

A STELLUNGNAHMEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Pkt.	Träger öffentlicher Belange	Datum	Einwand/		Hinweise
			Ja	nein	
1.	Amt für ländliche Entwicklung, Oberbayern				
2.	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg (AELF)				
3.	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten FFB (AELF)	17.12.2012	x		
4.	Bayerischer Bauernverband, München				
5.	Bayerischer Industrieverband Steine und Erden e.V. München	07.12.2012	x		
6.	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München	11.12.2012			x
7.	Bayerische Landesanstalt für Landwirtschaft, Freising				
8.	Bayerisches Landesamt für Umwelt, Augsburg	10.12.2012	x		
9.	Bezirksfinanzdirektion, München				
10.	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben				
11.	Bund Naturschutz e.V.				
12.	DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung München	28.11.2012		x	
13.	Deutsche Telekom AG	26.11.2012		x	x
14.	Dt. Post Immobilienservice GmbH				
15.	Eisenbahn Bundesamt, Außenstelle München, Sachbereich 1	14.12.2012		x	
16.	Erdgas Südbayern GmbH				
17.	Evang.-Luth. Pfarramt Erlöserkirche, Fürstenfeldbruck				
18.	Evang.-Luth. Pfarramt Gnadenkirche, Fürstenfeldbruck				
19.	Fachhochschule für öffentliche Verwaltung und Rechtspflege in Bayern (polizei)				
20.	Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH, Idar-Oberstein	11.12.2012			x
21.	Gemeinde Alling	29.11.2012		x	
22.	Gemeinde Egenhofen				
23.	Gemeinde Emmering	28.11.2012		x	

Pkt.	Träger öffentlicher Belange	Datum			
			Einwand/ Ja	Einwand/ nein	Hinweise
24.	Gemeinde Grafrath				
25.	Gemeinde Kottgeisering				
26.	Gemeinde Maisach	05.12.2012		x	
27.	Gemeinde Mammendorf				
28.	Gemeinde Moorenweis				
29.	Stadt Olching	12.12.2012		x	
30.	Gemeinde Schöngeising				
31.	Gemeinde Türkenfeld				
32.	Handwerkskammer für München und Oberbayern, München				
33.	Immobilien Freistaat Bayern, Regionalvertretung Augsburg				
34.	Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern				
35.	Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co KG	29.11.2012		x	
36.	Kath. Pfarramt St. Bernhard				
37.	Kath. Pfarramt St. Magdalena				
38.	Kreishandwerkerschaft Fürstenfeld- bruck				
39.	Kreisheimatpflegerin Susanne Poller				
40.	Kreisjugendring				
41.	Landratsamt Fürstenfeldbruck	08.01.2013	x		x
42.	LBV - Naturschutzinfozentrum, Kreisgruppe Fürstenfeldbruck				
43.	MVV, München				
44.	Planungsverband Äußerer Wirt- schaftsraum München				
45.	Regierung von Oberbayern, Gewer- beaufsichtsamt, München	29.11.2012		X	
46.	Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanung, München	12.12.2012	x		
47.	Regierung von Oberbayern, Luftamt Südbayern	28.11.2012		X	
48.	Regionaler Planungsverband Mün- chen	19.12.2012			x
49.	Staatl. Bauamt Freising, Hochbau				
50.	Staatl. Bauamt Freising, Straßenbau				
51.	Staatl. Schulamt FFB				
52.	Stadt Fürstenfeldbruck, Amt 1				
53.	Stadt Fürstenfeldbruck, Amt 2				
54.	Stadt Fürstenfeldbruck, Amt 3				
55.	Stadtbrandrat Christian Leis				

Pkt.	Träger öffentlicher Belange	Datum			
			Einwand/ Ja	Einwand/ nein	Hinweise
56.	Stadtwerke Fürstenfeldbruck, Strom- Fernwärme- und Wasserver- sorgung				
57.	Wasserzweckverband Landsberied	13.12.2012		x	
58.	Wasserwirtschaftsamt München	14.12.2012	x		
59.	Wehrbereichsverwaltung Süd, Au- ßenstelle München				

A 1 Von folgenden Behörden und Trägern öffentlicher Belange sind Äußerungen oder Anregungen eingegangen, jedoch sind keine, geringfügige, erkennbare oder schutzwürdige Belange betroffen bzw. wurden die Belange ausreichend gewürdigt (Anlage 4)

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 11.12.2012
- Deutsche Telekom AG vom 26.11.2012
- Fernleitungsbetriebsgesellschaft vom 11.12.2012
- Regionaler Planungsverband vom 19.12.2012

In den o.g. Stellungnahmen werden keine Bedenken geäußert. Die Hinweise beziehen sich auf dem Bebauungsplanverfahren nachfolgende Maßnahmen; diese Hinweise sind schon berücksichtigt bzw. werden zu einem späteren Zeitpunkt beachtet.

A 2 Behörden und Träger öffentlicher Belange, von denen Äußerungen oder Anregungen eingegangen sind, die im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen sind (Anlage 4)

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten FFB (AELF) vom 17.12.2012
- Bayerischer Industrieverband Steine und Erden e.V. München vom 07.12.2012
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Augsburg vom 10.12.2012
- Landratsamt Fürstenfeldbruck vom 08.01.2013
- Regierung von OBB, Höhere Landesplanung vom 12.12.2012
- Wasserwirtschaftsamt München vom 14.12.2012

A 3 Änderungsvorschläge

Auf Grund der eingegangenen Äußerungen aus der Behördenbeteiligung und von Anregungen der Verwaltung werden folgende Änderungen vorgeschlagen:

1. Geltungsbereich (BBP Ziffer 2.23)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Südosten soweit zurückgenommen, dass er mit der im Regionalplan ausgewiesenen Vorrangfläche VR 601 und der Darstellung der Konzentrationsfläche für Kiesabbau aus der 57. FNP-Änderung (Fassung 10.06.2013) übereinstimmt.

2. Flächen für die Gewinnung von Bodenschätzen (BBP Ziffer 2.15)

Die Fläche für die Gewinnung von Bodenschätzen wird im Südwesten bis zur Grenze des (neu festgelegten) Geltungsbereichs erweitert.

Begründung zu 1 und 2:

Der Geltungsbereich und die Abgrabungsfläche entsprechen damit vollständig der im Regionalplan ausgewiesenen Vorrangfläche VR 601 bzw. der im Flächennutzungsplan dargestellten Konzentrationsfläche; ein Konflikt mit den Zielen der Raumordnung besteht nicht mehr.

3. Flächen für Landwirtschaft und Erholung

Die bisher als Fläche für die Landwirtschaft (BBP Ziffer 1.16) festgesetzten Flächen östlich der Kieswerkstraße werden als „Flächen für Landwirtschaft und Erholung“ (gemäß § 9 Abs.1 Nr 9 BauGB; besonderer Nutzungszweck von Flächen) festgesetzt.

Begründung:

Die seit 28.02.2012 gültige Änderung des Regionalplanes, die 57. FNP-Änderung und der Bebauungsplan G 1 haben zum Ziel den Kiesabbau östlich der Kieswerkstraße auszuschließen. Stattdessen soll das Konzept des Grüngürtels die abwechslungsreiche Mischung von landwirtschaftlich genutzten Freiflächen und Waldgebieten sichern und weiter entwickeln, sowie Landschaften unterschiedlicher Ausprägung in einen vernetzten und wahrnehmbaren Zusammenhang bringen; diese Flächen werden in der 57. FNP-Änderung als „Flächen für Landwirtschaft und Erholung“ dargestellt. Mit dieser Darstellung wird verdeutlicht, dass die Landwirtschaft Bestands- und Nutzungsschutz behält; einem weiteren Verlust an landwirtschaftlich genutzten Flächen wird damit entgegen gewirkt. Gleichzeitig aber ist angestrebt, die Erholungsnutzung zu stärken; es sollen naturnahe Grün- und Waldflächen entstehen, die den Bürgern Naturerlebnisse als Erholungsform anbieten.

4. Folgenutzung

Ergänzt wird eine Festsetzung auf Grundlage des § 9 Abs. 2 BauGB, die nach Abschluss des Kiesabbaus im südlichen Teilbereich als Folgenutzung „Wald“ vorsieht.

Begründung:

In verschiedenen Stellungnahmen wird auf den höheren Verlust an Waldflächen, die hierdurch eingeschränkte Funktion als Erholungswald sowie die verlorengelassenen Wald- und Wanderwege verwiesen. Um diesen Belangen Rechnung zu tragen, soll die Folgenutzung festgesetzt werden. Im späteren Genehmigungsverfahren zum Kiesabbau wird damit ein eindeutiges Rekultivierungsziel vorgegeben, dass den verlorengelassenen Wald ersetzt.

5. Festsetzungen, Legende, Begründung, Umweltbericht

Die Festsetzungen, die Legende, die Begründung und der Umweltbericht werden im Sinne der oben vorgenommen Änderungen und auf Grundlage der redaktionellen Hinweise geändert, angepasst und ggf. aktualisiert.

6. Planungserfordernis -Ziel und Zweck der Planung- geänderte Zielsetzung

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan G1 „Grüngürtel zwischen Rothschaiger Forst und Staatsstraße St 2054“ verfolgte ursprünglich folgende Ziele:

- Die Planung sollte die Grundlage dafür schaffen, dass der Kiesabbau über einen längeren Zeitraum gesichert fortgeführt werden kann, indem die betrieblichen Entwicklungsmöglichkeiten des ortsansässigen Kieswerksbetreibers gesteuert werden und gleichzeitig die Sicherung eines ausreichenden Abstands zwischen Kiesabbau und Bebauung gewährleistet wird. Es wurde angestrebt Nutzungskonflikte und Konflikte mit dem Naturraum und den natürlichen Ressourcen in Zusammenhang mit dem Kiesabbau zu vermeiden und zu minimieren.
- Die langfristige Sicherung des sogenannten „Grüngürtels“ (Pufferzone) westlich der B 471 vom Rothschaiger Forst bis zum Naherholungsgebiet „Pucher Meer“ und die Stärkung der Naherholungsfunktion in diesem Bereich stellt für die Entwicklung der Stadt Fürstenfeldbruck einen grundlegenden Baustein dar.
- Weitere Planungsziele bestehen darin, den Land- und Forstwirten im Geltungsbereich Planungssicherheit im Hinblick auf die Nutzbarkeit der Flächen zu geben.
- Die Sicherung der städtischen Stromversorgung (hier städt. Umspannwerk) und Erhaltung der Bodendauerbeobachtungsstation der Landesanstalt für Landwirtschaft auf der Fl.-Nr. 434, Gmkg. Puch sollen weiterhin gewährleistet werden.

Ein Teil des ersten genannten Planungsziels, die Steuerung des Kiesabbaus, mit der im städtebaulichen Vertrag festgehaltenen Einhaltung der Nicht-Ausschöpfung des gesamten Vorranggebietes kann, wegen des in Punkt 9 des Sachvortrags eingereichten Abgrabungsantrags, als nichtig gesehen werden. Eines der ursprünglichen Planungsziele und damit der Städtebauliche Vertrag sind in diesem Punkt obsolet.

Für die Stadt Fürstenfeldbruck steht weiterhin grundsätzlich an erster Stelle Nutzungskonflikte und **Konflikte mit dem Naturraum und den natürlichen Ressourcen** in Zusammenhang mit dem Kiesabbau zu vermeiden und zu minimieren. Die Stadt Fürstenfeldbruck ist sich der Wichtigkeit der **Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes** des Rothschaiger Forsts nach Beendigung der temporären Kiesabbautätigkeiten und anschließenden Verfüllung bewusst. Die bereits sukzessive begonnene Rekultivierung der den Abbau in Anspruch genommenen Flächen wird als unabdingbarer Teil der Kiesabbautätigkeit gesehen

Grundsätzlich ist die **Nutzung** eines Vorranggebietes zum Abbau von Rohstoffen als **temporär** zu sehen. Es entsteht eine „Narbe“ in der Landschaft. Nach Beendigung der Abbautätigkeit und Verfüllung ist der Bereich wieder zu rekultivieren. Der Bereich des Vorranggebietes 601 in Fürstenfeldbruck ist der Rothschaiger Forst. Nördlich der Staatsstraße St 2054 anschließend befindet sich der „Gehag“-Wald. Es wurde eine tiefe Lücke zwischen diese Waldteile geschlagen, die durch die geplante Rekultivierung mit artenreichen Mischwäldern wieder hergestellt wird. Die Stadt Fürstenfeldbruck sieht die anschließende **Rekultivierung und Aufforstung** als unabdingbares Gebot zum Schutz der Landschaft. Im Wald funktionsplan ist der lokale Klimaschutz im Rothschaiger Forst als Ziel verankert. Die geplanten Rekultivierungsziele entsprechen diesen Vorgaben.

Teile des **Walderlebnispfades** befinden sich aktuell im Geltungsbereich des Bebauungsplanes G1. Es ist eine Erweiterung bzw. Anpassung des Streckenverlaufs des Walderlebnispfades geplant. Alle vom genehmigten oder beantragten Kiesabbau betroffenen Stationen wurden bereits vorab entfernt und werden aufbewahrt. Die neue Wegeführung wird nicht mit der Kiesabbau Vorrangfläche oder der Rekultivierung kollidieren befindet sich aber direkt angrenzend. Die Rekultivierung der Kiesgrube Puch führt dazu, dass der Walderlebnispfad dann wieder zentral im Rothschaiger Forst seiner lehrtechnischen Wertigkeit gerecht werden kann.

Aus Sicht des **Landschaftsbildes** ist die nach Beendigung der Abbautätigkeiten folgende Verfüllung und Rekultivierung bis zum ursprünglichen natürlichen Gelände unabdingbar. Die ursprüngliche Topographie am markanten Übergang des Niederterrassenfeldes des Ampertals zur naturräumlichen Untereinheit des Fürstenfeldbrucker Hügellandes ist wiederherzustellen.

Die Grube Puch liegt im sogenannten „**Grüngürtel**“ Fürstenfeldbruck („Rahmenkonzept Grüngürtel“ 2011 Stadt Fürstenfeldbruck). Der Bereich des Kieswerks sowie sämtlich östlich davon gelegene Flächen befinden sich in der „Kernzone“ in der langfristig eine extensive Erholungsnutzung vorgesehen ist. Der Grüngürtel stellt eine übergeordnete Verbindungsachse/ Biotopverbundachse zwischen Rothschaiger Forst und Naherholungsgebiet „Pucher Meer“ dar. Er dient als Grünzone (Puffer) für die Naherholung und Landwirtschaft und bildet mit der B 471 die Grenze der Siedlungsentwicklung. Langfristig ist der Bereich von weiterer Bebauung frei zu halten und ein „vernetzendes Grünband“ am Nordwestrand von Fürstenfeldbruck ist zu etablieren.

Die Stadt Fürstenfeldbruck sieht es deshalb als unverzichtbar an, nach Ende der Kiesabbautätigkeiten den Standort der Kiesgrube Puch der Natur zurückzuführen. Jegliche bauliche Folgenutzung nach Beendigung der eigentlichen Kiesabbautätigkeiten würde diesem Ziel nicht gerecht werden. Die Stadt Fürstenfeldbruck sieht für den Bebauungsplan G1 eine geänderte Zielsetzung, die über die eigentliche temporäre Steuerung des Kiesabbaus hinausgeht.

Zur langfristigen Sicherung des Planungsziels der Rekultivierung und Rückführung des Standortes Puch in die Natur sollen bauliche Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan G1 „Grüngürtel zwischen Rothschaiger Forst und Staatsstraße St 2054“ nach Beendigung der temporären Kiesabbautätigkeiten, mit Verfüllung und Rekultivierung bis auf das bestehende Umspannwerk ausgeschlossen werden. Vorhaben die planungsrechtlich nicht mit Kiesabbau/ Kieswerk, Verfüllung oder Rekultivierung in Zusammenhang stehen sind nicht zulässig.

Auf diese Weise wird eine Freihaltung des Geltungsbereichs von dauerhafter Bebauung entsprechend der Rekultivierung und der oben genannten Entwicklungsziele der Stadt Fürstenfeldbruck gewährleistet.

Die Aufhebung der immer schon als temporär genehmigten, am Ende über Jahrzehnte gehenden, verkehrlichen und immissionstechnischen Belastung, des Straßennetzes und der Bevölkerung des Fürstenfeldbrucker Westens und der Orte Puch sowie Aich durch LKW-Verkehr wird hierüber ebenfalls sichergestellt.

Weiterhin werden damit folgende aktuell geltenden **übergeordneten Ziele der Raumplanung** dauerhaft planungsrechtlich fixiert:

Im **Landesentwicklungsprogramm** (LEP) Kapitel 5.2 Bodenschätze, Abs. 5.2.2. Abbau und Folgefunktion wird festgehalten, dass „die durch die Gewinnung von Bodenschätzen verursachten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in Abbaugebieten nach erfolgtem Rohstoffabbau in land- und forstwirtschaftliche Nutzungen rückgeführt werden sollen. Um eine ungeordnete Nachfolgenutzung zu vermeiden, haben die Träger der Regionalplanung bereits bei der Festlegung jedes Vorranggebiets für die Rohstoffsicherung verbindlich festzulegen, auf welche Weise die Rekultivierung, Wiederverfüllung oder sonstige Wiedernutzbarmachung – wozu auch die Schaffung ökologischer Ausgleichsflächen gehört – durchgeführt werden soll.“

Im **Regionalplan** (Region 14 München - 01.04.2019) werden für die einzelnen Vorranggebiete klar definierte **Nachfolgefunktionen** beschrieben. Für das gesamte Vorranggebiet VR 601, Landkreis Fürstenfeldbruck, wird eine „Forstwirtschaftliche Nutzung, standortgemäße Mischbestände/ Biotopentwicklung“ als Zielvorgabe gesetzt. „Durch die Festlegung der Nachfolgefunktion kommt der jeweils getroffenen Aussage für die Nutzung des Gebietes besonderes Gewicht zu (G 5.7)“.

Darüber hinaus liegt die gesamte Fläche des Vorranggebietes VR 601 im **Regionalen Grünzug Nr. 2** „Schöngesinger Forst / Maisacher Moos / tertiäres Hügelland bei Dachau“. Regionale Grünzüge dienen „der Verbesserung des Bioklimas und der Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches, der Gliederung der Siedlungsräume und der Erholung in siedlungsnahen Bereichen (Z 4.6.1).“

Die regionalen Grünzüge dürfen über die in bestehenden Flächennutzungsplänen dargestellten Siedlungsgebiete hinaus nicht geschmälert und durch größere Infrastrukturmaßnahmen nicht unterbrochen werden. Planungen und Maßnahmen sind im Einzelfall und nur zur organischen Entwicklung von Nebenorten möglich, soweit die jeweilige Funktion gemäß Absatz 1 nicht entgegensteht.“

Zusätzlich ist das gesamte Stadtgebiet westlich der B 471 als **landschaftliches Vorbehaltsgebiet** ausgewiesen. „Hier soll die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts gesichert oder wiederhergestellt werden, die Eigenart des Landschaftsbildes bewahrt und die Erholungseignung der Landschaft erhalten oder verbessert werden (G 1.2.1)“.

Die Bereiche östlich der Vorrangfläche VR 601 bis zum Pucher Meer sind im Regionalplan mit dem **Trenngrün Nr. 56** „Fürstenfeldbruck und Puch“ gekennzeichnet. „Trenngrün vermeidet das Entstehen großflächiger und bandartiger Siedlungsstrukturen und erhält und sichert die Freiflächen zwischen aufeinander zuwachsenden Siedlungseinheiten. Planungen und Maßnahmen im Trenngrün sind im Einzelfall möglich, soweit die jeweilige Funktion gemäß Satz 1 nicht entgegensteht (Z 4.6.2)“.

In der seit 10.06.2013 **rechtswirksamen** 57. Änderung des **Flächennutzungsplanes** der Stadt Fürstenfeldbruck wird für den Großteil der Vorrangfläche VR 601 als „Flächen für Wald“ dargestellt. Die übrigen Bereiche als „Flächen für Sukzessions-/ Pflegefläche“. Die Flächen östlich der Kieswerkstraße werden als „Flächen für Landwirtschaft“ bzw. „Flächen für Wald“ dargestellt. In der Begründung zur 57. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Bereich als klimatisch wirksames Gebiet definiert.

In der 2017 durch den Landkreis Fürstenfeldbruck aufgestellten **Räumlichen Entwicklungsstrategie (RES)** wird in Teilstrategie 2 „Landschaftsräume sichern und gebietstypisch weiterentwickeln“ für den „Grüngürtel“ westlich der B 471 die landschaftsräumliche Vernetzung als zu sichern und aufzuwerten verortet. In der Teilstrategie 3 „Naherholung aktivieren und aufwerten“ sollen die Erholungsorte und -räume attraktiv angebunden und vernetzt werden, in Fürstenfeldbruck hier der „Grüngürtel“ und dort die Erholungsnutzung gestärkt werden. Teilstrategie 7 „Ortsbilder mit Besonderheiten stärken“ ist der Ortsrand zum Naherholungsraum zu stärken (z.B. Erschließungsnetz verknüpfen). In Fürstenfeldbruck an der B471 von Buchenau bis Höhe Hubertusstraße und westlich Friedhof bis Gewerbegebiet B2. Die Bereiche westlich B471 werden als Kulturlandschaft dargestellt.

Die o.g. Ziele der Sicherung der Stromversorgung und der Bodenbeobachtungsstation sind weiterhin gültig. Auch vor allem die in der gesamträumlichen Entwicklung der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck im Laufe der letzten Jahre weiter gestiegene Wichtigkeit der Sicherung des Naturraumes und der Naherholungsfunktion des sog. „Grüngürtels“ westlich der Bundesstraße B 471.

A 4 Anregungen, welche im Entwurf des Bebauungsplanes nicht weiter Berücksichtigung finden können (Anlage 4)

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten FFB fordert, unter Verweis auf den höheren Verlust an Waldflächen, dessen Funktion als Erholungswald sowie die verlorengehenden Wald- und Wanderwege, die Rücknahme der Erweiterung der Abbauflächen für Kies im Süden. Das Wasserwirtschaftsamt München sieht mit der Erweiterung einen Nutzungskonflikt mit der Neubemessung des im Süden angrenzenden Wasserschutzgebietes. Den Forderungen wird nicht gefolgt.

Begründung:

Die Stadt Fürstfeldbruck hat im Jahr 2009 eine Änderung des Regionalplans, insbesondere bezüglich des Vorranggebietes VR 601 beantragt, die eine Herausnahme des östlich der Kieswerkstraße gelegenen Teils und eine geringfügige Erweiterung nach Süden zum Inhalt hatte. Die mittlerweile in Kraft getretene Fortschreibung des Regionalplans erweitert das VR 601, entgegen der Antragstellung und der ausdrücklich geäußerten Bedenken der Stadt, deutlich weiter nach Süden. Auch der Versuch, eine, an den örtlichen Gegebenheiten, angepasste südliche Abgrenzung zu erreichen, ist gescheitert. Die Änderungsfassung vom 31.07.2012 sah eine etwa flächengleiche Abbaufläche vor, deren Abgrenzung sich an bestehenden Wald- und Wanderwegen orientierte. Da die Festlegungen des Regionalplans bereits auf höherer Planungsebene abgewogen wurden, entziehen sie sich der erneuten Abwägung durch die planende Kommune. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht eine Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung. Die Stadt Fürstfeldbruck hat daher keine Einflussmöglichkeiten mehr und kann bei der Darstellung der Konzentrationsflächen nicht hinter den Darstellungen der Vorrangflächen des Regionalplans zurückbleiben.

B STELLUNGNAHMEN DER ÖFFENTLICHKEIT

Von der Öffentlichkeit sind keine Anregungen und Bedenken eingegangen.

Aufgrund der vorgeschlagenen grundlegenden Änderung der Zielsetzung des Bebauungsplanes wird seitens der Verwaltung empfohlen, den Billigungsbeschluss dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen.

Abschließend kommt das Stadtbauamt zu den auf Seite 1 formulierten Beschlussvorschlägen.

Stadtrat
21.07.2020

**Auszug
aus der Niederschrift über die
28. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates
vom 27.07.2010**

Vorsitzender, Oberbürgermeister:

Herr Sepp Kellerer;

Vorsitzender, 2. Bürgermeister:

Herr Hans Schilling;

Vorsitzender, 3. Bürgermeister:

Herr Ulrich Schmetz;

Stadträte:

Herr Dr. Robert Aldini; Herr Claus Appelt; Herr Herwig Bahner; Herr Erhard Baumann; Herr Tommy Beer; Herr Albert Bosch; Herr Reiner Dieffenbach; Herr Markus Droth; Herr Prof. Dr. Rolf Eissele; Herr Klaus-Peter Ernst; Frau Gabriele Fröhlich; Frau Karin Geißler; Frau Susanne Geys; Frau Elisabeth Greiner; Herr Dr. Götz Hildenbrand; Herr Franz Höfelsauer; Frau Beate Hollenbach; Herr Dr. Werner Kainzinger; Frau Dr. Birgitta Klemenz; Herr Dr. Andreas Kurz; Herr Axel Lämmle; Herr Andreas Lohde; Herr Ludwig Lösch; Herr Franz Neuhierl; Herr Michael Piscitelli; Herr Klaus-Josef Pleil; Herr Mirko Pötzsch; Herr Michael Probst; Herr Erich Raff; Frau Maria Röhl; Herr Walter Schwarz; Herr Simon Sperger; Herr Christian Stangl; Herr Karlheinz Stoklossa; Herr Jens Streifeneder; Herr Prof. Dr. Klaus Wollenberg; Herr Klaus Zieglmeier;

Beratungspunkt (öffentlich):

TOP 5 Bebauungsplan Nr. G1 "Grüngürtel zwischen Rothschaiger Forst und Staatsstraße St2054" - Aufstellungsbeschluss

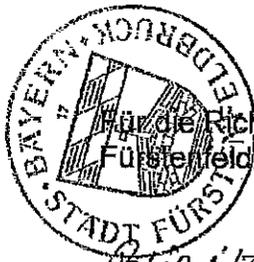
Beschluss:

Für den in Anlage 1 dargestellten Bereich wird der Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan mit der Bezeichnung Nr. G1 "Grüngürtel zwischen Rothschaiger Forst und Staatsstraße St 2054" gefasst. (Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Ja-Stimmen: 35

Nein-Stimmen: 4

(Herr Stadtrat Dr. Kurz ist bei der Abstimmung noch nicht anwesend)



Für die Richtigkeit des Auszuges:
Fürstentfeldbruck, 27.01.2011

Brigitte Eggert

Brigitte Eggert
Protokollführerin

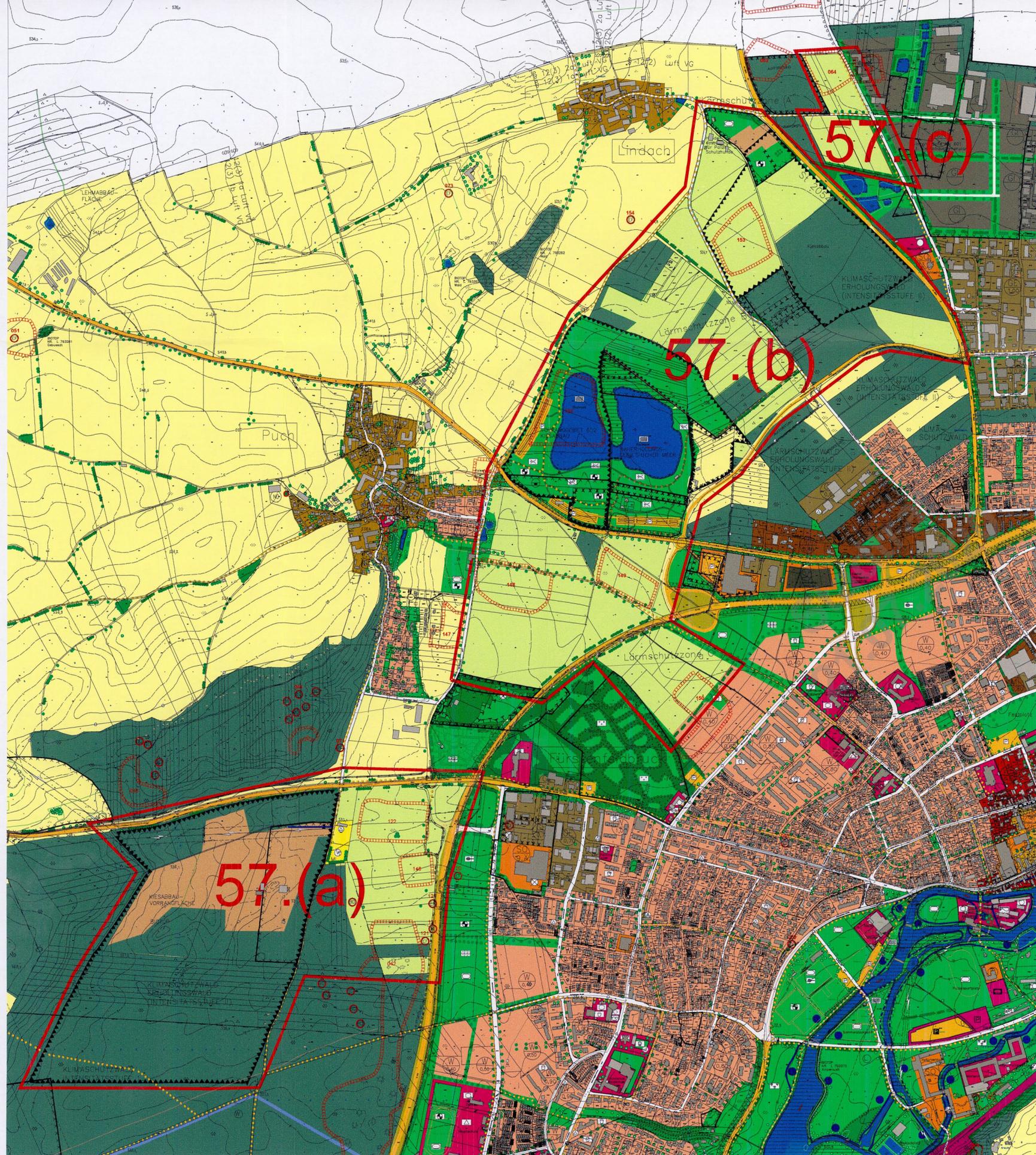
gez. Sepp Kellerer
Oberbürgermeister

Stadtrat
21.07.2020

	1. Bauweise/Bebauungsart
	1.1. Bauweise/Bebauungsart
	1.2. Bauweise/Bebauungsart
	1.3. Bauweise/Bebauungsart
	1.4. Bauweise/Bebauungsart
	1.5. Bauweise/Bebauungsart
	1.6. Bauweise/Bebauungsart
	1.7. Bauweise/Bebauungsart
	1.8. Bauweise/Bebauungsart
	1.9. Bauweise/Bebauungsart
	1.10. Bauweise/Bebauungsart
	1.11. Bauweise/Bebauungsart
	1.12. Bauweise/Bebauungsart
	1.13. Bauweise/Bebauungsart
	1.14. Bauweise/Bebauungsart
	1.15. Bauweise/Bebauungsart
	1.16. Bauweise/Bebauungsart
	1.17. Bauweise/Bebauungsart
	1.18. Bauweise/Bebauungsart
	1.19. Bauweise/Bebauungsart
	1.20. Bauweise/Bebauungsart
	1.21. Bauweise/Bebauungsart
	1.22. Bauweise/Bebauungsart
	1.23. Bauweise/Bebauungsart
	1.24. Bauweise/Bebauungsart
	1.25. Bauweise/Bebauungsart
	1.26. Bauweise/Bebauungsart
	1.27. Bauweise/Bebauungsart
	1.28. Bauweise/Bebauungsart
	1.29. Bauweise/Bebauungsart
	1.30. Bauweise/Bebauungsart
	1.31. Bauweise/Bebauungsart
	1.32. Bauweise/Bebauungsart
	1.33. Bauweise/Bebauungsart
	1.34. Bauweise/Bebauungsart
	1.35. Bauweise/Bebauungsart
	1.36. Bauweise/Bebauungsart
	1.37. Bauweise/Bebauungsart
	1.38. Bauweise/Bebauungsart
	1.39. Bauweise/Bebauungsart
	1.40. Bauweise/Bebauungsart
	1.41. Bauweise/Bebauungsart
	1.42. Bauweise/Bebauungsart
	1.43. Bauweise/Bebauungsart
	1.44. Bauweise/Bebauungsart
	1.45. Bauweise/Bebauungsart
	1.46. Bauweise/Bebauungsart
	1.47. Bauweise/Bebauungsart
	1.48. Bauweise/Bebauungsart
	1.49. Bauweise/Bebauungsart
	1.50. Bauweise/Bebauungsart
	1.51. Bauweise/Bebauungsart
	1.52. Bauweise/Bebauungsart
	1.53. Bauweise/Bebauungsart
	1.54. Bauweise/Bebauungsart
	1.55. Bauweise/Bebauungsart
	1.56. Bauweise/Bebauungsart
	1.57. Bauweise/Bebauungsart
	1.58. Bauweise/Bebauungsart
	1.59. Bauweise/Bebauungsart
	1.60. Bauweise/Bebauungsart
	1.61. Bauweise/Bebauungsart
	1.62. Bauweise/Bebauungsart
	1.63. Bauweise/Bebauungsart
	1.64. Bauweise/Bebauungsart
	1.65. Bauweise/Bebauungsart
	1.66. Bauweise/Bebauungsart
	1.67. Bauweise/Bebauungsart
	1.68. Bauweise/Bebauungsart
	1.69. Bauweise/Bebauungsart
	1.70. Bauweise/Bebauungsart
	1.71. Bauweise/Bebauungsart
	1.72. Bauweise/Bebauungsart
	1.73. Bauweise/Bebauungsart
	1.74. Bauweise/Bebauungsart
	1.75. Bauweise/Bebauungsart
	1.76. Bauweise/Bebauungsart
	1.77. Bauweise/Bebauungsart
	1.78. Bauweise/Bebauungsart
	1.79. Bauweise/Bebauungsart
	1.80. Bauweise/Bebauungsart
	1.81. Bauweise/Bebauungsart
	1.82. Bauweise/Bebauungsart
	1.83. Bauweise/Bebauungsart
	1.84. Bauweise/Bebauungsart
	1.85. Bauweise/Bebauungsart
	1.86. Bauweise/Bebauungsart
	1.87. Bauweise/Bebauungsart
	1.88. Bauweise/Bebauungsart
	1.89. Bauweise/Bebauungsart
	1.90. Bauweise/Bebauungsart
	1.91. Bauweise/Bebauungsart
	1.92. Bauweise/Bebauungsart
	1.93. Bauweise/Bebauungsart
	1.94. Bauweise/Bebauungsart
	1.95. Bauweise/Bebauungsart
	1.96. Bauweise/Bebauungsart
	1.97. Bauweise/Bebauungsart
	1.98. Bauweise/Bebauungsart
	1.99. Bauweise/Bebauungsart
	1.100. Bauweise/Bebauungsart



Stadtrat
21.07.2020



- Legende**
- Räumlicher Geltungsbereich der Änderung
 - Wohnbaufläche
 - Allgemeines Wohngebiet
 - Besonderes Wohngebiet
 - Gemischte Baufläche
 - Dorfgebiet
 - Mischgebiet
 - Kerngebiet
 - Gewerbegebiet
 - eingeschränktes Gewerbegebiet
 - Industriegebiet
 - Sondergebiet
 - Sondergebiet gewerblicher Gemeinbedarf
 - Baudichte (BMZ) z.B. 4,00
 - Baudichte (GFZ) z.B. 0,40
 - Baufläche für den Gemeinbedarf
 - Verwaltung
 - Schule
 - Kirche
 - Gesundheitliche Einrichtung
 - Kulturelle Einrichtung
 - Soziale Einrichtung
 - Feuerwehr
 - Post
 - Hallenbad
 - Überörtliche Hauptverkehrsstraße vorh.
 - Überörtliche Hauptverkehrsstraße gepl.
 - Wichtige örtliche Straße vorhanden
 - Wichtige örtliche Straße geplant
 - In Aussicht genommene Trassenführung
 - Begrenzung der Ortsdurchfahrt
 - Bauverbotszone
 - Baubeschränkungszone
 - Schutzstreifen
 - Ruhender Verkehr
 - Verkehrsbegleitgrün
 - Wichtige Fuß- und Radwegverbindung
 - Wasser
 - Abwasser
 - Elektrizität, Masten-Freilager
 - Umspannstation
 - Gas
 - Fläche für Versorgungsanlage
 - Hochspannungsfreileitung vorhanden
 - Hauptwasserleitung vorhanden
 - Hauptabwasserleitung vorhanden
 - Hauptgasleitung vorhanden
 - Sonstige Leitung vorhanden
 - Grünfläche
 - Parkanlage
 - Dauerkleingarten
 - Obstwiese
 - Sportplatz
 - Spielplatz
 - Bolzplatz
 - Liegewiese
 - Tennisplatz
 - Badeplatz, Freibad
 - Friedhof
 - Behelfsparkplatz
 - Fläche für Landwirtschaft und Erholung
 - Sukzessions-/Pflgefläche
 - Bäume vorhanden
 - Bäume geplant
 - Schutz- und Leitpflanzung vorhanden
 - Schutz- und Leitpflanzung geplant
 - Biotop Bayr. Biotopkartierung z.B. Nr. 773693
 - Fläche mit besonderer ökologischer und gestalterischer Funktion
 - Fläche für besondere landschaftliche Maßnahmen
 - Vorrangfläche für Eingriff/Ausgleich
 - Landschaftsschutzgebiet festgesetzt
 - Naturdenkmal festgesetzt
 - Bodendenkmal
 - Baudenkmal
 - Wasserschutzgebiet festgesetzt
 - Überschwemmungsgebiet festgesetzt
 - Wasserfläche
 - Umgrenzung der Versickerungsbereiche
 - Erwerbsgartnerei
 - Wald
 - Fläche für die Landwirtschaft
 - Konzentrationsfläche für den Kiesabbau
 - Fläche mit Altlasten(-verdacht)
 - Altlastenverdachtsfläche
 - Fläche für Bahnanlagen
 - S-Bahnhaltepunkt
 - Bauhöhenbeschränkungszone
 - Lärmschutzzone
 - Lärmschutzmaßnahme
 - Richtfunkstrecke mit Schutzstreifen z.B. Nr. 231043
 - Richtfunkstrecke mit Schutzstreifen geplant
 - Gemeindegrenze



57.Änderung des Flächennutzungsplanes

Konzentrationsflächen für Kiesabbau und Grünzug um Brucker Norden u. Westen

Fassung vom 26.02.2013

Planverfasser:
Große Kreisstadt Fürstentfeldbruck
Sachgebiet Stadt + Landschaftsplanung

Fürstentfeldbruck den 05.06.2013
10. JUNI 2013



M. Kornacher
Martin Kornacher
(Stadtbaurät)
J. Schilling
Sepp Kollerer
(Oberbürgermeister)
Johann Schilling
2. Bürgermeister



M 1:10.000



Stadtrat
21.07.2020

**Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
Fürstenfeldbruck
mit Landwirtschaftsschule**



Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürstenfeldbruck
Kaiser-Ludwig-Straße 8 a, 82256 Fürstenfeldbruck

Dienstgebäude
Kaiser-Ludwig-Straße 8 a
82256 Fürstenfeldbruck

bauverwaltung@fuerstenfelldruck.de
Stadt FFB

Name
Gero Brehm
Telefon
08141 666 59 17
Telefax
08141 666 59 27
E-Mail
gero.brehm@aelf-ff.bayern.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom Unser Zeichen
BPlan G1 7716 FFB

17.12.2012

BPlan G1

Sehr geehrte Damen und Herren,

diese Stellungnahme betrifft nur die im aktuellen Planentwurf rot hervorgehobenen Auszüge. Wir nehmen zur Kenntnis, dass Sie - gem. dem aktuellen Entwurf des BPlans G1 - die Abbaufäche der Kiesgrube Stockinger ggü. dem derzeitigen Stand in der Regionalplanung nochmals erweitern wollen.

Soweit dieser Eindruck richtig sein sollte, müssen wir die Erweiterung strikt ablehnen. Der betroffene Wald ist – wie der Stadt aus den Verfahren um die Grube Stockinger bekannt – neben weiteren Funktionen – als Erholungswald Stufe 1 gem. Waldfunktionskarte festgesetzt. An der Richtigkeit dieser Kartierung bestehen keine Zweifel. Nun soll am **Hauptwanderweg** von der Buchenau zur Rothschaig der **Kiesabbau bis unmittelbar an den Waldweg zulässig** werden. Bisher war hier ein wenigstens schmaler Waldstreifen ausgespart. Die betroffene Waldfläche ist zwar nicht sehr groß, sie trägt aber mit ihrem Baumbestand ein gutes Stück dazu bei, die durch den Kiesabbau über viele Jahre bestehenden Wunden in der Landschaft wenigstens notdürftig zu verdecken. Der Erhalt des Waldes dürfte deshalb auch im Interesse zahlreicher Brucker Bürger anzustreben sein.

Bereich Landwirtschaft: Mit unseren Schreiben vom 25.11.2011 und vom 21.09.2012 haben wir zur 57. Flächennutzungsplan-Änderung und zum Bebauungsplan Nr. G 1 bereits stellunggenommen. Inhaltlich halten wir an diesen Aussagen weiterhin fest.

Mit freundlichen Grüßen
Gez.

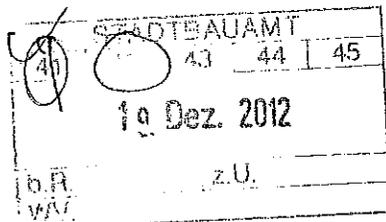
Gero Brehm

Seite 1 von 1

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und
Forsten Fürstenfeldbruck
Postfach 1144
82241 Fürstenfeldbruck

Telefon 08141 3223-0
Telefax 08141 3223-555
E-Mail poststelle@aelf-ff.bayern.de
Internet www.aelf-ff.bayern.de

Besuchszeiten
Mo. - Fr. 08:00 bis 12:00 Uhr
nachmittags nach Vereinbarung



Bayerischer Industrieverband Steine und Erden e.V.
Fachabteilung Sand- und Kiesindustrie · Postfach 150240 · 80042 München

**Stadt Fürstenfeldbruck
Hauptstr.31**

82256 Fürstenfeldbruck



Bayerischer Industrieverband
Steine und Erden e.V.
Fachabteilung
Sand- und Kiesindustrie

Gewinnung und Verwertung
mineralischer Rohstoffe

Beethovenstraße 8
80336 München
Tel.: +49 89 51403-144
Fax: +49 89 534832
sand-kies@steine-erden-by.de
www.sand-kies-by.de

Steuernummer: 143/236/00571
V-Reg: VR 44 56

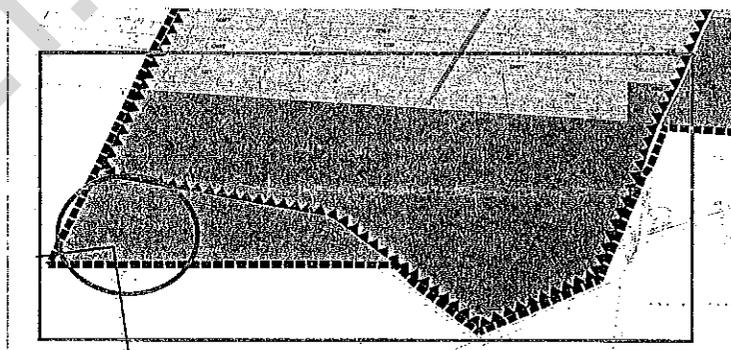
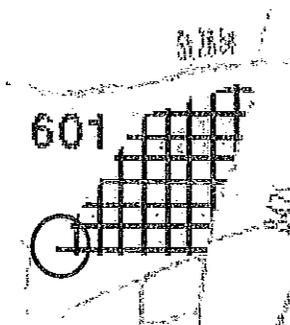
Ihre Nachricht vom	Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Datum
21.12.2012	Bpl. Nr. G 1	BPlan/R 14 GS	07.12.12

Bebauungsplan Nr. G 1 „Grüngürtel zwischen Rothschaiger Forst und Staatsstraße ST 2054“

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken für die Zuleitung der Unterlagen zu oben genannten Verfahren.

Die vom Planungsausschuss beschlossene Änderung des Regionalplans der Region 14, München, wurde zwischenzeitlich für verbindlich erklärt. Diskrepanzen im Plan vom 10.10.2012 zu dem Vorranggebiet ergeben sich im südwestlichen Bereich. Die Konzentrationszone für Kiesabbau muss hier entsprechend dem Geltungsbereich erweitert werden:



Mit freundlichen Grüßen


Dr.-Ing. Hermann Mader
Geschäftsführer


Dr. Stephanie Gillhuber

STADTBAUAMT				
41	42	43	44	45
20. Dez. 2012				
b.R.		z.U.		
WV:				



Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege • Postfach 10 02 03 • 80076 München

Stadt Fürstenfeldbruck
Postfach 1645
82245 Fürstenfeldbruck

G23 - Bauleitplanung

Postfach 10 02 03
80076 München

STADT FÜRSTENFELDBRÜCK
20. Dez. 2012
eingegangen am:

Tel: 089/2114-366
Fax: 089/2114-402
mailto:Gregor.Schlicksbier@blfd.bayem.de

Ihre Zeichen
BPlan Nr. G 1

Ihre Nachricht vom
22.11.2012

Unsere Zeichen
P-2009-1570-5_S4

Datum
11.12.2012

Vollzug des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG)
Stadt Fürstenfeldbruck, Lkr. Fürstenfeldbruck: Bebauungsplan Nr. G1 "Grüngürtel zwischen Rothschaiger Forst und Staatsstraße ST 2054"

Zuständige Gebietsreferenten:

Bau- und Kunstdenkmalpflege: Bauleitplanung/ G23

Bodendenkmalpflege: Herr Dr. Jochen Haberstroh (Tel.Nr. 089/2114-203)

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Beteiligung an der oben genannten Planung wird gedankt. Wir bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Referat (G23) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Wir bedanken uns für die Berücksichtigung der denkmalfachlichen Belange, die der Wahrnehmlichkeit obertägig sichtbarer Bodendenkmäler beispielhaft Rechnung trägt!

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Nach unserem bisherigen Kenntnisstand sind die Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege von oben genannter Planung nicht betroffen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält einen Abdruck dieses Schreibens mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt unter der oben genannten Tel.Nr. an den/die Gebietsreferenten.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Gregor Schlicksbier

Stadtrat
21.07.2020



LfU Bayerisches Landesamt für Umwelt · 86177 Augsburg

Stadt Fürstenfeldbruck
Postfach 1645

82245 Fürstenfeldbruck

STADTBAUAMT				
41	42	43	44	45
13. Dez. 2012				
b.R.	STADT FÜRSTENFELDBRUCK			
WV.	13. Dez. 2012			
eingegangen am:				

Handwritten signature and number: *JK 523*

Ihre Nachricht
BPlan Nr.G1
21.11.2012

Unser Zeichen
15-8681.1-70188/2012

Bearbeiter/-in
Jürgen Gruber
Juergen.Grubler@lfu.bayern.de

Telefon/Fax
+49 (821) 9071-5681
+49 (821) 9071-5760

Datum
10.12.2012

**Stadt Fürstenfeldbruck - Bebauungsplan Nr. G 1 "Grüngürtel zwischen Rothschaiger Forst und Staatsstraße ST 2054";
Wiederholung der Beteiligung nach § 4 Abs.2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 21.11.2012 geben Sie dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) nochmals Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der o.g. Planänderung.

Von den vom LfU zu vertretenden Fachbelangen (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Georisiken, vorsorgender Bodenschutz, Flächenmanagement) wird weiterhin die **Rohstoffgeologie** berührt. Dazu geben wir im vorliegenden Verfahren folgende Stellungnahme ab:

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes Nr. G 1 ist zu gewährleisten, dass das im Regionalplan vom Dezember 2011 verbindlich erklärte Vorranggebiet 601 als Kiesabbaufäche in seiner Gänze unangetastet bleibt und nicht so dargestellt wird wie in der Planzeichnung Bebauungsplan Nr. G1 (Fassung vom 10.10.2012)!

Bei weiteren Fragen zur Rohstoffgeologie wenden Sie sich bitte an Dr. Klaus Poschlod (Referat 105, Tel. 0821/9071-1351).

Hauptsitz LfU
Bürgermeister-Ulrich-Str. 160
86179 Augsburg

Dienststelle Hof
Hans-Högn-Str. 12
95030 Hof

www.lfu.bayern.de
poststelle@lfu.bayern.de

Telefon +49 821/9071-0
Telefax +49 821/9071-5556

Telefon +49 9281/1800-0
Telefax +49 9281/1800-4519

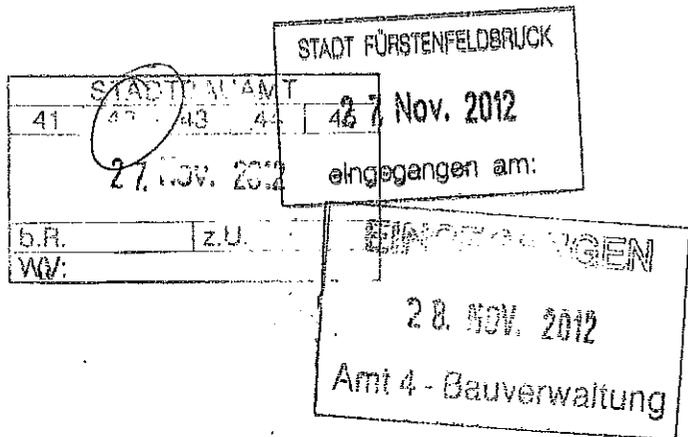




Deutsche Telekom Technik GmbH
Postfach 10 02, 87432 Kempten

Stadt Fürstentfeldbruck
Postfach 16 45

82245 Fürstentfeldbruck



Ihre Referenzen
Ansprechpartner
Durchwahl
Datum
Betrifft

Gudrun Guggenmoos
+49 831 20046515
26.11.12

B-Plan Fürstentfeldbruck Nr. G 1, Grüngürtel zwischen Rothschaiger Forst und ST 2054 – Erweiterung des Geltungsbereiches im Südwesten
Vorgang 2012659

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt.

Bei Planungsänderungen bitten wir, uns erneut zu beteiligen.

Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:

E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de
Fax: +49 391 580213737
Telefon: +49 251 788777701

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten.

Hausanschrift
Postanschrift
Telekontakte
Konto
Aufsichtsrat
Geschäftsführung
Handelsregister
Deutsche Telekom Technik GmbH
Technische Infrastruktur Niederlassung Süd, Bahnhofstr. 35, 87435 Kempten
Postfach 10 02, 87432 Kempten
Telefon +49 921 18-0, Telefax +49 921 18-1119, Internet www.telekom.de
Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 24 858 668
IBAN: DE1759010066 0024858668, SWIFT-BIC: PBNKDEFF
Dr. Thomas Knoll (Vorsitzender)
Dr. Bruno Jacobfeuerborn (Vorsitzender), Albert Matheis, Klaus Peren
Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn
USt-IdNr. DE 814645262

Datum 26.11.2012
Empfänger
Blatt 2

Sollte in der Begründung zum Bebauungsplan die unterirdische Verlegung von Telekommunikationsanlagen festgelegt sein, widersprechen wir dieser Forderung mit folgender Begründung:

Regelungen zur Zulassung der oberirdischen Ausführung von Telekommunikationslinien sind in § 68 Absatz 3 Sätze 2 und 3 TKG abschließend enthalten. Die Kriterien zur Art und Weise der Trassenführung von Telekommunikationslinien sind damit bundesgesetzlich geregelt.

Nach dem Rechtsgrundsatz aus Art 31 GG bricht Bundesrecht Landesrecht.

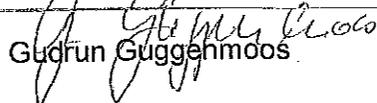
Ein Verbot von oberirdisch geführten Telekommunikationslinien kann deshalb nicht in einem Bebauungsplanverfahren nach Landesrecht einseitig vorweggenommen werden. Es wäre daher rechtswidrig und müsste zurückgenommen werden.

Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich mit folgendem Ansprechpartner in Verbindung:

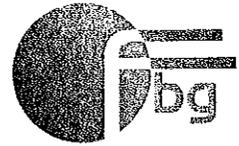
Deutsche Telekom Technik GmbH
TI NL Süd, PTI 23
Gablinger Straße 2
D-86368 Gersthofen

Für die Beteiligung danken wir Ihnen.

Mit freundlichen Grüßen


Gudrun Guggenmoos

STADTBAUAMT				
41	42	43	44	45
14. Dez. 2012				
b.R.		z.U.		
WV:				



FERNLEITUNGS-BETRIEBSGESELLSCHAFT MBH · HOHLSTRASSE 12 · D-55743 IDAR-OBERSTEIN

Stadt Fürstfeldbruck

Postfach 1645
82245 Fürstfeldbruck

NAME: DIRK SCHÄFER
TELEFON: +49 (0)6781/206-117
TELEFAX: +49 (0)6781/206-137
E-MAIL: DIRK.SCHAEFER@FBG.DE
DATUM: 11.12.2012
AKTENZEICHEN: 6/42/2522D/12

STADT FÜRSTENFELDBRUCK
14. Dez. 2012
eingegangen am:

nachrichtlich:

Wehrbereichsverwaltung Süd
Ast. München, AST 3
Dachauer Str. 128
80637 München

EMPFANGEN
17. DEZ. 2012
Amt 4 - Bauverwaltung

**Produktenfernleitung: Aalen - Unterpaffenhofen PI Km 187,500 -
BBP Nr. G1; Grüngürtel zwischen Rothschaiger Forst und Staatsstraße ST
2054; Fürstfeldbruck**

Ihr Schreiben vom 21.11.2012 Az.: B Plan Nr.G1

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken für die Beteiligung am vorgenannten Vorhaben. Die
Produktenfernleitung Aalen Unterpaffenhofen verläuft nördlich der ST 2054.

Sollten Straßenbauarbeiten im Zuge der Erstellung einer neuen Ausfahrt auf die
St 2054 erfolgen, bitten wir frühzeitig um Beteiligung. Ansonsten verweisen wir
auf unsere früheren Stellungnahmen im Verfahren.

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne unter der o.g. Telefonnummer zur
Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH

i.V.

Anlagen: Lageplan

D/6UPP

HAUSANSCHRIFT
HOHLSTRASSE 12
D-55743 IDAR-OBERSTEIN

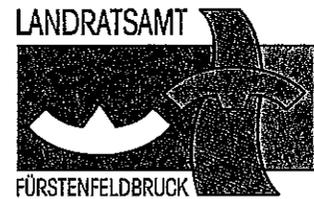
TEL +49 (0) 6781 206-0
FAX +49 (0) 6781 206-102
E-MAIL BV.IDAR-OBERSTEIN@FBG.DE

GERICHTSSTAND
AMTSGERICHT BONN. HRB 157
SITZ DER GESELLSCHAFT BONN

VORSITZENDER DES
AUFSICHTSRATES
MINISTERIALDIRIGENT
ARMIN SCHMIDT-FRANKE

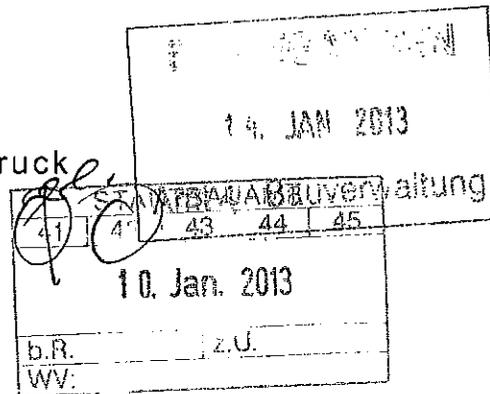
GESCHÄFTSFÜHRER
MINISTERIALRAT DIPL.-ING.
HORST SAAL

Ø Planung / St 15.1.13



Landratsamt Fürstfeldbruck • Postfach 1461 • 82244 Fürstfeldbruck

Stadt Fürstfeldbruck
Hauptstraße 31
82256 Fürstfeldbruck



Bauleitplanung

Auskunft erteilt: Herr Wühr
Zimmer: A 215
Telefon: 08141/519-337
Telefax: 08141/519-583
E-Mail: Dieter.Wuehr@lra-ffb.de
Aktenzeichen: 21-610-11/6-1210
(Bitte bei Antwort angeben)

Ihre Nachricht vom: 21.11.2012
Ihre Zeichen: BPlan Nr. G1
Frau Drexler

08.01.2013

Vollzug der §§ 3 Abs. 2 / 4 Abs. 2 BauGB; Bebauungsplan Nr. G 1 „Grüngürtel zwischen Rothschaiger Forst und Staats- straße ST 2054“

Planfertiger: Sachgebiet Stadt- und Landschaftsplanung der Stadt Fürstfeldbruck
Planfassung und Begründung vom 10.10.2012

Anlage: 1 Planentwurf mit Begründung vom 10.10.2012

Der Bebauungsplan Nr. G 1 wurde nach der öffentlichen Auslegung noch mal in einigen Punkten überarbeitet, wobei die Anregungen in der Stellungnahme des Landratsamtes vom 29.11.2011 im Wesentlichen berücksichtigt sind.

Unter Bezugnahme auf die beiden bisher abgegebenen Stellungnahmen wird noch folgendes festgestellt:

Die Konzentrationsfläche 57.(a) im Flächennutzungsplan enthält jetzt im Osten anstelle von Grünfläche bzw. Wald eine Fläche für die Landwirtschaft und Erholung und Wald. Der Wald wurde zugunsten der Fläche für die Landwirtschaft und Erholung nach Westen reduziert. Beide Flächen entsprechen jetzt im (hier unveränderten) Bebauungsplan der Darstellung des Flächennutzungsplanes (im Bebauungsplan nur Fläche für die Landwirtschaft).

Die Fläche im Osten nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (die Bezeichnung Boden fehlt) befindet sich wie im Flächennutzungsplan auf einer Fläche für Wald.
Eine Fläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB ist allerdings nicht im Flächennutzungsplan.

Hausanschrift Münchner Str. 32 82256 Fürstfeldbruck Mit ÖPNV erreichbar	Sprechzeiten Montag bis Freitag 8.00 bis 12.00 Uhr oder nach Vereinbarung	Telefon, Vermittlung 08141/519-0	E-Mail poststelle@lra-ffb.de	Sparkasse FFB Kto. 800 17 11 BLZ 700 530 70	Volksbank FFB Kto. 32 000 BLZ 701 633 70	Postbank München Kto. 72786-804 BLZ 700 100 80
		Telefax 08141/519-450	Internet www.lra-ffb.de	IBAN: DE89 7005 3070 0008 0017 11	Swift Bic: BYLADEM1FFB	

Teile der Fl.-Nrn. 1243/1244 befinden sich im Bebauungsplan weiterhin innerhalb der Fläche für die Gewinnung von Bodenschätzen. Im Flächennutzungsplan wurden die Konzentrationsfläche begradigt und die Fl.-Nrn. zur Übereinstimmung aufgenommen. ✓

Die Fortschreibung des Regionalplanes Kapitel B V 2.8 mit dem Ziel "Sicherung und Gewinnung von Bodenschätze" für das Vorranggebiet VR 601 ist von der Regierung von Oberbayern für verbindlich erklärt und seit 01. November 2012 in Kraft getreten. ✓

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes und die Fläche für die Gewinnung von Bodenschätzen wurden nach Süden um die Waldfläche erweitert; der Geltungsbereich im Südwesten mehr; im Südosten beide noch etwas weiter.

Die Festsetzung der Abbaufäche bleibt im Westen hinter der Darstellung des Flächennutzungsplanes und des VR 601 zurück; im Osten reicht sie etwas darüber hinaus. ✓

Zur Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Anpassungspflicht gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung wird auf die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde vom 12.12.2012 verwiesen.

Zur Legende

Die Übereinstimmung der Darstellungen der Planzeichen in der Legende im Textteil und auf dem Plan sowie in der Planzeichnung sollte geprüft werden (z.B. Verkehrsfläche 1.6 und 1.10, Fläche für die Landwirtschaft 1.16, Fläche für Wald 1.17., zu pflanzende Gehölze 1.19 bis 1.21, Pflanzbindung 1.22, Geltungsbereich 1.23, Wasserfläche 2.3, Flächen für Wald 2.4, flächiges Bodendenkmal 2.7). Einzelne Zeichen sind in der Legende auf dem Plan nicht enthalten (z.B. Biotope 2.10).

Zur Begründung (in einigen Punkten überarbeitet)

Punkt 4.2.5 müsste betreffend die Verbindlichkeit der Fortschreibung des Regionalplanes aktualisiert werden.

Zur Präambel

Die aktuell letzte Änderung der BayBO erfolgte durch § 36 des Gesetzes vom 20.12.2011 (GVBl. S. 689); die der GO durch § 2 des Gesetzes vom 16.02.2012 (GVBl. S. 30).

Verfahrensvermerke

Sie fehlen noch.

Immissionsschutz

Hinsichtlich des Immissionsschutzes ergeben sich keine Änderungen gegenüber der Stellungnahme vom 29.11.2011 zu Bebauungsplan.

Naturschutz und Landschaftspflege

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen gegen den Bebauungsplan G 1 keine Bedenken.

Abfallrecht

Der vorliegende Bebauungsplan G 1 umfasst auch das Grundstück Fl.-Nr. 447 der Gemarkung Puch, die Altlastenverdachtsfläche 07.26 als Teil der heutigen Kiesgrube „Sto-ckinger“. Das Flurstück ist im Bebauungsplan als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet und die Nutzung bzw. Folgenutzung entsprechend auf Altlastenverdachtsflächen abgestellt. Ein Eingriff in die Altlastenfläche ist durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht ersichtlich.

Die Änderungen in der Planfassung vom 10.10.2012 (Erweiterung des Geltungsbereichs) betreffen keine abfall- oder bodenschutzrechtlichen Belange. Von Seiten des Ref. 24-1, - Abfallrecht -, werden deshalb keine Bedenken gegen den Bebauungsplan vorgebracht.

Mit freundlichen Grüßen



Jaeger



Regierung von Oberbayern • 80534 München

Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck
Hauptstr. 31
82256 Fürstenfeldbruck

per E-Mail: bauverwaltung@fuerstenfeldbruck.de

Bearbeitet von Sebastian Wagner	Telefon / Fax +49 (89) 2176-2156 / -402156	Zimmer 4423	E-Mail sebastian.wagner@reg-ob.bayern.de
Ihr Zeichen BPlan Nr. G1	Ihre Nachricht vom 21.11.2012	Unser Geschäftszeichen 24.2-8291-FFB	München, 12.12.2012

**Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck, FFB:
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. G 1 "Grüngürtel zwischen Rothschi-
wäiger Forst und Staatsstraße ST 2054";
nochmaliges Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB, Wiederholung des Verfahrens**

Sehr geehrte Damen und Herren,
die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende
Stellungnahme ab:

Zu dem o.g. Vorhaben wurde bereits mehrfach, zuletzt mit Schreiben vom
11.09.2012 Stellung genommen und festgestellt, dass die Planungen aufgrund der
Konflikte mit dem zu diesem Zeitpunkt rechtsgültigen Regionalplan München den
Erfordernissen der Raumordnung entgegenstünden.

Mittlerweile ist die Fortschreibung des entsprechenden Kapitels B V 2.8 Sicherung
und Gewinnung von Bodenschätzen des Regionalplanes München abgeschlossen
und seit 01. November 2012 die entsprechenden Änderungen rechtsgültig in Kraft
getreten. Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung
anzupassen.

In der nunmehr vorliegenden Planfassung des o.g. Bebauungsplanes vom
10.10.2012 wurde der räumliche Geltungsbereich im Südosten erweitert. Er umfasst
nunmehr den im aktuellen Entwurf der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes

Dienstgebäude
Maximilianstraße 39
80538 München

U4/U5 Lehel
Tram 18/19 Maxmonument

Telefon Vermittlung
+49 (89) 2176-0

Telefax
+49 (89) 2176-2914

E-Mail
poststelle@reg-ob.bayern.de

Internet
www.regierung-oberbayern.de



als Konzentrationsfläche dargestellten Bereich, der sich am mittlerweile rechtskräftigen Vorranggebiet VR 601 (RP 14 B IV Z 2.8.5.1) des Regionalplanes München orientiert.

Weiterhin unverändert geblieben ist jedoch die Darstellung des Bereiches, der als Fläche für den Kiesabbau ausgewiesen werden soll.

Wie schon in der Stellungnahme vom 23.08.2012 festgestellt wurde, ist der Bebauungsplan thematisch untrennbar mit der angesprochenen 57. Flächennutzungsplanänderung und der darin beabsichtigten Ausweisung von Konzentrationsflächen für Kiesabbau verknüpft. Daher stehen die Planungen weiterhin auch in der vorliegenden Form in Konflikt mit dem Ziel des Regionalplanes RP 14 B IV Z 2.8.5.1. Nicht nur der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie vor allem auch die Fläche für die Gewinnung von Bodenschätzen (Kies) Kiesabbau sollten in ihrem Umgriff zumindest die im relevanten Bereich im Flächennutzungsplan zur Darstellung vorgesehene Konzentrationsfläche bzw. das im Regionalplan ausgewiesene Vorranggebiet Kiesabbau (VR 601) zur Gänze umfassen.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Sebastian Wagner

Raumordnung, Landes- und Regionalplanung
in den Regionen Ingolstadt (10) und München (14)

Stertz, Alexandra

Von: Demircan Zahide <z.demircan@pv-muenchen.de>
Gesendet: Mittwoch, 19. Dezember 2012 13:40
An: Bauverwaltung
Betreff: Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck; Aufstellung des BP Nr. G 1 "Grüngürtel zwischen Rothschaiger Forst und St 2054 und 57. FNP-Änderung "Ausweisung von Konzentrationsflächen für Kiesabbau und Grüngürtel im Brucker Norden; § 4 Abs. 2 BauGB (Wiederholung)

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die in der vorliegenden Fassung des Bebauungsplan Nr. G 1 und der 57. FNP-Änderung zum Thema Ausweisung von Konzentrationsflächen für Kiesabbau und Grüngürtel im Brucker Norden werden keine regionalplanerischen Bedenken geltend gemacht. Die noch minimalen Abweichungen der Konzentrationszonen Kiesabbau des FNP von dem Vorranggebiet 601 des Regionalplans sind im regionalplanerischen Maßstab 1:100.000 praktisch nicht erkennbar und regionalplanerisch daher nicht relevant.

Die Kiesabbaufäche des Bebauungsplans greift im Süden über die Konzentrationszone des FNP hinaus, die dem Vorranggebiet 601 entspricht. Es wird empfohlen, Bebauungsplan und FNP zur Deckung zu bringen.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Christian Breu

Geschäftsstelle des Regionalen Planungsverbands München:
Arnulfstraße 60, 80335 München
Tel. (089) 539802-21, Fax (089) 5328389
E-Mail: rpv-m@pv-muenchen.de
Internet: www.region-muenchen.com

Stadttrat
21.07.2020

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch)

Wichtiger Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

1.	Gemeinde Stadt Fürstenfeldbruck Postfach 1645 82245 Fürstenfeldbruck	
	<input checked="" type="checkbox"/> Flächennutzungsplan, 57. Änderung	<input type="checkbox"/> mit Landschaftsplan
	<input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan Nr. G1 für das Gebiet „Grüngürtel zwischen Rothschaiger Forst und St. 2054“	
	<input type="checkbox"/> mit Grünordnungsplan dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
	<input type="checkbox"/> Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan	
	<input type="checkbox"/> Sonstige Satzung	
	<input type="checkbox"/> Frist für die Stellungnahme (§ 4 BauGB)	
	<input type="checkbox"/> Frist: 1 Monat (§ 2 Abs 4 BauGB-MaßnahmenG)	
2.	Träger öffentlicher Belange Wasserwirtschaftsamt München – Heßstraße 128 - 80797 München Bearbeiter: Dr. Richard Müller Tel.: +49 (89) 21233 2630 Az: 3-4622-FFB 07-21663/2012 Ihr Az: BPIan Nr. G1 , Schr. v. 21.11.2012	
2.1	<input type="checkbox"/> Keine Äußerung	
2.2	<input type="checkbox"/> Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen 	
2.3	<input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes 	

2.4	<input type="checkbox"/> Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)
	<input type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen
	<input type="checkbox"/> Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)
2.5	<input checked="" type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage <p>Das geplante Kiesabbaugebiet grenzt im Süden teilweise unmittelbar an das bestehende Wasserschutzgebiet der Stadt Fürstenfeldbruck an. Momentan wird das Einzugsgebiet der Wasserversorgung und die Bemessung des Wasserschutzgebiets überprüft. Die Ergebnisse sollen spätestens in 2014 vorliegen. Es ist möglich, dass die Größe des bestehenden Schutzgebiets dann nicht mehr den aktuellen Anforderungen entspricht und eine Änderung der Grenzen angezeigt ist. Es könnte dann zu einem Interessenkonflikt zwischen den Belangen der Wasserversorgung und der Rohstoffnutzung kommen. In Punkt 6.2.3.4 der Begründung im Bebauungsplan wird dieser potentielle Nutzungskonflikt beschrieben.</p> <p>Wir haben darauf auch in unserer Stellungnahme an die Regierung von Oberbayern zu den Vorranggebieten Rohstoffsicherung bei der Fortschreibung des Regionalplans hingewiesen. Es wäre wünschenswert, wenn bei der abschließenden Begrenzung des Kiesabbaugebietes nach Süden die Ergebnisse aus der Neubemessung des Wasserschutzgebiets berücksichtigt werden könnten.</p>
	<p>WASSERWIRTSCHAFTSAMT MÜNCHEN München, den 14.12.2012</p> <p>Dr. Richard Müller</p>



- 1. Planungsrechtliche Festsetzung**
- ausschließlich Ackerbau zulässig
 - Erhalt vorhandener Bewaldung ggf. Umbau in Laubmischwald
 - von Bebauung freihalten
 - Sichtflächen für den Verkehr
 - Verkehrsfläche
 - Fuß- und Radweg
 - öffentlicher Feld- und Waldweg
 - Wegeverbindung mit besonderer Zweckbestimmung
 - Verkehrsfläche als Begleitfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Einfahrt und Ausfahrt
 - Versorgungsanlagen für Elektrizität
 - Flächen für die Gewinnung von Bodenschätzen
 - Besonderer Nutzungszweck von Flächen Fläche für Landwirtschaft und Erholung
 - Flächen für Wald
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - zu erhaltender Baum
 - zu pflanzender Baum
 - zu pflanzende Sträucher
 - Pflanzbindung
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereich
- 2. Nachrichtliche Übernahme**
- Sukzessionsfläche
 - öffentlicher Parkplatz
 - Wasserfläche
 - Flächen für Wald
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Umgrenzung von Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährlichen Stoffen belastet sind
 - flächiges Bodendenkmal mit Nummer
 - Bodendenkmal
 - Einzelfund
 - Biotope gem. Biotopkatalog Bayern
 - Uferschwalbenwand
 - Haupt-Versorgungsleitung oberirdisch
 - Haupt-Versorgungsleitung unterirdisch
 - Wegekreuz
- 3. Hinweis zur Zeichenerklärung**
- bestehendes Gebäude
 - bestehende Grundstücksgrenzen
 - bestehende Flurnummer
 - vorhandenes (natürliches) Gelände



Bebauungsplan Nr. G1
 "Grüngürtel zw. Rothschaiger Forst u. Staatsstraße St. 2054"

vorl. Fassung vom 15.05.2013



**Vorab-Auszug
aus der Niederschrift über die
2. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses
vom 15.07.2020**

Vorsitzender, 2. Bürgermeister:

Herr Christian Stangl;

Ausschussmitglieder:

Herr Adrian Best; Herr Markus Britzelmair; Herr Thomas Brückner; Herr Karl Danke; Herr Christian Götz; Herr Andreas Lohde; Frau Gina Merkl; Herr Mirko Pötzsch; Frau Judith Schacherl; Herr Johann Schilling; Herr Georg Stockinger; Frau Irene Weinberg; Frau Dr. Alexa Zierl;

Beratungspunkt (öffentlich):

TOP 2	Bebauungsplan G1 "Grüngürtel zwischen Rothschaiger Forst und Staatsstraße 2054"; Änderung der Zielsetzung; erneuter Billigungsbeschluss
--------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Sachvortrag:

Der Sachvortrag Nr. 2183/2020/1 vom 30.06.2020 (Anlagen Aufstellungsbeschluss Stadtrat 27.07.2010; BBP G 1, Entwurf 10.10.2012; 57. FNP-Änderung, Fassung 10.06.2013; Stellungnahmen; BBP G 1; Vorläufige Fassung 15.05.2013) dient dem Gremium als Diskussionsgrundlage.

Die Mitglieder des Planungs- und Bauausschusses sind sich bezüglich einer Einzelabstimmung der aufgeführten Beschlusspunkte einig und kommen auf Vorschlag von Frau StRin Dr. Zierl zu folgendem

geänderten Beschluss:

Der Planungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat:

- Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan G1 „Grüngürtel zwischen Rothschaiger Forst und Staatsstraße St 2054“ wird fortgeführt.
Der Entwurf des Bebauungsplans G1 „Grüngürtel zwischen Rothschaiger Forst und Staatsstraße St 2054“; in der Fassung vom 10.10.2012 bzw. der vorläufigen Fassung vom 15.05.2013; wird i. V. mit den im Sachvortrag aufgeführten bzw. in der Sitzung beschlossenen Änderungen gebilligt. Es werden geeignete Festsetzungen zum Ausschluss baulicher Anlagen durch die Verwaltung erarbeitet.

Ja-Stimmen: 14

Nein-Stimmen: 1

Die Verwaltung wird zudem beauftragt, in Kooperation mit KRO zu prüfen, wie sichergestellt werden kann, dass bestehende Waldflächen möglichst erst dann gerodet werden, wenn die bereits ausgekiesten Waldflächen weitgehend wieder aufgeforstet wurden.

Ja-Stimmen: 12
Nein-Stimmen: 3

2. Die Verwaltung wird beauftragt, die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Ja-Stimmen: 14
Nein-Stimmen: 1

3. Der Entwurf des Bebauungsplans trägt das Datum der Sitzung des Stadtrates vom 21.07.2020.

Ja-Stimmen: 15
Nein-Stimmen: 0

Für die Richtigkeit des Auszuges:
Fürstenfeldbruck, 16.07.2020

Angelika Guggenmos
Schriftführerin



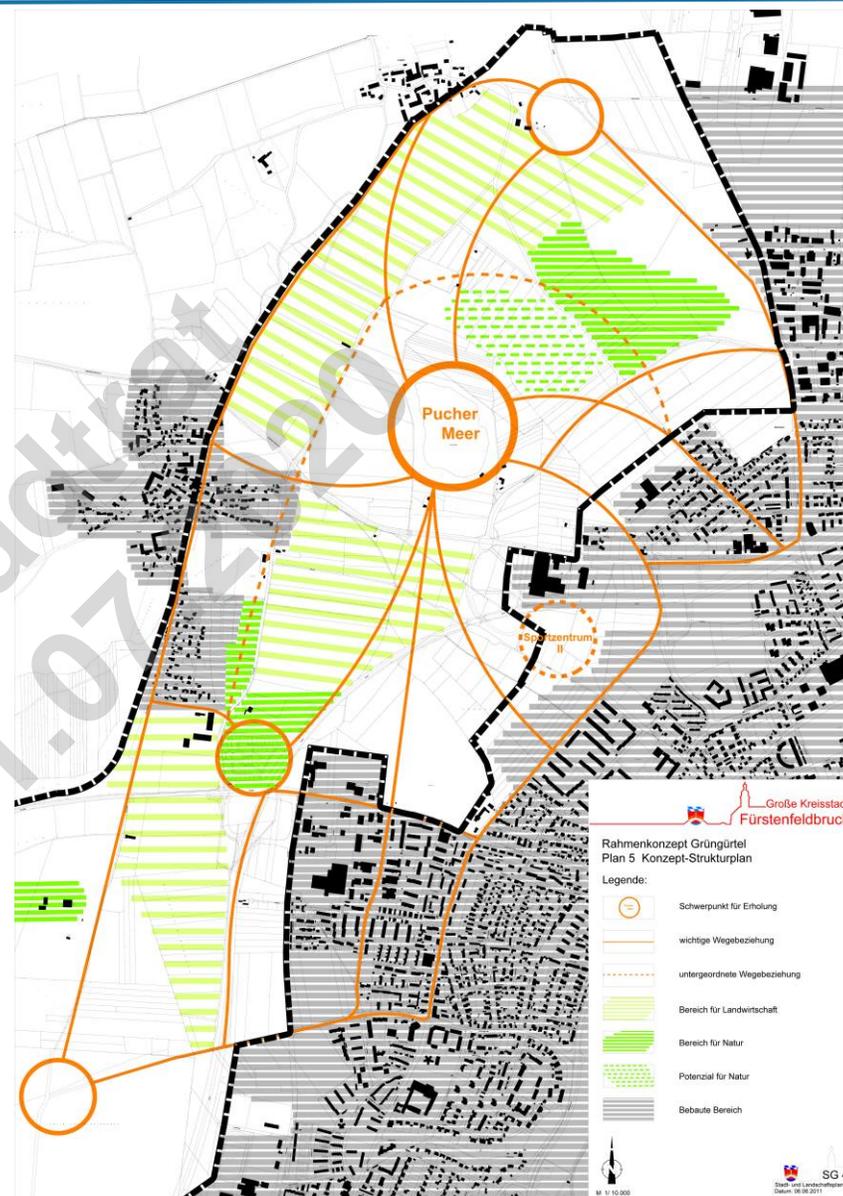
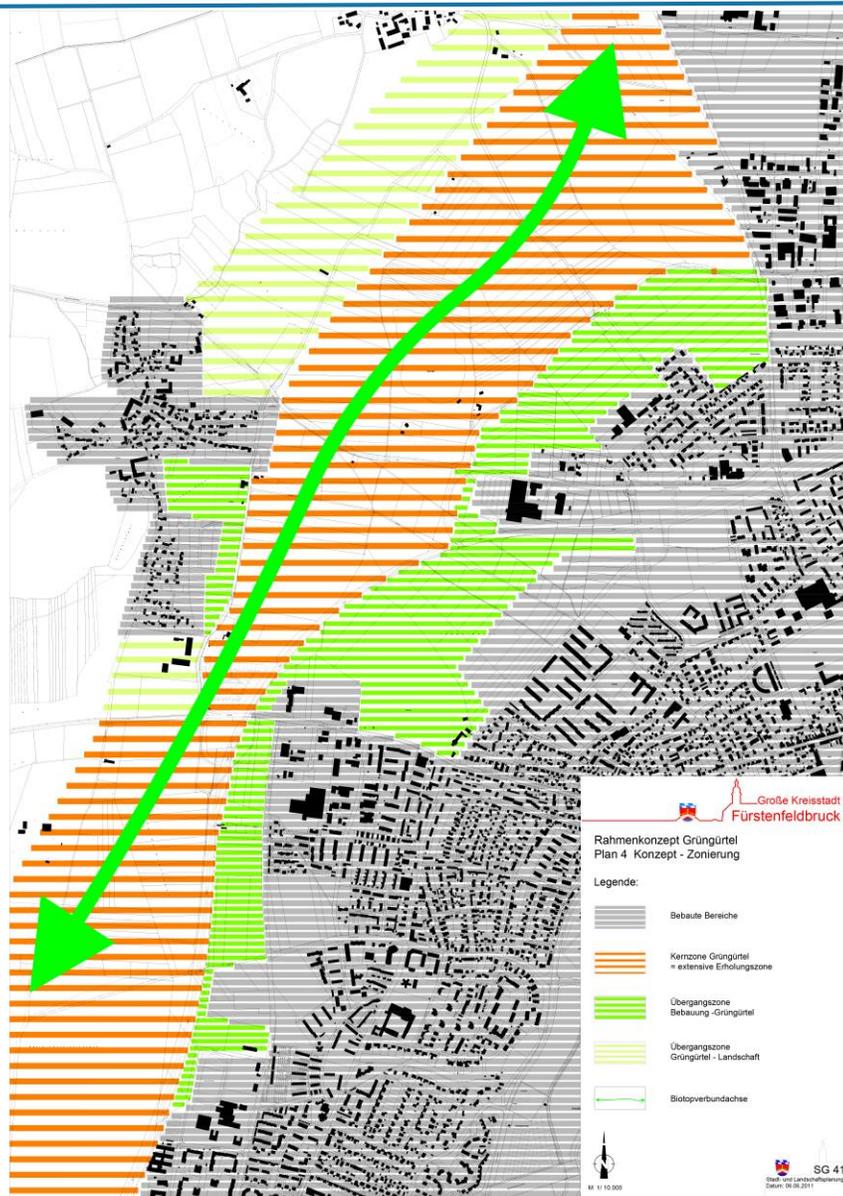
gez. Christian Stangl
2. Bürgermeister

Stadtrat
21.07.2020

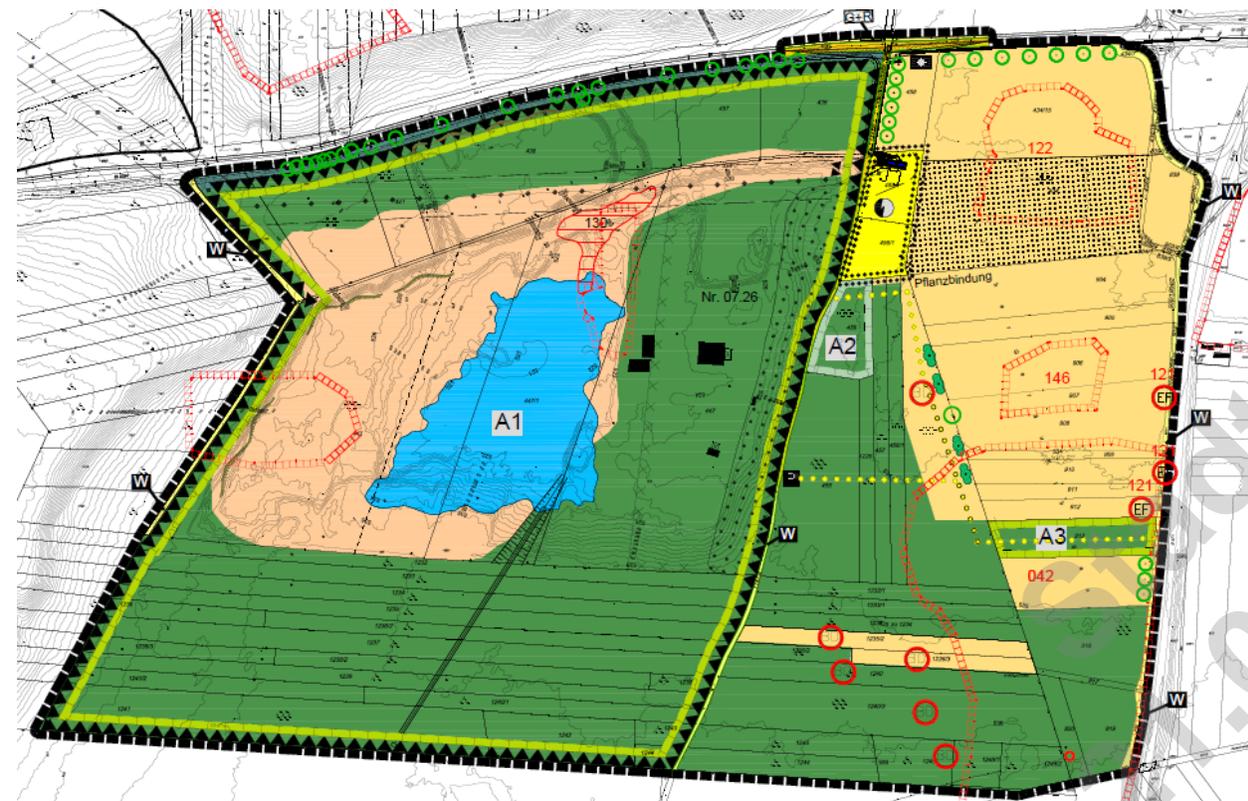
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan G 1
"Grüngürtel zwischen Rothschaiger Forst und Staatsstraße 2054,,
- Änderung der Zielsetzung; erneuter Billigungsbeschluss -

PBA – 15.07.2020

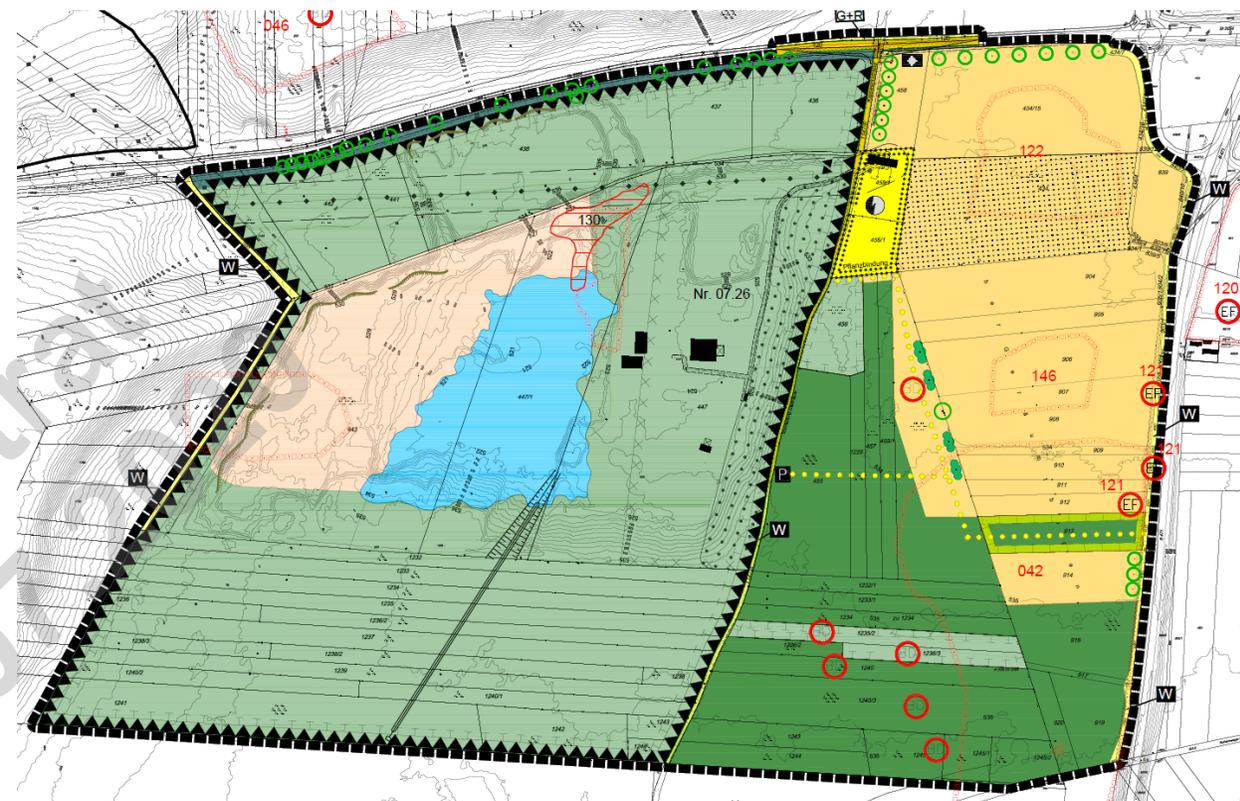
Rahmenkonzept Grüngürtel



Verlauf bisheriges Bauleitplan-Verfahren G 1

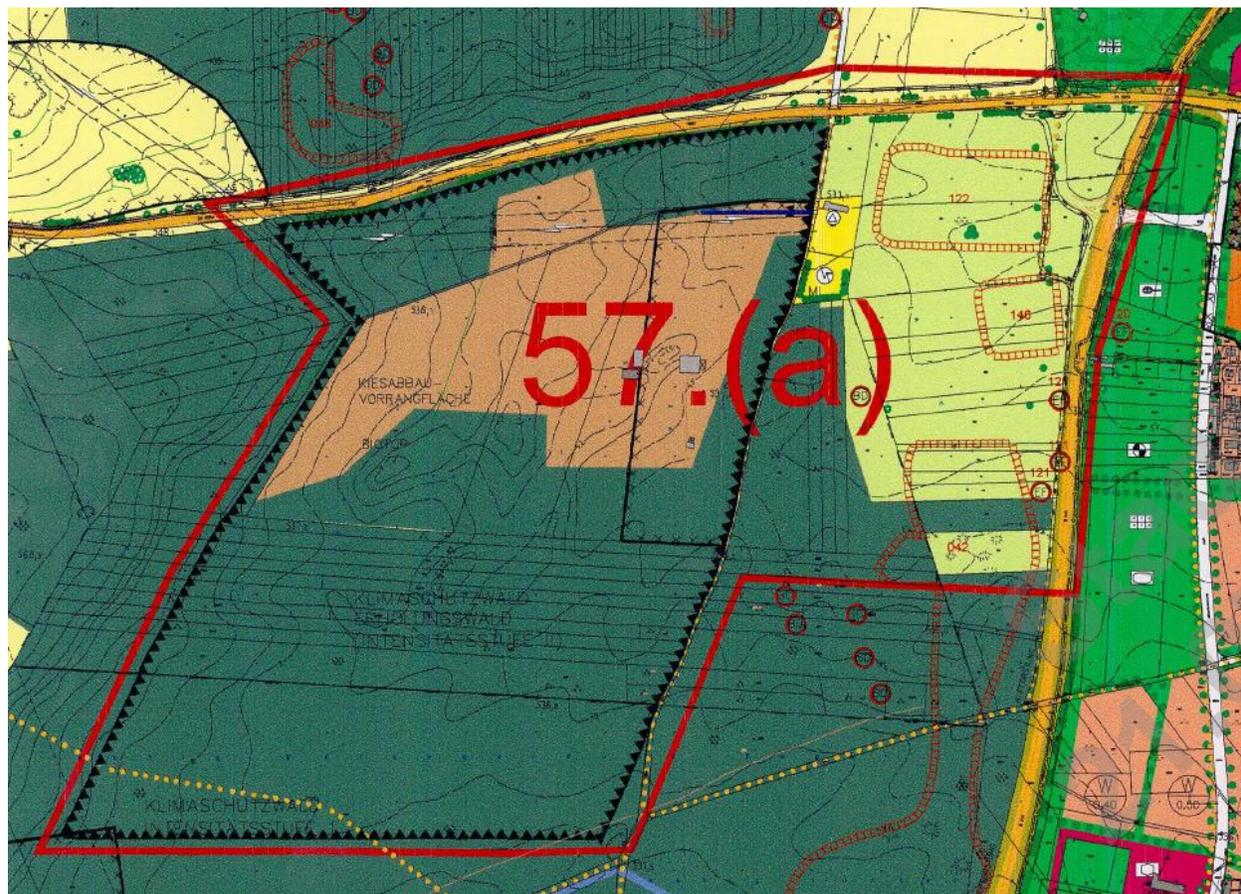


Bebauungsplan G 1 - Vorentwurf vom 04.05.2011

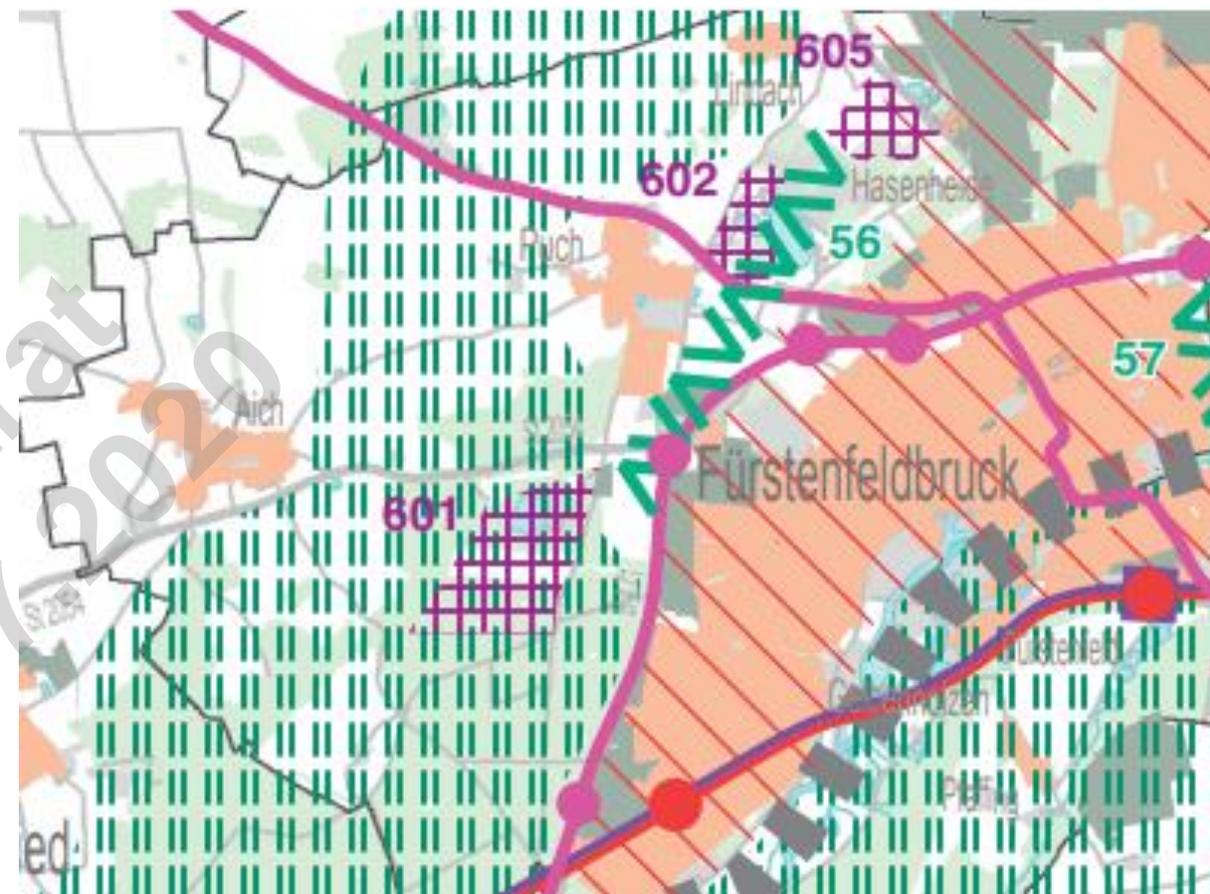


Bebauungsplan G 1 - Entwurf vom 21.09.2011

Flächennutzungsplan und Regionalplan

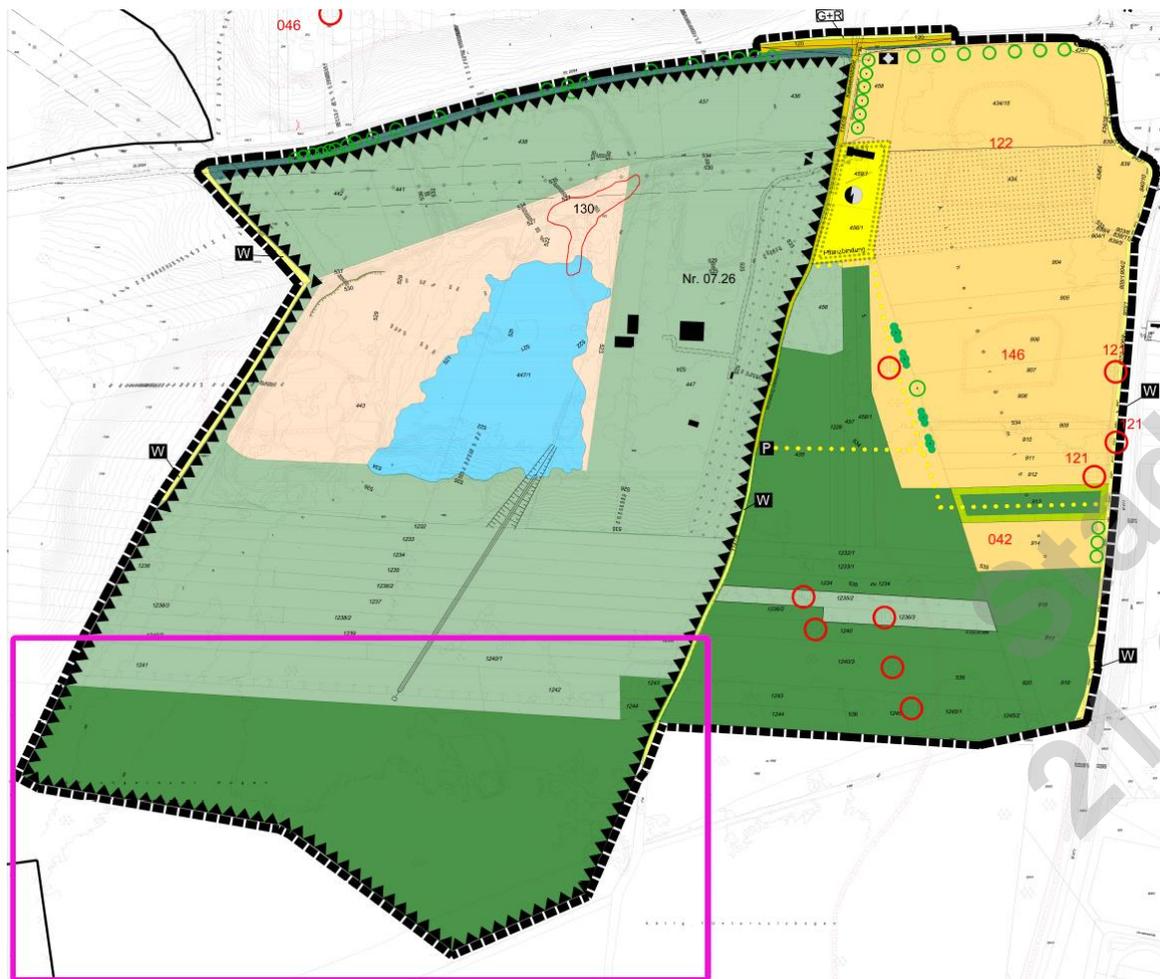


57. Änderung Flächennutzungsplan Fürstenfeldbruck – Teilbereich (a)
Konzentrationsflächen für Kiesabbau und Grünzug um Brucker Norden u. Westen;
Fassung vom 26.02.2013, wirksam seit 10.06.2013

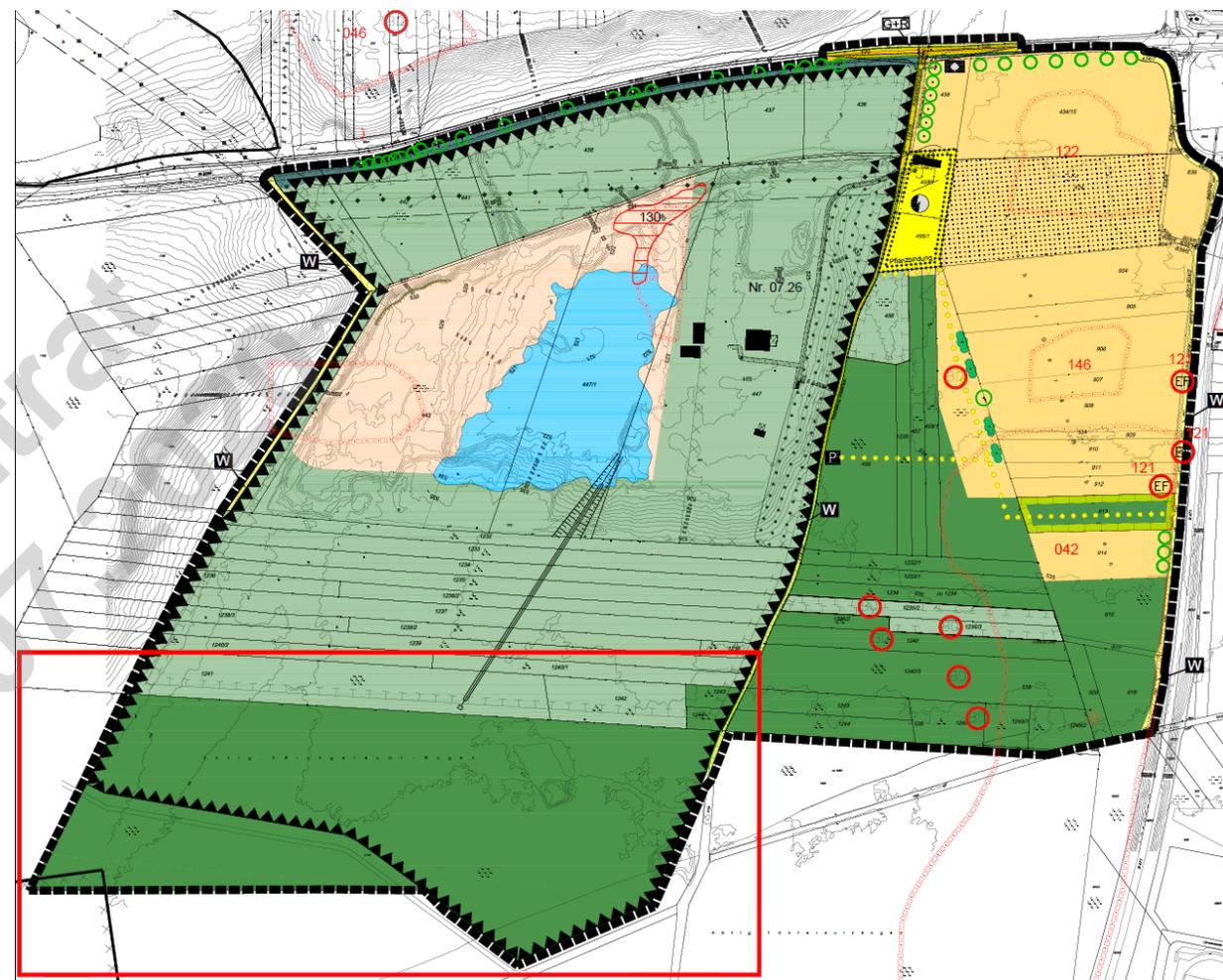


Regionalplan Region 14 München – Karte 2 Siedlung und Versorgung, Stand
25.02.2019

Verlauf bisheriges Bauleitplan-Verfahren G 1

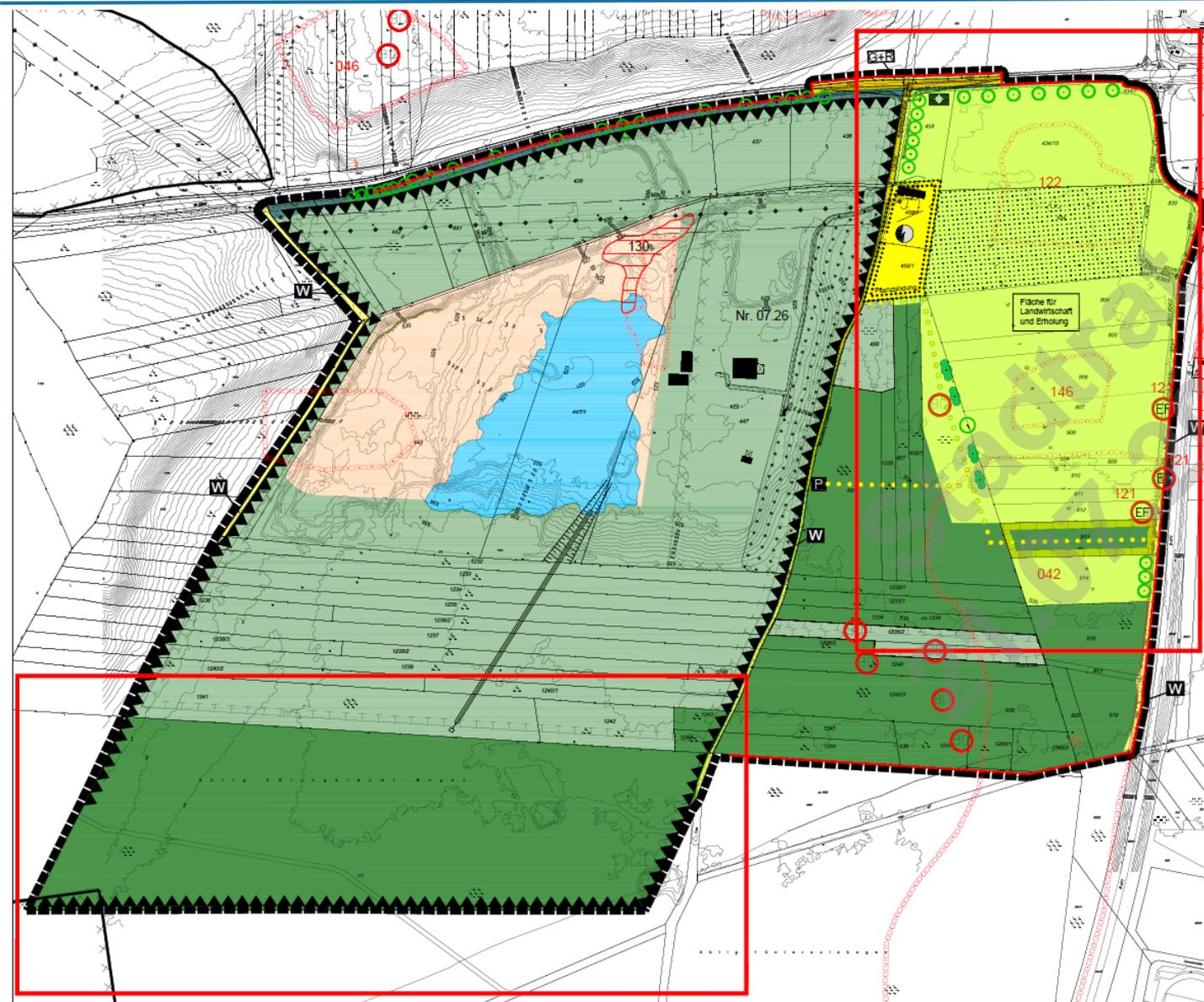


Bebauungsplan G 1 - Entwurf - erneute Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB vom 25.07.2012

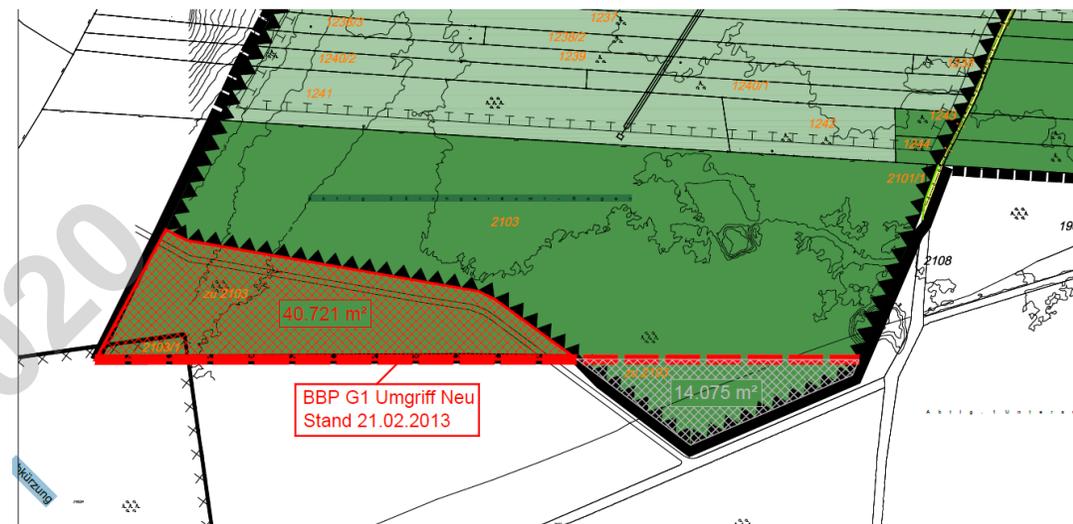


Bebauungsplan G 1 - Entwurf - erneute Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB vom 10.10.2012

Verlauf bisheriges Bauleitplan-Verfahren G 1

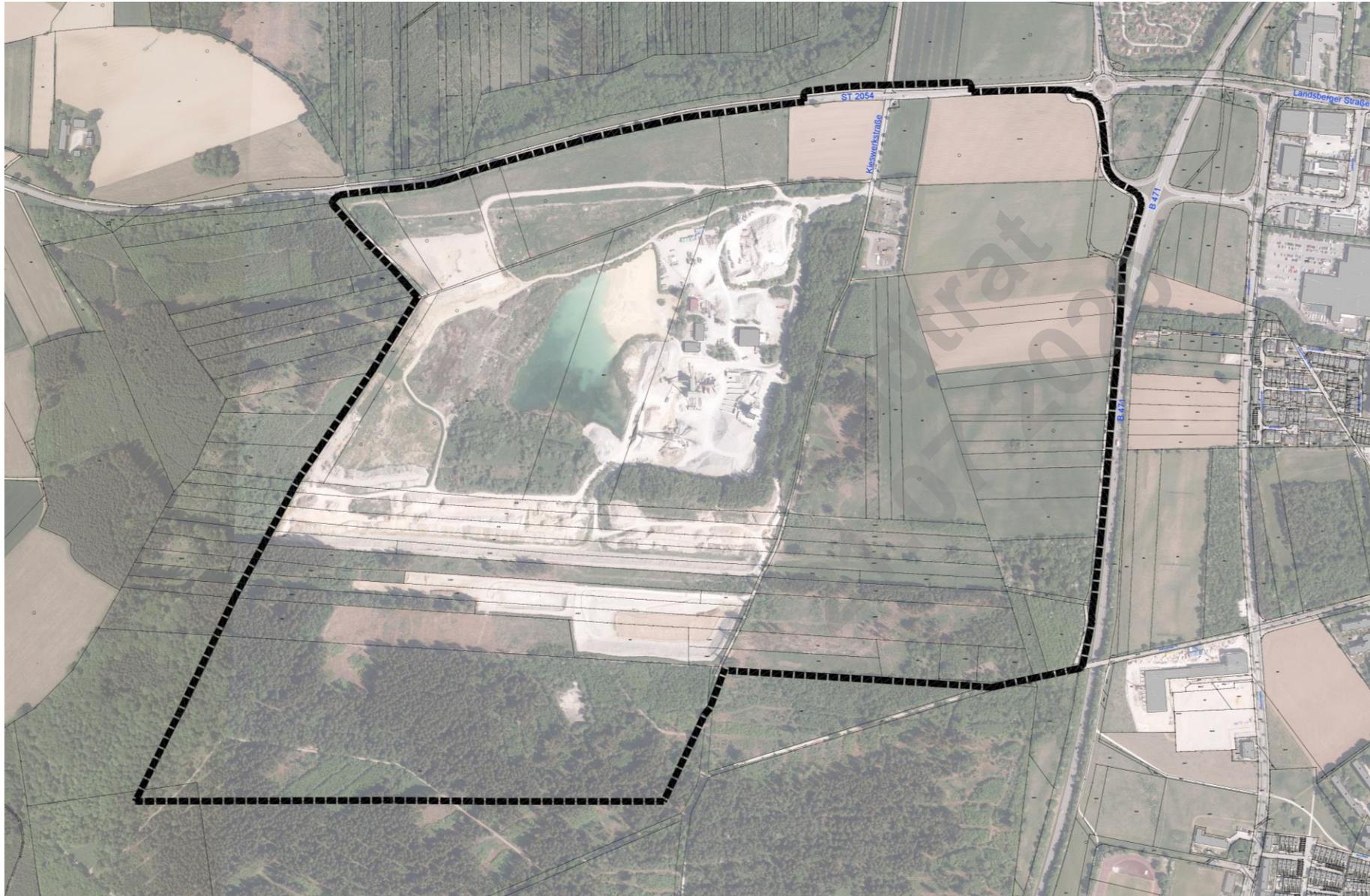


Besonderer Nutzungszweck von Flächen
- Fläche für Landwirtschaft und Erholung



Bebauungsplan G 1 - Entwurf - erneute Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB
vorläufige Fassung vom 21.02.2013, (Entwurfsdatum/ Sitzungsdatum 15.05.13)
-> keine Behandlung in der PBA Sitzung am 15.05.13 erfolgt

Geltungsbereich Bebauungsplan G 1 – Stand 15.05.2013



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Stadtrat
21.07.2020

Bearbeitung:

B. Eng. Florian Zweckl,
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner
Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck
SG 41-Stadtplanung, Bauleitplanung, Verkehrsplanung, Klimaschutz

Stadtrat
21.07.2020

Zuordnungswerte nach LAGA (Bund-/ Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall)

"Vereinheitlichung der Untersuchung und Bewertung von mineralischen Abfällen"

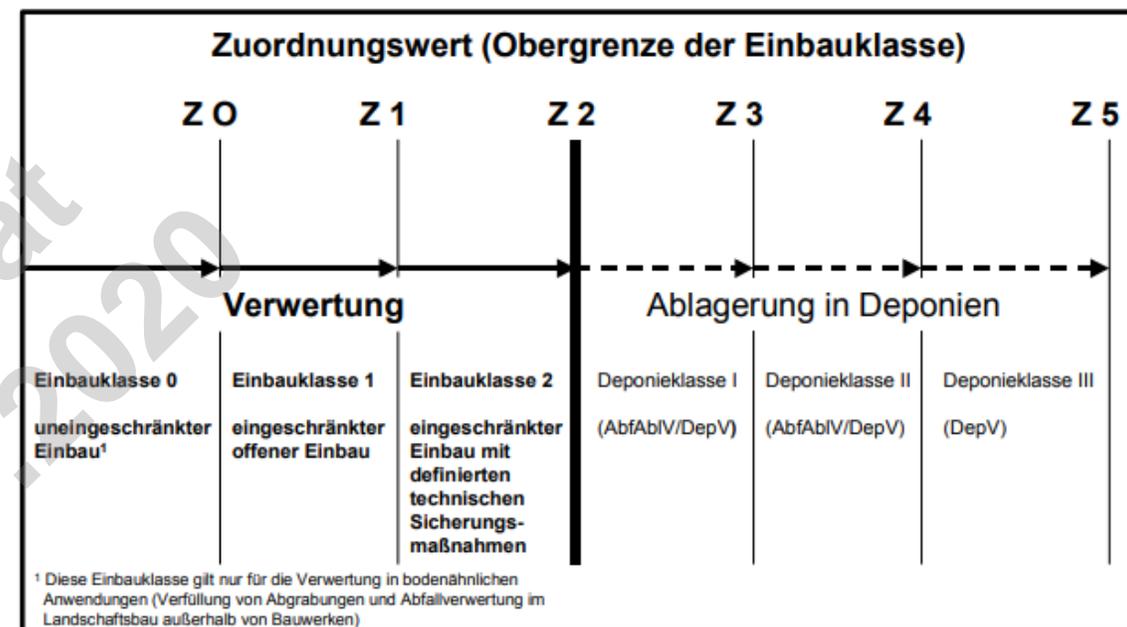
Einbauklassen nach LAGA

- **Zuordnungswert Z 0** - Uneingeschränkter Einbau - Verwertung von Bodenmaterial in bodenähnlichen Anwendungen (Einbauklasse 0)
- **Zuordnungswert Z 1** - eingeschränkter Einbau in technischen Bauwerken - Einbau mineralischer Abfälle die in technischen Bauwerken in wasserdurchlässiger Bauweise (Einbauklasse 1)
- **Zuordnungswert Z 1.1** - eingeschränkt offener Einbau mit ungünstigen hydrologischen Standortbedingungen (Einbauklasse 1.1)
- **Zuordnungswert Z 1.2** - eingeschränkt offener Einbau mit günstigen hydrologischen Standortbedingungen (Einbauklasse 1.2)
- **Zuordnungswert Z 2** - eingeschränkter Einbau mit definierten technischen Sicherungsmaßnahmen (Einbauklasse 2)

Obergrenze für Einbau von mineralischen Abfällen mit definierten technischen Sicherungsmaßnahmen / Obergrenze für die Verwertung von Abfällen

Deponieklassen nach Deponieverordnung (DepV)

- **Deponieklasse 0 (DK 0)**: Oberirdische Deponie für Inertabfälle, die die Zuordnungskriterien nach Anhang 3 Nummer 2 für die Deponieklasse 0 einhalten;
- **Deponieklasse I (DK I)**: Oberirdische Deponie für Abfälle, die die Zuordnungskriterien nach Anhang 3 Nummer 2 für die Deponieklasse I einhalten;
- **Deponieklasse II (DK II)**: Oberirdische Deponie für Abfälle, die die Zuordnungskriterien nach Anhang 3 Nummer 2 für die Deponieklasse II einhalten;
- **Deponieklasse III (DK III)**: Oberirdische Deponie für nicht gefährliche Abfälle und gefährliche Abfälle, die die Zuordnungskriterien nach Anhang 3 Nummer 2 für die Deponieklasse III einhalten;
- **Deponieklasse IV (DK IV)**: Untertagedeponie, in der Abfälle
 - a) in einem Bergwerk mit eigenständigem Ablagerungsbereich, getrennt von Mineralgewinnung
 - b) in einer Kaverne, vollständig im Gestein eingeschlossen, abgelagert werden



„**Inertabfälle** sind Abfälle, die keinen wesentlichen physikalischen, chemischen oder biologischen Veränderungen unterliegen. Inertabfälle lösen sich nicht auf, sind nicht brennbar und bauen sich nicht biologisch ab. Sie beeinträchtigen andere Materialien, mit denen sie in Berührung kommen, nicht in einer Weise, die zu einer Umweltbeeinträchtigung führen oder sich negativ auf die menschliche Gesundheit auswirken könnte. Ihre Auslaugbarkeit ist gering und der Schadstoffgehalt sowie die Ökotoxizität des Sickerwassers müssen unerheblich sein.“ (Quelle: Bay. LfU 2020)

Bodenbehandlungsanlagen Bayern

„Bei der Altlastensanierung gilt im Sinne eines nachhaltigen Umweltschutzes stets der Grundsatz - Behandelnd vor Ablagern-. Dieser Grundsatz ist auch im Bayerischen Abfallwirtschaftsgesetz festgeschrieben.

Zur Schonung natürlicher Ressourcen ist es sinnvoll, schadstoffbelastete Böden soweit zu reinigen, dass sie verwertet und als Ersatz für Rohstoffe verwendet werden können. Hierzu sind Bodenbehandlungsanlagen notwendig.“ (Quelle: Bay. Landesamt für Umwelt)

Verfahren zur Behandlung von Böden

Die derzeit angewandten Verfahren zur Behandlung von Böden werden nachfolgend dargestellt.

1. Biologische Verfahren

Anlagen zur biologischen Bodenbehandlung können mit einer vergleichsweise einfachen verfahrenstechnischen Ausstattung betrieben werden; natürliche Bodeneigenschaften und Bodenorganismen bleiben bei den Verfahren weitgehend erhalten. Dem stehen ein relativ hoher Zeitbedarf für die Abbauprozesse und die Einschränkung auf organisch abbaubare Schadstoffe gegenüber.

2. Hydrologische Verfahren (Waschverfahren)

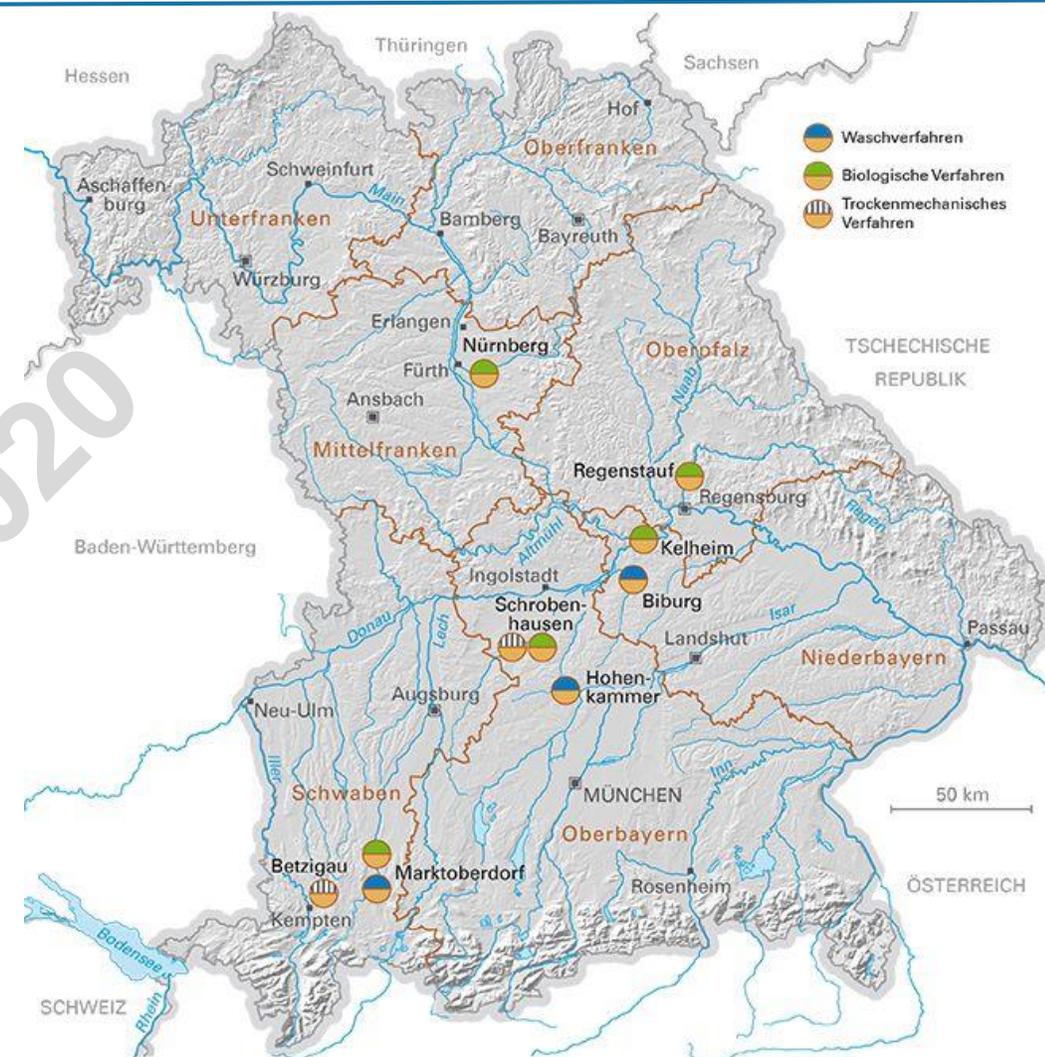
In Bodenwaschanlagen können mit einer Vielzahl von Schadstoffen verunreinigte Böden in großen Mengen effektiv gereinigt werden. Dem stehen eine vergleichsweise hohe verfahrenstechnische Komplexität der Anlagen, ein relativ hoher Energieverbrauch sowie das Erfordernis der Rückstandsentsorgung gegenüber.

3. Trockenmechanische Verfahren

Im Regelfall dienen trockenmechanische Verfahren zur Herstellung bautechnisch geeigneter Körnungen. Im Einzelfall können sie auch zur Abtrennung absiebbarer schadstoffhaltiger Bestandteile eingesetzt werden.

Durch manuelle Aussortierung können ggf. auffällige Störstoffe entfernt werden.

Ist für die weitere Verwendung des Materials ein Brechen nötig, hat die Beprobung zur Feststellung der Schadstoffbelastung vor dem Brechen zu erfolgen.



Atlas der stationären Bodenbehandlungsanlagen in Bayern (Quelle: Bay. LfU 2020)

Stadtrat
21.07.2020

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 2181/2020

5. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates

Betreff/Sach-antragsnr.	St 2054 - Antrag auf Verlegung der Staatsstraße auf B471 und Neulindacher Spange_Beschluss für Beantragung der Verlegung			
TOP - Nr.		Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:		Erstelldatum	24.06.2020	
Verfasser	Gessner, Claudia Miramontes, Montserrat Reize, Markus	Zuständiges Amt	Amt 4 Amt 2, Amt 3	
Sachgebiet	41 Stadtplanung, Bauleitplanung, Verkehrsplanung	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2./ 3. Bgm:		
Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Ausschuss für Umwelt, Verkehr und Tiefbau	Vorberatung	14.07.2020	Ö
2	Stadtrat	Entscheidung	21.07.2020	Ö

Anlagen:	Stellungnahme Büro gevas München vom 19.02.2020
----------	-------------------------------------------------

Beschlussvorschlag:**Der Stadtrat beschließt:**

Die Stadtverwaltung wird beauftragt, einen Antrag für die Verlegung der St 2054 aus dem Stadtgebiet Fürstenfeldbruck auf die Bundesstraße B471 (AS FFB West bis AS FFB Neulindach) sowie die sog. „Neulindacher Spange“ zwischen Pucher Meer (B2/B471) und dem Kreisverkehr Maisacher Straße (bestehender Verlauf der St 2054 Richtung Maisach) einzureichen.

Hierbei soll die sog. „Neulindacher Spange“ zur Staatstraße gewidmet werden. Im Gegenzug sollen die folgenden Straßenzüge im bebauten Bereich des Stadtgebiets von Staatstraße zur Ortstraße abgestuft werden:

- bestehender Verlauf der St 2054 im Bereich Neulindach zwischen Bundesstraße B2 und Kreisverkehr Maisacher Straße,
- Landsberger Straße, Holzhofstraße und „innere“ Schöngesinger Straße zwischen Knotenpunkt Schöngesinger Straße, Holzhofstraße und Hauptstraße (Bundesstraße B2).

Referent/in	Pöttsch/ SPD	Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in		Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in		Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in		Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat		Ja/Nein/Kenntnis	
Klimarelevanz		mittel	
Umweltauswirkungen		mittel	
Finanzielle Auswirkungen			
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung			€
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag			€
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme			€
Folgekosten			€

Sachvortrag:

Die sog. „Neulindacher Spange“ zwischen dem Kreisverkehr B2/AS FFB Neulindach B471 und dem Kreisverkehr St2054/ westliche Maisacher Straße wurde 2003 fertig gestellt. Die Ausführung der Strecke wurde damals bereits mit allen Beteiligten so abgestimmt, dass einer zukünftigen Aufnahme/Führung als Staatsstraße nichts entgegensteht.

Im Rahmen der Bürgerversammlung am 14.03.2019, Fürstenfeldbruck Stadtmitte, Gelbenholzen, Lindach/ Neulindach wurde von einem Bürger ein offizieller Bürgerantrag vorgetragen. Dieser beklagte das hohe Verkehrsaufkommen und den damit verbundenen Lärm in Neulindach, vor allem im Bereich Eibenstraße / Waldstraße/ Rebhuhnweg. Der Bürger verwies in seinem Antrag darauf, dass es von Seiten der Stadt seinerzeit geheißen habe, dass nach Fertigstellung der Umfahrung die Staatsstraße 2054 auf die Umgehung verlegt wird. Weitere vorgeschlagene Maßnahmen waren eine Geschwindigkeits- und Tonnagebeschränkung. Leider sei bis dato nichts passiert.

Stellungnahme der Verwaltung

Am 25.06.2019 hat der Stadtrat gemäß Bürgerantrag vom 14.03.2019 beschlossen, die Staatsstraße zu verlegen bzw. umzustufen. Da es sich bei dem damaligen Beschluss aus dem Bürgerantrag im Prinzip „nur“ um die St 2054 im Bereich Neulindach handelte und daraus die Verlegung auf die Umgehungsstraße abgeleitet wurde, wird vorgeschlagen, einen Beschluss herbeizuführen, der auch die Abstufung der Landsberger Straße und der inneren Schöngesinger Straße beinhaltet.

Das StBA forderte bereits Mitte 2019 zuerst Ergebnisse aus dem Verkehrsentwicklungsplan, die die aktuelle Verkehrsbedeutung der St 2054 aufzeigen, bevor man sich wieder dieser Thematik widmet. Eine etwaige Verlegung / Abstufung der St 2054 erfolge dann ggf. durch die höhere Straßenverkehrsbehörde (Regierung von Oberbayern) nach vorheriger Regelung der sich daraus ergebenden veränderten Unterhaltsverpflichtungen.

Im Rahmen des seit dem Jahr 2017 laufenden Verkehrsentwicklungsplans für Fürstenfeldbruck hat sich nach Aussage des hierfür beauftragten Planungsbüros gevas München herausgestellt, dass der Anteil des Durchgangsverkehrs im Stadtgebiet lediglich bei ca. 20% liegt.

Weiterhin lässt sich nunmehr auf Basis des Verkehrsmodells feststellen, dass im Bereich der Landsberger und der inneren Schöngesinger Straße keine überörtliche Verbindungsfunktion vorliegt, da hier keinerlei Durchgangsverkehr stattfindet.

Auch für die Strecken über die Rothschaiger Straße und die „nördliche Fortsetzung der Augsburgener Straße“ ist ebenfalls keine überörtliche Verbindungsfunktion gegeben, die eine Einstufung als Staatsstraße rechtfertigen würde, da dieser Durchgangsverkehr in einer maximalen Entfernung von 6 bis 15 Kilometern im Landkreis startet oder endet.

Weitere Argumente, die für eine Verlegung der St 2054 sprechen wurden in einer Stellungnahme vom Auftraggeber zusammengefasst (siehe Anlage 1).

Am 11.02.2020 hat Herr OB Raff zusammen mit Herrn Dorow (Landtagsabgeordneter für Fürstenfeldbruck-West) bei Herrn Staatssekretär Gerhard Eck das Anliegen vorgestellt.

Im Anschluss wurden Informationen zu dem beabsichtigten Antrag auf Verlegung der Staatsstraße 2054 aus dem Stadtgebiet Fürstenfeldbruck heraus auf die Bundesstraße B471 (AS FFB West bis AS FFB Neulindach) sowie die „Neulindacher Spange“ zwischen Pucher Meer (B2/B471) und dem Kreisverkehr Maisacher Straße (bestehender Verlauf der St 2054 Richtung Maisach) vorgebracht. Mit Schreiben vom 09.03.2020 wurde mitgeteilt, dass seitens des Bayerischen Staatsministeriums des Innern für Sport und Integration, die rechtlichen Voraussetzungen für die Abstufung der bestehenden St 2054 (gem. Art. 7 BayStrWG) vorliegen und dem Wunsch der Stadt Fürstenfeldbruck entsprochen werden kann. Im Gegenzug wird die „Neulindacher Spange“ an die Straßenbauverwaltung übergeben und zur Staatsstraße gewidmet.

Bezüglich der Unterhaltsverpflichtungen ergeben sich nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine finanziellen Nachteile für die Stadt, da einerseits im Zuge der Errichtung der sog. „Neulindacher Spange“ durch die Stadt Fürstenfeldbruck (fördertechnische Fertigstellung: November 2004) im Vorgriff auf die spätere Aufstufung bereits ein Ablösebetrag an den Freistaat Bayern bezahlt wurde und andererseits die Stadt bereits seit langer Zeit für die Ortsdurchfahrt (innerhalb geschlossener Ortslage), aufgrund Art. 42 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz, für den Unterhalt der Staatsstraßen zuständig ist. Somit dürften sich für die Stadt durch die Abgabe der Unterhaltsverpflichtung für die Neulindacher Spange eher finanzielle Vorteile ergeben. Die Zweckbindung der beim Bau erhaltenen Fördermittel (GVFG-Mittel) von 10 Jahren ist mittlerweile abgelaufen.

Bewertung:

Mit einer straßenrechtlichen Verlegung der derzeit durch die Innenstadt führenden Staatsstraße könnten verkehrsrechtliche und bauliche Maßnahmen ergriffen werden, mit denen städteplanerische Überlegungen zur Verbesserung der Verkehrssicherheit und der Verringerung der Verkehrsbelastung umgesetzt werden könnten. Sofern erforderlich, wird die Regelung der sich daraus ergebenden veränderten Unterhaltsverpflichtungen den zuständigen politischen Gremien zur Entscheidung vorgelegt. Dies gilt auch bei etwaigen sonstigen finanziellen Auswirkungen durch die beantragte Verlegung der Staatsstraße St 2054.

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

1 Methodik zur Erfassung der Kfz-Verkehrsstrukturen

Die Analyse der Struktur der Kfz-Verkehre in Fürstenfeldbruck und dabei insbesondere der Verkehre auf der St2054, basiert auf einem integrierten Verkehrsmodell mit dem Analysejahr 2017. Die Grundlagen für das Verkehrsmodell sind eine Kartierung des bestehenden Verkehrsnetzes, aktuelle Verkehrszählungen an 25 Knotenpunkten, eine Kordonbefragung der Kfz-Fahrer an 13 Straßen und eine Befragung der Fürstenfeldbrucker Haushalte.

2 Verkehrsmengen- und Strukturen im Stadtgebiet von Fürstenfeldbruck

Eine Analyse der Kfz-Tagesverkehre (siehe Abbildung 1) zeigt, dass die B471 die am stärksten belastete Straße in Fürstenfeldbruck darstellt. Sie weist im Südwesten etwa 16.000 Kfz-Fahrten/ 24h auf, die in Richtung Nordosten auf bis zu 24.500 Kfz-Fahrten/ 24h ansteigen.

Als weitere stark belastete Straße ist die B2 zu nennen, die von Nordwesten kommend etwa 14.000 Kfz-Fahrten/ 24h zählt. Auf dem zentralen Abschnitt, der über den Fürstenfeldbrucker Hauptplatz führt, liegt die Verkehrsmenge bei ca. 19.000 Kfz-Fahrten/ 24h. An der südöstlichen Ortsein-, bzw. ausfahrt liegt die Verkehrsmenge der B2 bei ca. 23.000 Kfz-Fahrten/ 24h.

Die dritte große überörtliche Verkehrsachse ist die St2054, die zwischen Fürstenfeldbruck und Aich etwa 12.500 Kfz-Fahrten/ 24h zählt. Innerorts gehen diese auf bis zu 7.500 Kfz-Fahrten pro Tag zurück. Auf dem nördlichen Abschnitt der St2054, der Fürstenfeldbruck mit Maisach verbindet, beträgt die Verkehrsmenge etwa 12.500 Kfz-Fahrten/ 24h.

Innerörtlich ist zudem die Fürstenfelder Straße von Bedeutung, die von vielen Autofahrern als Umfahrung des Hauptplatzes verwendet wird. Sie weist eine Verkehrsmenge von 12.500 bis 17.000 Kfz-Fahrten/ 24h und damit beinahe ebensoviel Verkehr wie der Hauptplatz auf.

Durch eine Überlagerung der Kordonbefragung mit der Haushaltsbefragung konnten zudem die Verkehrsstrukturen in Fürstenfeldbruck ermittelt werden (siehe Abbildung 1). Hierbei zeigte sich, dass der größte Anteil (61%) der Kfz-Fahrten auf die Verkehre entfällt, die Quelle oder Ziel in Fürstenfeldbruck haben. Auf die Durchgangs- und die Binnenverkehre entfallen jeweils rund 20% der Gesamtverkehre. Insgesamt zeigt sich somit, dass vor allem die Verflechtungen mit anderen Kommunen das Verkehrsgeschehen in Fürstenfeldbruck dominieren.

Aufgrund der Dominanz der Quell-Ziel-Verkehre wurden diese zusätzlich genauer nach den Quell- und Zielorten aufgeschlüsselt (siehe Abbildung 2). Bei der Betrachtung der Verflechtungen auf Kreisebene zeigte sich, dass von insgesamt rund 80.000 Kfz-Fahrten/ 24h im Quell-Ziel-Verkehr der größte Anteil, rund 43.000 Kfz-Fahrten/ 24h, innerhalb des Landkreises Fürstenfeldbruck verbleiben. Darauf folgen Verflechtungen der Stadt Fürstenfeldbruck mit der LH München (ca. 10.000 Kfz-Fahrten/ 24h) und dem Landkreis Dachau (ca. 5.000 Kfz-Fahrten/ 24h).

Bei einer vertieften Betrachtung auf kommunaler Ebene (siehe Abbildung 1) zeigte sich, dass insbesondere die Verkehrsverflechtungen zwischen der Stadt Fürstenfeldbruck und den direkten Nachbarkommunen stark ausgeprägt sind. Auf sie entfallen ca. 26.000 Kfz-Fahrten/ 24h und damit 30% der gesamten Quell-Ziel-Verkehre von/ nach Fürstenfeldbruck.

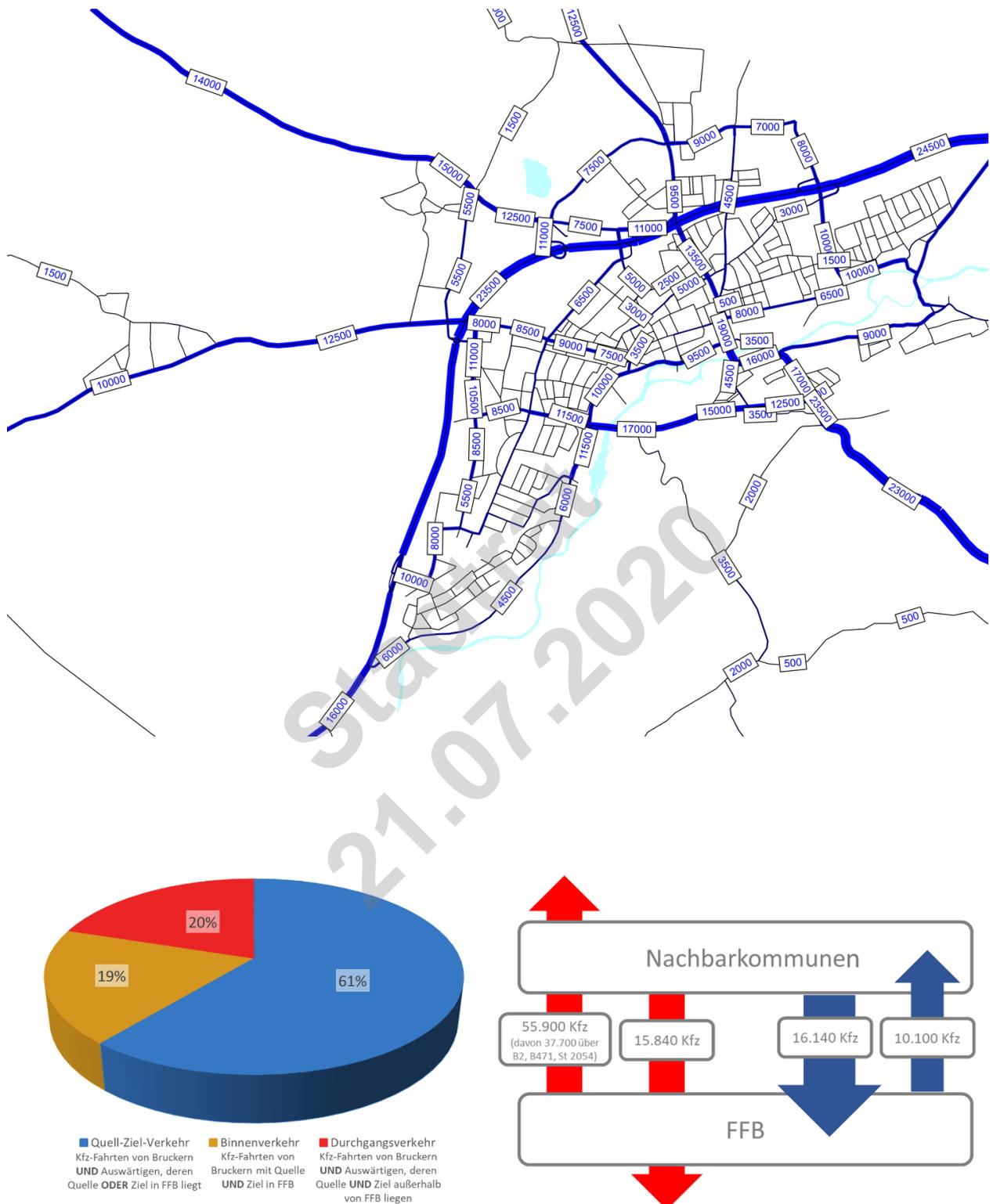


Abbildung 1 Werktäglich Kfz-Verkehrsmengen (DTVw) im Straßennetz von Fürstfeldbruck im Analysefall des Verkehrsmodells (oben) und Struktur der Kfz-Verkehre in Fürstfeldbruck (unten)

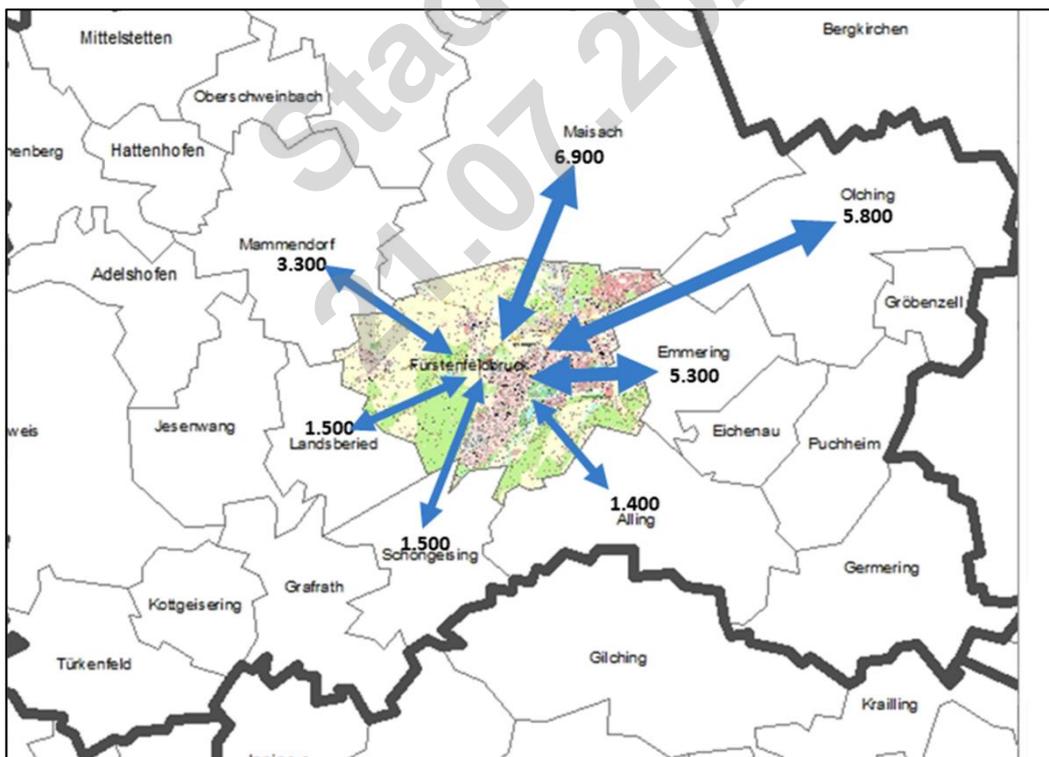
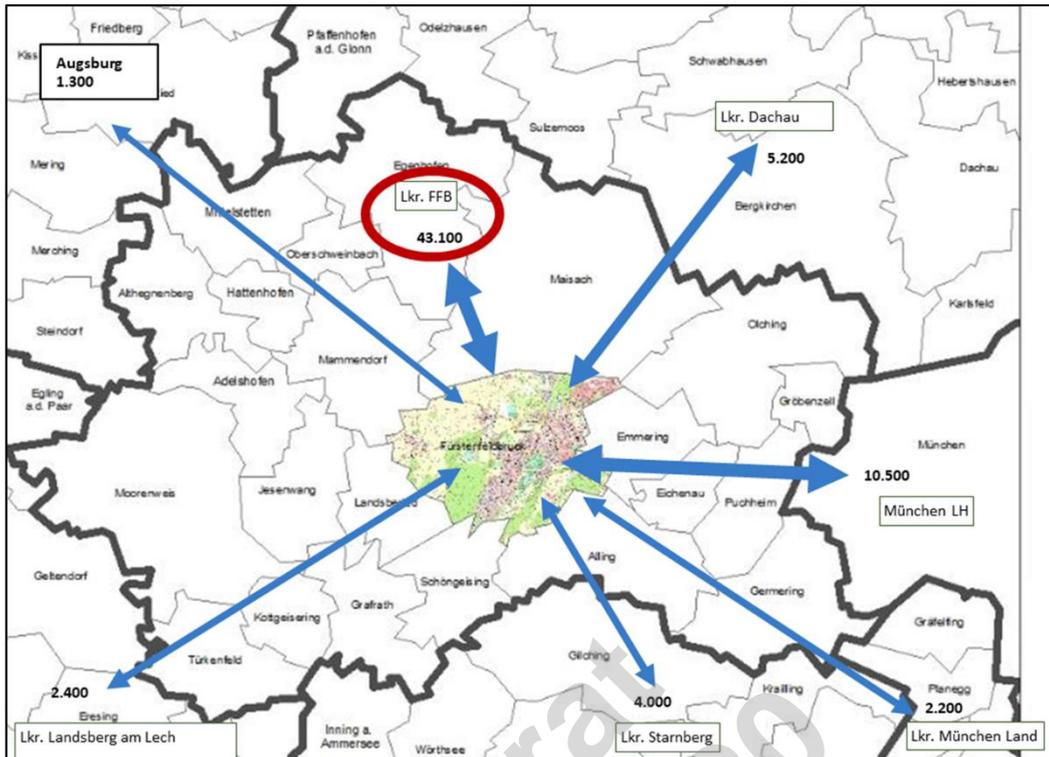


Abbildung 2 Werktägliche Quell-Ziel-Verkehrsbeziehungen (DTVw) zwischen der Stadt Fürstenfeldbruck und den benachbarten Landkreisen (oben), beziehungsweise den Nachbarkommunen (unten)

3 Aussagen zum Durchgangsverkehr entlang der St2054

Eine detaillierte Analyse des Verkehrs auf der St2054 (siehe Abbildung 4) zeigt, dass lediglich 500 Kfz-Fahrten/ 24h als Durchgangsverkehr zwischen dem westlichen und dem nördlichen Querschnitt der St2054 verkehren. Diese fahren jedoch nicht durch das Stadtzentrum sondern über die im Westen des Stadtgebiets verlaufende Straße „Zur Kaisersäule“. Ca. 1.000 Kfz-Fahrten/ 24h sind Durchgangsverkehre zwischen dem westlichen Querschnitt der St2054 und dem südlichen Ast der B2 (siehe Abbildung 4). Allerdings verkehren diese vor allem über die Cerveteristraße, die Rothschaiger Straße sowie die Fürstentfelder Straße und umfahren das Zentrum, bzw. die Landsberger Straße. Zwischen dem nördlichen Querschnitt der St2054 und dem südlichen Ast der B2 verkehren 1.500 Kfz/ 24h als Durchgangsverkehr (siehe Abbildung 4). Diese nutzen in Nord-Süd-, bzw. Süd-Nord-Richtung die Achse Augsburgener Straße-Münchner Straße. All diese Durchgangsverkehre weisen gemäß Abbildung 5 einen nähräumlichen Verflechtungsbereich auf, der im wesentlichen zwischen Maisach, bzw. Moorenweis und München liegt.

Bei den Verkehren, die aus/ in Richtung St2054 West auf der Landsberger Straße fahren, handelt es sich v. a. um Quell-/ Ziel- und Binnenverkehre, die einen Bezug zur Stadt Fürstentfeldbruck aufweisen (siehe Abbildung 5). Insgesamt lässt sich auf Basis dieser Zahlen aussagen, dass die St2054 im Bereich der Landsberger Straße und der Schöngesinger Straße keine überörtliche Verbindungsfunktion aufweist. Eine Herabstufung wird der verkehrlichen Bedeutung gerecht.

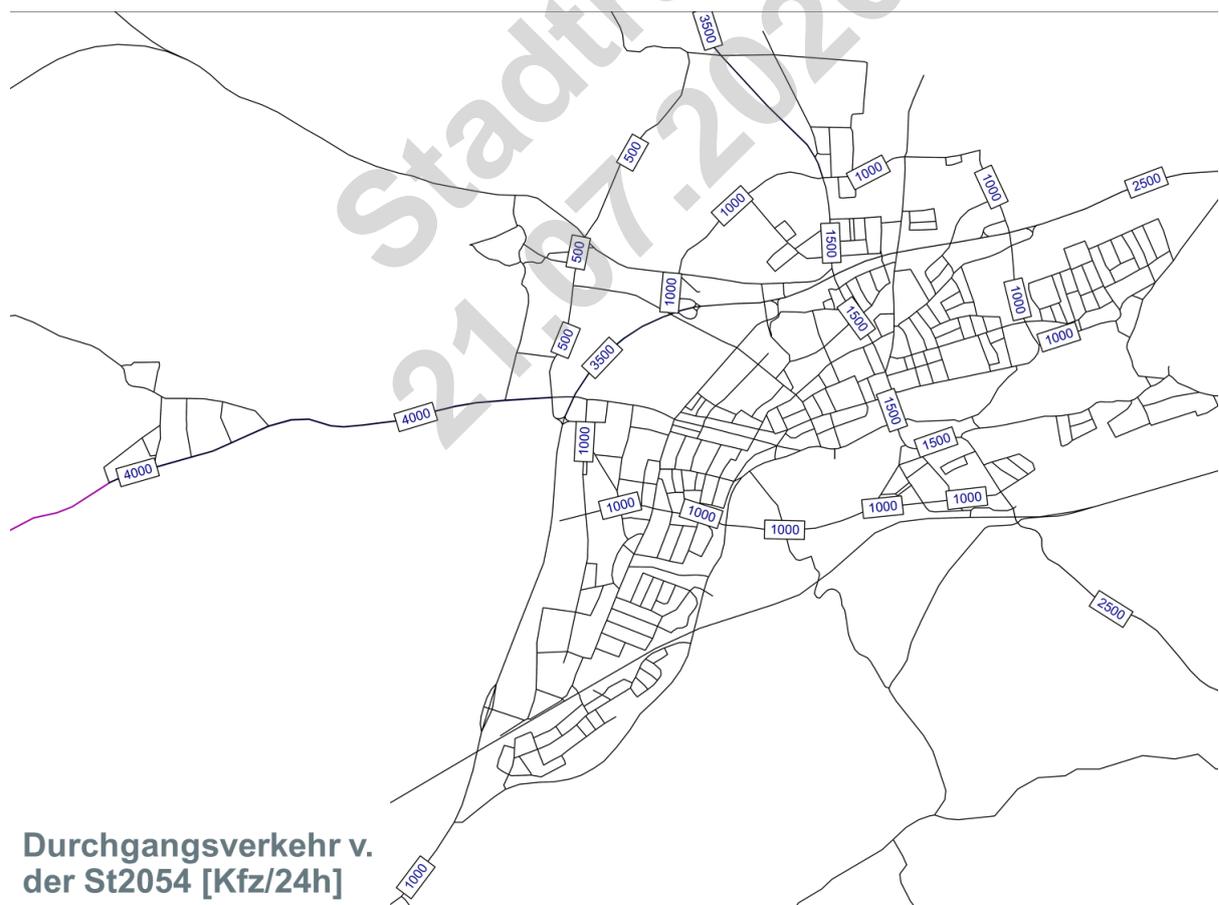


Abbildung 3 Werttägliche Durchgangsverkehre (DTVw) von/ zu den beiden Zufahrten der St2054

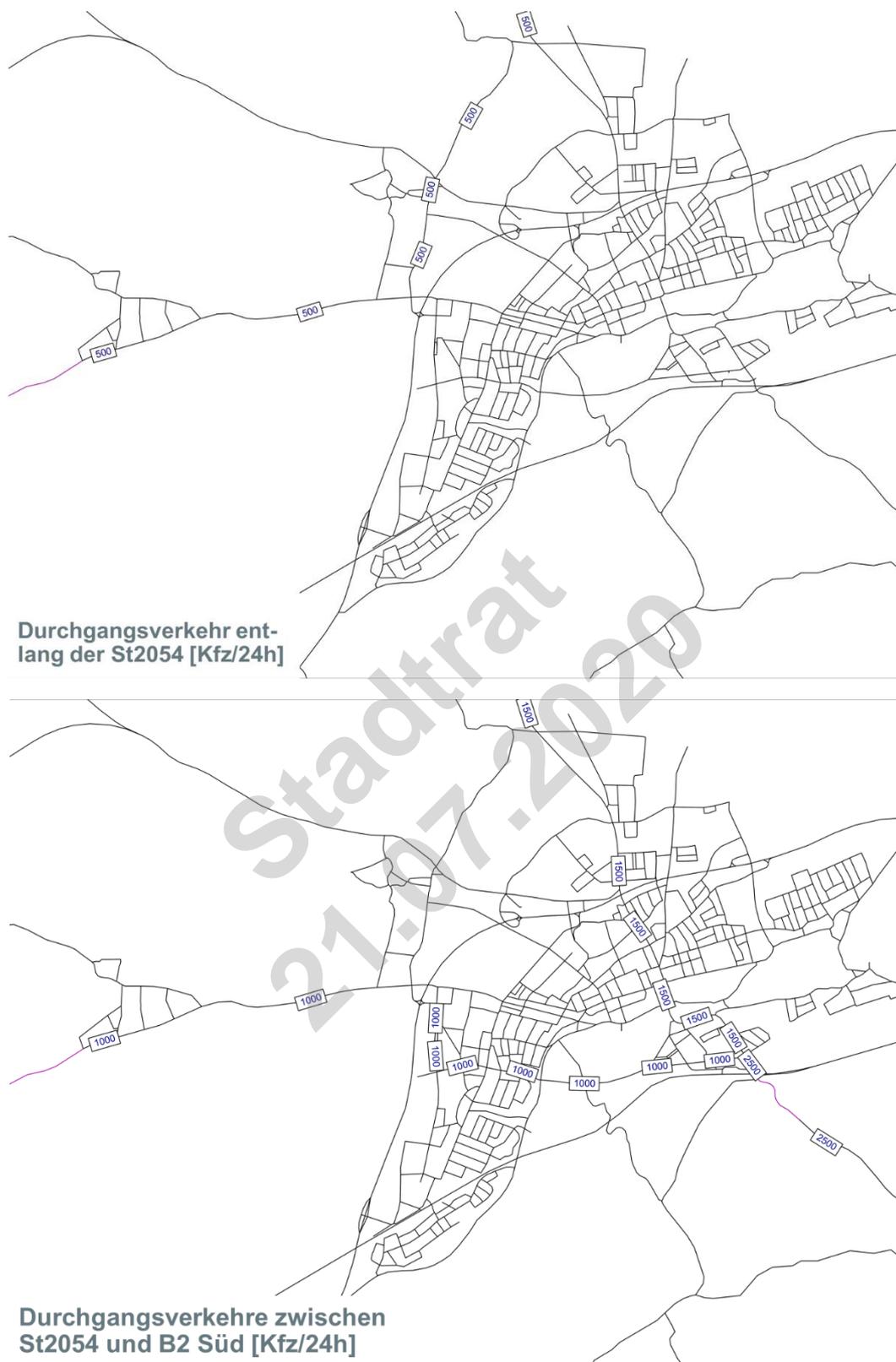


Abbildung 4 Werk tägliche Durchgangsverkehr (DTVw) entlang der St2054 (oben) und werk tägliche Durchgangsverkehr (DTVw) zwischen der St2054 und dem südlichen Ast der B2 (unten)

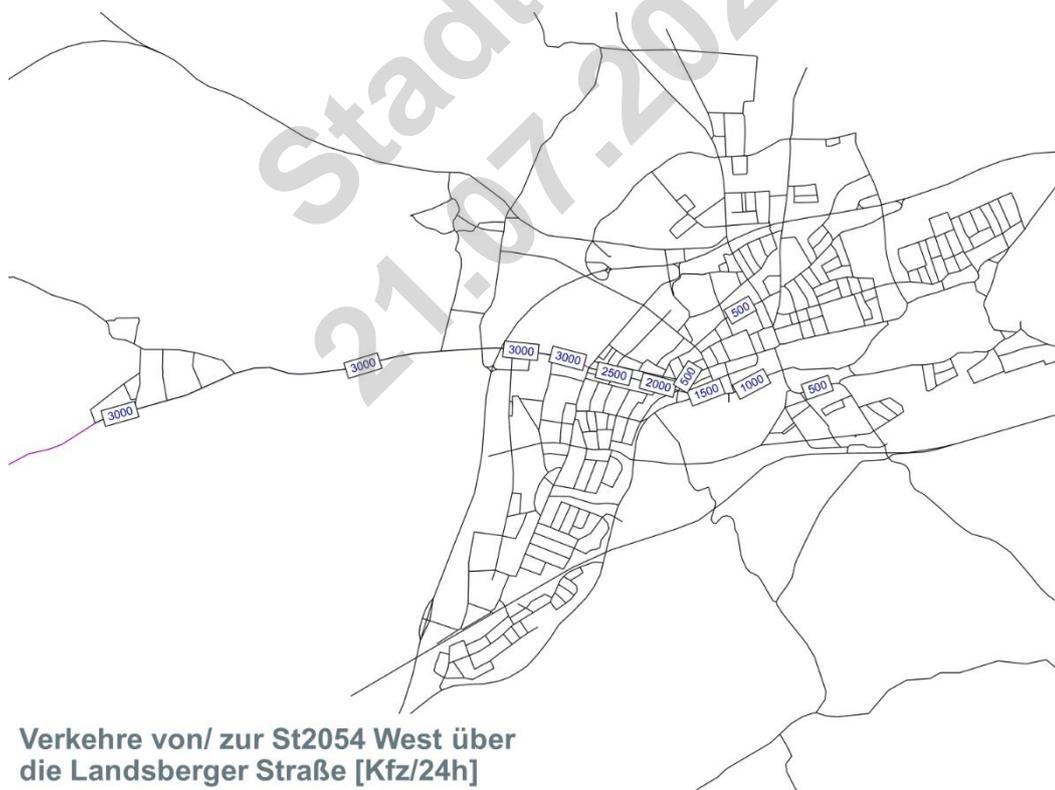
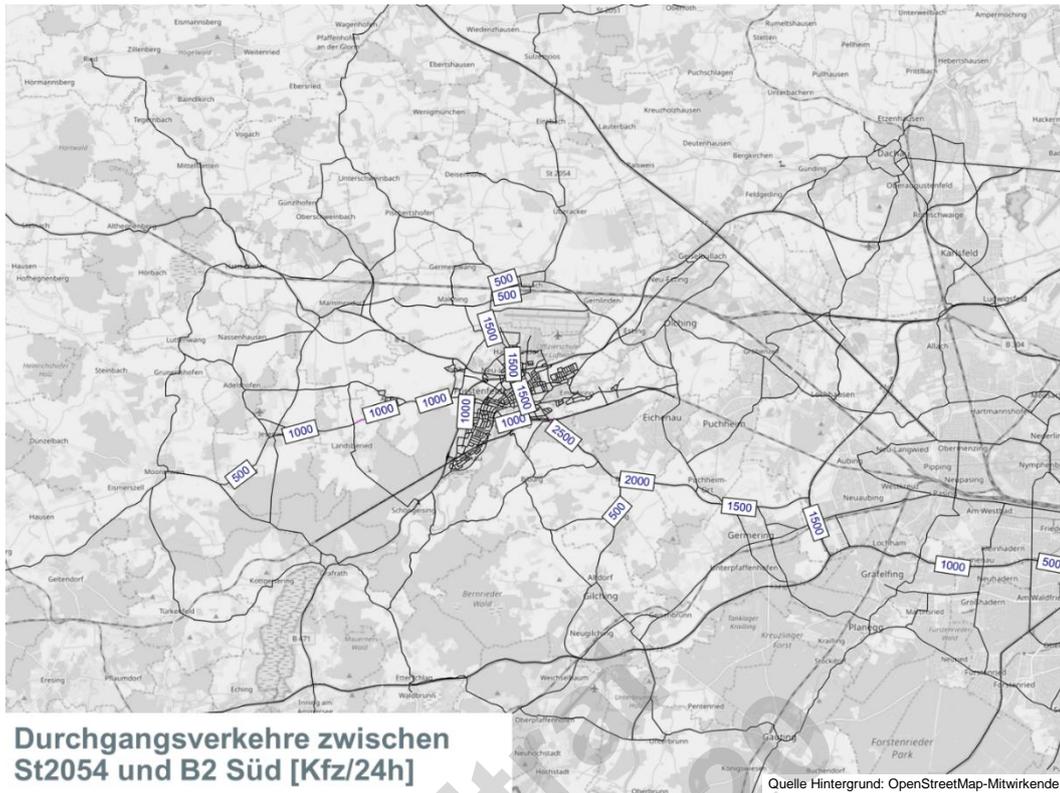


Abbildung 5 Verflechtung der Durchgangsverkehr zwischen St2054 und B2 Süd durch Fürstenfeldbruck (oben) und Gesamtverkehr aus/ in Richtung St2054 West über die Landsberger Straße (unten)

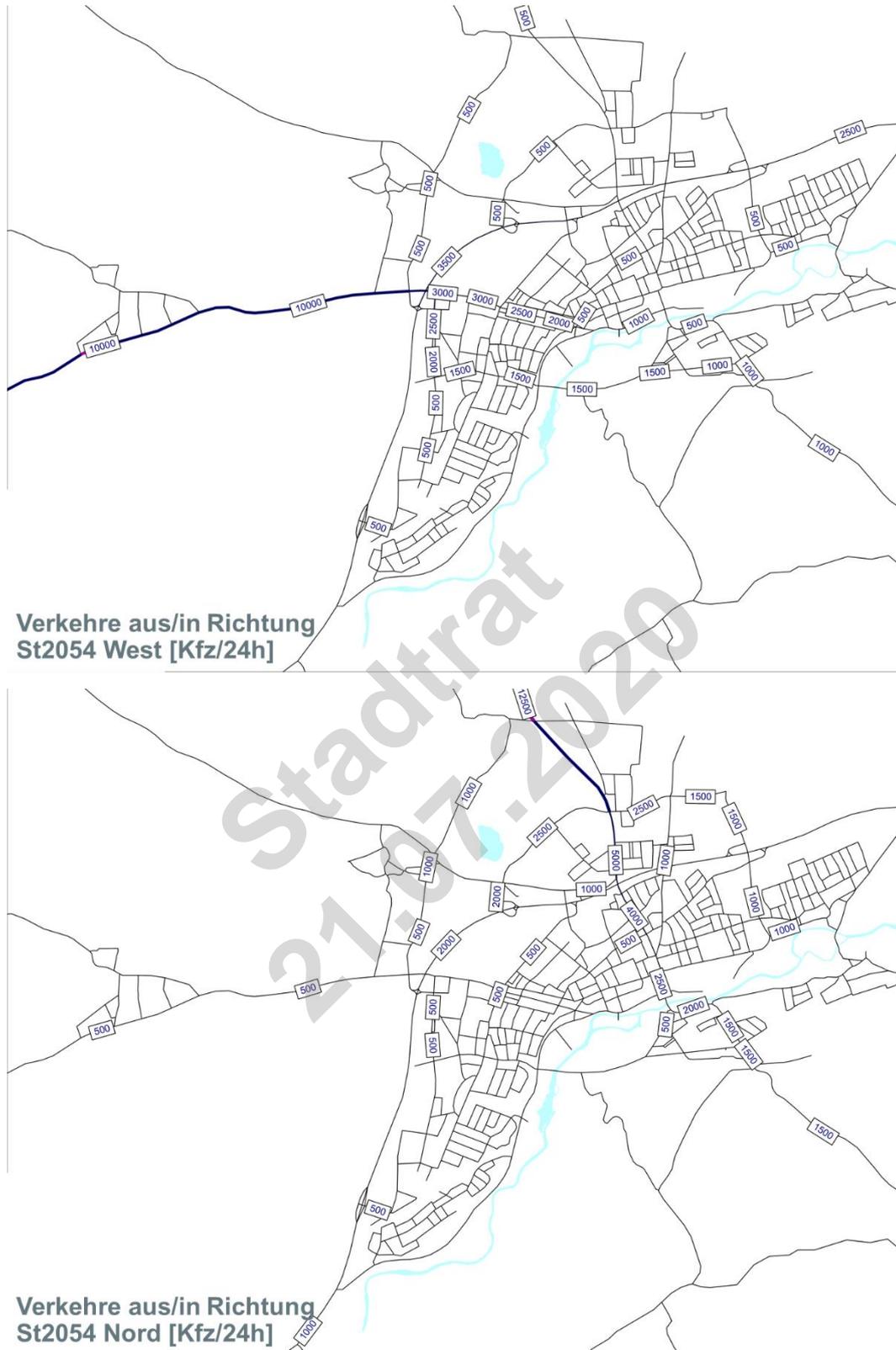


Abbildung 6 Werttägliche Verkehrsmengen (DTVw) vom/ zum westlichen Querschnitt der St2054 (oben) und vom/ zum nördlichen Querschnitt der St2054 (unten)

Stadtrat
21.07.2020

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 1940/2019/2

5. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates

Betreff/Sach-antragsnr.	Sachantrag Nr. 171 BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN Antrag auf Resolution zum Klimanotstand			
TOP - Nr.		Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:	171I2014-2020	Erstelldatum	29.06.2020	
Verfasser	Müller, Thomas	Zuständiges Amt	Amt 4	
Sachgebiet	41 Stadtplanung, Bauleitplanung, Verkehrsplanung	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2./ 3. Bgm:		
Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Ausschuss für Umwelt, Verkehr und Tiefbau	Vorberatung	14.07.2020	Ö
2	Stadtrat	Entscheidung	21.07.2020	Ö

Anlagen:	<ol style="list-style-type: none"> Sachantrag Nr.171I2014-2020; Antrag: Resolution zum Klimanotstand (Halbauer / BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN) Resolution zum Klimanotstand - Klima Bündnis
----------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Beschlussvorschlag:**Der Stadtrat beschließt:**

1. ... (*wird in der Sitzung festgelegt*)
2. Die Behandlung des Sachantrags ist abgeschlossen.

Referent/in	Zierl, Dr. / Die PARTEI / Bruck mit Z	Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in		Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in		Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in		Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat	Umweltbeirat	Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat		Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat		Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat		Ja/Nein/Kenntnis	
Klimarelevanz		hoch	
Umweltauswirkungen		mittel	
Finanzielle Auswirkungen		Nein	
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung			€
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag			€
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme			€
Folgekosten			€

Sachvortrag:

Mit Schreiben vom 02.07.2019 ging der beigefügte Sachantrag Nr. 171 von Hr. Halbauer (s. Anlage 1) ein, wonach die Ausrufung des Klimanotstands und die Verabschiedung folgender Resolution beantragt wird:

Die Große Kreisstadt Fürstfeldbruck

1. erklärt den Klimanotstand und erkennt damit die Eindämmung der Klimakrise und ihrer schwerwiegenden Folgen als Aufgabe von höchster Priorität an.
2. erkennt, dass die bisherigen Maßnahmen und Planungen nicht ausreichen, um die Erderwärmung bis 2050 auf die angestrebten 1,5 Grad Celsius zu begrenzen.
3. berücksichtigt ab sofort die Auswirkungen auf das Klima bei jeglichen Entscheidungen. Es werden diejenigen Lösungen bevorzugt, die möglichst stark den Klima-, Umwelt- und Artenschutz berücksichtigen und den Klimawandel und dessen Folgen abschwächen. Hierzu sollen für sämtliche Beschlussvorlagen die besten Möglichkeiten für Klima-, Umwelt- und Artenschutz dargestellt und anhand der bestmöglichen Lösung bewertet werden.
4. fordert den Oberbürgermeister auf, dem Stadtrat und der Öffentlichkeit jährlich über Fortschritte und Schwierigkeiten bei der Reduktion der Emissionen Bericht zu erstatten und daraus Konsequenzen ziehen.
5. fordert auch andere Kommunen, die Bundesländer und die Bundesrepublik Deutschland auf, den Konstanzer, Münchner und Fürstfeldbrucker Vorbild zu folgen und den Klimanotstand auszurufen. Insbesondere macht er Landkreis, Land und Bund darauf aufmerksam, dass ein vollständiges Einhalten der Klimaschutzziele auf kommunaler Ebene unter den derzeitigen Rahmenbedingungen noch nicht möglich ist. Erst ein vollständiger Abbau weiterhin bestehender Subventionen für fossile Energieträger, eine sozial gerecht ausgestaltete CO₂-Bepreisung, eine grundlegend veränderte Verkehrspolitik und eine klimaschutzkonforme Förderung des sozialen Wohnungsbaus würden hier das dringend benötigte Fundament legen.
6. fordert auch die städtischen Beteiligungsgesellschaften auf, das oben genannte Verfahren anzuwenden und sich verstärkt mit den Möglichkeiten dem Klimaschutz auseinanderzusetzen. Dem Stadtrat wird dazu vor Jahresende Bericht erstattet.

Der Antrag wird insbesondere damit begründet, dass der durch den Mensch verursachte Klimawandel schneller voran schreite als je zuvor. Irreversible Folgen in der Region sowie weltweit seien zu erwarten. Bisherige Maßnahmen, selbstgesetzte Verpflichtungen und Klimaschutzziele seien seitens Hr. Halbauer als nicht ausreichend einzuschätzen. Darüber hinaus solle ein politisches Signal an die relevanten Entscheidungsträger gegeben werden.

In der 36. Sitzung des Ausschusses für Umwelt, Verkehr und Tiefbau am 12.11.2019 wurde bereits eine Beschlussvorlage (Vorlage-Nr. 1940/2019; Erstelldatum 16.10.2019) ausgereicht. Dieser Tagesordnungspunkt wurde jedoch aus Zeitgründen nicht behandelt. In der Zwischenzeit hat sich die Sachlage etwas weiterentwickelt.

Der Stadtjugendrat Fürstenfeldbruck und der Umweltbeirat Fürstenfeldbruck haben am 18.11.2019 ein gemeinsames Positionspapier „Mehr Klimaschutz in Fürstenfeldbruck“ veröffentlicht, welches in einer der folgenden Sitzungen behandelt wird. Darin werden Maßnahmen und Forderungen benannt. Diese umfassen eine Vielzahl an konkreten Punkten. Die Ausrufung eines Klimanotstands ist jedoch nicht aufgeführt.

Für die 39. Sitzung des Ausschusses für Umwelt, Verkehr und Tiefbau am 24.03.2020 wurde eine aktualisierte Beschlussvorlage (Vorlage-Nr. 1940/2019/1; Erstellungsdatum 06.03.2020) ausgereicht. Die Sitzung wurde kurzfristig aufgrund Corona abgesagt. In der Zwischenzeit hat sich die Sachlage erneut weiterentwickelt. Die Vorlage-Nr. 1940/2019/1 wurde daher erneut aktualisiert.

Die Gruppierung Fridays For Future Fürstenfeldbruck hat am 13.03.2020 ein eigenes Positionspapier eingereicht. Es ist geplant, dieses zusammen mit dem Positionspapier von SJR und UB in einer der folgenden Sitzungen zu behandeln. Das Positionspapier von Fridays For Future umfasst ebenfalls eine Vielzahl an konkreten Punkten. Die Ausrufung eines Klimanotstands wird jedoch ebenfalls nicht aufgeführt. Als zentrale Forderung wird im Positionspapier die Zielsetzung formuliert, bis spätestens zum Jahr 2035 in der Stadt und dem Landkreis Fürstenfeldbruck Netto-Null Treibhausgasemissionen zu erreichen.

Mit dem Sachantrag Nr. 193 "Antrag auf Klimaneutralität bis 2035" von Frau Dr. Zielert ist am 28.05.2020 ein Antrag auf einen Grundsatzbeschluss zur Klimaneutralität bis zum Jahr 2035 eingegangen. Dieser Sachantrag wird aufgrund der thematischen Nähe zur zentralen Forderung von Fridays For Future Fürstenfeldbruck zusammen mit den beiden eingereichten Positionspapieren in einer der folgenden Sitzungen behandelt.

Stellungnahme der Verwaltung

Status Quo:

Der Klimaschutz in der Stadt Fürstenfeldbruck ist bereits gut aufgestellt und in den unterschiedlichsten Bereichen aktiv. Dazu gehören unter anderem, dass

- die Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck Mitglied im Klimabündnis e.V. ist. Ziel des Klimabündnisses ist die Reduktion der CO₂-Emissionen alle fünf Jahre um 10 %. Für die Umsetzung dieses Ziels wurde ein Energienutzungsplan (ENP) für das gesamte Stadtgebiet Fürstenfeldbruck erarbeitet. Der Energienutzungsplan beinhaltet Strategien bezüglich Energieeinsparung, der Energieeffizienzsteigerung sowie dem Ausbau erneuerbarer und regionaler Energien. Mit dem Energienutzungsplan (Endfassung: 29.03.2011) wurde das Energiepotenzial im Stadtgebiet erfasst und optimale Energienutzungsmöglichkeiten identifiziert.
- Die Stadt gehört zudem seit dem 04.05.2010 dem „Konvent der Bürgermeister“ an, einem Netzwerk von Kommunen, die noch mehr für den Klimaschutz leisten möchten als vorgegeben. Die Stadt Fürstenfeldbruck hat sich am 27.03.2012 im Rahmen des Konvents der Bürgermeister das Ziel gesetzt, bis 2020 ihre CO₂-Emissionen um 35 % relativ zu 2005 zu reduzieren. Dazu wurde der „Aktionsplan für nachhaltige Energie“ (SEAP) erarbeitet, der vorgibt, wie die Stadt dieses Ziel erreichen und umsetzen will.

Um die gesetzten Klimaschutzziele zu erreichen ist noch ein ambitionierteres Handeln von Seiten der Stadt erforderlich:

- „Zwischen 2010 und 2015 stiegen, vor allem bedingt durch den Zuwachs der Bevölkerung und Beschäftigten im Landkreis, die absoluten CO₂-Emissionen um +4,7% auf knapp 1,5 Mio. Tonnen Kohlendioxid (t CO₂). Die spezifischen CO₂-Emissionen blieben mit 6,9 Tonnen Kohlendioxid je Einwohner (t CO₂/EW) auf dem Niveau des Jahres 2010“, heißt es in der Energie- und CO₂-Bilanz des Landkreises Fürstenfeldbruck und 14 seiner Kommunen vom 22. März 2018.
- Weiter bilanziert der o.g. Bericht zur CO₂-Bilanz des Landkreises Fürstenfeldbruck, dass die CO₂-Emissionen „um mindestens weitere -40% je Einwohner reduziert werden“ müssten, um die ehrenden Ziele des Landkreises überhaupt noch erreichen zu können.

Aus Sicht der Verwaltung sprechen folgende Punkte gegen die Ausrufung des Klimanotstands:

- Der Klimawandel kann nicht alleine von der Stadt Fürstenfeldbruck eingedämmt werden. Für den Schutz des Klimas ist ein Zusammenwirken der internationalen Staatengemeinschaft unabdingbar. Die Stadt Fürstenfeldbruck kann dabei lediglich anteilig einen Beitrag zum weltweiten Klimaschutz leisten.
- Darüber hinaus ist abzuwägen, welche Auswirkungen das Ausrufen des Klimanotstands für die Stadt Fürstenfeldbruck mit sich bringt. Den Klimanotstand zu erklären, hat zunächst keine Verbindlichkeit. Erst mit konkreten Maßnahmen entfaltet sich eine Wirkung.
- Mögliche negative Auswirkungen auf die Verwaltung könnten eine Vielzahl an Anträgen und Initiativen im Klimaschutzbereich sein, die durch den Klimanotstand inspiriert werden, die jedoch ohne zusätzliche finanzielle und personelle Ressourcen eventuell nicht zu bewerkstelligen sind.
- Weiterhin könnte der Klimanotstand ohne die Ableitung von konkreten Maßnahmen in der weiteren Zukunft bleiben und somit lediglich als ein Lippenbekenntnis fungieren.
- Mit dem Positionspapier „Mehr Klimaschutz in Fürstenfeldbruck“ hat der Stadtjugendrat Fürstenfeldbruck und der Umweltbeirat Fürstenfeldbruck ein gemeinsames Positionspapier veröffentlicht, das konkrete Maßnahmen und Forderungen benennt, aber keine Ausrufung des Klimanotstands fordert.
- Fridays For Future Fürstenfeldbruck hat ein Positionspapier veröffentlicht, das ebenfalls konkrete Maßnahmen und Forderungen benennt, aber ebenso keine Ausrufung des Klimanotstands fordert.

Für die Ausrufung des Klimanotstands sprechen folgende Aspekte:

- Mit dem Ausrufen des Klimanotstands würde die Stadt Fürstenfeldbruck anerkennen, dass der menschengemachte Klimawandel eines der Probleme des 21. Jahrhunderts ist.
- Die Stadt würde damit eine Selbstverpflichtung eingehen. Diese Selbstverpflichtung könnte beinhalten, dass möglichst alle politischen Entscheidungen (Notstand!) so getroffen werden, dass künftige Vorhaben klimaschützend oder klimaneutral getroffen werden.

- Es könnte sich eine positive Kraft entwickeln, die dazu führt, dass mehr für einen aktiven Klimaschutz (konkrete Maßnahmen) getan wird – seitens des einzelnen Bürgers, der Unternehmen, der Politik als auch der Verwaltung.
- Die Stadt könnte durch das Ausrufen des Klimanotstands eine Vorbildfunktion für einen aktiven städtischen Klimaschutz in der Region übernehmen.
- Darüber hinaus kann die Stadt sich medial positiv positionieren und dadurch möglicherweise mehr Bürger für einen aktiven Klimaschutz erreichen und motivieren.
- Die Bundesregierung als auch die EU können mit Nachdruck dazu aufgefordert werden sich dafür einzusetzen, dass gesetzliche Rahmenbedingungen für einen nachhaltigen und langfristigen Schutz des Klimas geschaffen werden. Dies ist als politisches Signal zu verstehen, dass über die Grenzen der Kommune hinausgeht.

Empfehlung

Die Ausrufung des Klimanotstands hat keine unmittelbare Wirkung, kann jedoch neue Kräfte für einen aktiven städtischen Klimaschutz freisetzen. Der Klimanotstand dient primär als politisches Signal, um den Klimawandel als eines der aktuell dringlichsten Probleme anzuerkennen und daraus geeignete Maßnahmen abzuleiten. Die Stadt kann daher dem Klimaschutz bei allen Entscheidungen die getroffen werden eine noch zentralere Rolle zukommen lassen. Das Ausrufen des Klimanotstands könnte die Bestrebungen für einen aktiven Klimaschutz in der Stadt deutlich bestärken.

Das Ausrufen des Klimanotstands könnte jedoch auch dazu führen, dass vermehrte Anträge und Initiativen die aktuell verfügbaren finanziellen und personellen Ressourcen übersteigen und in Folge konkrete Maßnahmen blockiert werden. Die Umsetzung eben solcher konkreter Maßnahmen fordern auch Stadtjugendrat und Umweltbeirat in ihrem gemeinsamen Positionspapier sowie die Gruppierung Fridays For Future in ihrem Positionspapier, jedoch keine Ausrufung des Klimanotstands.

Insgesamt wird festgestellt, dass seitens der Verwaltung aus fachlicher Sicht keine eindeutige Empfehlung bezüglich der Frage, ob die Ausrufung des Klimanotstands gegeben werden kann. Es handelt sich letztendlich um eine politische Grundsatzentscheidung, ob ein politisches Signal gesendet werden soll, das über die räumlichen Grenzen bzw. über den unmittelbaren Einflussbereich der Stadt Fürstenfeldbruck hinausgeht.

Daher wird nunmehr seitens der Verwaltung keine Empfehlung, für oder gegen den Sachantrag zu stimmen, ausgesprochen und vorgeschlagen, diese Entscheidung dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen.

Resolution

In der Resolution befinden sich einige Punkte die aus Sicht der Verwaltung noch einer genaueren Ausarbeitung bedürfen, so unter anderem:

Zu Punkt 4) Es wird eine jährliche Berichterstattung über Fortschritte und Schwierigkeiten bei der Reduktion der Emissionen seitens des Antragstellers gefordert.

Dagegen spricht, dass bereits eine Berichterstattung im zwei bzw. ausführlicher im vier jährigem Rhythmus erfolgt. Dieser Turnus ist ausreichend, um Veränderungen wie CO2 Emissionsreduzierung zu erfassen und Maßnahmen dementsprechend anzupassen. Eine jährliche Berichterstattung bedeutet somit einen höheren Aufwand und einen geringen Mehrwert.

Zu Punkt 6) Die städtischen Beteiligungsgesellschaften werden dazu aufgefordert, sich verstärkt mit dem Thema Klimaschutz auseinander zu setzen und eine Prüfung von Klima, Umwelt- und Artenschutzaspekten bei jeder Entscheidungsfindung vorzunehmen.

Hier kommt es auf die Strukturen der städtischen Beteiligungsgesellschaften an. Bei den Stadtwerken, der VHS und der Kunsthaus GmbH hat die Stadt direkten Einfluss und kann das vorgeschlagene Vorgehen, das Umfassende einbeziehen von Klima, Umwelt- und Artenschutzaspekten bei jeder Entscheidungsfindung, direkt umsetzen. Bei der Industha und der Sparkasse kann lediglich dazu angeregt werden, das genannte Verfahren im Rahmen der eigenen Möglichkeiten zu prüfen.

Darüber hinaus fehlen in der im Sachantrag eingereichten Resolution im Vergleich zur beigefügten Resolution des Klimabündnisses, in dem die Stadt Fürstenfeldbruck Mitglied ist (siehe Anlage 2), einzelne Aspekte, die in einer Resolution zum Klimanotstand möglicherweise Berücksichtigung finden sollten wie:

- Einbezug aller sozialen Gruppen (soziale Aspekte),
- Bürgerbeteiligung und –information,
- Anpassung an den Klimawandel,
- Umstrukturierung des Haushalts zugunsten von dringenden Klimaschutzmaßnahmen.

Für den Fall, dass sich der Stadtrat für die Ausrufung des Klimanotstands aussprechen sollte kommt nunmehr die Verwaltung nach nochmaliger Betrachtung zu der Einschätzung, dass die vorliegende Resolution aus dem Sachantrag dennoch als geeignete Grundlage dienen kann, da diese eine Berücksichtigung der oben genannten Aspekte ermöglicht.

Daher wird nunmehr empfohlen, auf eine eigens von der Verwaltung ausgearbeitete Resolution zu verzichten und stattdessen die begrenzten Arbeitskapazitäten der Verwaltung auf die Umsetzung von konkreten Maßnahmen zu fokussieren.

Stadtrat
21.07.2020

Stadt Fürstenfeldbruck Postfach 1645 82245 Fürstenfeldbruck

Herrn Stadtrat
Jan Halbauer
Lärchenstr. 42
82256 Fürstenfeldbruck

Allgemeine Verwaltung
Hauptstraße 31
82256 Fürstenfeldbruck

Telefon: 08141 / 281-0
Telefax: 08141 / 282-1199

Allg. Öffnungszeiten:
Mo – Fr 08:00-12:00 Uhr
Do 14:00-18:00 Uhr
und nach Vereinbarung

<http://www.fuerstenfeldbruck.de>
Info@fuerstenfeldbruck.de

Fürstenfeldbruck, 10.07.2019

Ihr Zeichen/
Ihr Schreiben vom:

02.07.2019

Unser Zeichen
(Bitte bei Antwort angeben)

1-0241

Sachbearbeiter/
Ansprechpartner:

Marlene Niedermeir

Telefon:

08141 281-1000

Fax:

08141 282-1000

Antrags Nr.: SA Nr.171/2014-2020;
Gegenstand des Antrages: Antrag: Resolution zum Klimanotstand
Antragsteller: Halbauer, Jan

Sehr geehrter Herr Halbauer,

oben genannter Sachantrag vom 02.07.2019 ist bei uns eingegangen.

Die Verwaltung wird das Nötige veranlassen, dass Ihr Antrag innerhalb der 4-Monats-Frist im zuständigen Gremium behandelt wird.

Einen Abdruck Ihres Antrages erhalten die beteiligten Referenten, die Fraktionen/Gruppierungen/ Parteien im Stadtrat sowie die weiteren Bürgermeister.

Freundliche Grüße



Erich Raff
Oberbürgermeister

- II. Abdruck an**
Herrn 2. Bgm. Götz
Frau 3. Bgm. Geißler
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
- III. Abdruck an die Referenten**
Herrn Stadträtin Dr. Zierl
Herrn Stadtrat Schwarz
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
- IV. Abdruck an die Fraktionen/ Gruppierungen/ Parteien im Stadtrat**
CSU
SPD
FW
BBV
Bündnis 90 / Die Grünen
FDP
Die PARTEI / Bruck mit Zukunft
ÖDP
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
- V. Abdruck an Öffentlichkeitsarbeit,**
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
- VI. Abdruck an Amt 4 / SG 41,**
zur weiteren Bearbeitung und Erledigung.
- VII. Zum Vorgang**
Sachanträge 2014-2020.



Erich Raff
Oberbürgermeister

SA-Nr. 171

Jan Halbauer

Referent für Soziales und Gleichstellung

Lärchenstraße 42

82256 Fürstenfeldbruck

BEARBEITUNGSVERMERK:					
federführendes Amt:					
OB	1	2	3	4	Vf
zur Kenntnis / Mitwirkung an					
02. JULI 2019					
OB	1	2	3	4	Vf
U-Schrift OB	Rückpr.	Vorgang vorl.	vor Ausl. vorl.	Eilt/ sclort	
Termin bis/um:					

Stadt Fürstenfeldbruck

Herrn Oberbürgermeister Erich Raff

Antrag: Resolution zum Klimanotstand

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Raff,

im Namen der Stadtratsfraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN stelle ich folgenden Antrag:

Die Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck ruft den Klimanotstand aus. Der Stadtrat erkennt an, dass die Stadt Fürstenfeldbruck wächst, sich entwickelt und vielfältige Aufgaben hat. Um diese Entwicklung nachhaltig und klimafreundlich zu gestalten verabschiedet er folgende Resolution:

Die Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck

- erklärt den Klimanotstand und erkennt damit die Eindämmung der Klimakrise und ihrer schwerwiegenden Folgen als Aufgabe von höchster Priorität an.
- erkennt, dass die bisherigen Maßnahmen und Planungen nicht ausreichen, um die Erderwärmung bis 2050 auf die angestrebten 1,5 Grad Celsius zu begrenzen.
- berücksichtigt ab sofort die Auswirkungen auf das Klima bei jeglichen Entscheidungen. Es werden diejenigen Lösungen bevorzugt, die möglichst stark den Klima-, Umwelt- und Artenschutz berücksichtigen und den Klimawandel und dessen Folgen abschwächen. Hierzu sollen für sämtliche Beschlussvorlagen die besten Möglichkeiten für Klima-, Umwelt- und Artenschutz dargestellt und anhand der bestmöglichen Lösung bewertet werden.
- fordert den Oberbürgermeister auf, dem Stadtrat und der Öffentlichkeit jährlich über Fortschritte und Schwierigkeiten bei der Reduktion der Emissionen Bericht zu erstatten und daraus Konsequenzen ziehen.
- fordert auch andere Kommunen, die Bundesländer und die Bundesrepublik Deutschland auf, dem Konstanzer, Münchner und Fürstenfeldbrucker Vorbild zu folgen und den Klimanotstand auszurufen. Insbesondere macht er Landkreis, Land und Bund darauf aufmerksam, dass ein vollständiges Einhalten der Klimaschutzziele auf kommunaler Ebene unter den derzeitigen Rahmenbedingungen noch nicht möglich ist. Erst ein vollständiger Abbau weiterhin bestehender Subventionen für fossile Energieträger, eine sozial gerecht ausgestaltete CO2-Bepreisung, eine grundlegend veränderte Verkehrspolitik und eine

klimaschutzkonforme Förderung des sozialen Wohnungsbaus würden hier das dringend benötigte Fundament legen.

- fordert auch die städtischen Beteiligungsgesellschaften auf, das oben genannte Verfahren anzuwenden und sich verstärkt mit den Möglichkeiten im Klimaschutz auseinanderzusetzen. Dem Stadtrat wird dazu vor Jahresende Bericht erstattet.

Begründung:

Der Mensch hat einen Klimawandel mit irreversiblen Folgen mitverursacht, welche weltweit zu spüren sind. Die Erwärmung der Erde muss begrenzt werden, die Weltgemeinschaft hat in Paris 2015 dazu einen klaren Zielkorridor definiert. Dieser völkerrechtliche Vertrag muss nun auch auf der kommunalen Ebene umgesetzt werden, denn der „Klimanotstand ist bittere Realität“: Tod, Vertreibung und Hunger – Folgen des Klimawandels, wie der neue, mittlerweile 25. Klimabericht der UNO Ende März 2019 konstatiert.

Diese Realität ist den Menschen weltweit bewusst: Die Mehrheit der Menschen sieht den Klimawandel laut einer internationalen Studie 2018 als die größte Bedrohung für Sicherheit und globalen Wohlstand (PEW-Studie 2018).

Die derzeitigen Klimaziele der Stadt Fürstenfeldbruck, „Klimaschutzmaßnahmen – Perspektive bis 2020“ sowie der Mitgliedschaft im Klima-Bündnis e.V., wurden formell beschlossen, haben aber keine wesentlichen Verbesserungen bisher bewirken können. Mit der Mitgliedschaft im Klima-Bündnis e.V. hat sich die Stadt bereits im Jahr 1996 verpflichtet, ihre CO₂-Emissionen alle 5 Jahre um 10 % zu senken und bis 2030 zu halbieren.

Darüber hinaus hat sich der Landkreis Fürstenfeldbruck im Jahr 2000 die Vision gesetzt, bis 2030 zu 100 % auf erneuerbare Energien umzusteigen, bei gleichzeitiger Halbierung des Energieverbrauchs. „Zwischen 2010 und 2015 stiegen, vor allem bedingt durch den Zuwachs der Bevölkerung und Beschäftigten im Landkreis, die absoluten CO₂-Emissionen um +4,7% auf knapp 1,5 Mio. Tonnen Kohlendioxid (t CO₂). Die spezifischen CO₂-Emissionen blieben mit 6,9 Tonnen Kohlendioxid je Einwohner (t CO₂/EW) auf dem Niveau des Jahres 2010“, heißt es in der Energie- und CO₂-Bilanz des Landkreises Fürstenfeldbruck und 14 seiner Kommunen vom 22. März 2018. Weiter bilanziert der o.g. Bericht zur CO₂-Bilanz des Landkreises Fürstenfeldbruck, dass die CO₂-Emissionen „um mindestens weitere -40% je Einwohner reduziert werden“ müssten, um die ehrenden Ziele des Landkreises überhaupt noch erreichen zu können.

Das derzeitigen Klimaziele des Landkreises und der Großen Kreisstadt und Maßnahmen (u.a. „Klimaschutzmaßnahmen – Perspektive bis 2020“) reichen bei Weitem nicht aus, um das Pariser Klimaschutzabkommen auf kommunaler Ebene umzusetzen. Dementsprechend müssen die Anstrengungen der Stadt beim Klimaschutz beschleunigt werden. Konstanz, München, Regensburg und andere Städte wie Basel und Vancouver machen es vor. Als Große Kreisstadt des Landkreises muss von Fürstenfeldbruck aus ein Signal kommen, welches mit konkreten Maßnahmen versehen wird, um endlich in Stadt und Landkreis beim Thema Klimaschutz voranzukommen.

Von: Jan Halbauer <mail@jan-halbauer.de>
Gesendet: Dienstag, 2. Juli 2019 13:50
An: Raff, Erich (OB)
Cc: Geißler, Karin; 'Christian Stangl'; lkr-fuerstenfeldbruck@sueddeutsche.de; ffb-tagblatt@merkur-online.de; redaktion-ffb@kreisbote.de; redaktion@amper-kurier.de; redaktion@top-fm.de
Betreff: Antrag: Resolution zum Klimanotstand
Anlagen: Antrag-SR-Klimanotstand, 2019-07-02.doc
Wichtigkeit: Hoch

Antrag: Resolution zum Klimanotstand

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Raff,

im Namen der Stadtratsfraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN stelle ich folgenden Antrag:

Die Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck ruft den Klimanotstand aus. Der Stadtrat erkennt an, dass die Stadt Fürstenfeldbruck wächst, sich entwickelt und vielfältige Aufgaben hat. Um diese Entwicklung nachhaltig und klimafreundlich zu gestalten verabschiedet er folgende Resolution:

Die Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck

- erklärt den Klimanotstand und erkennt damit die Eindämmung der Klimakrise und ihrer schwerwiegenden Folgen als Aufgabe von höchster Priorität an.
- erkennt, dass die bisherigen Maßnahmen und Planungen nicht ausreichen, um die Erderwärmung bis 2050 auf die angestrebten 1,5 Grad Celsius zu begrenzen.
- berücksichtigt ab sofort die Auswirkungen auf das Klima bei jeglichen Entscheidungen. Es werden diejenigen Lösungen bevorzugt, die möglichst stark den Klima-, Umwelt- und Artenschutz berücksichtigen und den Klimawandel und dessen Folgen abschwächen. Hierzu sollen für sämtliche Beschlussvorlagen die besten Möglichkeiten für Klima-, Umwelt- und Artenschutz dargestellt und anhand der bestmöglichen Lösung bewertet werden.
- fordert den Oberbürgermeister auf, dem Stadtrat und der Öffentlichkeit jährlich über Fortschritte und Schwierigkeiten bei der Reduktion der Emissionen Bericht zu erstatten und daraus Konsequenzen ziehen.
- fordert auch andere Kommunen, die Bundesländer und die Bundesrepublik Deutschland auf, dem Konstanzer, Münchner und Fürstenfeldbrucker Vorbild zu folgen und den Klimanotstand auszurufen. Insbesondere macht er Landkreis, Land und Bund darauf aufmerksam, dass ein vollständiges Einhalten der Klimaschutzziele auf kommunaler Ebene unter den derzeitigen Rahmenbedingungen noch nicht möglich ist. Erst ein vollständiger Abbau weiterhin bestehender Subventionen für fossile Energieträger, eine sozial gerecht ausgestaltete CO2-Bepreisung, eine grundlegend veränderte Verkehrspolitik und eine klimaschutzkonforme Förderung des sozialen Wohnungsbaus würden hier das dringend benötigte Fundament legen.

- fordert auch die städtischen Beteiligungsgesellschaften auf, das oben genannte Verfahren anzuwenden und sich verstärkt mit den Möglichkeiten im Klimaschutz auseinanderzusetzen. Dem Stadtrat wird dazu vor Jahresende Bericht erstattet.

Begründung:

Der Mensch hat einen Klimawandel mit irreversiblen Folgen mitverursacht, welche weltweit zu spüren sind. Die Erwärmung der Erde muss begrenzt werden, die Weltgemeinschaft hat in Paris 2015 dazu einen klaren Zielkorridor definiert. Dieser völkerrechtliche Vertrag muss nun auch auf der kommunalen Ebene umgesetzt werden, denn der „Klimanotstand ist bittere Realität“: Tod, Vertreibung und Hunger – Folgen des Klimawandels, wie der neue, mittlerweile 25. Klimabericht der UNO Ende März 2019 konstatiert.

Diese Realität ist den Menschen weltweit bewusst: Die Mehrheit der Menschen sieht den Klimawandel laut einer internationalen Studie 2018 als die größte Bedrohung für Sicherheit und globalen Wohlstand (PEW-Studie 2018).

Die derzeitigen Klimaziele der Stadt Fürstenfeldbruck, „Klimaschutzmaßnahmen – Perspektive bis 2020“ sowie der Mitgliedschaft im Klima-Bündnis e.V., wurden formell beschlossen, haben aber keine wesentlichen Verbesserungen bisher bewirken können. Mit der Mitgliedschaft im Klima-Bündnis e.V. hat sich die Stadt bereits im Jahr 1996 verpflichtet, ihre CO₂-Emissionen alle 5 Jahre um 10 % zu senken und bis 2030 zu halbieren.

Darüber hinaus hat sich der Landkreis Fürstenfeldbruck im Jahr 2000 die Vision gesetzt, bis 2030 zu 100 % auf erneuerbare Energien umzusteigen, bei gleichzeitiger Halbierung des Energieverbrauchs. „Zwischen 2010 und 2015 stiegen, vor allem bedingt durch den Zuwachs der Bevölkerung und Beschäftigten im Landkreis, die absoluten CO₂-Emissionen um +4,7% auf knapp 1,5 Mio. Tonnen Kohlendioxid (t CO₂). Die spezifischen CO₂-Emissionen blieben mit 6,9 Tonnen Kohlendioxid je Einwohner (t CO₂/EW) auf dem Niveau des Jahres 2010“, heißt es in der Energie- und CO₂-Bilanz des Landkreises Fürstenfeldbruck und 14 seiner Kommunen vom 22. März 2018. Weiter bilanziert der o.g. Bericht zur CO₂-Bilanz des Landkreises Fürstenfeldbruck, dass die CO₂-Emissionen „um mindestens weitere -40% je Einwohner reduziert werden“ müssten, um die ehrenden Ziele des Landkreises überhaupt noch erreichen zu können.

Das derzeitigen Klimaziele des Landkreises und der Großen Kreisstadt und Maßnahmen (u.a. „Klimaschutzmaßnahmen – Perspektive bis 2020“) reichen bei Weitem nicht aus, um das Pariser Klimaschutzabkommen auf kommunaler Ebene umzusetzen. Dementsprechend müssen die Anstrengungen der Stadt beim Klimaschutz beschleunigt werden. Konstanz, München, Regensburg und andere Städte wie Basel und Vancouver machen es vor. Als Große Kreisstadt des Landkreises muss von Fürstenfeldbruck ein Signal kommen, welches mit konkreten Maßnahmen versehen wird, um endlich in Stadt und Landkreis beim Thema Klimaschutz voranzukommen.

Jan Halbauer

Stadtrat, Kreisrat
Bezirksrat

Tel. +49 176 22 910 747
E-Mail: mail@jan-halbauer.de
Internet: www.jan-halbauer.de



KLIMANOTSTAND RESOLUTION

EINE VORLAGE FÜR MITGLIEDER DES KLIMA-BÜNDNIS

Resolution zum Klimanotstand

Eine Resolution zur Erklärung eines Klimanotstands mit der Forderung sofortiger und ambitionierter Maßnahmen gegen die Klimakrise, um die globale Erwärmung auf 1,5 °C zu begrenzen.

*Eine Resolution zum Klimanotstand kann hilfreich sein, um mehr Aufmerksamkeit für das Thema zu generieren und den politischen Druck auf die nationale und EU-Ebene zu erhöhen. Sie kann auch dazu dienen, die lokale Ebene stärker zu unterstützen und um den Bürger*innen zu zeigen, inwieweit ihre Stadt bereits aktiv ist.*

Diese Resolutions-Vorlage ist ein Vorschlag, der auf bereits verabschiedeten Klimanotstand-Resolutionen basiert: San Francisco (US), Plymouth (UK), Konstanz (DE) und Basel (CH). Klima-Bündnis Mitglieder können die Vorlage an ihre lokalen Bedürfnisse und Besonderheiten anpassen.

WIR STELLEN FEST, DASS (Gerne können Sie eigene Elemente hinzufügen oder die vorgeschlagenen Formulierungen ändern)

- der Klimawandel eine sich schnell entwickelnde Krise ist, welche die globale Stabilität und die menschliche Existenz ernsthaft gefährdet.
- der Weltklimarat (IPCC) einen Sonderbericht zu den Folgen der globalen Erderwärmung herausgebracht hat. Darin stellt er die Notwendigkeit fest, globale Treibhausgasemissionen bis weit vor 2030 zu reduzieren, um die Erwärmung auf 1,5 °C zu beschränken und damit die katastrophalsten Auswirkungen des Klimawandels zu vermeiden. Dies ist nur erreichbar mit ehrgeizigen Maßnahmen der nationalen und subnationalen Ebenen, der Zivilgesellschaft, dem Privatsektor, indigenen Völkern und lokalen Gemeinschaften.
- das derzeitige Tempo und Ausmaß der nationalen Klimaschutzmaßnahmen nicht ausreicht, um erhebliche Schäden für Wirtschaft, Umwelt und menschliche Gesundheit in den kommenden Jahrzehnten abzuwenden.
- gefährdete Bevölkerungsgruppen (in unseren Städten und Gemeinden, aber auch unter unseren indigenen Partnern im Amazonasgebiet und anderswo) am stärksten von langjähriger Ungerechtigkeits betroffen sind und die negativen wirtschaftlichen, ökologischen und sozialen Auswirkungen der auf fossilen Rohstoffen basierenden Wirtschaft und der Übernutzung von Ressourcen am stärksten spüren.
- die Abholzung des Regenwaldes im Amazonasbecken und anderer Regenwälder ein zusätzlicher Treiber des Klimawandels ist und die Lebensräume und Kulturen der indigenen Völker zerstört. Da Regenwaldschutz auch Klimaschutz ist, bekräftigen wir daher die durch unsere Mitglied-

schaft im Klima-Bündnis eingegangene Verpflichtung, indigene Organisationen zu unterstützen.

- *die Kommune* bereits unter den Folgen des Klimawandels in Form von Dürren, Luftverschmutzung, extremer Hitze und Überflutungen leidet. Diese Auswirkungen werden sich voraussichtlich verstärken, wenn globale Treibhausgasemissionen nicht signifikant reduziert werden.
- obwohl *unsere Kommune* bereits Pläne und Strategien zur Emissionsreduzierung entwickelt (hier können Sie einige Ihrer aktuellen Aktivitäten, Projekte und Initiativen auflisten), wir auch auf die nationale und europäische Ebene angewiesen sind, um weiter zu gehen und umfassendere Maßnahmen zu ergreifen.
- der Klimawandel grundlegende menschliche Bedürfnisse, wie Nahrung, Wohnen, Gesundheitsversorgung, Verkehrsmittel und Energie verteuern wird. In Kombination mit geringen Löhnen führt dies zu weiterer Vermögensungleichheit.
- nationale und lokale Regierungen weltweit ihre Pro-Kopf-Emissionen bis 2030 signifikant reduzieren müssen, um innerhalb einer Erwärmung von 1,5 °C zu bleiben und *die Kommune* sich verpflichtet, mit gutem Beispiel voranzugehen; deshalb

BESCHLIESSEN WIR, DASS (*Gerne können Sie eigene Elemente hinzufügen oder die vorgeschlagenen Formulierungen ändern*)

Unsere Kommune erklärt den Klimanotstand, der unsere Kommune, Region, Bundesstaat und Land sowie die Menschheit und natürliche Welt bedroht; und dass

OPTION 1

unsere Kommune sich zu einem gerechten Wandel mit der Vision einer **CO₂-freien** Zukunft verpflichtet, die so schnell wie möglich und nicht später als 2030 100 % fossilfrei ist und auf 100 % erneuerbaren Energien basiert.

OPTION 2

unsere Kommune sich zu Entscheidungen und einer Handlungsweise verpflichtet, die mit den **Empfehlungen des Berichts des IPCC von 2018** vereinbar sind, indem sie die kommunalen Treibhausgasemissionen so schnell wie möglich beseitigt.

OPTION 3

unsere Kommune sich verpflichtet, über die derzeit festgelegten Ziele hinauszugehen und sie vor allem **so ehrgeizig wie möglich** zu gestalten, indem sie die Anpassungs- und Widerstandsstrategien zur Vorbereitung auf die Intensivierung der Klimauswirkungen beschleunigt.

DESHALB BESCHLIESSEN WIR WEITERHIN, (*Gerne können Sie eigene Elemente hinzufügen oder die vorgeschlagenen Formulierungen ändern*)

- dass die Umwelt- bzw. Klimaschutzabteilung zur Verringerung der Treibhausgasemissionen und zur Förderung erneuerbarer Energien Maßnahmen

men für die kommunale Klimaschutzstrategie empfiehlt. Gleichzeitig müssen die Auswirkungen dieser Maßnahmen auf Arbeitsplätze und benachteiligte Bevölkerungsgruppen sowie auf die Umwelt und die biologische Vielfalt in der Umgebung berücksichtigt werden.

- dass *die Kommune* die Klimaauswirkungen aller zukünftigen Entscheidungen berücksichtigen wird und Lösungen und Aktionen bevorzugt, die positive Auswirkungen für Klima, Umwelt und biologische Vielfalt haben.
- dass *die Kommune* die Integration von Klimafragen in allen kommunalen Aufgabengebieten und die Zusammenarbeit zwischen Abteilungen fördern wird, um mit hoher Priorität Strategien für eine drastische Verringerung der Emissionen zu erarbeiten.
- dass *die Kommune* ihre Klimaschutzbemühungen mit anderen lokalen, regionalen und nationalen Regierungen koordinieren wird, um sofortige und kurzfristige Maßnahmen zur Reduktion von Treibhausgasemissionen aus fossilen Brennstoffen und anderen Quellen zu beschließen.
- dass Gewerkschaften und Gemeinschaften, die aktiv im Bereich der Umweltgerechtigkeit tätig sind, aktiv am Übergang *der Kommune* zu einer fossilfreien Wirtschaft beteiligt sein müssen. Durch lokale Klimaschutz- und Anpassungsplanung und Programmumsetzung sollen diese Gruppen einbezogen werden, um eine gerechte Transformation für alle zu gewährleisten.
- dass die Gesetzgebungen oder Projekte, die durch den Klimanotstand-Prozess gestartet werden, Investitionen für Gemeinschaften mit niedrigem Einkommen, sowie Bevölkerungsgruppen, die historisch und überproportional von Umweltverschmutzung, hoher Arbeitslosigkeit und Umweltgerechtigkeit betroffen sind, bevorzugt berücksichtigen sollten.
- dass *unsere Kommune*, während sie an der Bekämpfung des Klimawandels arbeitet, ihre Bemühungen zur Anpassung an den Klimawandel weiter vorantreibt, um unvermeidliche Auswirkungen des Klimawandels zu verringern.
- dass *unsere Kommune* sich verpflichtet, die Bürger*innen und insbesondere junge Menschen über den Klimanotstand zu informieren, indem sie Bürger*innenversammlungen und andere Aktivitäten durchführt sowie Informationen vermittelt, bei denen die Bürgerbeteiligung im Mittelpunkt der Entscheidungsfindung steht.
- dass der Rat mit dem Amt des Bürgermeisters/der Bürgermeisterin und den zuständigen kommunalen Behörden zusammenarbeiten wird, um einen Haushalt zu entwickeln, der dringende Klimaschutzmaßnahmen ermöglicht, weitere Investitionen öffentlicher Mittel in von fossilen Brennstoffen abhängige Infrastrukturen vermeidet und eine klimaresiliente Zukunft für alle Bürger*innen gewährleistet.

KONTAKTE

Thomas Brose

Geschäftsführer, Klima-Bündnis
+49 69 7171 39 -31 | t.brose@klimabuendnis.org

Sarah Mekjian

Leiterin Kommunikation, Klima-Bündnis
+49 69 7171 39 -20 | s.mekjian@klimabuendnis.org

Carsten Kuhn

Projektmanager, Klima-Bündnis
+49 69 7171 39 -37 | c.kuhn@klimabuendnis.org

Stadtrat
21.07.2020

DAS KLIMA-BÜNDNIS

Seit mehr als 25 Jahren setzen sich die Mitgliedskommunen des Klima-Bündnis mit ihren indigenen Partnern der Regenwälder für das Weltklima ein. Mit 1.700 Mitgliedern aus 26 europäischen Ländern ist das Klima-Bündnis das weltweit größte Städtenetzwerk, das sich dem Klimaschutz widmet, und das einzige, das konkrete Ziele setzt: Jede Klima-Bündnis-Kommune hat sich verpflichtet, ihre Treibhausgasemissionen alle fünf Jahre um zehn Prozent zu reduzieren. Da sich unser Lebensstil direkt auf besonders bedrohte Völker und Orte dieser Erde auswirkt, verbindet das Klima-Bündnis lokales Handeln mit globaler Verantwortung. klimabuendnis.org

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 1862/2019

5. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates

Betreff/Sach-antragsnr.	Sachantrag Nr. 99/2014-2020; Erlass einer Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungssatzung ZwES)		
TOP - Nr.		Vorlagenstatus	öffentlich
AZ:		Erstelldatum	06.08.2019
Verfasser	Schott, Carina	Zuständiges Amt	Amt 4 Amt 3
Sachgebiet	42 Bauverwaltung	Abzeichnung OB:	
Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum
1	Stadtrat	Entscheidung	21.07.2020
			Ö

Anlagen:	1 Protokoll der Sitzung vom 26.02.2019 2a Entwurf Zweckentfremdungssatzung 2b Begründung Zweckentfremdungssatzung 3a Entwurf Zweckentfremdungssatzung (Puchheim) 3b Begründung Zweckentfremdungssatzung (Puchheim)
----------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt:

1. Dem Sachantrag Nr. 99/ 2014-2020 wird dahingehend zugestimmt, dass der Stadtrat den als Anlage 2a und 2b beigefügten Entwurf als Satzung beschließt.
2. Nach Ablauf der Satzung wird überprüft, ob die Satzung neu erlassen wird oder nicht. Hierüber entscheidet der Stadtrat.

Referent/in	Götz, BBV	Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in		Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in		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:

Der Sachvortrag Nr. 1397/2017 „Sachantrag Nr. 99; Antrag auf Einführung einer Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum wurde in der Sitzung des Stadtrates am 26.02.2019 behandelt. Hierbei wurde folgender Beschluss gefasst (siehe Anlage 1):

Die Verwaltung wird beauftragt, eine Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in Orientierung an die Satzung der Stadt Puchheim und unter besonderer Berücksichtigung der hiesigen Verhältnisse für die Stadt Fürstenfeldbruck zu erarbeiten und den Gremien zur Abstimmung vorzulegen.

Ja-Stimmen: 31

Nein-Stimmen: 6

Während der Diskussion wurde deutlich, dass sich die Satzung an Puchheim orientieren soll.

Welche besonderen hiesigen Verhältnisse in Fürstenfeldbruck – im Gegensatz zu Puchheim – vorliegen, wurde in der Sitzung lt. Protokoll nicht weiter erörtert. Der Verwaltung sind keine maßgeblichen Unterschiede bekannt, sodass von gleichen Verhältnissen ausgegangen wird.

Die Satzung der Stadt Puchheim gibt allerdings fast ausschließlich den Gesetzestext wieder. Dies hält die Verwaltung für nicht sinnvoll. Zum Einen ergeben sich dadurch beim Vollzug Schwierigkeiten, da nicht eindeutig ersichtlich ist, was die Zweckentfremdungssatzung umfasst. Zum Anderen ist die Satzung auch für den Bürger nicht klar nachvollziehbar, da er durch die „schwammigen“ Begriffe nicht zweifelfrei erkennen kann, was die Zweckentfremdungssatzung für ihn bedeutet.

Die Verwaltung hat sich daher entschieden, dem Gremium nochmals zu empfehlen, eine erweiterte Satzung - in Anlehnung an die Stadt München - zu beschließen. In dieser Satzung sollen verschiedene Begriffe, wie Wohnraum, vorrangige öffentliche Belange etc. definiert und die weiteren Möglichkeiten zur Schaffung von Ersatzwohnraum oder Ausgleichsmaßnahmen dargestellt werden. Dies macht die Satzung verständlicher und bestimmter. Der Vollzug der Satzung wird erleichtert, eine Gleichbehandlung der Bürger sichergestellt und das Verständnis der Bürger erhöht.

Bei der Recherche zu der Ferienwohnungsnutzung ist aufgefallen, dass in Fürstenfeldbruck zum Teil komplette Wohnungen, zum Teil aber auch nur einzelne Zimmer vermietet werden (z.B. ehemalige Kinderzimmer). Bei Letzteren ist zu vermuten, dass ein Verbot keinen Einfluss auf die Wohnungsmarktsituation hätte, d.h. es wird dadurch kein zusätzlicher Wohnraum geschaffen. Bei der derzeitigen Mietsituation werden sich diese Personengruppen höchstwahrscheinlich auch keine kleinere Wohnung suchen (können), d.h. die Wohnung wird weiterhin von den derzeitigen Mietern belegt werden und ein Zimmer wird leer stehen. Dieser Punkt wurde daher noch zusätzlich unter § 4 Abs. 2 aufgenommen.

Das Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWG) regelt, dass die Genehmigung zur Zweckentfremdung im Übrigen erteilt werden kann, wenn dem Interesse an der Erhaltung des Wohnraums durch Ausgleichsmaßnahmen in verlässlicher und angemessener Weise Rechnung getragen wird; dies kann durch Bereitstellung von Ersatzwohnraum oder durch eine Ausgleichszahlung geschehen.

Die Stadt München regelt bei der Genehmigung gegen Ersatzwohnraum u.a. auch, dass vermieteter Wohnraum nur durch Mietwohnraum ersetzt werden darf. Die Miethöhe hat sich dabei an der ortsüblichen Vergleichsmiete nach dem jeweils gültigen Mietspiegel für München zu orientieren. Diese Regelung haben wir vorerst nicht übernommen, da es bei der Stadt keinen Mietspiegel gibt und somit ein Vollzug dieser Regelung schwierig wäre. Da ein Mietspiegel auch für andere Bereiche der Verwaltung sinnvoll und hilfreich wäre, sollte die politische Ablehnung eines Mietspiegels gegebenenfalls nochmals überdacht werden.

Klargestellt wird ferner, dass die Möglichkeit einer Ausgleichszahlung nur in Ausnahmefällen zulässig sein soll, da die Ausgleichszahlungen zweckgebunden zu verwenden sind. Die Stadt sieht sich allerdings derzeit nicht in der Lage, auch aufgrund der derzeitigen knappen Personalkapazitäten und den vielen anderen notwendigen Hochbau-Projekten (insb. Kitas und Schulen), eine Herstellung von bezahlbarem Wohnraum durch die Stadt in hohem Ausmaß zu ermöglichen.

Die Satzung gilt für das gesamte Stadtgebiet.

Ein entsprechender Satzungsentwurf samt Begründung liegt als Anlage 2a + 2b bei.

Falls das Gremium dem Vorschlag der Verwaltung nicht folgen möchte, liegt alternativ als Anlage 3a und 3b der Satzungsentwurf samt Begründung bei, der sich an der Stadt Puchheim orientiert.

Ob zusätzliches Personal benötigt wird, ist derzeit nicht absehbar. Sollte während des Vollzugs erkennbar werden, dass das vorhandene Personal nicht ausreicht, wird dies im Rahmen der Stellenplankommission entschieden.

Die Satzung ist 5 Jahre in Kraft. Danach sollte sie im Hinblick auf ihre Funktionalität überprüft werden.

Abschließend kommt die Stadtverwaltung zu dem auf Seite 1 formulierten Beschlussvorschlag.

Auszug
aus der Niederschrift über die
62. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates
vom 26.02.2019

Vorsitzender, Oberbürgermeister:

Herr Erich Raff;

2. Bürgermeister:

Herr Christian Götz;

3. Bürgermeisterin:

Frau Karin Geißler;

Stadtratsmitglieder:

Herr Herwig Bahner; Herr Erhard Baumann; Herr Albert Bosch; Frau Claudia Calabrò; Herr Karl Danke; Herr Willi Dräxler; Herr Markus Droth; Herr Prof. Dr. Rolf Eissele; Frau Gabriele Fröhlich; Herr Peter Glockzin; Herr Jan Halbauer; Herr Philipp Heimerl; Herr Franz Höfelsauer; Frau Beate Hollenbach; Herr Martin Kellerer; Frau Dr. Birgitta Klevenz; Herr Dieter Kreis; Frau Hermine Kusch; Herr Andreas Lohde; Herr Franz Neuhierl; Herr Michael Piscitelli; Herr Dieter Pleil; Herr Mirko Pötzsch; Herr Klaus Quinten; Herr Dr. Andreas Rothenberger; Herr Johann Schilling; Herr Ulrich Schmetz; Herr Walter Schwarz; Herr Christian Stangl; Herr Georg Stockinger; Herr Jens Streifeneder; Frau Irene Weinberg; Herr Prof. Dr. Klaus Wollenberg; Frau Dr. Alexa Zierl;

Beratungspunkt (öffentlich):

TOP 6	Sachantrag Nr. 99; Antrag auf Einführung einer Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum
-------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Sachvortrag:

Der Sachvortrag Nr. 1397/2017 „Sachantrag Nr. 99; Antrag auf Einführung einer Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Anlagen: 1. Sachantrag Nr. 99, 2. Präsentation, 3. Zweckentfremdungssatzung München, 4. Schreiben Ilse Aigner, 5. Protokoll HFA 22.11.2018, 6. Nachprüfungsantrag)“ vom 15.11.2017 dient dem Gremium als Diskussionsgrundlage.

Herr **StR Heimerl** freut sich, dass die Vorlage nochmals dem Stadtrat vorgelegt wird. Die intensiven Diskussionen in den vorberatenden Ausschüssen sowie die öffentliche Berichterstattung und das öffentliche Interesse in den sozialen Medien zeigen, dass das Thema auch den Bürgerinnen und Bürgern wichtig ist. Die Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung soll ein Instrument sein um Vermietungen zu verhindern, die freie Wohnungen dem Mietmarkt aktiv entziehen.

Die Stadt München hat gegen einen bekannten Anbieter von Ferienwohnungen geklagt und die Klage war erfolgreich. Der Anbieter hat die Daten zu übermitteln, wie viele Wohnungen wie lange vermietet werden.

Zu Punkt 2 des Beschlussvorschlages beantragt Herr StR Heimerl die Änderung, dass sich die zu erlassende Satzung für Fürstenfeldbruck an der Zweckentfremdungssatzung von **Puchheim** orientieren soll.

Herr **StR Stangl** bezieht sich nochmals auf das Urteil, dass derartige Portale künftig auskunftspflichtig werden. Die Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung soll

dem Ziel dienen, den Vermietern ins Gewissen zu reden und so kurzfristige Vermietungen zu unterbinden. Er wünscht sich, dass nach Einführung der Satzung eine regelmäßige Evaluierung, erstmalig nach zwei Jahren, erfolgt.

Herr **StR Quinten** sieht sich durch das Urteil darin bestärkt, eine Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung zu erlassen. Sie soll als Abschreckung für die Wohnungsbesitzer/innen dienen. Er signalisiert, dass die Schaffung einer halben Stelle bei Bedarf möglich ist, wenn es erforderlich erscheint.

Herr **StR Lohde** bestätigt, dass man durch die Satzung Missstände bei der Wohnungsvermietung abstellen kann. Er räumt jedoch ein, dass es sehr ungünstig war, die Satzung der Landeshauptstadt München als Beispiel zu nehmen. Es vermittelt ein härteres Vorgehen, als es in Fürstenfeldbruck nötig wäre. Er sieht es als zielführender, sich an der Satzung der Stadt Puchheim zu orientieren. Daraufhin stellt Herr StR Lohde folgenden Änderungsantrag zum Beschlussvorschlag. Punkt 1 des Beschlussvorschlages

1. Die Zweckentfremdungssatzung wird erlassen.

wird gestrichen. Punkt 2 des Beschlussvorschlages

2. Die Zweckentfremdungssatzung der Stadt soll sich an der Zweckentfremdungssatzung von München orientieren.

wird wie folgt umformuliert:

Die Verwaltung wird beauftragt, eine Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in Orientierung an die Satzung der Stadt Puchheim und unter besonderer Berücksichtigung der hiesigen Verhältnisse für die Stadt Fürstenfeldbruck erarbeiten und den Gremien zur Abstimmung vorzulegen.

Herr **StR Bahner** sieht nicht unbedingt die Notwendigkeit einer Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum. Er hält die Grundlage für den Erlass einer solchen Satzung, wie sie in München erlassen wurde beziehungsweise wie sie auch für Fürstenfeldbruck erlassen werden soll, für rechtswidrig. Er befürchtet, dass ein Verdrängungswettbewerb stattfinden wird. Die Wohnungsnot wird so auch nicht geringer.

Frau **StR'in Dr. Zierl** freut sich über die sachliche, kompromissbereite Diskussion. Bezugnehmend auf Puchheim, hat bereits der Erlass der Satzung bewirkt, dass manche Bürgerinnen und Bürger ihre Vermietungen in den laut Satzung zulässigen Rahmen eingeschränkt haben. In Puchheim wurde auch kein zusätzliches Personal eingestellt. Sie möchte zu den bestehenden Änderungsanträgen noch ein paar redaktionelle Anmerkungen machen.

Punkt 1 des ausgereichten Beschlussvorschlages soll wie folgt lauten:

1. Der Stadtrat beschließt eine Satzung auf Basis des Gesetzes über die Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum zu erlassen.

Punkt 2 des Beschlussvorschlages soll folgendermaßen umformuliert werden:

2. Die Verwaltung wird beauftragt, einen Satzungsentwurf zu erstellen, der sich an der Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum der Stadt Puchheim und ihrer Erfahrung orientiert und dabei die Situation in Fürstenfeldbruck berücksichtigt. Dieser Satzungsentwurf ist den zuständigen Gremien zum Beschluss vorzulegen.

Herr **StR Stockinger** begrüßt den Änderungsantrag von Herrn StR Lohde.

Er sieht es kritisch, wenn die Satzung – wie in Puchheim – der Behörde ein Betretungsrecht einräumt. Er beruft sich auf Artikel 13 des Grundgesetzes, welcher die Unverletzlichkeit der Wohnung garantiert.

Frau **StR'in Fröhlich** möchte anmerken, dass Herr StR Heimerl in seinem Antrag immer Bezug auf die Satzung der Stadt Puchheim genommen hat. Die Vorlage der Verwaltung bezieht sich nun aber auf die Satzung der Landeshauptstadt München. Dies ist weder im Sinne des Antragstellers noch nachvollziehbar. Sie bittet darum, dass künftig die Anträge der Stadtratsmitglieder durch die Verwaltung nicht eigenmächtig, sondern nur nach Rücksprache, verändert werden.

Herr **StR Quinten** spricht sich ebenfalls für den Änderungsantrag von Herrn StR Lohde aus. Er findet es gut, den Beschluss – wie beispielsweise beim Satzungserlass des Wirtschaftsbeirates – auf zwei Punkte aufzuteilen. Zum Beitrag von Herrn StR Bahner entgegnet er, dass es sich bei dem Erlass der Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum um eine „Notlösung“ handelt.

Er möchte noch ergänzen, dass Ferienwohnungen auch nicht in allen Bereichen möglich sind. Ein ständiger Wechsel in der Wohnungsbelegung kann auch zu Problemen in der Nachbarschaft führen.

Herr **StR Droth** führt an, dass die Satzung auch Firmen treffen wird, die 3 bis 4-Zimmer-Wohnungen anmieten, um ihre Mitarbeiter/innen unterzubringen.

Er wünscht sich mehr Mut und Eigeninitiative des Stadtrates, endlich bezahlbaren Wohnraum auf den Weg zu bringen.

Frau **StR'in Dr. Zierl** ergänzt, dass in einem Artikel über München berichtet wurde, dass über 1/3 der Wohnungen leer stand, die durch die Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum „gerettet“ wurden. Sie stimmt Herrn StR Quinten zu, den Beschluss bei der Satzung des Wirtschaftsbeirates aufzuteilen.

Herr **StR Lohde** bittet, den Beschlussvorschlag mit seinen Änderungen anzunehmen, da die von Frau StR'in Dr. Zierl vorgeschlagene Formulierung bereits beim Wirtschaftsbeirat nicht direkt zielführend war.

Frau **StR'in Dr. Zierl** lenkt ein und zieht ihren Antrag zurück.

Unter Berücksichtigung des Änderungsantrags von Herrn **StR Lohde** fasst das Gremium folgenden geänderten

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt:

Die Verwaltung wird beauftragt, eine Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in Orientierung an die Satzung der Stadt Puchheim und unter besonderer Berücksichtigung der hiesigen Verhältnisse für die Stadt Fürstenfeldbruck erarbeiten und den Gremien zur Abstimmung vorzulegen.

Ja-Stimmen: 31
Nein-Stimmen: 6

Für die Richtigkeit des Auszuges:
Fürstenfeldbruck, 01.04.2019



Marlene Niedermeir
Marlene Niedermeir
Schriftführerin

gez. Erich Raff
Oberbürgermeister

21.07.2020
Stadtrat

SATZUNG ÜBER DAS VERBOT DER ZWECKENTFREMUNG VON WOHNRAUM

in der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck (ZwES)

Die Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck erlässt aufgrund von Art. 1 des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWG) vom 10.12.2007 (GVBl. S. 864, BayRS 2330-11-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2017 (GVBl. S. 182), folgende Satzung

§ 1 Gegenstand der Satzung

- (1) In der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck ist die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet (Wohnraummangellage).
- (2) Die Satzung gilt für die Zweckentfremdung von frei finanziertem Wohnraum im Stadtgebiet der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck.

§ 2 Zuständigkeit

- (1) Vollzugsbehörde ist die Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck.
- (2) Zum Vollzug gehören die Überwachung des Verbots einschließlich notwendiger Ermittlungen, der Erlass von Anordnungen zur Wiederherstellung eines rechtmäßigen Zustands, die Erteilung einer Genehmigung oder eines Negativattests sowie die Verfolgung von Ordnungswidrigkeiten (Art. 1, 2, 3, 4 und 5 ZwEWG, § 88 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Zuständigkeitenverordnung (ZustV))

§ 3 Wohnraum

- (1) Wohnraum im Sinne der Satzung sind sämtliche Räume, die zu Wohnzwecken objektiv geeignet und subjektiv bestimmt sind. Dazu zählen auch Werks- und Dienstwohnungen sowie Wohnheime.
- (2) Objektiv geeignet sind Räume, wenn sie (alleine oder zusammen mit anderen Räumen) die Führung eines selbständigen Haushalts ermöglichen. Die subjektive Bestimmung (erstmalige Widmung oder spätere Umwidmung) trifft die Verfügungsberechtigte bzw. der Verfügungsberechtigte ausdrücklich oder durch nach außen erkennbares schlüssiges Verhalten.
- (3) Wohnraum liegt nicht vor, wenn
 1. der Raum dem Wohnungsmarkt nicht generell zur Verfügung steht, weil das Wohnen in einem engen räumlichen Zusammenhang an eine bestimmte Tätigkeit geknüpft ist (z. B. Wohnraum für Aufsichtsperson auf Betriebsgelände, Hausmeisterwohnung im Schulgebäude),
 2. der Raum bereits vor dem Inkrafttreten dieser Satzung anderen als Wohnzwecken diene,
 3. der Raum (noch) nicht bezugsfertig ist,
 4. baurechtlich eine Wohnnutzung nicht zulässig und auch nicht genehmigungsfähig ist,

5. ein dauerndes Bewohnen unzulässig oder unzumutbar ist, weil der Raum einen schweren Mangel bzw. Missstand aufweist oder unerträglichen Umwelteinflüssen ausgesetzt ist und die Wiederbewohnbarkeit nicht mit einem objektiv wirtschaftlichen und zumutbaren Aufwand hergestellt werden kann. Dies ist stets der Fall, wenn die aufzuwendenden finanziellen Mittel
 - nicht innerhalb eines Zeitraumes von zehn Jahren durch entsprechende Erträge ausgeglichen werden können oder
 - die Kosten des Abbruchs zuzüglich der Neuerrichtung die eines vergleichbaren Gebäudes erreichen,
6. der Wohnraum nicht mehr erhaltenswürdig ist.

§ 4 Zweckentfremdung

- (1) Wohnraum wird zweckentfremdet, wenn er durch die Verfügungsberechtigte bzw. den Verfügungsberechtigten und/oder die Mieterin bzw. den Mieter anderen als Wohnzwecken zugeführt wird. Eine Zweckentfremdung liegt insbesondere dann vor, wenn der Wohnraum
 1. zu mehr als 50 v.H. der Gesamtfläche für gewerbliche oder berufliche Zwecke verwendet oder überlassen wird,
 2. baulich derart verändert oder in einer Weise genutzt wird, dass er für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist,
 3. mehr als insgesamt acht Wochen im Kalenderjahr für Zwecke der Fremdenbeherbergung genutzt wird,
 4. länger als drei Monate leer steht,
 5. beseitigt wird (Abbruch).
- (2) Eine Zweckentfremdung liegt nicht vor, wenn
 1. Wohnraum leer steht, weil er trotz nachweislicher geeigneter Bemühungen über längere Zeit nicht wieder vermietet werden konnte,
 2. Wohnraum nachweislich zügig umgebaut, instand gesetzt oder modernisiert wird oder alsbald veräußert werden soll und deshalb vorübergehend unbewohnbar ist oder leer steht,
 3. eine Wohnung durch die Verfügungsberechtigte bzw. den Verfügungsberechtigten oder die Mieterin bzw. den Mieter zu gewerblichen oder beruflichen Zwecken mitbenutzt wird, insgesamt jedoch die Wohnnutzung überwiegt (über 50 v. H. der Gesamtfläche) und Räume nicht im Sinne von Abs.1 Nr. 2 baulich verändert wurden,
 4. der Wohnraum mit anderem Wohnraum zur weiteren Wohnnutzung zusammengelegt oder geteilt wird.
 5. höchstens zwei Zimmer einer Wohneinheit für Zwecke der Fremdenbeherbergung genutzt werden, sofern mindestens die gleiche Anzahl an Zimmern mit einer vergleichbaren Größe von den Verfügungsberechtigten und/oder der Mieterin bzw. des Mieters selbst zu Wohnzwecken auf Dauer im Sinne eines Lebensmittelpunktes genutzt werden.

§ 5 Genehmigung

- (1) Wohnraum darf nur mit Genehmigung der Vollzugsbehörde anderen als Wohnzwecken zugeführt werden.
- (2) Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn vorrangige öffentliche Interessen oder schutzwürdige private Interessen das Interesse an der Erhaltung des betroffenen Wohnraums überwiegen.

- (3) Die Genehmigung kann erteilt werden, wenn dem Interesse an der Erhaltung des Wohnraums durch die Schaffung von Ersatzwohnraum oder in Ausnahmefällen durch Entrichtung einer Ausgleichszahlung-Rechnung getragen wird.
- (4) Die Genehmigung wirkt für und gegen die Rechtsnachfolgerin bzw. den Rechtsnachfolger; das Gleiche gilt auch für Personen, die den Besitz nach Erteilung der Genehmigung erlangt haben.
- (5) Über den Antrag auf Erteilung einer Genehmigung nach Abs. 1 bis 3 entscheidet die Vollzugsbehörde nach Vorliegen aller Unterlagen innerhalb einer Frist von drei Monaten. Nach Ablauf der Frist gilt die Genehmigung als erteilt.

§ 6 Genehmigung aufgrund vorrangiger öffentlicher Belange und überwiegender privater Interessen

- (1) Vorrangige öffentliche Belange für eine Zweckentfremdung sind in der Regel gegeben, wenn Wohnraum zur Versorgung der Bevölkerung mit sozialen Einrichtungen (z. B. für Erziehungs-, Ausbildungs-, Betreuungs- oder gesundheitliche Zwecke) oder lebenswichtigen Diensten (z. B. ärztliche Betreuung) verwendet werden soll, die gerade an dieser Stelle der Gemeinde dringend benötigt werden und für die andere Räume nicht zur Verfügung stehen oder nicht zeitgerecht geschaffen werden können.
- (2) Überwiegende schutzwürdige private Interessen sind insbesondere bei einer Gefährdung der wirtschaftlichen Existenz gegeben. Diese ist nicht gegeben, wenn die Existenz allein auf der mit der Zweckentfremdung verbundenen Nutzung beruht.

§ 7 Genehmigung gegen Ersatzwohnraum

- (1) Ein beachtliches und verlässliches Angebot zur Bereitstellung von Ersatzwohnraum lässt das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Wohnraums in der Regel entfallen, wenn die Wohnraumbilanz insgesamt wieder ausgeglichen wird. Etwas anderes gilt, wenn aus besonderen Gründen im öffentlichen Interesse geboten ist, dass ganz bestimmter Wohnraum nicht zweckentfremdet wird.
- (2) Ein beachtliches Angebot zur Errichtung von Ersatzwohnraum liegt vor, wenn die folgenden Voraussetzungen erfüllt sind:
 1. Der Ersatzwohnraum wird im Gebiet der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck geschaffen.
 2. Der Ersatzwohnraum wird von der Inhaberin bzw. dem Inhaber der Zweckentfremdungsgenehmigung geschaffen.
 3. Der Ersatzwohnraum wird in zeitlichem Zusammenhang mit der Zweckentfremdung geschaffen (kein Ersatzwohnraum „aus dem Bestand“ oder „auf Vorrat“).
 4. Der neu zu schaffende Wohnraum darf nicht kleiner als der zweckzuentfremdende Wohnraum sein und diesen im Standard nicht in einer für den allgemeinen Wohnungsmarkt nachteiligen Weise unterschreiten. Umgekehrt darf der Standard des Ersatzwohnraums auch nicht zu aufwändig sein (nicht ausgesprochen luxuriöser Wohnraum).
 5. Der Ersatzwohnraum steht dem allgemeinen Wohnungsmarkt so zur Verfügung wie vorher der zweckzuentfremdende Wohnraum. Familiengerechter Wohnraum darf nur durch ebensolchen Wohnraum ersetzt werden.

- (3) Ein verlässliches Angebot zur Errichtung von Ersatzwohnraum liegt vor, wenn sich seine öffentlich-rechtliche Zulässigkeit aus prüfbaren Unterlagen ergibt und die Antragstellerin bzw. der Antragsteller glaubhaft macht, dass sie bzw. er das Vorhaben finanzieren kann.

§ 8 Genehmigung gegen Entrichtung von Ausgleichsbeträgen

- (1) Im Einzelfall kann auch durch eine einmalige oder laufende Ausgleichszahlung erreicht werden, dass das öffentliche Interesse an der Erhaltung eines bestimmten Wohnraums hinter das Interesse an einer Zweckentfremdung zurücktritt. Mit der Ausgleichszahlung sollen die durch die Zweckentfremdung bedingten Mehraufwendungen der Allgemeinheit für die Schaffung neuen Wohnraums teilweise kompensiert und so ein Ausgleich für den Verlust an Wohnraum geschaffen werden. Die Ausgleichsbeträge sind zweckgebunden für die Schaffung neuen Wohnraums zu verwenden.
- (2) Die Berechnung der einmaligen Ausgleichszahlung orientiert sich an den Durchschnittskosten für die Erstellung von öffentlich gefördertem Wohnraum.
- (3) Bei nur vorübergehendem Verlust von Wohnraum kommt eine laufende, monatlich zu entrichtende Ausgleichszahlung, deren Höhe von der Vollzugsbehörde individuell in Anlehnung an die ortsübliche Miete für Wohnraum berechnet wird, in Betracht.
- (4) Die Ausgleichszahlung kommt als alleinige Ausgleichsmaßnahme oder als ergänzende Maßnahme (bei noch nicht ausreichender anderweitiger Kompensation, insbesondere zu geringem Ersatzwohnraum) in Betracht.
- (5) Die Antragsteller müssen glaubhaft machen, dass sie zur Leistung der Ausgleichszahlung bereit und im Stande sind.
- (6) Die Ausgleichszahlung ist nur im Ausnahmefall möglich, wenn eine Schaffung von Ersatzwohnraum nicht möglich ist. Die Entscheidung, ob eine Ausgleichszahlung in Betracht kommt, liegt im Ermessen der Vollzugsbehörde.

§ 9 Nebenbestimmungen

- (1) Die Genehmigung zur Zweckentfremdung von Wohnraum kann befristet, bedingt oder unter Auflagen erteilt werden. Die Nebenbestimmungen sind in den Bescheid aufzunehmen, um Genehmigungshindernisse auszuräumen, die Zweckentfremdung so gering wie möglich zu halten oder den im Einzelfall vorliegenden Interessenausgleich rechtlich zu sichern.
- (2) Ist aufgrund einer Nebenbestimmung die Wirksamkeit einer Genehmigung erloschen, so ist der Raum wieder als Wohnraum zu behandeln und Wohnzwecken zuzuführen.

§ 10 Negativattest

Bei Maßnahmen, für die eine Genehmigung nicht erforderlich ist, weil Wohnraum nicht vorhanden ist, ist auf Antrag ein Negativattest auszustellen.

§ 11 Anhörung der Mieterinnen und Mieter

Die Vollzugsbehörde hat vor der Genehmigung der Zweckentfremdung von Wohnraum die Mieterinnen und Mieter anzuhören. Über eine erteilte Genehmigung sind sie zu unterrichten.

§ 12 Auskunfts- und Betretungsrecht

- (1) Auf der Grundlage des Art. 3 Satz 1 ZWEWG haben die dinglich Verfügungsberechtigten, Besitzerinnen und Besitzer, Verwalterinnen und Verwalter, Vermittlerinnen und Vermittler der Behörde die Auskünfte zu geben und die Unterlagen vorzulegen, die erforderlich sind, um die Einhaltung der Vorschriften des Gesetzes und dieser Satzung zu überwachen; sie haben dazu auch den von der Stadt beauftragten Personen zu ermöglichen, zu angemessener Tageszeit Grundstücke, Gebäude, Wohnungen und Wohnräume zu betreten. Die Auskunftspflichtigen haben auch Tatsachen zu offenbaren, die geeignet sind, eine Verfolgung wegen einer Straftat oder einer Ordnungswidrigkeit herbeizuführen. Jedoch darf eine Auskunft, die ein Auskunftspflichtiger gemäß seiner Verpflichtung nach Satz 1 erteilt, in einem Strafverfahren oder in einem Verfahren nach dem Gesetz über Ordnungswidrigkeiten gegen den Auskunftspflichtigen oder einen in § 52 Abs. 1 der StPO bezeichneten Angehörigen nur mit Zustimmung des Auskunftspflichtigen verwendet werden. Satz 1 gilt auch für Dienstanbieter im Sinne des Telemediengesetzes.
- (2) Auf der Grundlage des Art. 5 ZWEWG und dieser Satzung wird das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung eingeschränkt (Art. 13 GG, Art. 106 Abs. 3 BV).

§ 13 Anordnungen

- (1) Befugnisnorm für Anordnungen ist Art. 3 Abs. 2 ZWEWG.
- (2) Ist eine Zweckentfremdung auch nachträglich nicht genehmigungsfähig, kann der Verfügungsberechtigten bzw. dem Verfügungsberechtigten und der Nutzerin bzw. dem Nutzer aufgegeben werden, die Zweckentfremdung in angemessener Frist zu beenden und den Wohnraum wieder Wohnzwecken zuzuführen.
- (3) Ist Wohnraum unbewohnbar geworden, kann eine Instandsetzung angeordnet werden, wenn sie mit einem vertretbaren Aufwand möglich ist. Dies ist nicht der Fall, wenn die Instandsetzung und/oder Instandhaltung einen Aufwand erfordern würde, der nur unerheblich hinter den Kosten eines vergleichbar großen Neubaus zurückbleibt.
- (4) Klagen gegen Verwaltungsakte zum Vollzug dieser Satzung haben keine aufschiebende Wirkung.

§ 14 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro kann nach Art. 4 Satz 1 ZwEWG belegt werden, wer ohne die erforderliche Genehmigung Wohnraum für andere als Wohnzwecke verwendet oder überlässt.
- (2) Mit einer Geldbuße bis zu 50.000 Euro kann nach Art. 4 Satz 2 ZwEWG belegt werden, wer entgegen § 12 Abs. 1 ZeS Auskünfte nicht, nicht richtig oder nicht vollständig erteilt oder Unterlagen nicht oder nicht vollständig vorlegt.
- (3) Eine nach Art. 4 ZwEWG begangene Ordnungswidrigkeit wird durch eine nachträgliche Genehmigung nicht geheilt.

§ 15 Inkrafttreten, Außerkrafttreten

- (1) Diese Satzung tritt am xx.xx.xxxx in Kraft.
- (2) Diese Satzung tritt mit Ablauf des xx.xx.xxxx außer Kraft.

Fürstenfeldbruck, xx.xx.xxxx
Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck

Erich Raff
Oberbürgermeister

Stadtrat
21.07.2020

Begründung zur Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in der Stadt Fürstenfeldbruck (ZwES)

Gemäß Artikel 1 des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWG) können Gemeinden für Gebiete, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, durch Satzung mit einer Geltungsdauer von höchstens fünf Jahren bestimmen, dass Wohnraum nur mit ihrer Genehmigung überwiegend anderen als Wohnzwecken zugeführt werden darf, wenn sie dem Wohnraummangel nicht auf andere Weise mit zumutbaren Mitteln und in angemessener Zeit abhelfen können.

Eine Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen ist besonders gefährdet

In Fürstenfeldbruck besteht seit Jahren ein hoher Bedarf an Wohnungen für einkommensschwache Personen und Normalverdiener. Im Jahr 2019 haben 301 Personen einen Wohnberichtigungsschein erhalten, aber nur 38 Personen konnte eine Wohnung vermittelt werden. Bei 251 Wohnberechtigungsscheinen wurden die Einkommensstufe I (niedrigste Einkommensstufe) festgestellt. Es ist davon auszugehen, dass noch sehr viel mehr Personen Anspruch auf eine öffentlich-geförderte Wohnung hätten. Zusätzlich ist in den letzten Jahren im Großraum München ein Zuzug zu beobachten. Dadurch erhöht sich die Nachfrage nach Mietwohnungen, was wiederum die Mietpreise steigen lässt.

Die Stadt kann dem Wohnraummangel nicht auf andere Weise mit zumutbaren Mitteln und in angemessener Zeit abhelfen

Die Stadt Fürstenfeldbruck versucht durch verschiedene Maßnahmen dem Wohnraummangel entgegenzuwirken.

- Schaffung von öffentlich geförderten Wohnungsbau durch städtebauliche Verträge von bis zu 40% der neugeschaffenen Geschossfläche für Wohnungsbau durch Dritte ab einer Geschossflächenmehrung von 500m²
- Anreiz zur Schaffung von alternativen Wohnkonzepten für bezahlbaren Wohnraum in Bebauungsplänen
- Ausweisung von Wohngebieten
- Vereinbarung beim Verkauf städtischer Grundstücke, dass ein Anteil von bis zu 40% der Geschossfläche für Wohnungsbau als öffentlich geförderte Wohnungen errichtet wird (und/ oder Belegungsrechte)
- Errichtung von günstigen Mietwohnungen durch die Stadt (EOF)
- Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung, u. a. um öffentlich-geförderte Wohnungen zu schaffen.

Durch diese Maßnahmen konnte die Stadt etwa 73 öffentlich-geförderte Wohnungen schaffen. Im Vergleich dazu sinkt der Bestand an öffentlich-geförderten Wohnungen von jetzt 611 auf 23 im Jahr 2034. Hinzu kommt, dass die Nachfrage nach öffentlich-geförderten Wohnungen generell steigt.

Der Stadtrat hat daher in seinen Sitzungen am 26.02.2019 und xx.xx.xxxx beschlossen, eine Zweckentfremdungssatzung zu erlassen.

Der Satzungstext übernimmt nicht wortwörtlich den Text des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWG). Stattdessen wurde der Text mit Hilfe der Zweckentfremdungssatzung der Stadt München um Definitionen und Klarstellungen ergänzt, die die Satzung verständlicher und bestimmter machen. Dadurch wird der Vollzug der Satzung erleichtert, eine Gleichbehandlung der Bürger sichergestellt und das Verständnis der Bürger erhöht.

Das Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWG) regelt, dass die Genehmigung zur Zweckentfremdung im Übrigen erteilt werden kann, wenn dem Interesse an der Erhaltung des Wohnraums durch Ausgleichsmaßnahmen in verlässlicher und angemessener Weise Rechnung getragen wird; dies kann durch Bereitstellung von Ersatzwohnraum oder durch eine Ausgleichszahlung geschehen. Klargestellt wird, dass die Möglichkeit einer Ausgleichszahlung nur in Ausnahmefällen zulässig sein soll, da die Ausgleichszahlungen zweckgebunden zu verwenden sind. Die Stadt sieht sich derzeit nicht in der Lage, auch aufgrund der derzeitigen knappen Personalkapazitäten und den vielen anderen notwendigen Hochbau-Projekten (insb. Kitas und Schulen), eine Herstellung von bezahlbarem Wohnraum durch die Stadt in hohem Ausmaß zu ermöglichen.

Die Satzung ist 5 Jahre in Kraft. Danach sollte sie im Hinblick auf ihre Funktionalität überprüft werden.

Fürstenfeldbruck, den xx.xx.xxxx
Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck

Erich Raff
Oberbürgermeister

SATZUNG ÜBER DAS VERBOT DER ZWECKENTFREMDUNG VON WOHNRAUM

in der Stadt Fürstenfeldbruck (ZwES)

Die Stadt Fürstenfeldbruck erlässt aufgrund Art. 1 des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum vom 10.12.2007 (GVBl. S. 864), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2017 (GVBl. S. 182), folgende Satzung:

§ 1

Zweckentfremdung von Wohnraum, Genehmigungsvorbehalt

- (1) Wohnraum darf im Stadtgebiet Fürstenfeldbruck nur mit Genehmigung der Stadt überwiegend anderen als Wohnzwecken zugeführt werden (Zweckentfremdung).
- (2) Eine Zweckentfremdung liegt insbesondere vor, wenn der Wohnraum
 1. zu mehr als 50 % der Gesamtfläche für gewerbliche oder berufliche Zwecke verwendet oder überlassen wird,
 2. baulich derart verändert oder in einer Weise genutzt wird, dass er für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist,
 3. mehr als insgesamt acht Wochen im Kalenderjahr für Zwecke der Fremdenbeherbergung genutzt wird,
 4. länger als drei Monate leer steht oder
 5. beseitigt wird.

§ 2

Genehmigung

- (1) Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn vorrangige öffentliche Interessen oder schutzwürdige private Interessen das Interesse an der Erhaltung des Wohnraums überwiegen.
- (2) Die Genehmigung kann erteilt werden, wenn dem Interesse an der Erhaltung des Wohnraums durch die Schaffung von Ersatzwohnraum oder durch Entrichtung einer Ausgleichszahlung in verlässlicher und angemessener Weise Rechnung getragen wird.
- (3) Die Genehmigung wirkt für und gegen den Rechtsnachfolger; das Gleiche gilt auch für Personen, die den Besitz nach Erteilung der Genehmigung erlangt haben.
- (4) Über den Antrag auf Erteilung einer Genehmigung entscheidet die Stadt Fürstenfeldbruck nach Vorliegen aller Unterlagen innerhalb einer Frist von drei Monaten. Nach Ablauf der Frist gilt die Genehmigung als erteilt.

§ 3

Auskunfts- und Betretungsrecht, Anordnungen

- (1) Die dinglich Verfügungsberechtigten, Besitzer, Verwalter und Vermittler haben der Stadt Fürstenfeldbruck die Auskünfte zu geben und die Unterlagen vorzulegen, die erforderlich sind, um die Einhaltung der Vorschriften des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum und dieser Satzung zu überwachen. Sie haben dazu auch den von der Stadt Fürstenfeldbruck beauftragten Personen zu ermöglichen, zu angemessener Tageszeit Grundstücke, Gebäude, Wohnungen und Wohnräume zu betreten. Die Auskunftspflichtigen haben auch Tatsachen zu offenbaren, die geeignet sind, eine Verfolgung wegen einer Straftat oder einer Ordnungswidrigkeit herbeizuführen. Jedoch darf eine Auskunft, die ein Auskunftspflichtiger gemäß seiner Verpflichtung nach Satz 1 erteilt, in einem Strafverfahren oder einem Verfahren nach dem Gesetz über Ordnungswidrigkeiten gegen den Auskunftspflichtigen oder einen in § 52 Abs. 1 der Strafprozessordnung bezeichneten Angehörigen nur mit Zustimmung des Auskunftspflichtigen verwendet werden. Satz 1 gilt auch für Diensteanbieter im Sinne des Telemediengesetzes.
- (2) Ist eine Zweckentfremdung nicht genehmigungsfähig, kann die Stadt Fürstenfeldbruck anordnen, die Zweckentfremdung zu beenden und den Wohnraum wieder Wohnzwecken zuzuführen.

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

- (1) Mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € kann belegt werden, wer ohne die erforderliche Genehmigung Wohnraum für andere als Wohnzwecke verwendet oder überlässt. Mit Geldbuße bis zu 50.000 € kann belegt werden, wer entgegen § 3 Abs. 1 Auskünfte nicht, nicht richtig oder nicht vollständig erteilt oder Unterlagen nicht oder nicht vollständig vorlegt.
- (2) Eine begangene Ordnungswidrigkeit wird durch eine nachträgliche Genehmigung nicht geheilt.

§ 5

Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Die Satzung tritt nach dem Tag ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Sie tritt mit Ablauf von fünf Jahren nach Inkrafttreten außer Kraft.

Fürstenfeldbruck, xx.xx.xxxx
Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck

Erich Raff
Oberbürgermeister

Begründung zur Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in der Stadt Fürstenfeldbruck (ZwES)

Gemäß Artikel 1 des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWG) können Gemeinden für Gebiete, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, durch Satzung mit einer Geltungsdauer von höchstens fünf Jahren bestimmen, dass Wohnraum nur mit ihrer Genehmigung überwiegend anderen als Wohnzwecken zugeführt werden darf, wenn sie dem Wohnraummangel nicht auf andere Weise mit zumutbaren Mitteln und in angemessener Zeit abhelfen können.

Eine Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen ist besonders gefährdet

In Fürstenfeldbruck besteht seit Jahren ein hoher Bedarf an Wohnungen für einkommensschwache Personen und Normalverdiener. Im Jahr 2019 haben 301 Personen einen Wohnberichtigungsschein erhalten, aber nur 38 Personen konnte eine Wohnung vermittelt werden. Bei 251 Wohnberechtigungsscheinen wurden die Einkommensstufe I (niedrigste Einkommensstufe) festgestellt. Es ist davon auszugehen, dass noch sehr viel mehr Personen Anspruch auf eine öffentlich-geförderte Wohnung hätten. Zusätzlich ist in den letzten Jahren im Großraum München ein Zuzug zu beobachten. Dadurch erhöht sich die Nachfrage nach Mietwohnungen, was wiederum die Mietpreise steigen lässt.

Die Stadt kann dem Wohnraummangel nicht auf andere Weise mit zumutbaren Mitteln und in angemessener Zeit abhelfen

Die Stadt Fürstenfeldbruck versucht durch verschiedene Maßnahmen dem Wohnraummangel entgegenzuwirken.

- Schaffung von öffentlich geförderten Wohnungsbau durch städtebauliche Verträge von bis zu 40% der neugeschaffenen Geschossfläche für Wohnungsbau durch Dritte ab einer Geschossflächenmehrung von 500m²
- Anreiz zur Schaffung von alternativen Wohnkonzepten für bezahlbaren Wohnraum in Bebauungsplänen
- Ausweisung von Wohngebieten
- Vereinbarung beim Verkauf städtischer Grundstücke, dass ein Anteil von bis zu 40% der Geschossfläche für Wohnungsbau als öffentlich geförderte Wohnungen errichtet wird (und/ oder Belegungsrechte)
- Errichtung von günstigen Mietwohnungen durch die Stadt (EOF)
- Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung, u. a. um öffentlich-geförderte Wohnungen zu schaffen.

Durch diese Maßnahmen konnte die Stadt etwa 73 öffentlich-geförderte Wohnungen schaffen. Im Vergleich dazu sinkt der Bestand an öffentlich-geförderten Wohnungen von jetzt 611 auf 23 im Jahr 2034. Hinzu kommt, dass die Nachfrage nach öffentlich-geförderten Wohnungen generell steigt.

Der Stadtrat hat daher in seiner Sitzung am 26.02.2019 und xx.xx.xxxx beschlossen, eine Zweckentfremdungssatzung zu erlassen.

Der Satzungstext spiegelt den Text des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWG) wieder. Der Bußgeldtatbestand wurde ebenfalls übernommen, da eine Zuwiderhandlung gegen die Satzung aufgrund der Wohnungsnot für Gering- und Normalverdiener bedeutend ist.

Bei der weiteren Recherche zu der Ferienwohnungsnutzung ist aufgefallen, dass in Fürstenfeldbruck zum Teil komplette Wohnungen, zum Teil aber auch nur einzelne Zimmer vermietet werden (z.B. ehemalige Kinderzimmer). Bei Letzteren ist zu vermuten, dass ein Verbot keinen Einfluss auf die Wohnungsmarktsituation hätte, d.h. es wird dadurch kein zusätzlicher Wohnraum geschaffen. Bei der derzeitigen Mietsituation werden sich diese Personengruppen höchstwahrscheinlich auch keine kleinere Wohnung suchen (können), d.h. die Wohnung wird weiterhin von den derzeitigen Mietern belegt werden und ein Zimmer wird leer stehen. Es wird daher klargestellt, dass ausschließlich die Zweckentfremdung von kompletten Wohnungen/ Häusern verboten werden soll.

Fürstenfeldbruck, den xx.xx.xxxx
Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck

Erich Raff
Oberbürgermeister

Stadtrat
21.07.2020

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 2171/2020

5. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates

Betreff/Sach-antragsnr.	Wohnbauprojekt "Am Sulzbogen 20/22"; Externe Vergabe im Erbbaurecht			
TOP - Nr.		Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:	AL2	Erstelldatum	17.06.2020	
Verfasser	Moroff, Susanne	Zuständiges Amt	Amt 2 Amt 3	
Sachgebiet	20 Finanzverwaltung	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2./ 3. Bgm:		
Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Haupt- und Finanzausschuss	Vorberatung	07.07.2020	N
2	Stadtrat	Entscheidung	21.07.2020	Ö

Beschlussvorschlag:**Der Stadtrat beschließt:**

1. Der Stadtratsbeschluss vom 19.03.2019 wird aufgehoben.
2. Die Verwaltung wird beauftragt mit den in dieser Beschlussvorlage dargestellten Kriterien ein Bieterverfahren durchzuführen.
3. Über die Zuschlagserteilung entscheidet der Stadtrat.

Referent/in		Wollenberg, Prof	Ja/Nein/Kenntnis	Ja
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			Ja	
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung				€
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag				€
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme				€
Folgekosten	keine			€

Sachvortrag:

Als eine Folge der Corona-Pandemie ist es zur **bislang größten Wirtschaftskrise in der Geschichte der Bundesrepublik** gekommen. Wir stehen derzeit erst am Anfang dieser Krise.

Für den städtischen Haushalt besteht aktuell eine **Finanzierungslücke von knapp 10 Mio. € allein im Jahr 2020. In den kommenden Haushaltsjahren muss ebenfalls mit ganz erheblichen Einnahmeausfällen gerechnet werden.** Die angekündigten Finanzhilfen von Bund und Freistaat werden sicher nicht ausreichend sein, um die Lücken im städtischen Haushalt zu schließen. Der Stadtrat ist seiner Handlungspflicht bereits mit einem ersten Schritt nachgekommen und hat am 23.06.2020 (Beschlussvorlage 2156/2020) ein umfangreiches Haushaltssicherungskonzept beschlossen und die Verwaltung beauftragt, einen Nachtragshaushalt zu erstellen.

Das Konzept besteht im Wesentlichen aus drei Bausteinen:

- Verschiebung und/oder Auslagerung von Investitionen des Finanzhaushalts.
- Kürzung von Ausgabe-Budgets des Ergebnishaushalts.
- Erhöhung der Kreditaufnahme nur als allerletztes Mittel. Kredite sind nur zur Finanzierung von Investitionen zulässig. Zinsen und vor allem die Tilgung würden folgende Haushalte belasten.

Durch die Auslagerung von Investitionen stehen mehr Mittel zur Erfüllung von Pflichtaufgaben zur Verfügung.

Mit einer Auslagerung des Wohnungsbauprojekts „Am Sulzbogen“ kann der **Finanzierungsbedarf** für dieses Vorhaben im städtischen Haushalt in den Jahren 2020, 2021 und 2022 nach aktueller Kostenschätzung des Sachgebiets Hochbau **um insgesamt rd. 4,8 Mio. € reduziert** werden. Die **Realisierung** dieser dringend erforderlichen Wohnungen kann jedoch **zeitnah gewährleistet** werden. Auch das Risiko, dass das Projekt bei weiteren Baukostensteigerungen zu einem dauerhaften jährlichen Verlust für die Stadt führt, kann vermieden werden.

In den bisherigen Debatten der Gremien wurden wiederholt folgende Forderungen geäußert:

- Das Grundstück soll dauerhaft im Eigentum der Stadt bleiben.
- Die Stadt soll dauerhaft das Belegungsrecht an allen Wohnungen haben.
- Es sollen geförderte Wohnungen entstehen, die von Personen mit Wohnberechtigungsschein bezogen werden dürfen.

Alle diese Forderungen können gewährleistet werden, wenn die **Vergabe unter folgenden Kriterien** erfolgt:

- Bedingungen:
 - Erbbaurecht, Laufzeit 70 Jahre
 - Bau von ca. 18 öffentlich geförderten Wohnungen nach der einkommensorientierten Förderung (EOF) des Freistaats Bayern, hierfür beträgt die Bindungsfrist 40 Jahre (beschlossen mit Beschlussvorlage Nr. 1705/2019)
 - Belegungsrecht der Stadt für die gesamte Dauer des Erbbaurechts
 - Der Wohnungsmix erfolgt nach Empfehlung des Wohnungsamts der Stadt
 - Alle Wohnungen müssen im Eigentum des Erbbaurechtsnehmers bleiben, ein evtl. Verkauf erfordert die Zustimmung der Stadt

- Übernahme der vorhandenen, weiterhin nutzbaren Planung der Stadt und Bau nach diesen Plänen
- Zugelassene Bieter
 - 100% in öffentlicher Hand
 - Erfahrungen mit Bau und Betrieb öffentlich geförderter Wohnungen wünschenswert, jedoch nicht Bedingung
- Zuschlagskriterien
 - Preis für Übernahme der vorhandenen Planung (Mindestgebot 100.000 €)
 - Höhe des Erbbauzinses

Die Vergabe kann in einem Bieterverfahren erfolgen. Eine europaweite Ausschreibung ist nicht erforderlich.

Derzeit gilt folgender Stadtratsbeschluss vom 19.03.2019 (Beschlussvorlage Nr. 1689/2018):

„Das Wohnbauvorhaben Am Sulzbogen (rund 18 Wohnungen je nach Wohnungsmix – gefördert) wird durch die Stadt als Bauherr konzipiert und realisiert. Baubeginn ist 2020“.

Dieser Beschluss wäre aufzuheben und durch den in dieser Beschlussvorlage formulierten Beschlussvorschlag zu ersetzen.

Die Vorberatung soll in nicht-öffentlicher Sitzung erfolgen, um v.a. über mögliche Interessenten sprechen zu können. Vorsorglich weist die Verwaltung darauf hin, dass nach dem Kommentar zu Art. 32 Gemeindeordnung, die Sitzungen vorberatender Ausschüsse **nicht** grundsätzlich öffentlich sein müssen. Auch vorberatende Ausschüsse können und sollen Beschlüsse fassen. Diese stellen aber noch nicht die Willensbildung der Gemeinde dar, die vom Bürgermeister nach Art. 36 Gemeindeordnung zu vollziehen wäre, sondern die Willensbildung des Ausschusses, wie seiner (mehrheitlichen) Ansicht nach die vorberatene Angelegenheit im Gemeinderat endgültig behandelt werden sollte. Die Beschlüsse der vorberatenden Ausschüsse behalten also in der Regel Empfehlungen, Vorschläge und Anregungen an das Plenum, das daran jedoch in keiner Weise gebunden ist und das auch in seinem Beratungsumfang dadurch nicht eingeschränkt wird.

Der Stadtratsbeschluss ist in öffentlicher Sitzung vorgesehen.

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 2179/2020

5. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates

Betreff/Sach-antragsnr.	Städtebauliche Entwicklung BayWa-Areal Hubertusstraße; Grundsatzbeschluss			
TOP - Nr.		Vorlagenstatus	nicht öffentlich	
AZ:	41-Rz	Erstelldatum	23.06.2020	
Verfasser	Reize, Markus	Zuständiges Amt	Amt 4	
Sachgebiet	41 Stadtplanung, Bauleitplanung, Verkehrsplanung	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2./ 3. Bgm:		
Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss	Vorberatung	15.07.2020	N
2	Stadtrat	Entscheidung	21.07.2020	N

Anlagen:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Planungskonzept vom 25.05.2020 2. Ergänzungspläne vom 10.06.2020 3. Schreiben BayWa vom 26.06.2020 4. Kurzstellungnahme Lärmgutachter vom 23.06.2020 5. Lageplan Bebauungspläne Nr. 43 und 43/2
----------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Beschlussvorschlag:**Der Stadtrat beschließt:**

Für das ehemalige BayWa-Areal an der Hubertusstraße wird auf Grundlage der in Anlage 1 und 2 beigefügten Planung eine Änderung des Bebauungsplanes in Aussicht gestellt, sofern die in der Sitzungsvorlage aufgezeigten Planungsvorgaben berücksichtigt werden.

Referent/in	Götz / BBV		Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in	Höfelsauer / CSU		Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in	Heimerl / SPD		Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Klimarelevanz			gering	
Umweltauswirkungen			gering	
Finanzielle Auswirkungen			Unbekannt	
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung				€
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag				€
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme				€
Folgekosten				€

Sachvortrag:**Sachstand**

Der Stadt liegt eine Anfrage vor, ob auf dem BayWa-Areal an der Hubertusstraße (Fl.-Nr. 858) ein Lebensmittelvollsortimenter mit Wohnbebauung angesiedelt werden kann (s. Anlage 1).

Die Stadtverwaltung ist diesbezüglich seit ca. 2 Jahren in Gesprächen mit dem Investor. Dabei wurde versucht, den Investor zu einer Änderung des Konzeptes zu bewegen, welches eine stärkere Durchmischung mit gewerblichen Nutzungen aufweist sowie eine Bebauungsstruktur, die sich von dem benachbarten Gewerbegebiet Hubertusstraße im Westen abschirmt.

Der Investor hat sich jedoch entschieden, sein ursprüngliches Konzept im Grundsatz beizubehalten und bittet nunmehr um eine zeitnahe Entscheidung, ob die Stadt dazu bereit ist, auf dieser Grundlage die ggf. hierfür erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

Planungsrechtliche Situation (s. Anlage 5):

Für das Areal gilt der Bebauungsplan Nr. 43. Dieser setzt hierfür ein Gewerbegebiet (GE) fest. Der Bereich der östlich angrenzenden Wohnbebauung ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Sowohl im geltenden Flächennutzungsplan als auch im Entwurf zur FNP-Neuaufstellung ist das Areal als Gewerbefläche dargestellt. Wohnungen sind nur ausnahmsweise für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig. Westlich der Hubertusstraße gilt der Bebauungsplan Nr. 43/2 aus dem Jahr 1975.

Bezüglich dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung setzt der o.g. BBP eine maximale Traufhöhe von 11,0 m fest (Dachform: Flachdach oder Satteldach). Darüber hinaus wird auf die Obergrenzen von § 17 BauNVO (aus dem Jahr 1968) verwiesen. Demnach gilt eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, die maximale Geschossflächenzahl steht in Abhängigkeit von der Zahl der Vollgeschosse und schwankt zwischen 1,0 (1 Vollgeschoss I) und 2,2 (4 und 5 Vollgeschosse (*Anmerkung: bei 6 und mehr Vollgeschossen wäre eine GFZ von 2,4 zulässig, dies ist jedoch bei der festgesetzten Traufhöhe von 11,0 m nicht erreichbar*)).

Beurteilung

Aus städtebaulicher Sicht handelt es sich um einen Übergangsbereich zwischen einer Wohnbebauung im Osten und dem Gewerbegebiet Hubertusstraße im Westen, in welchem grundsätzlich gemischte Bebauung mit Gewerbe und Wohnen denkbar ist. Im Idealfall könnte mit einer entsprechenden Bebauungsstruktur das Quartier städtebaulich aufgewertet werden, indem zur Hubertusstraße hin ein baulicher Abschluss des bestehenden Wohnquartiers erfolgt. Hierdurch könnten bestehende Nutzungskonflikte zwischen Gewerbe und Wohnen verbessert werden und somit insgesamt sowohl für den Bestand als auch für die Neubebauung eine qualitativ hochwertige Wohnsituation entstehen, die gleichzeitig zu Deckung des Wohnraumbedarfs dient.

Aus Sicht der Verwaltung werden jedoch durch die vorgelegte Planung diese Potenziale im Hinblick auf eine Mischung von Wohnen und Gewerbe nicht ausgeschöpft.

Stellungnahme der Wirtschaftsförderung

In Fürstenfeldbruck stehen derzeit nahezu keine freien Gewerbeflächen mehr zur Verfügung. Trotz der Neuausweisung „westlich Kugelfang“, konnte und kann ein Großteil der Ansiedlungsinteressen auswärtiger Unternehmen - im Jahr 2019 waren es 20 mit einem Grundstücksbedarf von etwa 220.000 qm - ebenso wenig befriedigt werden, wie der Erweiterungs- bzw. Umsiedlungsbedarf einer ganzen Reihe an Bestandsunternehmen. Im Rahmen der turnusmäßigen Unternehmensbefragung des Landratsamts im vergangenen Jahr wurde eine Sonderauswertung für die Stadt Fürstenfeldbruck veranlasst. Von den 79 an der Befragung beteiligten Fürstenfeldbrucker Betrieben, signalisierten mit 23 Betrieben mehr als ein Viertel einen quantifizierten Gewerbegrundstücksbedarf von insgesamt 56.000 qm in den nächsten Jahren und somit einen nicht unerheblichen Bedarf an zusätzlichen Gewerbeflächen.

Unter den Umsiedlungsinteressenten findet sich auch die BayWa, die nach wie vor auf der Suche nach einer Alternative zu ihrem Standort an der Hubertusstraße für den Bereich der Landmaschinen-Werkstatt ist (s. Anlage 3). Die Verhandlungen um ein Grundstück an der Cerveteristraße bzw. Fraunhoferstraße blieben ergebnislos, einer Realisierung ihres Vorhabens im Bereich der ehemaligen „Lammich Kiesgrube“ standen landesplanerische und städtebauliche Gründe entgegen und der Ausgang der aktuellen Gespräche mit dem Eigentümer einer Fläche im Gewerbegebiet Hasenheide nördlich Eisen Rudi ist derzeit noch ungewiss.

In den vergangenen Jahren hat sich jedoch nicht nur das Gewerbeflächenangebot in Fürstenfeldbruck verknappt, auch die Nachfrage nach Wohnflächen hat zugenommen. Auslöser für Letzteres ist die Zunahme der Einwohnerzahl in Fürstenfeldbruck um ca. 5 % in den vergangenen fünf Jahren. Der damit einhergehende Bedarf an Arbeitsplätzen konnte jedoch vor Ort offensichtlich nur in deutlich geringerem Umfang gedeckt werden: Während sich gemäß den Statistiken der Bundesanstalt für Arbeit im Zeitraum 2015 mit 2019 für die Stadt als Arbeitsort sozialversicherungspflichtiger Beschäftigter und Einpendler ein Anstieg von lediglich knapp 3 % errechnet, wuchs die Zahl der Auspendler, die ihr Einkommen aus einem ebensolchen Beschäftigungsverhältnis andernorts beziehen, um 1.518, das heißt um das vergleichsweise Fünffache an. Die Entwicklung der Relation zwischen Ein- und Auspendlern im gleichen Zeitraum lässt die problematische Tendenz ebenfalls deutlich werden: Auf einen leichten Einpendlerüberschuss noch in 2015 (+ 187) folgte ein permanent ansteigender Auspendlerüberschuss mit einem negativen Pendlersaldo von 1.052 in 2019.

Die Zahlen zeigen auf, dass die Bedeutung Fürstenfeldbrucks als Wirtschaftsstandort nicht mehr Schritt hält mit der als Wohnstandort.

Auspendler tätigen ihre Einkäufe – nicht nur zur Deckung ihres täglichen Bedarfs – oftmals außerhalb ihres Wohnortes auf dem Weg zur Arbeitsstätte, während der Mittagspause oder auf dem Heimweg. Der hieraus resultierende Kaufkraftabfluss geht zu Lasten des örtlichen Einzelhandels.

Der Erhalt und Ausbau der Attraktivität Fürstenfeldbrucks als Lebens- und Wirtschaftsraum und damit auch die Sicherung der Prosperität und Wirtschaftskraft sind Ziele der Stadtplanung und der Wirtschaftsförderung.

Der stetige Bevölkerungsanstieg der letzten Jahre macht aber zwingend auch die Ansiedlung neuer bzw. die Expansion bestehender Unternehmen erforderlich, um zusätzliche, zukunftsfähige Arbeitsplätze zu schaffen und damit die sich abzeichnende Entwicklung Fürstfeldbrucks zu einer weiteren „Schlafstadt“ im Landkreis zu verhindern. Bedarfsgerechte neue Gewerbeflächen sind angesichts der beschriebenen Problematik ebenso erforderlich, wie gezielte strategische Ansätze für die Bestandsgebiete.

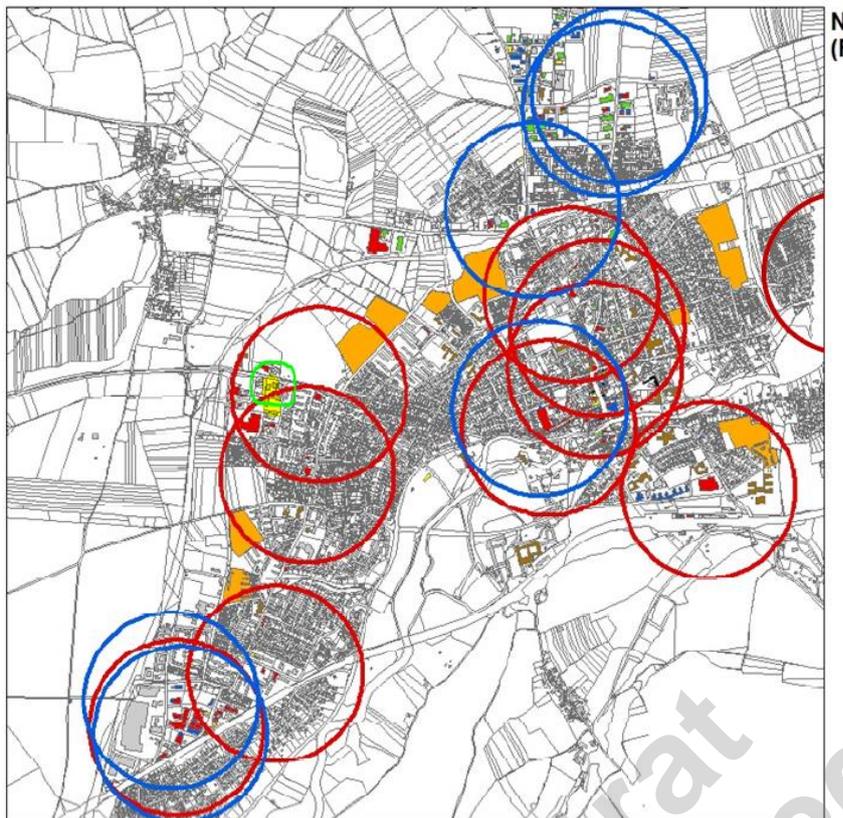
Mit dem beschlossenen Gewerbeflächenentwicklungskonzept wurde hierfür der Grundstein gelegt. Eine Umwandlung bestehender Gewerbeflächen in mehr oder weniger reine Wohnstandorte – die in heute anstehendem Fall überdies zu einer wenig attraktiven Wohnsituation führen dürfte – würde den Wirtschaftsstandort jedoch schwächen, statt ihn zu stärken. Insofern handelt es sich bei dem Beschluss über dieses Vorhaben aus Sicht der Wirtschaftsförderung nicht nur um eine Einzelfallentscheidung, sondern um eine grundsätzliche Richtungsweisung.

Nicht zu übersehen ist zudem Folgendes: Die im Vorhaben der Ten Brinke Wohnungsbau GmbH untergeordnete gewerbliche Nutzung durch einen Vollsortimenter - der nach Sachlage nicht zwingend erforderlich ist, gleichwohl er den Komfort der primär vorgesehenen Wohnnutzung steigern würde – ist jedenfalls dem Entwicklungsziel einer stärkeren gewerblichen Differenzierung im Stadtgebiet nicht dienlich.

Der Versuch der Verwaltung im Rahmen des Projektes der Ten Brinke Wohnungsbau GmbH & Co. KG eine stärkere Durchmischung mit gewerblichen Nutzungen zu erreichen, war erfolglos. Eine potenzielle Ansiedlung der Firma Futtermedicus scheiterte insbesondere an den deutlich differierenden Idealpreisvorstellungen der beiden Seiten. Die Integration anderer gewerblicher Vorhaben von aktuellen Ansiedlungs- bzw. Umsiedlungsinteressenten kamen hingegen nicht in Betracht, da deren Flächenbedarfe sich nicht mit dem vonseiten des Investors geplanten Gewerbeflächenanteil decken bzw. aufgrund von Lärmemissionen nicht mit Wohnnutzungen vereinbar sind.

Der geplante Lebensvollsortimenter führt zwar zu einer qualitativen Verbesserung in diesem Bereich, allerdings befindet sich dieser hinsichtlich seiner Lage am nordwestlichen Ende der Wohnbebauung, ca. 170 m westlich bestehenden Lebensmitteldiscounters. Die Versorgungslücke im östlich Beriech der Landsberger Straße, die sich durch die mittlerweile erfolgte Ansiedelung eines Lebensmittelvollsortimenters am Hochfeld nur unwesentlich verringert hat, wird dadurch nicht geschlossen. Aufgrund der Entfernung der beiden Märkte von ca. 170 m wird befürchtet, dass die Synergieeffekte geringer ausfallen, als erwartet und im schlimmsten Fall zu einer Konkurrenzsituation führen könnten. Für den Fall einer Geschäftsaufgabe des Lebensmitteldiscounters, würde sich die o. g. Versorgungslücke noch vergrößern. Daher wäre es aus städtebaulicher Sicht wünschenswerter, sofern sich die Möglichkeit ergibt, einen Lebensmittelvollsortimenter am Standort des bestehenden Lebensmitteldiscounters zu errichten. Da es eher unwahrscheinlich erscheint, dass sich mittelfristig in diesem Bereich zwei Lebensmittelvollsortimenter ansiedeln werden wird empfohlen, zum gegenwärtigen Zeitpunkt auf eine Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters am Standort Baywa-Gelände zu verzichten.

Karte 7: Nahversorgungssituation und zukünftige Wohnbauvorhaben



Auszug Einzelhandelskonzept 2011

In Bezug auf die geplante Wohnbebauung wird aufgrund der kammartigen Zeilenstruktur, die sich zur Hubertusstraße bzw. zum Gewerbegebiet hin öffnet Nutzungskonflikte befürchtet, welche trotz der guten Belichtungssituation zu einer insgesamt wenig attraktive Wohnsituation führt, selbst wenn dies aus immissionsrechtlicher Sicht sogar zulässig wäre. Die in den Schwarzplänen mit roten und grünen Zahlen getroffenen Aussagen zur Zahl der Wohnungen, die von Lärmauswirkungen betroffen bzw. nicht betroffen sind (s. Anlage 2), sind seitens der Verwaltung nicht nachvollziehbar. Möglicherweise wurde nicht beachtet, dass bei einer Zeilenstruktur gemäß Variante 1 auch die Nordseiten und somit mehr oder weniger alle Wohnungen lärmbelastet sind (s. Anlage 4). Darüber hinaus macht es einen großen Unterschied, ob bei den Varianten 2 bis 4 einzelne Wohnen lediglich von einer Seite her lärmbelastet sind, da dann mit den Grundrissen hinsichtlich der Lage der Aufenthaltsräume besser reagiert werden kann. Außer dem entsteht dadurch eine deutlich größere Zahl an Wohnungen, die gar nicht oder nur geringfügig lärmbelastet sind. Aus Sicht der Verwaltung sind an diesem Standort im Zweifelsfall gewisse Nachteile bei der Belichtung zugunsten einer Verringerung der Lärmbelastung vorzuziehen.

Es wird daher gemischte Bebauungsstruktur mit Gewerbe zur Hubertusstraße hin empfohlen, die sich ggf. in den rückwärtigen Bereich erstreckt, aber überdacht, wie bei einem Lebensmittelmarkt.

Auch stadträumlich wäre zumindest eine in Teilen parallel zur Hubertusstraße ausgerichtete Bebauung wünschenswert, die sowohl lärmabschirmende als auch straßenraum bildend wirkt, Lücken sind in gewissem Umfang denkbar (z.B. L-Struktur). Hinsichtlich der Geschossigkeit sind entsprechend dem östlich angrenzenden Bestand bis zu 4 Vollgeschosse denkbar.

Weiteres Vorgehen

Seitens der Verwaltung wird vorgeschlagen, eine Änderung des Bebauungsplanes in Aussicht zu stellen, sofern die im Sachvortrag aufgezeigten Planungsvorgaben berücksichtigt werden. Dies gilt insbesondere für folgende Punkte:

- 1.) Verzicht auf Lebensmittelvollsortimenter
- 2.) Gemischte Bebauungsstruktur mit Gewerbe zur Hubertusstraße hin, die sich ggf. in den rückwärtigen Bereich erstreckt, aber überdacht, wie bei einem Lebensmittelmarkt
- 3.) Lärmabschirmende und straßenraumbildende Bebauungsstruktur parallel zur Hubertusstraße mit bis zu IV Vollgeschossen, Lücken in gewissem Umfang denkbar (z.B. L-Struktur)

Bezüglich des Zeitpunkts einer etwaigen Bebauungsplanänderung wurde der Investor mehrfach darauf hingewiesen, dass dieser erst im Herbst 2020 im Rahmen einer Gesamtschau aller Bauleitplanungsprojekte festgelegt wird.

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

Stadtrat
21.07.2020

Stadtrat
21.07.2020

Ten Brinke Wohnungsbau GmbH & Co. KG, Sauerlacher Straße 72, 82515 Wolfratshausen

Stadt Fürstenfeldbruck

Hauptstraße 31
82256 Fürstenfeldbruck

**Ten Brinke Wohnungsbau
GmbH & Co. KG**

Dinxperloer Straße 18-22

46399 Bocholt

tbw@tenbrinke.com

www.tenbrinke.com

Sitz: Bocholt

Registergericht: Amtsgericht Coesfeld HRA 5156

Niederlassung Bayern

Sauerlacher Straße 72

82515 Wolfratshausen

Tel. +49 8171 483100

Fax +49 8171 4831050

Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Projekt-Nr.	Datum
	Stadt-200625-a-Erläuterung Planungs- konzept	GH 1801	25.06.2020

**Bauvorhaben: Neubau einer Wohnanlage mit Vollsortimenter und Tiefgarage
Hubertusstraße, 82256 Fürstenfeldbruck
Flurst.nr. 858**

Ergänzende Informationen zur Voranfrage

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Antragsteller möchte auf dem o.g. Grundstück eine Wohnanlage mit 4 Gebäudezeilen mit ca. 91 Wohnungen, einem Vollsortimenter und einer großen Tiefgarage, wie in dem beiliegenden Plan dargestellt, errichten.

Ausgangssituation

Heute ist das Grundstück ein komplett versiegeltes Gewerbegrundstück mit mehreren zum Teil leerstehenden Gebäuden und einem siebengeschossigen Lagergebäude. Es wird im Westen von der Hubertusstraße, im Süden von der Nimrodstraße, im Norden von der Landsberger Straße und im Osten von einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) mit viergeschossiger Wohnbebauung mit Flachdächern begrenzt.

Die der BayWa gehörende und von ihr genutzte Anlage erfüllt weder heutige Ansprüche noch lässt sie sich in einem wirtschaftlich vertretbaren Rahmen für heutige Ansprüche umbauen. Deshalb soll der Betrieb verlagert werden und das Grundstück für dringend benötigten Wohnraum im Anschluss an das östlich anschließende Wohngebiet einer Wohnnutzung zugeführt werden. In beiliegendem Schreiben der BayWa AG vom 25.06.2020 erläutert diese die Hintergründe zur geplanten Standortverlegung.

Städtebau

Die geplante Bebauung orientiert sich in Geschossigkeit, Dichte und Form an der östlichen Nachbarbebauung und soll das Geviert, das im Osten anschließt, abrunden.

Zuvor wurden mehrere städtebauliche Alternativen geprüft, welche in beigefügten Schwarzplänen mit textlichen Erläuterungen zu den jeweiligen Vor- und Nachteilen dargestellt sind.

Nutzung / Mischnutzung

Einzelhandel: Gespräche mit Supermarktanbietern mit Vollsortimentsangebot haben gezeigt, dass diese einen Versorgungsbedarf am vorliegenden Standort sehen und daher großes Interesse an diesem Standort zeigen. Der bereits bestehende Discounter (Norma) in unmittelbarer Nachbarschaft wird sehr positiv hinsichtlich der zu erwartenden Synergieeffekte gesehen.

Gewerbliche Nutzung: Die Integration von gewerblichen Betrieben wurde geprüft. Durch Frau Bornheim, Wirtschaftsförderung der Stadt Fürstenfeldbruck, wurde der Kontakt zur Firma Futtermedicus hergestellt. Das Gespräch mit Futtermedicus zur Ansiedlung am Standort blieb leider ergebnislos. Seitens der Wirtschaftsförderung konnten keine weiteren Kontakte zu möglichen interessierten Gewerbebetrieben hergestellt werden. Auch der Austausch mit der INDUSTHA (Grundstückentwicklungsgesellschaft Hasenheide Nord Fürstenfeldbruck mbH & Co. KG) brachte keine möglichen gewerblichen Nutzer. Ebenso brachten die bundesweiten Kontakte der Gewerbeabteilung der Ten Brinke Group keine weiteren Interessenten.

Kindertagesstätte: Die Unterbringung einer Kita können wir uns u. U. vorstellen, soweit dies zur Erfüllung der sozialen Infrastruktur notwendig oder sinnvoll wäre.

Verkehr

Um die verkehrliche Situation im geplanten Gebiet allgemein zu entzerren, wurden in der Planung mehrere Ein- und Ausfahrten an unterschiedlichen Stellen bzw. zu allen anliegenden Straßen berücksichtigt. So sind für den Parkplatz des Vollsortimentmarktes je eine kombinierte Ein-/Ausfahrt an der Landsberger Straße sowie an der Hubertusstraße vorgesehen. So kann der Verkehr direkt aus den jeweiligen Richtungen aufgenommen werden. Gleich verhält es sich mit den beiden kombinierten Ein- und Ausfahrten der Tiefgarage. Diese münden einmal in die Nimrodstraße und einmal in die Hubertusstraße. Auch eine Einbahnstraßensituation mit jeweils getrennten Ein- und Ausfahrten für den Parkplatz und/oder die Tiefgarage wäre bei der vorgesehenen Planung möglich. Ob dies aus verkehrstechnischer Sicht die verkehrsgünstigere Variante ist müsste über ein entsprechendes Gutachten im Zuge der Bebauungsplanerstellung geprüft werden. Die Anlieferung ist unabhängig von den zuvor genannten Zufahrten geplant um verkehrstechnischem Konfliktpotential vorzubeugen.

PKW-Stellplätze

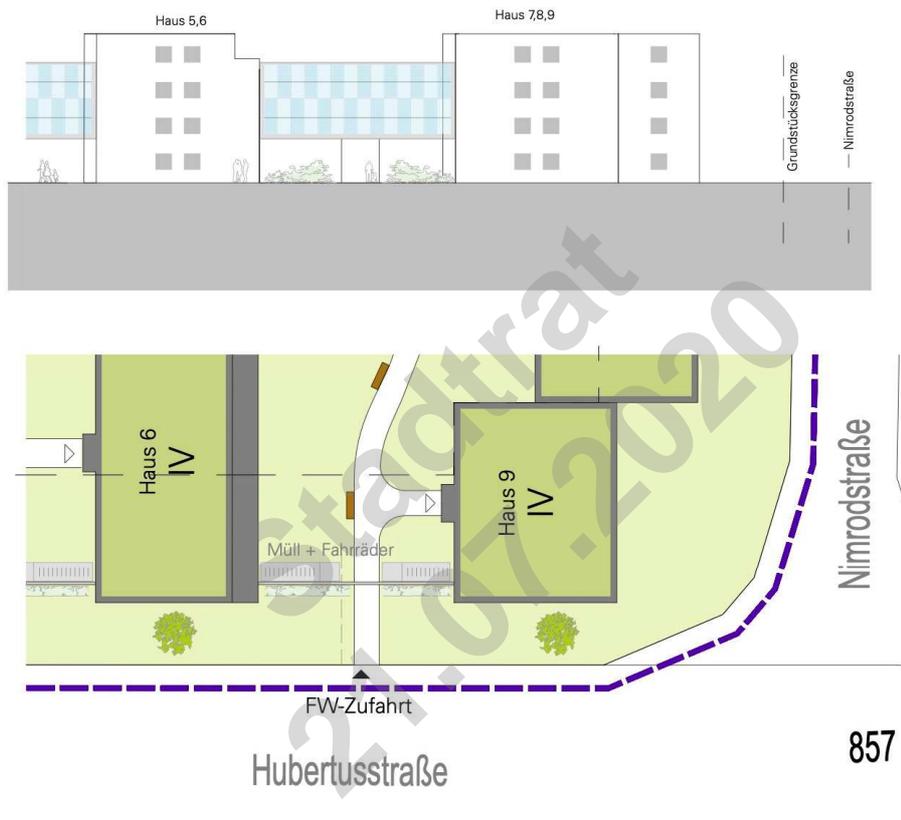
Bei der vorliegenden Planung kann der Stellplatzbedarf gem. Stellplatzsatzung realisiert werden. Frage Nr. 4 des Fragenkatalogs zielt darauf ab, dass unterstellt werden kann, dass Bewohner einer geförderten Wohnung i. d. R. nicht mehr als einen PKW pro Haushalt besitzen.

Lärm / Schall / Abschirmung

Die unterschiedlichen städtebaulichen Varianten wurden in beigefügter Stellungnahme durch C. Hentschel Consult Ing.-GmbH für Immissionsschutz und Bauphysik hinsichtlich Lärmeinwirkung und -abschirmung untersucht. Diese sagt aus, dass an den Fassaden, die direkt an der Hubertusstraße (Westfassade) bzw. direkt an der Nimrodstraße (Südfassade) anliegen, keine zu öffnenden Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen vorhanden sein dürfen bzw. mind. 0,5 m tiefe festverglaste (Glas-)Vorbauten (z. B. „Loggien“) vor den Fenstern installiert werden müssen.

Dies würde bei einer überwiegenden Zahl der Wohnungen bei den städtebaulichen Varianten 2, 3 und 4 zutreffen. Die Zahl der betroffenen Wohnungen wurden in den Schwarzplänen in Rot dargestellt, die der nicht betroffenen Wohnungen in Grün. Bei Variante 1 sollen unter Berücksichtigung der schalltechnischen Voruntersuchung die Lücken zwischen den Wohngebäuden zur Hubertusstraße hin, wie hier schematisch dargestellt, mit Glaswänden geschlossen werden. Diese

sollen bis zu einer Höhe von ca. 3,50 m geschlossene Wände mit einer Lücke für die Feuerwehr und ggf. die Müllabfuhr sein, an die hofinnenseitig überdachte Fahrradstellplätze und Flächen für den Müll untergebracht werden sollen. Die Giebelseiten zur Hubertusstraße können für die Belichtung von Nichtaufenthaltsräumen wie Bäder und Küchen befenstert werden. Ebenfalls hofinnenseitig können hinter der Glaswand über alle Geschosse großzügige, lärmgeschützte Loggienbereiche errichtet werden, die von Westen durch die Glaswand belichtet werden.



Gestaltung Außenanlagen

Bei der vorgeschlagenen Bebauung wurde in Abstimmung mit der Stadtplanung ein besonderes Augenmerk auf die Gestaltung der Einmündung der Hubertusstraße in die Landsberger Straße gelegt. Hier soll neben wenigen oberirdischen Stellplätzen, die ein Angebot für Menschen sein sollen, die sich in Tiefgaragen unsicher fühlen, auch ein Bereich zum Verweilen und Ausrasten entstehen. Dafür ist eine entsprechende Platzsituation als „gemischte“ Zone geplant.

Durch die Verlagerung der notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen mit guter Anbindung an die Wohnungen, eine ausreichende Überdeckung der Tiefgaragen und der Ausbildung aller Flachdächer als Gründächer, erhält das bisher versiegelte Grundstück eine fast komplette Begrünung. Hierdurch wird ein nennenswerter Beitrag für das lokale Stadtklima als auch die Artenvielfalt geleistet. Sowohl auf dem Dach des Vollsortimenters als auch in den Innenhöfen entstehen großzügige Spielflächen für die Kinder und attraktive Gartenanteile für die anschließenden Wohnungen.

Datum : 25.06.2020
Unser Zeichen : Stadt-200625-a-Erläuterung Planungskonzept
Betreff :

Die vorgeschlagene Bebauung hat folgende ca. – Kenndaten:

Grundstücksgröße: 7.942 m²
Geschossfläche gesamt: 10.386 m²

davon für Wohnen: 8.486 m²
davon für Gewerbe
(Vollsortimenter): 1.900 m²

Grundfläche 19.2 3.339 m²
Grundfläche 19.4 3.008 m²

GFZ: 10.386 / 7.942 = 1,308

GRZ 19.2: 3.339 / 7.942 = 0,420

GRZ 19.2+19.4: 6.347 / 7.942 = 0,799 (inkl. Tiefgaragen, Rampen und oberird.Stellpl.)

Mit freundlichen Grüßen

Ten Brinke Wohnungsbau GmbH & Co. KG

i. A. Benjamin Hagemann

Stadttrat
21.07.2020



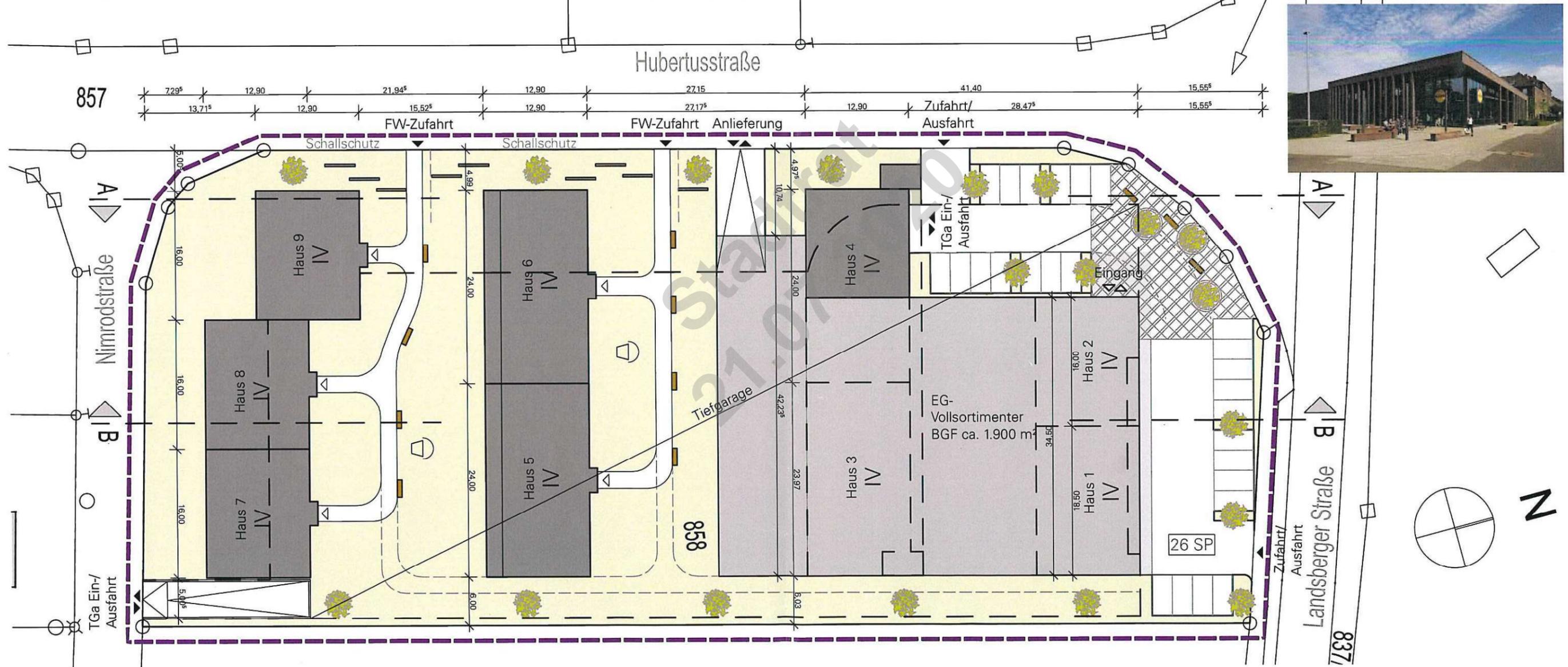
Referenzbeispiel



Referenzbeispiel



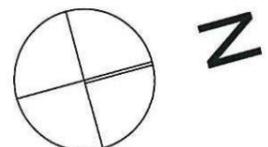
Referenzbeispiel



Neubau einer Wohnanlage mit Discounter und Tiefgarage
 Hubertusstraße
 82256 Fürstenfeldbruck
 Grundriss EG
 MASSSTAB 1:500
 ERSTELLT AM : 25.05.2020



GF Wohnen:	8.486 m ²
GF Discounter:	1.900 m ²
Gesamt:	10.386 m ²
GFZ =	1,308
GRZ (19.2) =	0,42
GRZ (19.2+19.4) =	0,799
Anzahl Wohnungen:	ca. 91 (davon 36 EOF) => 91 SP
Verkaufsfläche Vollsortimenter:	1.200 m ² => 57 SP
Gesamt:	148 SP
Stellplätze möglich:	oberirdisch 26 SP
	in TGa 150 SP
Gesamt:	176 SP



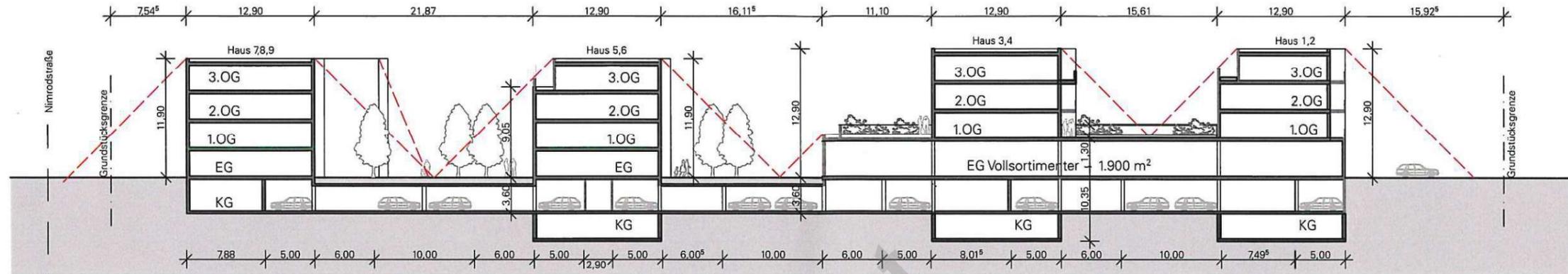


Referenzbeispiel

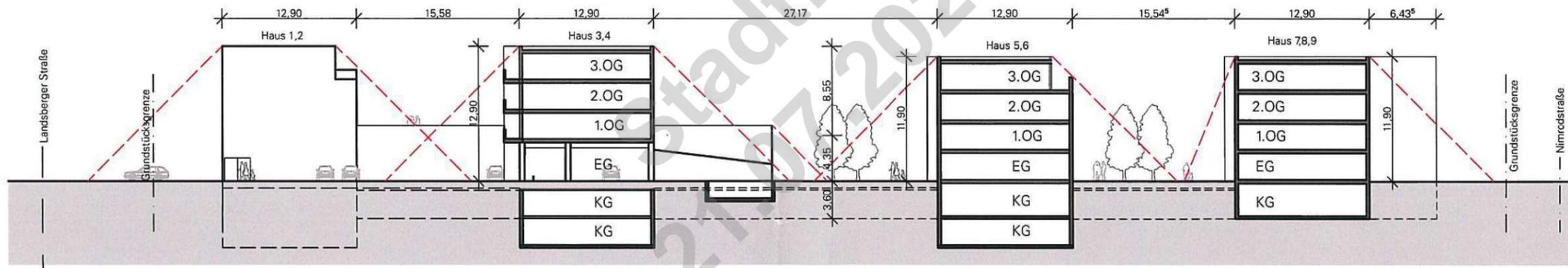


Ten Brinke
Wohnungsbau





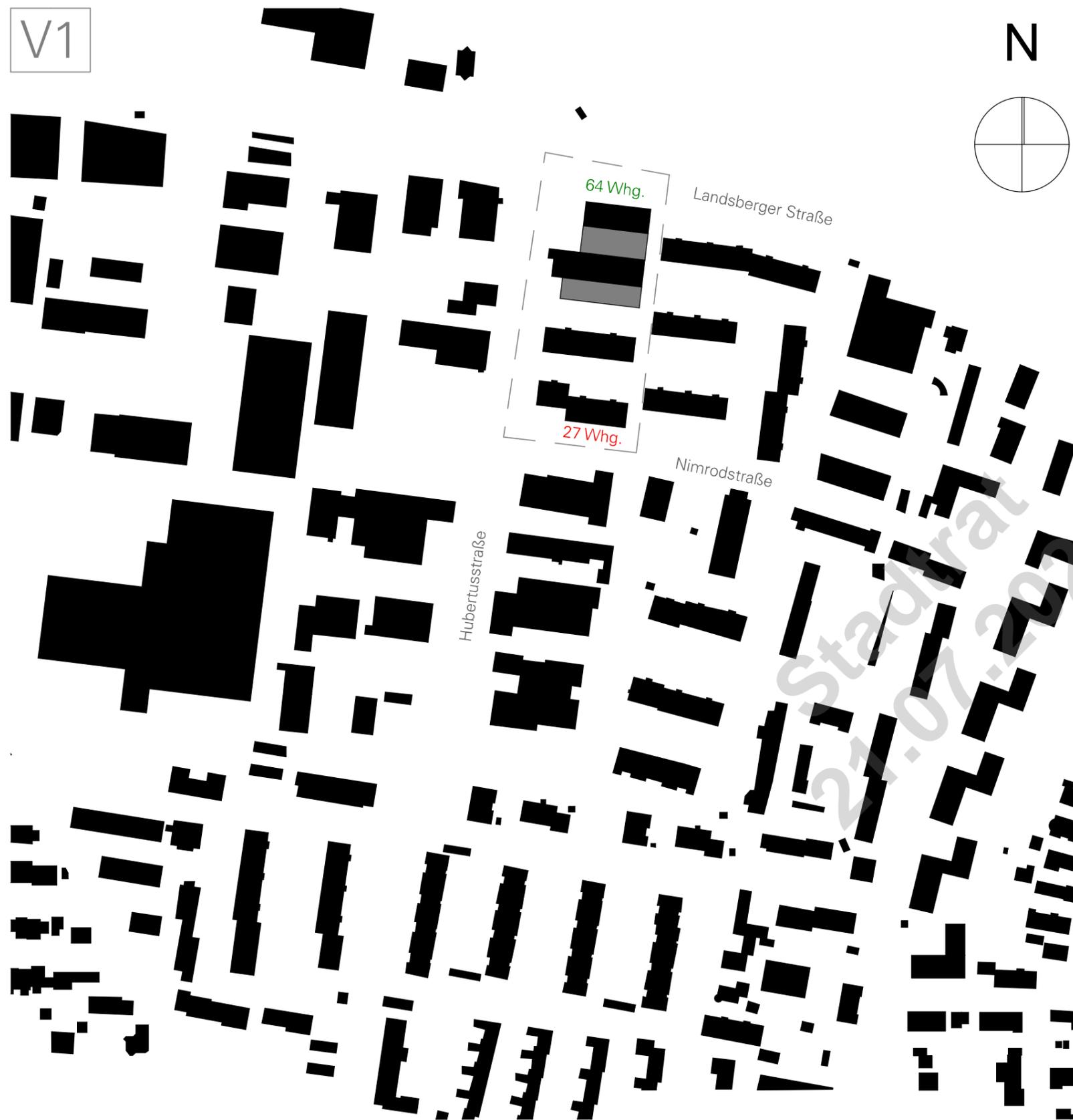
Schnitt BB



Schnitt AA

Neubau einer Wohnanlage mit Discounter und Tiefgarage
 Hubertusstraße
 82256 Fürstenfeldbruck
 Schnitte AA und BB
 MASSSTAB 1:500 ERSTELLT AM : 25.05.2020

V1

VORTEILE:

- nimmt städtebaulich die Zeilenbebauung im Osten und Süden auf
- alle Wohnungen sind nach Süden orientiert zu den Innenhöfen und abgewandt vom Gewerbegebiet und der Hubertusstraße (besserer Schallschutz, weniger optische Beeinträchtigung)
- durch den Versatz der Riegel zur östlichen Bebauung erhalten die Zwischenräume beidseits einen optischen Abschluss und eine höhere Aufenthaltsqualität
- dennoch bleibt die West-Ost-Durchlüftung des Quartiers erhalten
- Tiefgaragen können klar strukturiert angeordnet und den einzelnen Häusern unmittelbar zugeordnet werden

NACHTEILE:

- eine Raumkante und ein Schutz der Innenhöfe müsste durch ca. 3 m hohe Wände oder Nebenanlagen zur Hubertusstraße hergestellt werden

Stadtrat
21.07.2020

V2

VORTEILE:

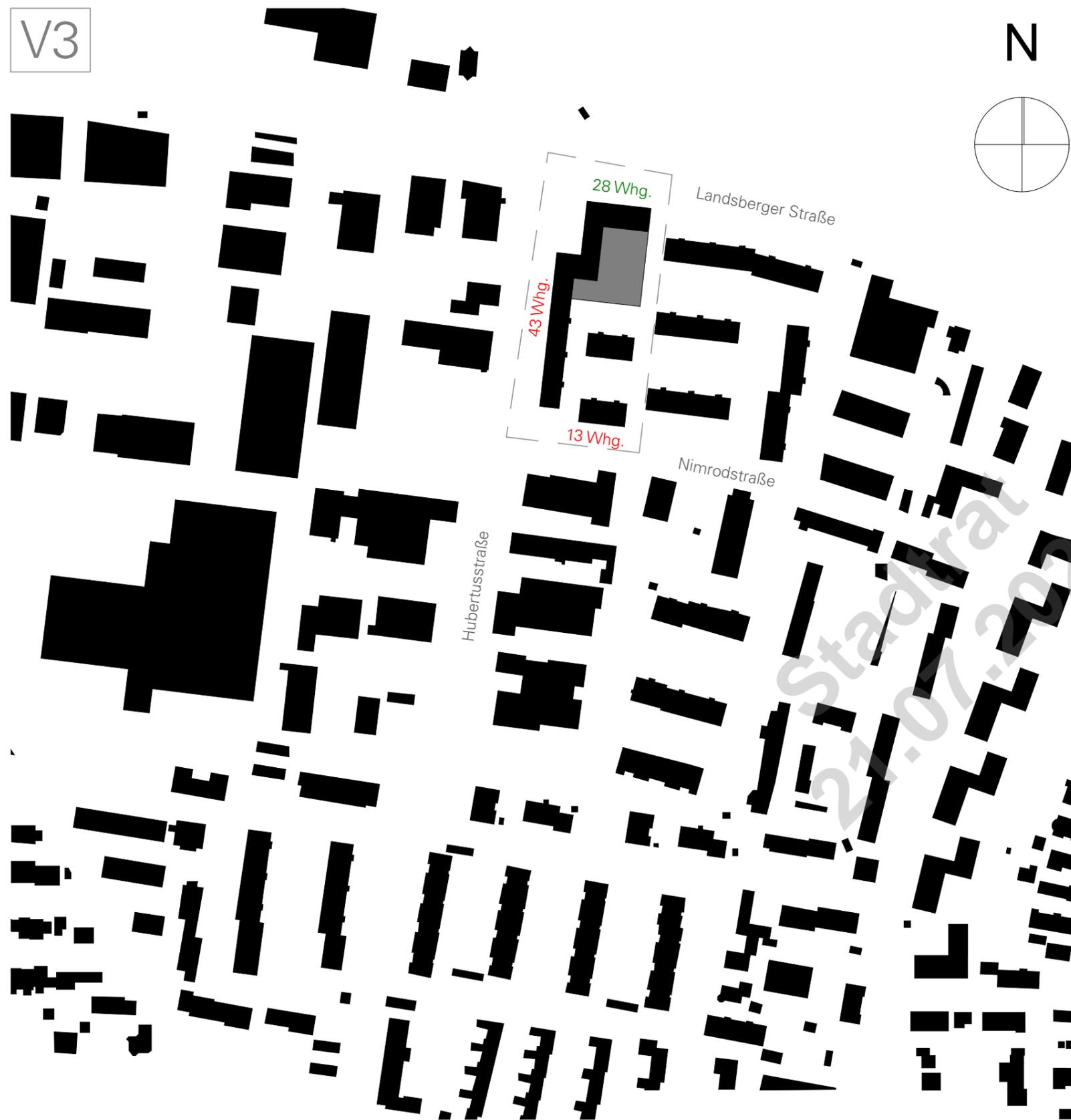
- Raumkante zur Hubertusstraße

NACHTEILE:

- Orientierung eines großen Teils der Wohnungen zur Straße und zum wenig attraktiven Gewerbegebiet
- Blockrandbebauung hat städtebaulich keinen Bezug zur Umgebung und wirkt als Fremdkörper
- die nach Osten orientierten Innenhöfe sind relativ stark beschattet
- die Wohnungen an den Nord-Westecken sind schwierig zu lösen
- Unterbrechung der West-Ost-Durchlüftung des Quartiers

Stadtrat
21.07.2020

V3

VORTEILE:

- Raumkante zur Hubertusstraße
- ruhige innenhofsituation

NACHTEILE:

- Orientierung der meisten Wohnungen mit der Wohnseite (Westen) zur Straße und zum wenig attraktiven Gewerbegebiet mit entsprechender Schallschutzproblematik
- Städtebaulich ohne Bezug zur ungebunden Bebauung
- verkürzte Abstandsflächen zwischen N-S- und O-W-Bebauung nötig
- Festsetzung geschlossene Bauweise nötig
- Höhensprung zwischen Wohnbebauung über Discounter und der Wohnbebauung südlich davon, wegen höherem Erdgeschoss des Discounters
- Unterbrechung der West-Ost-Durchlüftung des Quartiers

Stadtrat
21.07.2020

V4

VORTEILE:

- Raumkante zur Hubertusstraße
- ruhige innenhofsituation

NACHTEILE:

- Orientierung der meisten Wohnungen mit der Wohnseite (Westen) zur Straße und zum wenig attraktiven Gewerbegebiet mit entsprechender Schallschutzproblematik
- Städtebaulich ohne Bezug zur ungebunden Bebauung
- verkürzte Abstandsflächen zwischen N-S- und O-W-Bebauung nötig
- Festsetzung geschlossene Bauweise nötig
- Höhengsprung zwischen Wohnbebauung über Discounter und der Wohnbebauung südlich davon, wegen höherem Erdgeschoss des Discounters
- Unterbrechung der West-Ost-Durchlüftung des Quartiers

Stadtrat
21.07.2020

BayWa AG, Arabellastraße 4, 81925 München
Ten Brinke Wohnungsbau
GmbH & Co. KG
Hrn. Carlo Wentink
Sauerlacher Straße 72
82515 Wolfratshausen

Ihr Zeichen
Ihr Schreiben vom
Unser Zeichen
Durchwahl
E-Mail
Datum

jst
3796
Jonas.steib@baywa.de
2020-06-25

BayWa AG
Immobilien / CREM
Arabellastraße 4
81925 München

**Entwicklung BayWa Areal
Fürstenfeldbruck, Hubertusstraße 1
Standortverlegung BayWa Landmaschinen**

Telefon
+49 89 9222-3796

Telefax
+49 89 9212-3796

Internet
www.baywa.de

Vorstand
Prof. Klaus Josef Lutz
(Vorsitzender)
Andreas Helber
Marcus Pöllinger
Matthias Taft
Reinhard Wolf

Aufsichtsratsvorsitzender
Manfred Nüssel

Sitz und Registergericht
München
HRB 4921

Bankverbindung
DZ Bank AG
München
BLZ 701 600 00
Konto 0 010 100
und Raiffeisenbanken
in Bayern

IBAN
DE9270160000000010100

BIC
GENODEFF701

Ust-IdNr.
DE 129 272 852

Sehr geehrter Herr Wentink,

in Bezug auf obige Entwicklung, dürfen wir Ihnen nachfolgend kurz den Werdegang zu unserer Standortentscheidung in der Hubertusstraße 1 darstellen:

Die Landmaschinenwerkstatt sowie unser AGRAR Silo wurde 1962 errichtet. In den nunmehr fast 60 Jahren, haben sich die Anforderungen in Bezug auf Kapazität sowie technische Ausrüstung an einen AGRAR Handelsstandort eminent weiterentwickelt.

Insbesondere betrifft dies auch unseren Standort in der Hubertusstraße in Hinblick auf die Lage des Standortes. D.h. Erreichbarkeit für unseren Kunden, den Landwirt.

2015 wurden, in turnusmäßigen Baubegehungen erhebliche Mängel und Investitionsstau festgestellt. Aufgrund der Höhe des Investitionsbedarf, wendete sich unser Portfoliomanager, Hr. Fiegler Ende 2015 an die Wirtschaftsförderung (Frau Bornheim) in Fürstenfeldbruck zwecks Eruierung eines möglichen Ersatzstandortes.

Seit diesem Zeitpunkt wurden zahlreichen mögliche Ersatzflächen auf Ihre Verfügbarkeit bzw. Genehmigungsfähigkeit geprüft.

Datum 2020-06-25
Seite 2

Auch wenn diese Suche bisher nicht zum gewünschten Erfolg geführt hat, haben wir uns gegen ein Festhalten am Standort in der Hubertusstraße 1 entschieden. Die wesentlichen Punkte hierfür sind die Erreichbarkeit für unseren Kunden, den Landwirt und der unmittelbar angrenzende Wohnungsbau, welcher zu erheblichen Problemen im Bereich des Lärmschutzes bei einem Neubau führen würde.

Ferner hat die Sparte AGRAR aus den oben angeführten Punkten bereits den Standort verlassen, so dass das Grundstück für eine alleinige Nutzung unwirtschaftlich ist.

Für Rückfragen stehe wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
BayWa AG

ppa. Martin Lechner
Leiter Corporate Real Estate Management

i. V. Jonas Steib
Corporate Real Estate Management

Benjamin Hagemann

Von: Claudia Hentschel <c.hentschel@c-h-consult.de>
Gesendet: Dienstag, 23. Juni 2020 19:28
An: Benjamin Hagemann
Cc: 'Alexander Schwab'; 'Inge Mondelli'
Betreff: CHC 2130-2020 Ersteinschätzung BV FFB

Sehr geehrter Herr Hagemann,

eine erste Einschätzung.

- 1) Das Grundstück ist im rechtskräftigen B-Plan als GE festgesetzt. (BP 43)

A) Einwirkender Gewerbelärm

- 2) Das Gebiet südlich der Nimrodstraße ist als GE festgesetzt (BP43)
- 3) Das Gebiet westlich der Hubertusstraße ist ebenfalls als GE festgesetzt (BP 43/2),
- 4) Für beide GE-Flächen 2)+3) galt bis dato ein zulässiger Immissionsrichtwert in Ihrem Plangebiet von 65/50 dB(A)
- 5) Mit einer Nutzungsänderung und ggf. Änderung der Gebietseinstufung von GE auf MI oder MU sind geringere Immissionen zulässig. Das bedeutet für die bestehenden GE-Flächen eine Einschränkung
- 6) Es müssen die Immissionsschutzaufgaben der Betriebsgenehmigung geprüft werden, evtl. sind die Betriebe bereits beschränkt und es ist mit keiner Überschreitung zu rechnen und die Betriebe werden nicht eingeschränkt.
- 7) Maßnahmen bei Überschreitung durch Gewerbelärm: Keine zu öffnenden Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen an den betroffenen Fassaden (hier West und Süd) oder 0,5 m tiefe Vorbauten vor den Fenstern

B) Einwirkender Verkehrslärm

- 8) Die Immissionsbelastung muss berechnet und entsprechende Schallschutzmaßnahmen, je nach Höhe der Überschreitung (Schallschutzfenster, Grundrissorientierung, Vorbauten etc.) definiert werden.
- 9) Die Auslegung der notwendigen Schalldämmung der Außenbauteile erfolgt nach DIN 4109 über den zu erwartenden Außenlärmpegel

C) Ausgehender Gewerbelärm

- 10) Die Schallemissionen müssen im Rahmen des Bauantrags erfasst und die notwendigen Maßnahmen festgesetzt werden. Z.B. Lieferung erst ab 7 Uhr, eingehaute Rampe etc.

Zusammenfassend. Punkt B und C sind aus unserer Sicht lösbar, bzgl. A) ist wesentlich ob sich die Gebietskategorie mit den Vorhaben ändert, wenn ja ist die Maßnahme Nr. 7 wahrscheinlich.

Ich hoffe das reicht Ihnen für die erste Einschätzung in dieser Form aus.

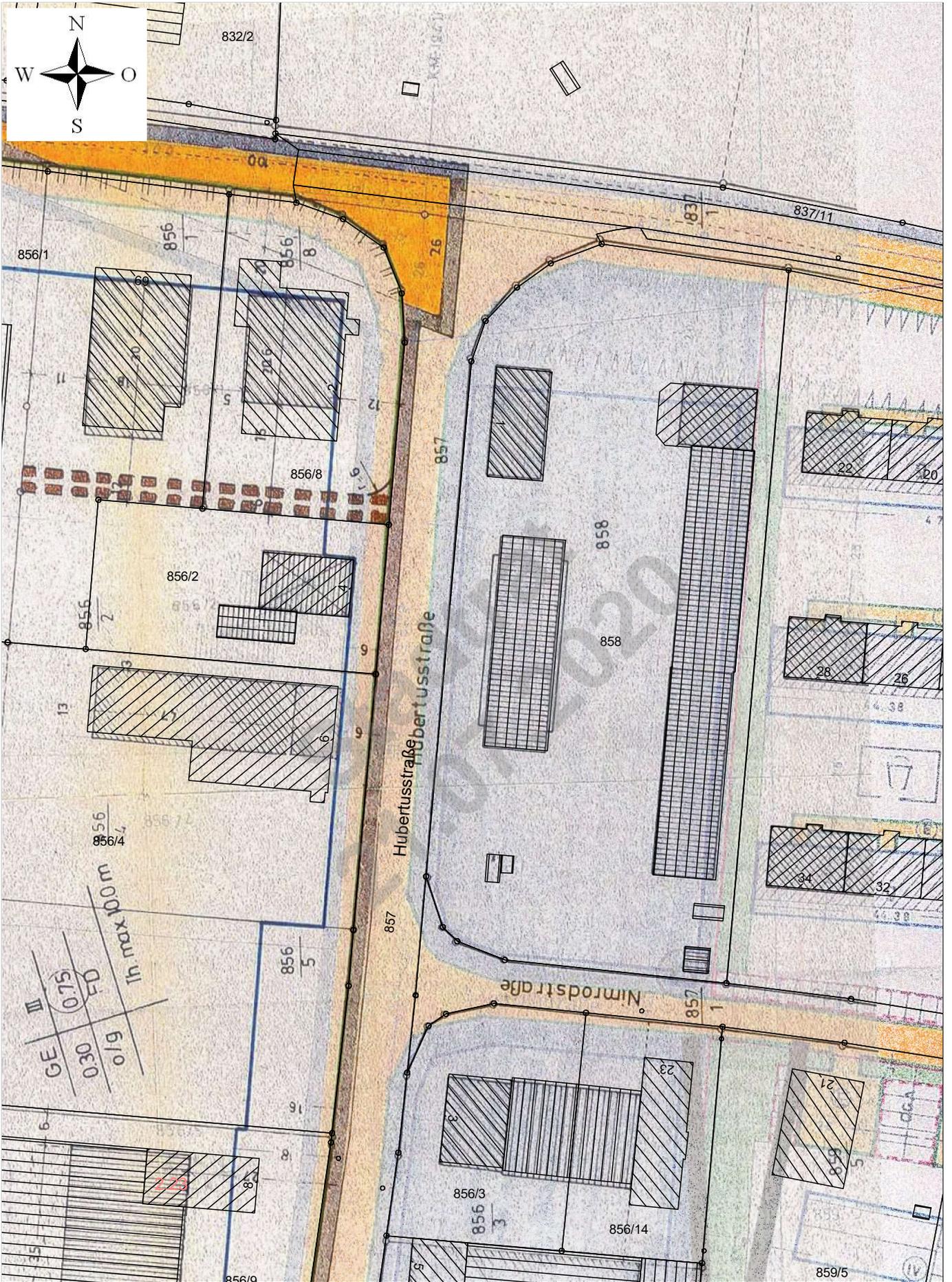
Mit freundlichen Grüßen

Claudia Hentschel

C.Hentschel Consult Ing.-GmbH
Oberer Graben 3a
85354 Freising

Telefon: +49 (0) 8161 8069 249
Telefax: +49 (0) 8161 8069 248
Mobil: +49 (0) 151 59 155 249
www.c-h-consult.de

Stadtrat
21.07.2020



 <p>Stadt Fürstenfeldbruck Hauptstraße 31 82256 Fürstenfeldbruck www.fuerstenfeldbruck.de</p>	Tel.: 08141 281 0 Fax.: 08141 281 X	Bearbeitet: Reize	Datum: 25.06. 2020
	Plan-Nr.: 1	Maßstab: 1:1000	

Stadtrat
21.07.2020

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 2188/2020

5. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates

Betreff/Sach-antragsnr.	SA-Nr. 198 Wirtschaft vor Ort stärken - Gebühren senken			
TOP - Nr.		Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:	SG 34	Erstelldatum	03.07.2020	
Verfasser	Thron, Birgit	Zuständiges Amt	Amt 3 Amt 2	
Sachgebiet	34 Straßenverkehrsbehörde	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2./ 3. Bgm:		
Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Stadtrat	Entscheidung	21.07.2020	Ö

Anlagen:	SA Nr. 198 vom 29.06.2020
----------	---------------------------

Beschlussvorschlag:

- I. Die Anlage I (Gebührenverzeichnis) der Sondernutzungssatzung (SNGVerZ) vom 01.04.2020 wird für die Dauer vom 15. März 2020 bis 31. Dezember 2020 wie folgt angepasst:
 7. Dekorationsgegenstände z.B. Zierzäune, Sonnenschirme (Blumentröge sind gebührenfrei) mtl. 0 €
 12. Tische und Stühle und Bänke vor Gastwirtschaften, Cafe, Eisdielen usw. pro angefangenen qm in Anspruch genommene Fläche pro Saison 0 €
 13. Verkaufsstände und Werbeausstellungen (Warenkörbe, Obst- und Gemüsesteigen oder andere bewegliche Einrichtungen, die der Ausstellung von Waren dienen) pro angefangenen qm in Anspruch genommene Fläche mtl. 0 €
- II. Bislang gezahlte Sondernutzungsgebühren in 2020 in der Zeit vom 15. März 2020 gemäß bislang gültiger SNGVerz werden den Betroffenen entweder erstattet oder für das Jahr 2021 gutgeschrieben.

Referent/in		Wollenberg, Prof	Ja/Nein/Kenntnis	Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis		
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis		
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis		
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis		
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis		
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis		
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis		
Klimarelevanz					
Umweltauswirkungen					
Finanzielle Auswirkungen			Ja		
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung					€
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag			Ja	25.602,04 €	€
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme					€
Folgekosten					€

Sachvortrag:

Im Namen der Stadtratsfraktionen BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, CSU, SPD und FDP ging am 29.06.2020 der in Anlage 1 beigefügte Antrag durch die Stadträte Jan Halbauer, Andreas Lode, Philipp Heimerl und Prof. Dr. Klaus Wollenberg bei der Verwaltung ein.

Die Begründung ist dem Antrag zu entnehmen.

Im Jahr 2020 wurden 74 „jährliche“ Sondernutzungserlaubnisse (SNE) erteilt. Die Verwaltung hat umgestellt auf „Sondernutzung auf Widerruf“, d.h. sie gelten unbefristet, bis eine Änderung oder Kündigung durch den Unternehmer bzw. ein Widerruf durch die Verwaltung erfolgt. Somit erübrigt sich die jährliche Zustellung eines Bescheides. Die Erlaubnisnehmer überweisen zu Anfang eines jeden Jahres die Sondernutzungsgebühr. Verwaltungskosten entfallen künftig.

Die Verwaltung begrüßt den Antrag der Fraktionen. Die Verwaltung wollte selbst dem Stadtrat einen Kostenerlass vorschlagen. Allerdings in vereinfachter Form – siehe nachfolgend.

Zudem fühlt sich die Verwaltung durch den Antrag in ihrem Verwaltungshandeln im Tagesgeschäft bestätigt. Die Erweiterung der Freischankflächen ab 18.05.20 wurde in der Stadt Fürstenfeldbruck unbürokratisch und kurzfristig umgesetzt. Es wurden weder Verwaltungskosten noch SN-Gebühren für die zusätzlichen Flächen erhoben.

Vorschlag der Verwaltung:

64 Sondernutzungsinhaber/Innen konnten aufgrund von Corona die SN-Erlaubnis über einen längeren Zeitraum nicht nutzen. 10 SN-Erlaubnisse (für Zeitungsstände, Zigarettenautomaten und Kaugummiautomaten) wurden genutzt.

Die Kosten für eine SNE bestehen aus SN-Gebühren, Verwaltungskosten und Auslagen (PZU).

Die festgesetzten Kosten belaufen sich (ohne Zeitungsstände, Zigarettenautomaten, Kaugummiautomaten) für das Jahr 2020 insgesamt auf:

SN-Gebühren 18.339 € (jährlich wiederkehrend)
 Verwaltungskosten 7.000 € (einmalig nur in 2020)
 Auslagen (PZU) 263,04 € (einmalig nur in 2020)

Es wurden auch SNE über gebührenfreie Gegenstände (Pflanztröge, Fahrradstände) erteilt, für die aber nach § 9 Abs. 7 SNS Verwaltungskosten erhoben wurden.

Der Antrag müsste also ausgeweitet werden auf die Änderung/Anpassung der SN-Satzung in § 9 Abs. 7 i.V.m. Nr. 17 des SNGVerz.

Aus Sicht der Verwaltung sollten auch die Kosten für Sondernutzungen nach den Nrn.:

8. Reklamemasten (z.B. Werbefahnen o.ä.)

9. Reklametafeln

SNGVerz erlassen werden.

Der Verwaltungsaufwand für die Änderung der SNS und des SNGVerz steht nach Ansicht der Verwaltung nicht im Verhältnis.

Der Einfachheit halber schlagen wir daher vor, den Antrag der Fraktionen zu modifizieren und stattdessen zu beschließen, dass die Kosten aller SNE (außer Zeitungsstände, Zigarettenautomaten, Kaugummiautomaten) für das Jahr 2020 erlassen und für das Jahr 2021 gutgeschrieben werden. Eine Rückerstattung soll nur für die Unternehmen erfolgen, die 2021 nicht mehr tätig sind.

Die Verwaltung kommt daher zu folgendem Vorschlag für einen geänderten Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt die Aussetzung der Kosten für alle Sondernutzungserlaubnisse (außer Zeitungsstände, Zigarettenautomaten, Kaugummiautomaten) für das Jahr 2020. Diese Kosten wenden den Erlaubnisinhabern für das Jahr 2021 gutgeschrieben.
2. Die Verwaltung schreibt zeitnah alle betreffenden Erlaubnisinhaber an und informiert diese, dass eine Zahlung der SN-Gebühren erst wieder ab dem Jahr 2022 fällig wird.

Anlage 1



SA-Nr. 198

Stadt Fürstenfeldbruck
Herrn Oberbürgermeister Erich Raff

Antrag: Wirtschaft vor Ort stärken – Gebühren senken

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Raff,

im Namen der Stadtratsfraktionen BÜNDNIS 90/ DIE GRÜNEN, CSU, SPD und FDP stellen wir folgenden Antrag:

I. Die Anlage I (Gebührenverzeichnis) der Sondernutzungssatzung (SNGVerZ) vom 01.04.2010 wird für die Dauer vom 15. März 2020 bis 31. Dezember 2020 wie folgt angepasst:

- 7. Dekorationsgegenstände z. B. Zierzäune, Sonnenschirme (Blumentröge sind gebührenfrei) mtl. 0 €
- 12. Tische und Stühle und Bänke vor Gastwirtschaften, Cafe, Eisdielen usw. pro angefangenen qm in Anspruch genommene Fläche pro Saison 0 €
- 13. Verkaufsstände und Werbeausstellungen (Warenkörbe, Obst- und Gemüsesteigen oder andere bewegliche Einrichtungen, die der Ausstellung von Waren dienen) pro angefangenen qm in Anspruch genommene Fläche mtl. 0 €

II. Bisher gezahlte Sondernutzungsgebühren in 2020 in der Zeit ab 15. März 2020 gemäß bislang gültiger SNGVerZ werden den Betroffenen entweder erstattet oder für das Jahr 2021 gutgeschrieben.

Begründung:

Die Corona-Krise hat die heimische Wirtschaft stark getroffen. Trotz der vielen Rettungspakete des Bundes stehen den Unternehmerinnen und Unternehmern, den (Solo-) Selbstständigen und Betrieben in der Stadt harte Zeiten bevor. Mit einer weitestgehenden Entlastung hinsichtlich der Gebühren im öffentlichen Raum wollen wir einen Teil dazu beitragen unsere Gastronomie und Händler zu unterstützen. Die bis zum Jahresende befristete Gebührenreduzierung auf Null wäre ein schneller, verwaltungsmäßig einfacher und effizienter Weg die heimische Wirtschaft zu entlasten.

gez.

Jan Halbauer Andreas Lohde Philipp Heimerl Prof. Dr. Klaus Wollenberg

BEARBEITUNGSVERMERK:							cf.
Leitendes Amt:							
OB	1	2	3	4	5	Vf	
zur Kenntnis / Mitwirkung an							
29. JUNI 2020							
OB	1	2	3	4	5	Vf	
U-Schrift OB	Rückspr.	Vorgang vorl.	vor Ausl. vorl.	EW/ sofort			
Termin bis/am:							

Stadtrat
21.07.2020

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 erhalten 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 Baugebietes 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 Baugebetsplan 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.

Stadtrat
21.07.2020

Stadtrat
21.07.2020

Auszug
aus der Niederschrift über die
42. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses
vom 14.03.2018

Ausschussmitglieder:

Herr Erhard Baumann; Herr Tommy Beer; Herr Karl Danke; Herr Markus Droth; Herr Prof. Dr. Rolf Eissele; Frau Gabriele Fröhlich; Herr Johann Schilling; Herr Ulrich Schmetz; Herr Christian Stangl; Herr Georg Stockinger; Herr Dr. Andreas Ströhle; Herr Prof. Dr. Klaus Wollenberg; Frau Dr. Alexa Zierl;

Beratungspunkt (öffentlich):

TOP 3	Bebauungsplan Nr. 96/2 Kugelfang-West; Aufstellungsbeschluss, Beschluss Vorentwurf
--------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------

Sachvortrag:

Der vom **Bauamt** dargestellte Sachverhalt, Beschlussvorlage-Nr. 1277/2017 vom 27.06.2017 (Anlagen Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan; Ausschnitt Flächennutzungsplan Neuaufstellung Entwurf 2008; Lageplan mit Geltungsbereich Bebauungsplan; Lageplan Bebauungsplan Vorentwurf) dient den Ausschussmitgliedern als Diskussionsgrundlage.

Frau StRin Dr. Zierl moniert, dass nur ein einseitiger Gehweg auf der Ostseite der Straße Am Kugelfang vorgesehen ist. Weiterhin interessiert sie, ob im westlichen Bereich aufgrund des Straßenquerschnitts ausreichend Platz für einen Grünstreifen vorhanden wäre und welche Art von Gewerbe angesiedelt werden soll.

Herr Reize erklärt, dass gegebenenfalls bei einem Straßenquerschnitt von 7 m (wird noch geprüft) statt 6,50 m der Grünstreifen etwas schmaler ausfallen würde. Im Bebauungsplan sind insgesamt 13,40 m vorgesehen. Bezüglich der Gewerbeansiedlung sind mehrere Interessenten vorhanden.

Der in den Zuschauerreihen anwesende **Herr Lackerschmid, Industha** ergänzt, dass der Auftrag bereits erteilt wurde, die Gewerbegrundstücke zu verkaufen. Gleichzeitig wird eine Anzeige geschaltet, dass landwirtschaftliche Flächen gesucht werden. Die Industha besitzt eine Interessentendatei mit 55 Interessenten und dadurch benötigten 155.000 qm Fläche. Alle Interessenten wurden für die zur Verfügung stehenden 13.500 qm angeschrieben, ob Interesse besteht und was sie bei welcher Preisvorstellung umsetzen würden.

Herr StR Stockinger wirft ein, dass im Zuge der geplanten Umgehungsstraße nach Maisach ein Tunnel vorgesehen ist, bei dem ebenfalls eine Fahrradverbindung eingeplant wird.

Herr 2. Bgm. Götz ist überzeugt davon, dass die alte Verbindungsstraße von Maisach nach FFB eine überregional sehr wichtige Verbindungsstraße für den Radverkehr wird.

Herrn StR Danke interessiert, weshalb der auf der alten Verbindungsstraße bestehende Radweg nicht bis nach FFB weiter geführt wird.

Herr Reize erwidert, dass die jetzige Planung an dieser Stelle aufgrund der Sackgasse keinen Radweg vorsieht.

Frau StRin Dr. Zierl bittet darauf zu achten, dass vom Straßenrand zum Gebäude ein Abstand von 5 m eingehalten wird.

Für **Herrn 2. Bgm. Götz** ist das geplante Trenngrün von 10 m am Westrand des Gebietes enorm wichtig.

Herr StR Schmetz bittet zur einfacheren Vorbereitung auf die entsprechende Thematik, künftig darauf zu achten, bei den Beschlussvorschlägen die entsprechenden Lagepläne mit aufzuführen.

Für **Herrn 2. Bgm. Götz** ist es nicht nachvollziehbar, weshalb nicht im Vorfeld entlang des Grundstücks ein Gehweg vorgesehen wird. Im südlichen Bereich sollte zumindest ein Schutzstreifen für Radfahrer eingeplant werden.

Herr StR Stockinger wirft ein, dass in diesem Bereich kaum Personen vorhanden sind.

Frau StRin Dr. Zierl stellt den Änderungsantrag, dass der Bebauungsplan geändert wird und auf beiden Seiten ein Grünstreifen zu Lasten der Baufläche realisiert wird.

Frau StRin Fröhlich schlägt vor, abzuwarten, bis bekannt ist, welche Firmen sich mit welchem Gewerbe ansiedeln wollen, um im weiteren Verfahren entsprechende Änderungen einzubringen.

Herr Lackerschmid erklärt, dass nach seinem Kenntnisstand, sowie Bestandsplänen eines Ing.büros, von der Straßenkante Richtung Westen bis zur Grundstückskante ein Abstand von 2,30 m bis 2,40 m vorhanden ist. Hierfür ist geplant, die techn. Infrastruktur zu verlagern. Er betont, dass es für die Verhandlungen mit Interessenten erforderlich ist, zu wissen, welche qm-Fläche er für welches Gewerbe verkaufen kann. Er sieht in diesem Bereich, ebenso wie Herr StR Stockinger, nie Fußgänger. Allerdings werden die Gehwege von PKW's zugeparkt. Er befürchtet, ohne entsprechende Anordnung und ständige Verkehrskontrollen wird ein zusätzlicher Gehweg ebenfalls zugeparkt werden.

Herr 2. Bgm. Götz wirft ein, man könnte dem evtl. entgegenwirken, indem davor ein Grünstreifen versehen wird.

Nach eingehender Diskussion der StRe Baumann, Dr. Zierl, Stockinger, Danke, Fröhlich, Schilling, Schmetz und Stangl, lässt **Herr 2. Bgm. Götz** über den Antrag von Frau StRin Dr. Zierl abstimmen:

Antrag von Frau StRin Dr. Zierl:

Auf der westlichen Seite (der Straße Am Kugelfang) ist im gleichen Querschnitt ein Grünstreifen und Gehweg vorzusehen, wie auf der östlichen Seite.

Ja-Stimmen: 3

Nein-Stimmen: 12

Der Antrag ist somit abgelehnt.

Die Mitglieder des Planungs- und Bauausschusses kommen auf Vorschlag von Herrn StR Schmetz zu folgendem

geänderten Beschluss:

Der Planungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat:

1. Für das in beiliegendem Lageplan (**Anlage 3**) bezeichnete Gebiet wird der Bebauungsplan Nr. 96/2 "Kugelfang-West" aufgestellt.
2. Dem vorgelegten Vorentwurf des Bebauungsplans (Planzeichnung, **Anlage 4**) wird zugestimmt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage der Planzeichnung einen Bebauungsplan-Vorentwurf auszuarbeiten und nach vorliegender Unterschrift des ersten städtebaulichen Vertrags durch die vom Baurecht Begünstigten die (frühzeitige) Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Der Vorentwurf des Bebauungsplans trägt das Datum der Sitzung des Stadtrats, den 20.03.2018.

Ja-Stimmen: 14

Nein-Stimmen: 1

Für die Richtigkeit des Auszuges:
Fürstenfeldbruck, 04.04.2018

Angelika Guggenmos
Schriftführerin



gez. Christian Götz
2. Bürgermeister

Stadtrat
21.07.2020

**Auszug
aus der Niederschrift über die
49. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des
Stadtrates vom 20.03.2018**

Vorsitzender, Oberbürgermeister:

Herr Erich Raff;

2. Bürgermeister:

Herr Christian Götz;

3. Bürgermeisterin:

Frau Karin Geißler;

Stadträte:

Herr Herwig Bahner; Herr Erhard Baumann; Herr Tommy Beer; Herr Albert Bosch; Frau Claudia Calabrò; Herr Karl Danke; Herr Willi Dräxler; Herr Markus Droth; Frau Gabriele Fröhlich; Herr Peter Glockzin; Herr Jan Halbauer; Herr Philipp Heimerl; Herr Franz Höfelsauer; Frau Beate Hollenbach; Herr Martin Kellerer; Frau Dr. Birgitta Klemenz; Frau Hermine Kusch; Herr Andreas Lohde; Herr Franz Neuhierl; Herr Michael Piscitelli; Herr Dieter Pleil; Herr Mirko Pötzsch; Herr Klaus Quinten; Herr Johann Schilling; Herr Ulrich Schmetz; Herr Walter Schwarz; Herr Christian Stangl; Herr Georg Stockinger; Herr Jens Streifeneder; Herr Dr. Andreas Ströhle; Herr Florian Weber; Frau Irene Weinberg; Herr Prof. Dr. Klaus Wollenberg; Frau Dr. Alexa Zierl;

Beratungspunkt (öffentlich):

TOP 5	Bebauungsplan Nr. 96/2 Kugelfang-West; Aufstellungsbeschluss, Beschluss Vorentwurf
--------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------

Sachvortrag:

Der Sachvortrag Nr. 1277/2017 vom 27.06.2018 „Bebauungsplan Nr. 96/2 Kugelfang-West; Aufstellungsbeschluss, Beschluss Vorentwurf (Anlage 1 Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan; Anlage 2 Ausschnitt Flächennutzungsplan Neuaufstellung Entwurf 2008; Anlage 3 Lageplan mit Geltungsbereich Bebauungsplan; Anlage 4 Lageplan Bebauungsplan Vorentwurf)“ dient dem Gremium als Diskussionsgrundlage.

Herr **2. Bgm. Götz** bringt zum Ausdruck, dass aus gestalterischen und sicherheitstechnischen Aspekten ein Gehweg mit Grünstreifen im Gewerbegebiet Kugelfang-West eingeplant werden sollte. Die anzusiedelnden Betriebe stellen Betriebswohnungen zur Verfügung, deshalb sollte die Sicherheit der Bewohner des Gewerbegebiets gewährt sein. Bisher ist es nicht vorgesehen, entlang der Straße einen Gehweg einzuplanen, sondern lediglich einen Grünstreifen von einer Breite von 2,40 m. Dieser kann bei Bedarf in einen Gehweg umgewandelt werden. Herr 2. Bgm. Götz bittet um Zustimmung, dass bei den Planungen ein Gehweg berücksichtigt wird.

Frau **StR'in Dr. Zierl** stellt den Änderungsantrag, dass auf der westlichen Seite im gleichen Querschnitt ein Grünstreifen und Gehweg vorgesehen wird, wie auf der östlichen Seite.

Herr **StR Streifeneder** findet, dass ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden sollte. Es wird aktuell schon über Gehwege und Radwege diskutiert, obwohl noch kein Bebauungsplan vorhanden ist. Es wäre günstig gewesen, den Unterlagen einen Hinweis hinzuzufügen, dass der Flächennutzungsplan parallel geändert wird. Es ist so, dass der demokratische Zustimmungsprozess übersprungen wird, da den Vorschlägen der Verwaltung zugestimmt wird. Das Gewerbegebiet Hasenheide wird momentan nicht vernünftig genutzt. Der Flächennutzungsplan sollte genauer und regelmäßiger überprüft werden und er bittet zu überlegen, wie die künftigen Planungen ablaufen sollen.

Herr **Oberbürgermeister Raff** kann die Gedanken von StR Streifeneder nicht nachvollziehen. Die Bebauung des Grundstücks Kugelfang wurde im Oktober in die Prioritätenliste 1 vom Stadtrat aufgenommen, da dringend Gewerbeflächen benötigt werden.

Herr **StR Schmetz** plädiert dafür, den heutigen Beschluss zu verabschieden, damit der Bebauungsplanentwurf auf den Weg gebracht werden kann. Es werden Betriebsinhaberwohnungen vorhanden sein. Dazu muss man wissen, dass das Gewerbegebiet ausschließlich dem Gewerbe vorbehalten ist und nur in Ausnahmefällen Wohnungen errichtet werden können. Somit darf man nicht die gleichen Erwartungen wie in einem Wohngebiet haben. Zum Anderen ist die Straße zum Kugelfang wenig befahren, sodass es für einen Anwohner nicht gefährlich werden wird. Er empfiehlt mit dem jetzigen Entwurf des Bebauungsplans ins Verfahren zu gehen.

Herr **StR Lohde** erinnert daran, dass Gewerbeflächen dringend gebraucht werden. Er kann nicht erkennen, dass das Verfahren zu schnell geht. Die Flächen sollen optimiert und sparsam verwendet werden. Die Verwaltung wird den Auftrag des Gremiums berücksichtigen. Es gibt andere Gebiete in Fürstfeldbruck, in denen dringend zwei Gehwege gebraucht werden.

Herr **StR Bahner** ist der Auffassung, dass das Verfahren fortgeführt werden soll. Er äußert seine Anmerkungen zur Gestaltung der Westseite des Kugelfangs. Die Gewerbeflächen sollten größer sein als die von der Planung auferlegten Erschließungswege und Grünflächen. Er ist der Meinung, dass sich Betriebe finden lassen, die zu den schon vorhandenen Unternehmen passen. Die meisten Leute werden zu den Betrieben mit motorisierten Fahrzeugen kommen. Auch für die An- und Ablieferung wird eine große Straßenfläche gebraucht. Er ist nicht der Auffassung, dass ein zweites Gehweg notwendig ist.

Herr **Kieser** äußert, dass die Erforderlichkeit der Bauleitplanung in der Überlegung berücksichtigt wird. Dass die Stadt dringenden Bedarf an Gewerbeflächen hat, ist unstrittig. Es lässt sich aktuell nicht ändern, dass Teile in der Hasenheide als Parkplatz genutzt werden. Wenn ein Grundstückseigentümer den Planungen seitens der Stadt nicht zustimmt, kann auch eine Nutzung des Grundes nicht geändert werden. Der Freistaat möchte zuerst das Eich- und Beschussamt bauen, bevor er seine Flächen anderweitig zu Verfügung stellt. Die Grundstücke des nördlichen Kugelfangs wollen die Erbengemeinschaften weder an die Stadt noch an die Indushta verkaufen. Für Gewerbebauten müssen entsprechende Flächen zur Verfügung stehen.

Herr **StR Stockinger** fügt an, dass es auch in anderen Gewerbegebieten mit einseitigem Gehweg gut funktioniert.

Herr **StR Baumann** spricht die parallele Änderung des Flächennutzungsplans an. Es sollte darüber nachgedacht werden, ob man den Flächennutzungsplan auch nach dem Aufstellungsbeschluss noch beschließen kann. Um den Gehweg einplanen und die Gleichwertigkeit der beiden Straßenteile herstellen zu können, soll das Gewerbegebiet weiter in den Westen verschoben werden.

Herr **StR Pötzsch** setzt sich dafür ein, dass eine vernünftige Infrastruktur geschaffen wird. Er empfindet die beidseitige Fußwegbebauung als gut.

Herr **Kornacher** möchte darauf hinweisen, dass der Stadtrat die Aufstellung des Flächennutzungsplans schon beschlossen hat. Bei dem damaligen Beschluss wurden bewusst noch nicht die Beschlüsse der Bebauungsplanentwürfe beigefügt, da die Grundstücksverhandlungen noch liefen.

Herr **StR Dr. Stöhle** stimmt dem Beschluss zu, wenn sich das Gebiet in diesem Bereich verschiebt. Er ist der Ansicht, dass ein Gehweg samt Grünstreifen dem Gewerbegebiet optisch gut tun wird. Wenn die Flächen für die Durchfahrt fehlen, fände er dies eher suboptimal. Er möchte, dass der Antrag von Frau StR'in Dr. Zierl auf eine Verschiebung des Gebiets erweitert wird.

Herr **2. Bgm. Götz** antwortet, dass der Antrag relativ offen gehalten ist und darüber in einem nächsten Planungs- bzw. Abstimmungsschritt entschieden werden kann.

Herr **StR Danke** möchte die Aufmerksamkeit auf die Radwegeverbindung richten. Der Radweg geht in der Innenstadt los, durch das Gewerbegebiet des Kugelfangs bis nach Maisach. Im südlichen Bereich des Kugelfangs sollte auf die Entstehung der Radwege geachtet werden.

Herr **StR Schmetz** möchte darauf hinweisen, dass der Antrag im Planungs- und Bauausschuss abgelehnt wurde. Der Tagesordnungspunkt soll nach der Empfehlung des Planungsausschusses beschlossen werden.

Herr **StR Neuhierl** regt an, die Beschlussfassung darauf zu beschränken, den Bebauungsplan auf den Weg zu bringen und den Rest, einschließlich des Antrages von Frau StR'in Dr. Zierl, in den Fachausschuss zu verweisen. Er verweist auf den Tatbestand, dass die alte Maisacher Straße für den Kraftfahrverkehr gesperrt ist. Bis zur Abstimmung mit Maisach sollten die Planungsmöglichkeiten offen gehalten werden.

Herr **Oberbürgermeister Raff** erklärt, dass Fürstenfeldbruck für das vorhandene nördliche Grundstück ein Zufahrtsrecht beantragt hat. Maisach gibt jedoch hierfür nichts her und somit wird die alte Maisacher Straße gesperrt bleiben.

Frau **StR'in Dr. Zierl** äußert, dass die Verbindung von Fürstenfeldbruck nach Maisach mit dem Fahrrad im Landkreis-Radwegekonzept eingetragen ist. Der Platz für einen Fußweg im östlichen Kugelfang ist vorhanden. Sie bittet darum, dass dieser auch mit eingeplant und somit ihrem Antrag zugestimmt wird. Je später man in das Bebauungsplanverfahren Vorschläge einbringt, desto unwahrscheinlicher ist es, dass sie durch kommen.

Herr Oberbürgermeister Raff lässt über den Änderungsantrag von Frau StR'in Dr. Ziel abstimmen:

Ja-Stimmen: 16
Nein-Stimmen: 21

Der Antrag ist somit abgelehnt.

Es ergeht folgender

Geänderter Beschluss:

1. Für das in beiliegendem Lageplan (**Anlage 3**) bezeichnete Gebiet wird der Bebauungsplan Nr. 96/2 "Kugelfang-West" aufgestellt.
2. Dem vorgelegten Vorentwurf des Bebauungsplans (Planzeichnung, **Anlage 4**) wird zugestimmt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage der Planzeichnung einen Bebauungsplan-Vorentwurf auszuarbeiten und nach vorliegender Unterschrift des ersten städtebaulichen Vertrags durch die vom Baurecht Begünstigten die (frühzeitige) Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Der Vorentwurf des Bebauungsplans trägt das Datum der Sitzung des Stadtrats, den 20.03.2018.

Ja-Stimmen: 33
Nein-Stimmen: 3

Für die Richtigkeit des Auszuges:
Fürstenfeldbrück, 16.04.2018


Michaela Landmann
Schriftführerin

gez. Erich Raff
Oberbürgermeister

**Auszug
aus der Niederschrift über die
58. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses
vom 10.04.2019**

Vorsitzender, Oberbürgermeister:

Herr Erich Raff;

Ausschussmitglieder:

Herr Tommy Beer; Herr Karl Danke; Herr Markus Droth; Herr Prof. Dr. Rolf Eissele; Frau Gabriele Fröhlich; Herr Christian Götz; Herr Michael Piscitelli; Herr Dr. Andreas Rothenberger; Herr Johann Schilling; Herr Ulrich Schmetz; Herr Christian Stangl; Herr Georg Stockinger; Herr Prof. Dr. Klaus Wollenberg; Frau Dr. Alexa Zierl;

Beratungspunkt (öffentlich):

TOP 3	Bebauungsplan Nr. 96/2 Kugelfang-West; Billigungsbeschluss
--------------	-----------------------------------------------------------------------

Sachvortrag:

Die bereits zur Sitzung am 13.03.2019 ausgereichte Beschlussvorlage Nr. 1726/2019 (Anlagen: Beschlussbuchauszüge PBA 14.03.2018 und Stadtrat 20.03.2018, Bebauungsplan Nr. 96/2 Entwurf vom 20.03.2018, Stellungnahmen der Behörden/sonstigen TÖB/Bürger, Bebauungsplan Nr. 96/2 Lageplan vorläufiger Entwurf) sowie die Ausführungen von **Herrn Reize** zu den Ergebnissen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung dienen den Ausschussmitgliedern als Diskussionsgrundlage.

Stadtrat Danke bringt sein Unverständnis darüber zum Ausdruck, dass auf dem Radweg nach Maisach in diesem Straßenbereich kein entsprechend breiter Gehweg mit Freigabe für den Radverkehr vorgesehen ist.

Für **Stadträtin Dr. Zierl** ist nicht nachvollziehbar, weshalb der westlich der Straße Am Kugelfang vorgesehene Gehweg nicht von vornherein realisiert wird und kündigt an, sollte es hierfür keinen plausible Erklärung geben, einen entsprechenden Antrag zu stellen.

Herr Reize erklärt, dass es sich bei dem ca. 100 m langen Abschnitt nördlich der Frauenhoferstraße um eine Sackgasse handelt, so dass von einer geringen Verkehrsbelastung auszugehen ist und eine Führung der Radfahrer im Mischverkehr für vertretbar erachtet wird.

Stadträtin Fröhlich hinterfragt die Ziff. 2.2.1 der textlichen Festsetzungen „Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben als Ausnahme“ und möchte wissen, warum überhaupt Einzelhandel in diesem Bereich zugelassen werden soll. Laut **Herrn Reize** lässt der Bebauungsplan bisher diese Möglichkeit in Ausnahmefällen zu, jedoch kann diese Festsetzung auch gern entfallen. Die Ausschussmitglieder einigen sich darauf, die Festsetzung beizubehalten. Des Weiteren erscheint **Stadträtin Fröhlich** die unter Ziff. 2.2.1 „Zulässigkeiten von Wohnungen“ die Größe einer Wohnung von 130 m² überdimensioniert. **Herr Reize** weist darauf hin, dass es sich um eine Maximalgröße handelt und damit verhindert werden soll, dass das Gewerbe in einem Unterverhältnis zum Wohnen steht und somit der Missbrauch eines Gewerbegebietes unterbunden wird.

Weiterhin bittet **Stadträtin Fröhlich** darum, die Ziff. 11.3.1 zu ergänzen, so dass „...Von diesen 20 % sind mind. 75 % mit heimischen und **hitzeresistenten** Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen.“ Mit dem Hinweis, dass es auch einheimische Gehölze gibt, die hitzeresistenter sind wird laut **Herrn Kornacher** die Anregung aufgenommen und nach einer geeigneten Formulierung gesucht.

Stadtrat Droth nimmt Bezug auf die von Stadträtin Fröhlich angesprochene Festlegung unter Ziff. 2.2.1 und bittet diesbezüglich um die bislang gängige Formulierung „dass Einzelhandel nur in Verbindung mit Gewerbetrieben zulässig und innenstadtrelevantes Sortiment und großflächiger Einzelhandel ausgeschlossen ist.“ konsequenterweise beizubehalten. Herr Kornacher bedankt sich für den Hinweis, welcher aufgenommen wird.

Nach weiteren Ausführungen zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange, weist **Herr Reize** darauf hin, dass die Stadtwerke nach Abschluss des Verfahrens festgestellt haben, in diesem Bereich eine Trafostation zu benötigen. Deshalb schlägt die Verwaltung ergänzend zur ausgereichten Sitzungsvorlage vor, im nördlichen Bereich die Errichtung der Trafostation zu ermöglichen und im Bebauungsplan-Entwurf aufzunehmen.

Stadträtin Dr. Zierl regt an, die Festsetzungen zur Dachbegrünung (Ziff. 2.12 unter C. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen), wie folgt zu ergänzen: „Es wird angeregt, insbesondere aus Gründen der Ökologie und des Gebäudeklimas, Dächer mit extensiver **insektenfreundlicher Dachbegrünung in Kombination mit Solaranlagen** auszubilden.“ Zu Ziff. 2.5.3 „Fassadenbegrünung“ regt sie folgende Ergänzung an: „Es wird angeregt, wo technisch und gestalterisch möglich, die Fassaden zu begrünen **und Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter vorzusehen.**“

Nach kurzer Aussprache bezüglich der von Stadträtin Dr. Zierl vorgebrachten Anregungen wird sich geeinigt, die Ergänzungen in den Festsetzungen nicht aufzunehmen, jedoch wird die Verwaltung gebeten, in den Bauberatungen den Bauwerbern diesbezügliche Empfehlungen zu geben.

Abschließend stellt **Stadträtin Dr. Zierl** den Antrag, den Beschlussvorschlag um eine weitere Ziffer 3 zu ergänzen: „In den städtebaulichen Vertrag wird aufgenommen, dass auf der Westseite der Straße Am Kugelfang ein Gehweg sofort anzulegen und für Radfahrer freizugeben ist.“ Ihren Antrag begründet sie mit der Befürchtung, dass die zunächst vorgesehene Grünfläche zum Parken verwendet wird.

Oberbürgermeister Raff betont, dass ein nicht benutzter und geteilter Gehweg erst recht zum Parken einlädt.

Stadtrat Danke regt an, zumindest auf der Ostseite der Straße am Kugelfang einen Schutzstreifen für Radfahrer aufzunehmen. **Stadtrat Schmetz** weist darauf hin, dass dieser Bereich nicht Inhalt des vorliegenden Bebauungsplanumgriffes ist.

Zu Ziff. 1 des Beschlussvorschlages beantragt **Stadtrat Schmetz** folgende Ergänzung: „Der Entwurf zum Bebauungsplan 96/2 „Kugelfang-West“ (**gemäß Anlage 4**) wird mit den in der Sitzungsvorlage aufgezeigten Änderungen gebilligt.“

Oberbürgermeister Raff weist darauf hin, dass in Beschlussziffer 1 das Datum der heutigen Sitzung anzupassen ist.

Unter Einbeziehung der vorgebrachten Änderungsanträge von Stadträtin Dr. Zierl sowie von Stadtrat Schmetz formuliert **Oberbürgermeister Raff** folgenden

Geänderter Beschluss:

1. Der Entwurf zum Bebauungsplan 96/2 „Kugelfang-West“ (**gemäß Anlage 4**) wird mit den in der Sitzungsvorlage aufgezeigten Änderungen gebilligt. Er trägt das Datum der Planungs- und Bauausschuss-Sitzung, den 10.04.2019.

Ja-Stimmen **15**
Nein-Stimmen **0**

2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

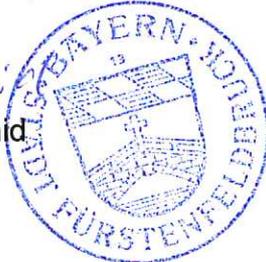
Ja-Stimmen **15**
Nein-Stimmen **0**

3. Die Verwaltung wird beauftragt, im städtebaulichen Vertrag zu vermerken, dass auf der Westseite der Straße Am Kugelfang ein Gehweg sofort angelegt wird und für Radfahrer freizugeben ist.

Ja-Stimmen **5**
Nein-Stimmen **10**
(Damit ist der Antrag abgelehnt.)

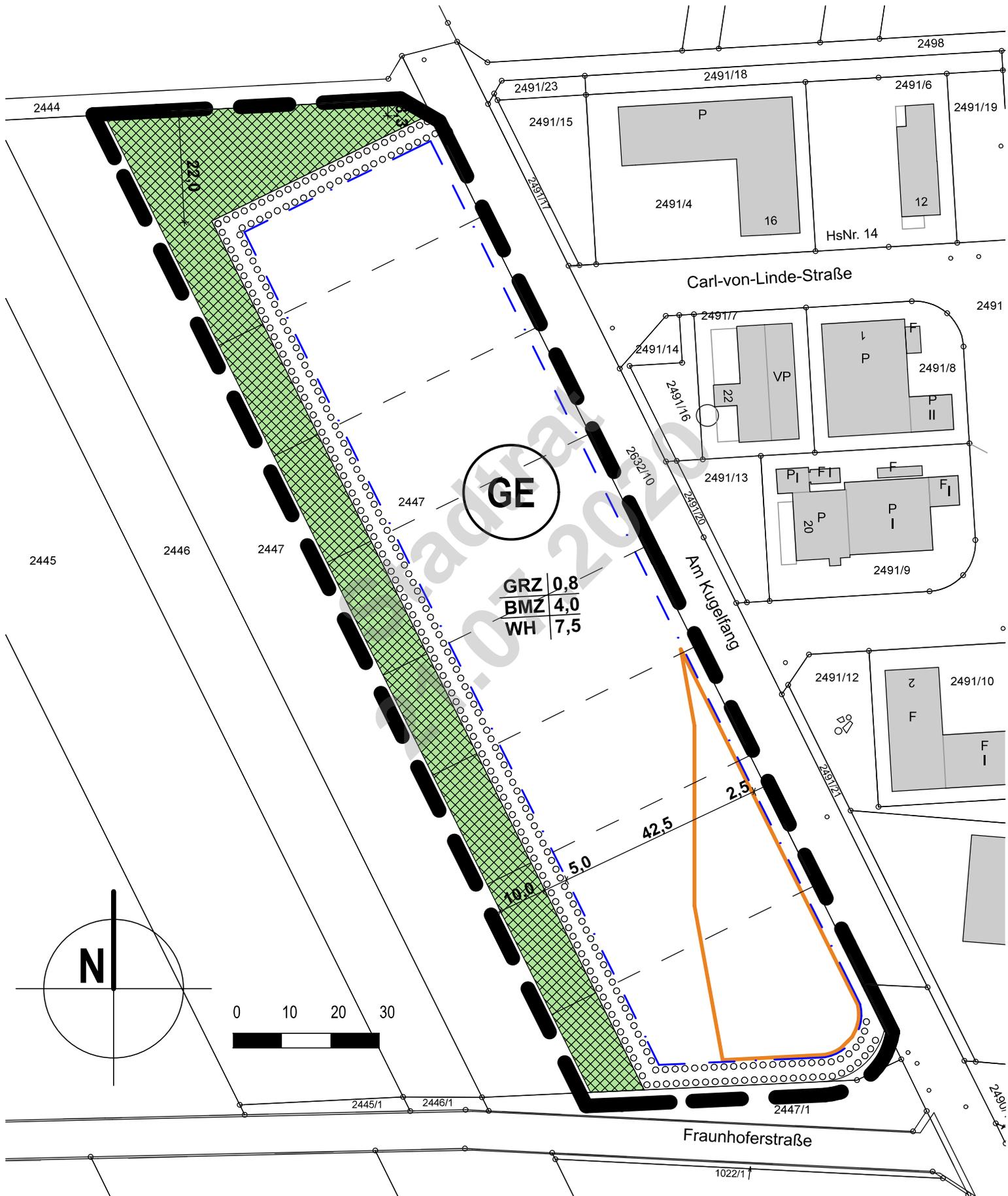
Für die Richtigkeit des Auszuges:
Fürstenfeldbruck, 26.02.2020


Ramona Schmid
Schriftführerin



gez. Erich Raff
Oberbürgermeister

Stadtrat
21.07.2020



Stadtrat
21.07.2020

Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Hasenheide Nord – „Nr. 96/2 – Kugelfang-West“

Satzung

Planverfasser

Thomas Wild
Dipl.-Ing. Architekt und Stadtplaner ByAK
Hubertusstraße 14
82110 Germering

Naturschutz / Umweltbelange

Büro Freiraum
Johann Berger
Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner ByAK
Oberer Graben 3a
85354 Freising

Daten

Vorentwurf vom 20.03.2018
Entwurf vom 10.04.2019
Endfassung vom

Große Kreisstadt Fürstfeldbruck

Bebauungsplan Hasenheide Nord – „Nr. 96/2 – Kugelfang-West“

Inhaltsverzeichnis

A.	Planteil	3
	M 1:1000	
B.	Festsetzungen	4
	Planzeichen und Text	
1.	Geltungsbereich und Gebietsabgrenzung	4
2.	Art der baulichen Nutzung	4
3.	Maß der baulichen Nutzung	5
4.	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	6
5.	Bauliche Gestaltung	6
6.	Verkehrsflächen	7
7.	Ver- und Entsorgung	7
8.	Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen, Tiefgaragenrampen und Nebenanlagen	8
9.	Einfriedungen	8
10.	Werbeanlagen	8
11.	Grünordnung	8
12.	Immissionsschutz	10
13.	Sonstige Festsetzungen	11
C.	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	12
	Planzeichen und Text	
1.	Hinweise zur Darstellung	12
2.	Textliche Hinweise	12
2.1	Örtliche Bauvorschriften - Satzungen	12
2.2	Schneelast	12
2.3	Hydrologie	12
2.4	Ver- und Entsorgung	13
2.5	Grünordnung	13
2.6	Schallschutz - Immissionsschutz	14
2.7	Feuerwehr	14
2.8	Altlasten - Kampfmittel	14
2.9	Geländeauffüllung	14
2.10	Solare Energiegewinnung	15
2.11	Energieeinsparung / Wärmedämmung	15
2.12	Denkmalschutz	15
	Kartengrundlage, Unterschriften	15
D.	Verfahrensvermerke	16
	Unterschriften	16

Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan Hasenheide Nord – „Nr. 96/2 – Kugelfang-West“

Satzungspräambel

Die Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck erlässt gemäß §§ 2 bis 4c des Baugesetzbuches (BauGB), §§ 8 bis 10 sowie § 13 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Art. 23 der Gemeindeordnung des Freistaates Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 19.06.2018 (GVBl. S. 221), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10.07.2018 (GVBl. S. 588) und Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2018 (GVBl. S. 604) sowie der Verordnung über die Bauliche Nutzung der Grundstücke der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), diesen Bebauungsplan als

Satzung.

Der Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches alle Festsetzungen früherer Bebauungspläne und deren Änderungen.

B. Festsetzungen (Planzeichen und Text)

1. Geltungsbereich

1.1 Der Bebauungsplan umfasst innerhalb seines gekennzeichneten Geltungsbereichs die Flurnummer 2447/2 sowie Teilflächen der Flurnummern 2526/3 und 2632/10 der Gemarkung Fürstenfeldbruck, Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck.

1.2  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB).

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 **GE** Der Geltungsbereich wird nach § 8 BauNVO als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

2.2 Nutzungen

2.2.1 Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben als Ausnahme

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe nur in Verbindung mit Gewerbebetrieben zulässig sind und innenstadtrelevantes Sortiment in großflächigem Einzelhandel ausgeschlossen ist.

2.2.1 Zulässigkeit von Wohnungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass pro Grundstück max. 1 Wohnung i.S. des § 8 Abs. 3 Satz 1 BauNVO bis zu einer Größe von maximal 130 m² Wohnfläche, jedoch maximal 40% der Gesamtnutzfläche zulässig ist, sofern sie sich nicht im Bereich der Fläche gem. Ziffer 2.4 befindet. Davon abweichend sind Ausnahmen nur in begründeten betrieblichen Einzelfällen zulässig.

2.2.3 Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die unter § 8 Abs. 3 BauNVO Nr. 3

aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) nicht zulässig sind.

2.3 Zulässige Geräuschemissionen

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren je m² der gewerblich nutzbaren Grundfläche abgestrahlte Schalleistung die folgenden immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreitet:

- tags (06:00 bis 22:00 Uhr) 63 dB(A)
- nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) 50 dB(A)

Für die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens ist für die zugehörige(n) Teilfläche(n) eine Ausbreitungsrechnung nach TA Lärm in Verbindung mit der DIN ISO 9613-2 durchzuführen und so der von dem Vorhaben einzuhaltende Immissionsrichtwertanteil zu berechnen. Dabei sind im Gewerbegebiet keine abschirmenden oder reflektierenden Objekte wie Häuser und Wände zu berücksichtigen. Weiterhin sind die Quellhöhen mit 4,0 m über ebenem Gelände, die Immissionsorthöhen mit 5,0 m über ebenem Gelände, die Bodendämpfung nicht spektral gerechnet, der standortbezogene Korrekturfaktor mit C₀ = 2 dB und die Berechnung für die Schwerpunktfrequenz von 500 Hz zu berücksichtigen.

Sind einem Vorhaben mehrere Teilflächen (auch aus angrenzenden Bebauungsplänen) zuzuordnen, so ist der Nachweis unter Berücksichtigung aller Teilflächen des Vorhabens zu führen.

Die Festsetzung der immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel gilt nicht in Bezug auf Immissionsorte innerhalb des Gewerbegebiets Nr. 96/2 „Kugelfang-West“. Hier gelten die Anforderungen der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm).

2.4



Unzulässige Wohnnutzung (Geräuschemissionen)

Wohnungen i.S. von Ziffer 2.2.1 sind im gekennzeichneten südöstlichen Bereich der gewerblich nutzbaren Fläche unzulässig. Ausnahmen sind im Einzelfall möglich, wenn nachgewiesen wird, dass aufgrund einer günstigen Gebäudestellung und Wohnungsgrundriss-Orientierung die Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen in Fassadenbereichen liegen, in denen durch die benachbarten Gewerbeflächen die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für GE-Gebiete eingehalten werden.

3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. § 16 Abs. 2 BauNVO durch die Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO), die Baumassenzahl (§ 21 BauNVO) und die Wandhöhe als Höchstgrenze (§ 18 BauNVO) festgesetzt. Die jeweils für die Ermittlung der GRZ bzw. der BMZ zugrunde zu legende Grundstücksfläche ist ohne Ansatz der Fläche der Ziffer 11.1.2 (Ortsrand auf privater Grünfläche).

3.1 Grundflächenzahl

3.1.1 GRZ 0,8

Max. zulässige Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO, z.B. 0,8. Eine Überschreitung der festgesetzten max. zulässigen Grundflächenzahl einschl. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sowie privaten Verkehrsflächen ist nicht zulässig.

- 3.1.2 Flächen von Stellplätzen, Feuerwehruzufahrten und Feuerwehraufstellflächen müssen mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasengittersteine, Großsteinpflaster mit Rasenfuge, Kunststein mit hoher Wasserdurchlässigkeit, Schotterrasen u. dgl.) ausgeführt werden. Ausgenommen sind Zufahrten, Betriebshöfe und Flächen, die auf Grund anderer Rechtsvorschriften (z.B. Wasserschutz, Altlasten etc.) eine Versiegelung erfordern.

3.2 Baumassenzahl

- 3.2.1 **BMZ 4,0** Max. zulässige Baumassenzahl gem. § 21 BauNVO, z.B. 4,0.

3.3 Wandhöhe

- 3.3.1 **WH 7,5** Max. zulässige Wandhöhe, z.B. 7,5 m.

- 3.3.2 Bezugspunkt für das Maß der Wandhöhe ist die mittlere Höhe der Straßenbegrenzung am jeweiligen Grundstück. Die Wandhöhe ist traufseitig am Schnittpunkt der Außenwandflucht mit der Oberkante Dachkonstruktion bzw. dem oberen Abschluss der Wand zu messen.

- 3.3.3 Ausnahmsweise kann aus betrieblichen Gründen die zulässige Wandhöhe in Teilbereichen um bis zu 1,0 m auf bis zu 8,5 m überschritten werden bei einem Mindestabstand von 5,0 m zur östlichen Baugrenze an der Straße am Kugelfang. Ebenso dürfen die Ostfassaden dieser Gebäude keine durchgehende, einheitliche Wandhöhe mit 8,5 m ausbilden, sondern müssen abgestuft werden.

3.4 Firsthöhe

- 3.4.1 Die Firsthöhe darf die Wandhöhe um bis zu 2,50 m überschreiten.

3.5 Abgrabungen, Aufschüttungen, Höhenlage

- 3.5.1 Der Geltungsbereich ist weitgehend eben. Das Gelände jedes Grundstücks ist an die Höhenlage der nächst gelegenen Erschließungsstraße Am Kugelfang und der angrenzenden Grundstücke anzugleichen.

4. Baugrenzen, Abstandsflächen

4.1 Baugrenzen

- 4.1.1  Baugrenze

4.2 Abstandsflächen

- 4.2.1 Die Einhaltung der Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 BayBO wird angeordnet.

5. Bauliche Gestaltung

5.1 Baukörper

- 5.1.1 Gemäß Art. 81 Abs. 1 BayBO sind Fassaden und Dachdeckungen mit grellen Farbtönen und spiegelnden Materialien, mit Ausnahme von nicht verspiegelten Glasflächen, unzulässig.

5.2 Dächer

5.2.1 Dachform

Gemäß Art. 81 Abs. 1 BayBO sind Flachdächer und bis 10° geneigte Dächer als Sattel- oder Pultdächer zulässig.

5.2.2 Dachaufbauten

Gemäß Art. 81 Abs. 1 BayBO sind Dachaufbauten ausschließlich als technisch bedingte Dachaufbauten wie Aufzugsüberfahrten, Kamine, Anlagen zur solaren Energiegewinnung (Kollektoren, Photovoltaik), Antennen- und Satellitenempfangsanlagen etc. zulässig. Zum Dachrand müssen mindestens 3,0 m Abstand eingehalten werden, die Wandhöhe darf um maximal 3,0 m überschritten werden.

5.2.3 Dachbegrünung

Für alle Dächer wird eine extensive Dachbegrünung festgesetzt.

6. Verkehrsflächen

6.1  Straßenbegrenzungslinie

6.2  Öffentliche Verkehrsfläche

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Versorgung

7.1.1 Oberirdische Versorgungsleitungen sind unzulässig.

7.1.2 Oberirdische Schalt-, Verteiler- und Grundstücksanschlusschränke müssen so auf Privatgrund aufgestellt werden, dass diese von außen von der Verkehrsfläche aus zugänglich sind. Sie müssen in der Flucht der Einfriedung liegen bzw. baulich oder gestalterisch integriert sein.

7.1.3  Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Elektrizität, hier Transformatorenstation

7.2 Entsorgung

7.2.1 Entwässerung

Abwasser ist in das öffentliche Kanalnetz einzuleiten. Es gilt die „Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Fürstentfeldbruck“ (Entwässerungssatzung – EWS).

7.2.2 Niederschlagswasser

Anfallendes Regenwasser ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser ist frei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) eingehalten werden. Ansonsten muss bei der Stadt Fürstentfeldbruck eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt werden.

8. Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen, Tiefgaragenrampen und Nebenanlagen

8.1 Lage

8.1.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO wird festgesetzt, dass Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen, Tiefgaragenrampen und Nebenanlagen nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig sind.

8.2 Anzahl der Stellplätze

8.2.1 Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist entsprechend der „Satzung über die Erstellung von Garagen und Stellplätzen“ (Garagen- und Stellplatzsatzung - GaStS) zu ermitteln.

9. Einfriedungen

9.1.1 Gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO wird festgesetzt, dass Einfriedungen ausschließlich als Metallzäune mit einer Höhe von maximal 2,0 m oder in Form von Laubhecken zulässig sind.

9.1.2 Zur Sicherstellung der Durchlässigkeit für Kleintiere (z.B. Igel) sind Einfriedungen ohne Sockel zu errichten. Zwischen der Unterkante der Einfriedung und Oberkante Erdreich / befestigte Fläche muss ein mind. 10 cm breiter Bodenabstand auf voller Länge der Einfriedung eingehalten werden. Alternativ kann an jeder Grundstücksseite je 10 m laufender Einfriedungslänge ein Durchlass ausgeführt werden.

9.1.3 Ausgenommen von den Festsetzungen nach 9.1.1 und 9.1.2 sind betriebsbedingte freistehende Mauern bis zu einer Höhe von 2,0 m, wenn diese innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

10. Werbeanlagen

10.1.1 Gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO wird festgesetzt, dass sich bewegende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit blinkendem Licht (Blinklicht, Umlauflicht, Farbwechsel, Intervall-Licht usw.) und nach oben abstrahlende Laserlichtanlagen unzulässig sind.

10.1.2 Ferner wird festgesetzt, dass Werbeanlagen nur unterhalb der Traufe sowie je Gebäudeseite bis zu einer Ansichtsfläche von jeweils max. 6 m² zulässig sind.

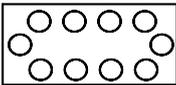
10.1.3 Gebäude unabhängige Werbeanlagen sind nur innerhalb der Bauräume und unter Berücksichtigung der unter 10.1.2 genannten Festsetzungen zulässig.

11. Grünordnung

11.1 Planzeichen

11.1.1  Private Freifläche / Grundstücksflächen

11.1.2  Ortsrand auf privater Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

11.1.3  Private Grünfläche mit Pflanzbindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

11.2 Baumschutz und Gehölzpflanzung

- 11.2.1 Die festgesetzten Neupflanzungen sind zu pflegen und vor Beschädigungen zu schützen.
Es gilt die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“. Ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen.

Die zu pflanzenden standortgerechten Gehölze sollen nach Möglichkeit aus heimischen Arten gemäß Pflanzliste bestehen.

Bei zu pflanzenden Bäumen sind die festgesetzten Qualitäten zu verwenden:

Bäume 1. Ordnung

Hochstämme oder mehrstämmige Solitärs
Stammumfang in 1 m Höhe 18-20 cm, mit Ballen

Bäume 2. Ordnung

Hochstämme oder mehrstämmige Solitärs
Stammumfang in 1 m Höhe 16-18 cm, mit Ballen

Sträucher

Mindestpflanzgröße 60-100 cm

Als Mindestgröße von Baumscheiben werden 4 m² in Belagsflächen und 8 m² zwischen Stellplätzen festgesetzt. Die Baumscheiben sind als Vegetationsfläche auszubilden. Wo erforderlich ist ein stabiler Anfahrerschutz vorzusehen.

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,50 m Entfernung von unterirdischen Versorgungseinrichtungen (Energie- und Wasserversorgung, Fernmeldeleitungen etc.) gepflanzt werden (DIN 18920). Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, ist der Einbau von Schutzmaßnahmen erforderlich, um die Baumwurzeln von den Versorgungsleitungen fernzuhalten.

11.2.2 Pflanzliste

Bäume 1. Ordnung:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

Bäume 2. Ordnung:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Wild-Kirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeerbaum
Sorbus torminalis	Elsbeere

Sträucher:

Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata/monogyna	Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere

Rosa spec.	Wild-Rosen
Salix spec.	Strauchweiden
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

11.3 Freiflächen

11.3.1 Baugrundstück

Die Baugrundstücke sind zu mind. 20% zu begrünen. Von diesen 20% sind mind. 75% mit heimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Die restlichen Flächen sind anzusäen.

Bei Grundstücken, deren Versiegelungsgrad die max. mögliche GRZ von 0,8 unterschreitet, sind die nicht versiegelten Freiflächen zu begrünen.

Auf den zu begrünenden Freiflächen sind keine Lagerflächen, Stellplätze oder sonstige vegetationsfremde Nutzungen zulässig.

Pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist ein Baum 1./2. Ordnung zu pflanzen.

Entlang der Straße „Am Kugelfang“ ist alle 15m mit einem Abstand von 2 m zur Grundstücksgrenze ein Baum 1. Ordnung zu pflanzen.

11.3.2 Private Grünflächen mit Pflanzbindung (innerhalb der Baugrundstücke)

Private Grünflächen sind zu 100 % zu begrünen (einzusäen und / oder zu bepflanzen).

Auf privaten Grünflächen mit Pflanzbindung sind keine Lagerflächen, Stellplätze oder sonstige vegetationsfremde Nutzungen zulässig.

Die Grünflächen sind zu 75 % mit Strauchpflanzungen mit heimischen Gehölzen, Pflanzabstand 1,5 m x 1,5 m zu bepflanzen. Die festgesetzte Anzahl der Bäume (1 Baum / 500 m² Grundstücksfläche) ist in das Raster zu integrieren. Die restlichen Flächen sind einzusäen.

11.3.3 Ortsrand auf privaten Grünflächen

Die festgesetzten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Ortsrand sind zu 100% zu bepflanzen.

Hier sind keine Lagerflächen, Stellplätze oder sonstige vegetationsfremde Nutzungen zulässig. Die Flächen sind mit Strauchpflanzungen aus heimischen Gehölzen,

Pflanzabstand 1,5 m x 1,5 m zu bepflanzen. 1 Baum / 200 m² Fläche ist in das Raster zu integrieren.

Die privaten Grünflächen des Ortsrandes sind zu den Baugrundstücken mit Zäunen abzugrenzen.

11.3.4 Zu den Bauanträgen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

11.4 Fertigstellung Grünflächen

Für Flächen für besondere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (externe Ausgleichsflächen außerhalb des Planungsumgriffes) wird der Fertigstellungstermin auf spätestens zwei Jahre nach Bekanntmachung des Bebauungsplans festgesetzt.

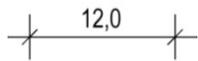
Die Grünflächen innerhalb des Planungsumgriffes sind spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude fertigzustellen.

12. Immissionsschutz

12.1 Lärmschutzzone Militärflughafen - Festsetzung entfällt

13. Sonstige Festsetzungen

13.1 Maßliche Festsetzung



Maßangabe in Metern, z.B. 12,0 m.

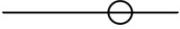
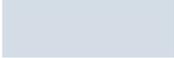
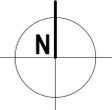
13.2 Genehmigungsfreistellung

Für das Plangebiet wird gemäß Art. 58 (1) Satz 2 BayBO die Genehmigungsfreistellung ausgeschlossen.

Stadtrat
21.07.2020

C. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (Planzeichen und Text)

1. Hinweise zur Darstellung

- 1.1  Bestehende Grundstücksgrenze
- 1.2  Mögliche neue Grundstücksgrenze
(Beispielhafte Parzellierung)
- 1.3 2447 Flurnummer, z.B. 2447
- 1.4  Bestehendes Gebäude
- 1.5  Nordpfeil

2. Textliche Hinweise

2.1 Örtliche Bauvorschriften – Satzungen

Satzung über die Erstellung von Garagen und Stellplätzen“ (Garagen- und Stellplatzsatzung - GaStS)

Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Fürstenfeldbruck (Entwässerungssatzung – EWS).

Satzung über die Errichtung und Gestaltung von Dachgauben in der Stadt Fürstenfeldbruck (Dachgaubensatzung – DachgS)

Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder (Fahrradabstellplatzsatzung - FAbS)

2.2 Schneelast

Für die Bemessung der statisch beanspruchten Bauteile der Gebäude ist die Schneelastzone II (Schneider, Bautabellen für Ingenieure 3.31) mit einer Geländehöhe von ca. 520,50 m üNN anzusetzen.

2.3 Hydrologie

2.3.1 Grundwasser

Die Beobachtung der nächstgelegenen amtlichen Grundwassermessstelle Hasenheide 908/16227 (Am Hartanger 1) mit einer GOK von 523,48 üNN ist mit dem HHW von 515,39 üNN, dem MW (1990-2004) von 514,25 üNN und dem NNW von 513,63 üNN angegeben.

2.3.2 Niederschlagswasser

Die Versickerung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen wird in Bayern durch die NWFreiV geregelt. Unverschmutztes Niederschlagswasser sollte nach Möglichkeit flächenhaft über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht in das Grundwasser geleitet werden. In Ausnahmefällen kann das Niederschlagswasser auch über Rigolen, Sickerrohre oder Sickerschächte versickert werden. Dabei müssen die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) beachtet werden. Wenn die Maßnahmen der NWFreiV und der TRENGW eingehalten werden, dann ist die Versickerung genehmigungsfrei. In anderen

Fällen wird die Zulässigkeit der Versickerung in einem Wasserrechtsverfahren entschieden.

- 2.3.3 Nutzung des Niederschlagswassers
Anfallendes Niederschlagswasser ist möglichst in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser bzw. zur Bewässerung zu nutzen.
- 2.3.4 Starkregenereignisse
Zur Vermeidung oder Verringerung durch Wasserschäden infolge von Starkregenereignissen wird auf das DWA Merkblatt 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“ verwiesen. Empfohlen werden beispielsweise die Errichtung von Schwellen vor Tiefgarageneinfahrten, das Ermitteln und Freihalten von Fließwegen bei Sturzfluten sowie das Vorsehen von zentralen Sicker- oder Retentionsflächen.
- 2.3.5 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
Bei Ansiedlung eines Betriebes, der wassergefährdende Stoffe einsetzt, wird die frühzeitige Kontaktaufnahme mit der fachkundigen Stelle (ka) am Landratsamt Fürstenfeldbruck empfohlen.

2.4 Ver- und Entsorgung

- 2.4.1 Wasserversorgung
Sämtliche Bauvorhaben müssen mit Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.
- 2.4.2 Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben müssen mit Fertigstellung an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen sein. Das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern (siehe 3.3.2 und Teil A., Punkt 7.2).
- 2.4.3 Die Abfallentsorgung erfolgt über den Landkreis Fürstenfeldbruck. Es wird angeregt auf den einzelnen Baugrundstücken an geeigneter Stelle Eigenkompostieranlagen (Komposter) zu errichten.

2.5 Grünordnung

- 2.5.1 Bodenschutz
Die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Bei der Durchführung der Baumaßnahme ist auf die Grundsätze des Bodenschutzes zu achten. Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, dass er wiederverwendungsfähig bleibt.

Das bedeutet:

- eine getrennte Lagerung des belebten Oberbodens in niedrigen Mieten in einer Höhe von max. 2,50 m und Begrünung mit einer Leguminosensaat
- den Wiedereinbau im Bereich des Baufeldes durch Aufbringung einer max. 40 cm dicken Schicht
- einen weitgehenden Massenausgleich durch Wiedereinbau eines Teiles der Aushubmassen, wobei die Festsetzungen und die Anpassung an das Urgelände zu beachten sind.

- 2.5.2 Bezüglich des Grenzabstandes von Pflanzen wird auf Art. 47 bis 50 AGBGB hingewiesen.

- 2.5.3 Nachfolgend angeführte Gehölze sollen nicht gepflanzt werden:
Einfassungshecken und Solitärgehölze aus Nadelgehölzen wie z.B. Thuja, Fichte, Scheinzypresse, Trauerformen.

- 2.5.5 Fassadenbegrünung
Es wird angeregt, wo technisch und gestalterisch möglich, die Fassaden zu begrünen.

2.6 Schallschutz - Immissionsschutz

- 2.6.1 Schalltechnisches Gutachten
Anhand von schalltechnischen Gutachten ist beim Baugenehmigungsantrag bzw. Nutzungsänderungsantrag (Genehmigungsfreistellungsverfahren wird ausgeschlossen, siehe Sonstige Festsetzungen 13.2) von jedem anzusiedelnden Betrieb, mit Ausnahme von Betrieben mit reiner Büronutzung nachzuweisen, dass die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschritten werden. Die Gutachten sind unaufgefordert vorzulegen.
Auf den Nachweis soll verzichtet werden, wenn es sich offenkundig um einen nicht störenden, geräuscharmen Betrieb ohne Nachnutzung handelt.
Ausnahmen von der Festsetzung 2.2 sind zulässig, sofern durch ein schalltechnisches Gutachten durch eine nach § 29b BImSchG bekanntgegebene Messstelle die schalltechnische Verträglichkeit nachgewiesen wird.

- 2.6.2 Immissionen aus angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen
Auf temporär auf den Planungsumgriff einwirkende Immissionen aus den bestehenden angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen - wie Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen - wird verwiesen. Die Belastungen entsprechen Art und Maß einer landwirtschaftlichen Nutzung und sind mit dem in unmittelbarer Nachbarschaft zum Außenbereich liegenden Wohnen innerhalb der Gewerbefläche (Betriebsleiterwohnungen) vereinbar.
Ebenso ist zeitweise mit Verkehrslärm aus landwirtschaftlichem Fahrverkehr sowie Lärmimmissionen während der Erntezeit sowohl vor 6:00 Uhr morgens wie auch nach 22:00 Uhr abends zu rechnen.

2.7 Feuerwehr

Feuerwehruzufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen sind so zu bemessen, dass eine Befahrbarkeit für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von 10 t gewährleistet ist (DIN 14090). Werden Tiefgaragen überquert, ist eine Dimensionierung nach Brückenlastklasse 30 (DIN 1072) erforderlich. Sie müssen ständig in voller Breite, Höhe (Lichtraumprofil) und Länge benutzbar sein.

2.8 Altlasten - Kampfmittel

- 2.8.1 Altlasten
Das Plangebiet liegt östlich der kartierten Altlastenfläche Nr. 07.18 des Landkreises Fürstentum Bruck.
- 2.8.2 Kampfmittel
Anhand einer der Stadt zur Verfügung stehenden Luftbildkarte ist nicht davon auszugehen, dass im Planungsumgriff mit Kampfmitteln bzw. Bombenfunden aus dem 2. Weltkrieg zu rechnen ist. Da Kampfmittel dennoch nicht völlig auszuschließen sind, ist dies bei den Aushubarbeiten entsprechend zu berücksichtigen.

2.9 Geländeauffüllung

Bezüglich des Einbaumaterials wird auf die „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln - der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA)“ verwiesen. Generell sollte ausschließlich mit unbelastetem Material verfüllt werden. Dieser Nachweis kann durch eine Oberbodenuntersuchung der in der BBodSchV einschlägigen Untersuchungsbereiche oder durch einen aussagekräftigen

Herkunftsnachweis von unbelastetem Einbaumaterial erfolgen. Bei der Verfüllung ist auf eine ausreichende Tragfähigkeit (Standssicherheit, Frostschutz etc.) zu achten.

2.10 Solare Energiegewinnung

Der Einbau von Anlagen zur solaren Energiegewinnung (Sonnenkollektoren, Photovoltaik) wird empfohlen.

2.11 Energieeinsparung / Wärmedämmung

Für die Gebäude wird ein über die gesetzlichen Anforderungen (EnEV) hinausgehender Wärmedämmstandard empfohlen (KfW 55 als Zielgröße der Stadt Fürstenfeldbruck).

2.12 Denkmalschutz

Flächen mit archäologischem Bodendenkmal
Zwei Drittel des Planungsumgriffes weisen in der Bodenkarte des Landesamtes für Denkmalpflege Verdachtsflächen für archäologische Bodendenkmäler aus (Siedlung der frühen und mittleren römischen Kaiserzeit sowie verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung; D-1-7733-0063). Im Herbst 2018 fanden die Grabungs- sowie erforderlichen archäologischen Begleit-, Untersuchungs-, Sicherungs- und Bergungsmaßnahmen i.S.d. DSchG statt. Die Ergebnisse wurden dem Landesamt für Denkmalpflege Ende 2018 zugestellt, die fachliche und formale Freigabe liegt noch nicht vor.
Im Falle von etwaigen dennoch zu Tage tretenden Bodendenkmalen besteht weiterhin eine gesetzliche Meldepflicht gem. DSchG.

Kartengrundlage

Digitale Flurkarte

Maßentnahme

Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet;
keine Gewähr für Maßhaltigkeit.
Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

D. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

In der Sitzung vom 20.03.2018 hat der Stadtrat die Aufstellung des „Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Hasenheide Nord – „Nr. 96/2 - Kugelfang West“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

2. Billigungsbeschluss

In der Sitzung vom 20.03.2018 hat der Stadtrat den Vorentwurf in der Fassung vom 20.03.2018 gebilligt.

3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte ortsüblich durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes in der Fassung vom 20.03.2018 im Zeitraum vom 30.08.2018 bis 05.10.2018.

Gleichzeitig erfolgte gemäß § 4 (1) BauGB die Beteiligung der Behörden.

4. Erneuter Billigungsbeschluss

In der Sitzung vom 10.04.2019 hat der Planungs- und Bauausschuss den Entwurf in der Fassung vom 10.04.2019 gebilligt.

5. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte ortsüblich durch öffentliche Auslegung des Entwurfes in der Fassung vom im Zeitraum vom bis

Gleichzeitig erfolgte gemäß § 4 (2) BauGB die Beteiligung der Behörden.

6. Satzungsbeschluss

In der Sitzung vom hat der Stadtrat den Bebauungsplan in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

7. Bekanntmachung und Inkrafttreten

Die Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgte am, der Bebauungsplan tritt damit an diesem Tage in Kraft.

Stadt Fürstenfeldbruck

Planverfasser

Fürstenfeldbruck, den

Germering, den

.....
gez. Erich Raff
Oberbürgermeister

.....
Thomas Wild
Dipl.-Ing. Univ. Architekt + Stadtplaner

Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Hasenheide Nord – „Nr. 96/2 – Kugelfang-West“

Begründung und Umweltbericht

Planverfasser

Thomas Wild
Dipl.-Ing. Architekt und Stadtplaner ByAK
Hubertusstraße 14
82110 Germering

Naturschutz / Umweltbelange

Büro Freiraum
Johann Berger
Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner ByAK
Oberer Graben 3a
85354 Freising

Daten

Vorentwurf vom 20.03.2018
Entwurf vom 10.04.2019
Endfassung vom

Stadtrat
21.07.2020

Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan Hasenheide Nord – „Nr. 96/2 – Kugelfang-West“

Inhaltsverzeichnis Begründung und Umweltbericht

1.	Rahmenbedingungen der Planung	4
1.1	Geltungsbereich	4
1.2	Lage und Beschaffenheit der Umgebung und des Planungsgebietes	4
1.2.1	Großräumliche Lage und Funktion der großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck	4
1.2.2	Infrastruktur	5
1.2.3	Naturräumliche Grundlagen	5
1.2.4	Planungsgebiet	5
1.3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	8
1.3.1	Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan	8
1.3.2	Bebauungspläne	9
1.3.3	Lärmschutzbereiche (Zonen)	10
1.3.4	Bauschutzbereich - Bauhöhenbeschränkung	10
1.3.5	FFH-Gebiet	10
1.3.6	Biotopkartierung	10
1.3.7	Immissionen	10
1.3.8	Altlasten - Kampfmittel	11
1.3.9	Bodendenkmäler	11
1.3.10	Sonstiges	11
2.	Anlass und Ziel der Planung	11
3.	Konzeption der Planung	12
3.1	Städtebauliche Konzeption	12
3.2	Art der baulichen Nutzung	12
3.2.1	Baugebietskategorie	12
3.2.2	Nutzungen	12
3.2.3	Baulicher Schallschutz	13
3.3	Maß der baulichen Nutzung	13
3.3.1	Definition des Maßes der baulichen Nutzung	13
3.3.2	Grundflächenzahl (GRZ)	13
3.3.3	Reduktion der Versiegelung	13
3.3.4	Baumassenzahl (BMZ)	13
3.3.5	Wandhöhe (WH)	14
3.3.6	Firsthöhe (FH)	14
3.3.7	Abgrabungen, Aufschüttungen, Höhenlage	14
3.4	Bauliche Gestaltung	14
3.4.1	Baukörper	14
3.4.2	Dächer	14
3.4.3	Einfriedungen	14
3.4.4	Werbeanlagen	14
3.5	Verkehrsflächen und Parkierung	15
3.5.1	Erschließung	15
3.5.2	Parkierung und Nebenanlagen	15
3.5.3	Stellplatzschlüssel	15
3.6	Konzept Ver- und Entsorgung	15
3.6.1	Erschließung	15
3.6.2	Trinkwasserversorgung	15
3.6.3	Entwässerung / Abwasser	15
3.6.4	Niederschlagswasser	15
3.6.5	Feuerwehr / Löschwasserversorgung	15
3.7	Grünkonzept	16
3.7.1	Grünordnung	16

4.	Flächenbilanz: Neue Planung in Zahlen	16
4.1	Flächen	16
5.	Umweltbericht	17
	Inhaltsverzeichnis Umweltbericht	17
6.	Realisierung – Auswirkung der Planung	29
6.1	Auswirkung der Planung	29
6.1.1	Auswirkungen auf infrastrukturelle Einrichtungen der Gemeinde	29
6.1.2	Auswirkungen auf Naturhaushalt, Landschaft und Umwelt	29
6.1.3	Nachfolgelasten	29
6.1.4	Umsetzung	29
6.1.5	Zusammenfassung	29
6.2	Sicherung der Planung	29
6.3	Kosten der Maßnahme	29
	Unterschriften	30
7.	Verweise	31
7.1	Verweis 1 - Quellen	31
7.2	Verweis 2 - Untersuchungen und Planungen	31
8.	Anlagen	32
8.1	Anlage 1 - Unterlagen zum Umweltbericht	
8.2	Anlage 2 - Unterlagen zum Immissionsschutz (Schall)	

Stadtrat
21.07.2020

1. Rahmenbedingungen der Planung

1.1 Geltungsbereich

Das Planungsgebiet befindet sich am nördlichen Stadtrand von Fürstenfeldbruck westlich des Industriegebietes Hasenheide Nord, angebunden an die Straße ‚Am Kugelfang‘ im Osten, im Süden begrenzt durch die Fraunhoferstraße.

Der Geltungsbereich mit einer Fläche von ca. 13.885 m² umfasst die Flurnummer 2447/2 sowie Teilflächen der Flurnummern 2526/3 und 2632/10 der Gemarkung Fürstenfeldbruck, Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck.

1.2 Lage und Beschaffenheit der Umgebung und des Planungsgebietes

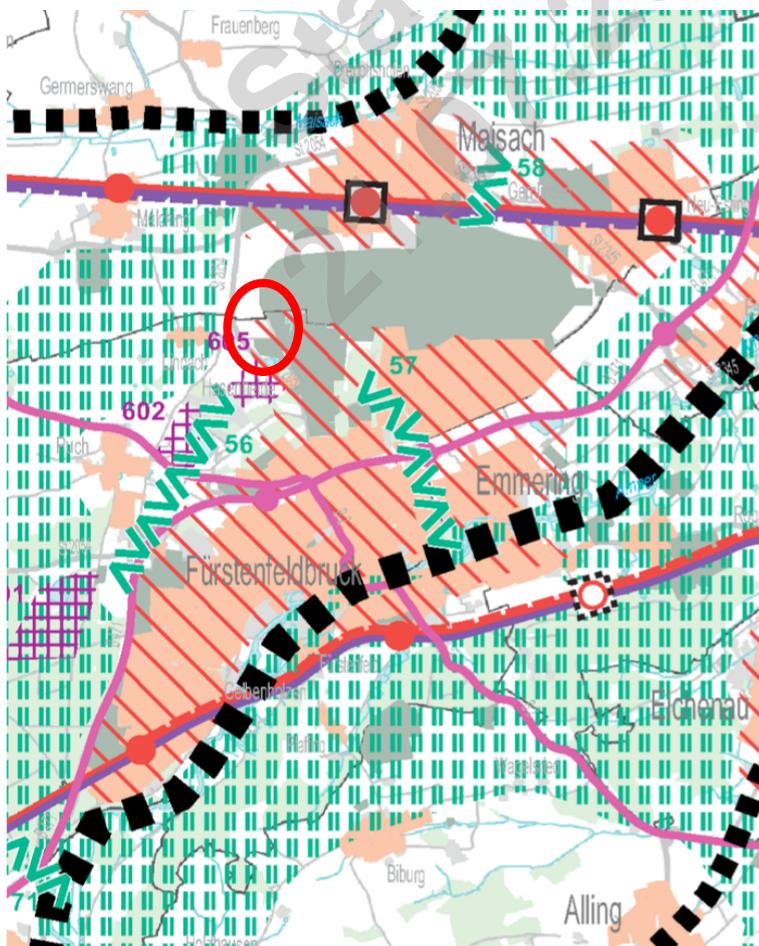
1.2.1 Großräumliche Lage und Funktion der großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck

Fürstenfeldbruck liegt westlich der Landeshauptstadt München. Die Einwohnerzahl beläuft sich derzeit auf ca. 37.200 (Stand Ende 2016).

Fürstenfeldbruck ist gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018 (LEP) ein Mittelzentrum und liegt im Stadt- und Umlandbereich des Verdichtungsraumes München und in der überregionalen Entwicklungsachse München – Augsburg.

Entsprechend des Regionalplanes 14, München (RP 14) „... werden gemäß LEP B II 1.2 Bereiche festgelegt, die für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommen. Der Lenkung der Siedlungsentwicklung in diese Bereiche kommt ein besonderes Gewicht zu. Dort soll eine über die in B II Z 2.1 festgelegte Zielsetzung hinausgehende Siedlungsentwicklung zulässig sein. Dabei soll in der Regel zunächst auf bereits ausgewiesene Wohn- und/oder Gewerbegebiete zurückgegriffen werden“ (RP, Ziel B II 2.3).

Auf Karte 2 zum RP 14 (Ausschnitt 9) liegt der Planungsumgriff innerhalb des nördlichen Siedlungsentwicklungsbereiches zwischen Gewerblichen Bauflächen im Osten sowie im Süden.



Ausschnitt Karte 2
Regionalplan 14
(Ausschnitt 9)

1.2.2 Infrastruktur

Die kommunale und soziale Infrastruktur eines Mittelzentrums sowie die entsprechende Versorgung mit Einzelhandelsbetrieben sind vorhanden.

1.2.3 Naturräumliche Grundlagen

Naturräumliche Gliederung und Geologie

Fürstenfeldbruck gehört naturräumlich zum Bereich der Isar-Inn-Schotterplatten der Münchner Ebene.

Das Planungsgebiet ist naturräumlich zur Münchener Schotterebene zuzuordnen.

Die geologische Raumeinheit ist hier die Paar-Isar-Region. Geologisch ist das Planungsgebiet dem hochwürmglazialen Schotter außerhalb der Endmoränen als Niederterrasse zuzuordnen (Geologische Karte von Bayern 1980, M 1:25.000).

Das lockere Schottermaterial ist wasserdurchlässig und daher ein sehr guter Grundwasserträger.

Boden

In der Verebnungsfläche von Fürstenfeldbruck und nördlich davon sind die ausgedehnten, sog. hochwürmglazialen Schotter der Niederterrasse, die während und nach der letzten Eiszeit abgelagert wurden, anzutreffen. Diese lagern den tertiären Sedimenten, die als Schluffe, Tone und Sande ausgebildet sein können, auf. Über nahezu den gesamten Bebauungsplanbereich wurde zu archäologischen Grabzwecken der Oberboden entfernt, es wurden Grablöcher / Schürfe angelegt. Bei den vorliegend dokumentierten Erkundungsarbeiten wurden die quartären Kiese vor Ort jeweils bis zur Endteufe erkundet.

Die tertiären Sedimente wurden bei der Ausführung der Aufschlüsse nicht angetroffen. (...)

Bis Bohrendteufe wurden gut tragfähige, quartäre Kiese in überwiegend dichter bis sehr dichter Lagerung erkundet. (...)

In der Summe wurden vorliegend also unter geotechnischen Gesichtspunkten günstige Untergrund- und Grundwasserverhältnisse angetroffen.

(vgl. Baugrundgutachten, Crystal Geotechnik vom 11.05.2011)

Kleinklima

Das Planungsgebiet liegt im Übergangsbereich zwischen dem feuchten atlantischen und dem trockenen kontinentalen Klima. Weitere wesentliche wetterbestimmende Faktoren sind die Alpen als mitteleuropäische und die Donau als regionale Wetterscheide. Aufgrund dieser Konstellation ist das Wetter relativ wechselhaft. Der Föhn bringt das ganze Jahr hindurch aus südlicher Richtung immer wieder warme und trockene Luftströmungen nach Fürstenfeldbruck. Mai, Juni, Juli und August sind die regenreichsten Monate des Jahres.

Das Gebiet wird durch folgende Daten charakterisiert:

Mittlere Jahrestemperatur: ca. + 7 / 8°C

Mittlere jährliche Niederschlagssumme: ca. 800 l / m²

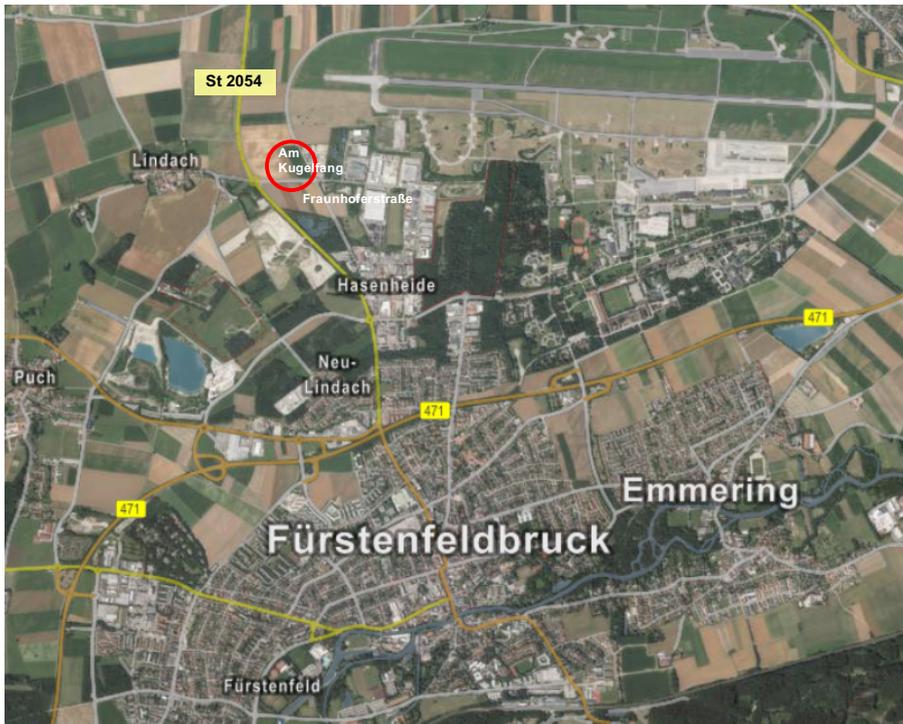
Vegetation

Bei einer natürlichen Entwicklung würde sich wohl Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Waldgersten-Buchenwald einstellen. Diese potenziell natürlicher Vegetation entsprechenden Formationen gibt es in der näheren Umgebung kaum noch. Der Landschaftsplan verweist auf die Felgedinger Schotterzunge mit mageren wasserdurchlässigen Böden als natürlichen Standort für Heidevegetation und lichte Wäldchen.

1.2.4 Planungsgebiet

Lage

Das Planungsgebiet liegt im Norden von Fürstenfeldbruck westlich des Gewerbe- und Industriegebietes Hasenheide. Im Südosten schließt das Gewerbegebiet Hasenheide an. Im Norden bzw. Nordosten liegt der ehemalige Militärische Flugplatz Fürstenfeldbruck, der sich hauptsächlich auf Maisacher Flur befindet. Westlich der St 2054 liegt der Ortsteil Lindach.



Luftbildausschnitt Fürstenfeldbruck Mitte und Nord

Baulicher Bestand

Das Planungsgebiet ist derzeit unbebaut.

Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die Straße ‚Am Kugelfang‘ im Osten, die sich mit der Fraunhoferstraße westlich des Gewerbe- und Industriegebietes Hasenheide kreuzt. Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die Staatsstraße 2054 im Westen.

In Fürstenfeldbruck findet die Verkehrserschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr über Busse statt. Durch die Fraunhofer- und Liebigstraße führt die Buslinie 837. Der S-Bahnhof Fürstenfeldbruck liegt in einer Entfernung von ca. 3,5 km.



Luftbild-Ausschnitt Fürstenfeldbruck - Hasenheide mit Straßenangaben

Grundwasser und Gewässer

Das Planungsgebiet liegt auf einer Höhe von ca. 520,5 m üNN. Die generelle Grundwasserfließrichtung verläuft in Fürstenfeldbruck nach Nordosten in Fließrichtung der Amper. Bei Feldversuchen auf den gegenüber liegenden Grundstücken östlich der Straße Am Kugelfang ergab sich am 24.03.2011 „... ein Grundwasserspiegel von 514,27 m üNN. Zur Dimensionierung von Versickerungsanlagen kann für die quartären Kiese ein Bemessungsdurchlässigkeitsbeiwert von $k_f = 2 \times 10^{-4}$ m/s angegeben werden. (...)“ (vgl. Baugrundgutachten, Crystal Geotechnik vom 11.05.2011) „Der Mittelwasserstand kann mit ca. 6,7 – 5,7 m unter Geländeoberkante abgeschätzt werden. Bei hohen Grundwasserständen muss ab ca. 3,60 m unter jetziger Geländeoberfläche mit Grundwasser gerechnet werden. (...)“.

Die Sickerfähigkeit des natürlichen Bodens wird als gut bewertet. In unmittelbarer Nähe des Planungsgebietes liegen keine Fließgewässer.

Vegetation

Das Planungsgebiet wird als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt.

In geringer Entfernung schließt das FFH-Gebiet Flughafen Fürstenfeldbruck, mit dem Lebensraumtyp 6510 Magere Flachland-Mähwiesen an. Das FFH-Gebiet ist auch als Wiesenbrütergebiet kartiert.

Im Osten befindet sich die Straße ‚Am Kugelfang‘, die nach Maisach führt, im Süden die Fraunhoferstraße.

Im Norden und Westen schließen weitere landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Topographie

Die bestehende topographische Situation des Planungsgebietes ist weitgehend eben.

Stadtrat
21.07.2020

1.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.3.1 Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

Das Planungsgebiet ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Fürstentfeldbruck als ‚Fläche für Landwirtschaft und Erholung‘, in der Neuaufstellung als ‚Fläche für die Landwirtschaft‘ dargestellt.

Im Osten befindet sich die Straße ‚Am Kugelfang‘ und ein durchgehenden Streifen ‚Grünfläche‘ mit geplanten Bäumen, in der Neuaufstellung als ‚allgemeine Grünfläche‘ bezeichnet und ohne Baum-Darstellungen als Randzone für das anschließende Industriegebiet (GI).

Für einen Großteil des Planungsgebietes ist eine Verdachtsfläche für Bodendenkmäler mit der Nr. 083 dargestellt.



Ausschnitt
rechtsverbindlicher
Flächennutzungsplan



Ausschnitt
Entwurf Neuaufstellung 2008
Flächennutzungsplan

65. Änderung des Flächennutzungsplans

Die derzeit sich ebenfalls im Verfahren befindende 65. FNP-Änderung wird den Planungsumgriff sowie einen etwa gleich großen Bereich südlich der Fraunhoferstraße als Gewerbefläche darstellen (GE) mit einem geplanten Streifen ‚Grünfläche‘ im Westen als Ortsrandeingrünung sowie an den nördlichen und südlichen Rändern der beiden GE-Flächen.



Ausschnitt
**65. Änderung (Entwurf), dargestellt im
Entwurf Neuaufstellung 2008
Flächennutzungsplan**

Im geltenden Flächennutzungsplan sind zwar einerseits im Bereich des Industriegebietes Hasenheide-Nord noch einzelne Flächen als Gewerbeflächen dargestellt, aufgrund von vorhandenen Altlasten und der Eigentumsverhältnisse konnte jedoch andererseits dort bis heute eine weitere Entwicklung trotz vielfacher Bemühungen nicht erfolgen. So mussten wiederholt Anfragen nach gewerblichen Ansiedlungen zurückgewiesen werden, obgleich diese gemäß der städtischen Bewertungsmatrix für Ansiedlungswünsche durchaus für die Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck interessant gewesen wären. Aus vorgenannten Gründen verfügt die Stadt kaum noch über kurz- und mittelfristig bebaubare Gewerbeflächen. Somit kann die 65. FNP-Änderung Abhilfe schaffen mit der Darstellung von neuen Gewerbeflächen auch westlich der Straße Am Kugelfang, deren Erschließungsfunktion mit beidseitiger Anbindung dadurch auch sinnvoller wird.

1.3.2 Bebauungspläne

Bebauungsplan Hasenheide Nord „Nr. 96/2 - Kugelfang-West“

Der Stadtrat hat am 20.03.2018 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Hasenheide Nord „Nr. 96/2 - Kugelfang-West“ gefasst. Gleichzeitig stimmte der Stadtrat dem Vorentwurf zu und beschloss die frühzeitige Beteiligung von Bürgern und Behörden nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB. Am 10.04.2019 beschloss der Planungs- und Bauausschuss die Billigung des Bebauungsplanes 96/2, den Entwurf sowie die Beteiligung von Bürgern und Behörden nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.

Angrenzende Bebauungspläne

Im Süden schließt der Bebauungsplan Nr. 94/3f-1, im Osten der Bebauungsplan Nr. 94/3k-1 an, der auf der westlichen Straßenseite von ‚Am Kugelfang‘ durch diesen Bebauungsplan ersetzt wird.

1.3.3 Lärmschutzzonen

Der militärische Flughafenbetrieb wurde 2003 eingestellt, die Lärmschutzbereiche (Zonen) sind durch die mittlerweile erfolgte Änderung des Regionalplans (Tektur 2) aufgehoben.

1.3.4 Bauschutzbereich - Bauhöhenbeschränkung

Der militärische Flughafenbetrieb wurde 2003 eingestellt, aufgrund der mittlerweile erfolgten Änderung des Regionalplans (Tektur 2) mit Aufheben der Lärmschutzbereiche (Zonen) entfällt der Bauschutzbereich.

1.3.5 FFH-Gebiet

Nördlich des Planungsgebietes befindet sich der festgesetzte und übernommene Umgriff des FFH Gebietes „Flughafen Fürstenfeldbruck“ (Nr. 7733-371). Das Planungsgebiet befindet sich in der Nähe des westlichen Teils des FFH-Gebietes. Hier befindet sich der Lebensraumtyp (6510) Magere Flachland-Mähwiesen, *Alopecurus pratensis*, *Sanguisorba officinalis*. Im FFH-Gebiet ist auch ein Wiesenbrütergebiet vermerkt.



Luftbild mit Darstellung des Planungsgebietes, des FFH-Gebietes und der kartierten Biotope.

1.3.6 Biotopkartierung

In weiterer Entfernung des Planungsgebietes befindet sich die Biotopteilfläche 7733-0091-001 (Weidenfeuchtgebüsche) auf der Flurnummer 2497. Weiter östlich in einem Abstand von ca. 85m zum Planungsgebiet liegen die Teilflächen 7733-0091-002 + 003 (Initiale Trockenvegetation in einer Kiesgrube) auf der Flurnummer 2520/14. Aufgrund der räumlichen Trennung (keine unmittelbare Nachbarschaft) hat das Vorhaben keine Auswirkungen auf die Biotope.

1.3.7 Immissionen

Der militärische Flughafenbetrieb wurde 2003 eingestellt, die Lärmschutzbereiche (Zone)n sind durch die mittlerweile erfolgte Änderung des Regionalplans (Tektur 2) aufgehoben. Ansonsten wird auf das schalltechnische Gutachten durch Müller-BBM Nr. M142870/01 vom 26.07.2018 zu verwiesen (siehe Anlage 2).

Auf den Planungsumgriff können Immissionen aus den bestehenden angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen einwirken. Diese sind jedoch mit dem betriebsnahen

Wohnen innerhalb der Gewerbefläche vereinbar. Zeitweise kann es zu Verkehrslärm aus landwirtschaftlichem Fahrverkehr sowie Lärmimmissionen während der Erntezeit außerhalb der üblichen Tagzeit (06:00 bis 22:00 Uhr) kommen.

1.3.8 Altlasten - Kampfmittel

Altlasten

Im Planungsgebiet ist keine Altlastenverdachtsfläche ausgewiesen. Westlich des Umgriffs liegt die kartierte Altlastenfläche Nr. 07.18.

Kampfmittel

Anhand einer der Stadt zur Verfügung stehenden Luftbildkarte ist nicht davon auszugehen, dass im Planungsumgriff mit Kampfmitteln bzw. Bombenfunden aus dem 2. Weltkrieg zu rechnen ist. Da Kampfmittel dennoch nicht völlig auszuschließen sind, ist dies bei den Aushubarbeiten entsprechend zu berücksichtigen.

1.3.9 Bodendenkmäler

Der Planungsumgriff auf der Flurnummer 2447/2 befindet sich zu großen Teilen auf einer archäologischen Verdachtsfläche.

Wie im Jahr 2010 bereits auf dem östlich der Straße ‚Am Kugelfang‘ gelegenen Gelände durchgeführt, fanden im Herbst 2018 die Grabungs- sowie erforderlichen archäologischen Begleit-, Untersuchungs-, Sicherungs- und Bergungsmaßnahmen i.S.d. DSchG statt. Die Ergebnisse wurden dem Landesamt für Denkmalpflege Ende 2018 zugestellt, die fachliche und formale Freigabe liegt noch nicht vor.

1.3.10 Sonstiges

Weitere planungsrechtlich relevante Rahmenbedingungen sind derzeit nicht bekannt bzw. werden im Laufe des Verfahrens an dieser Stelle ergänzt.

Zur Sicherstellung der Qualität der Planung wird für das Plangebiet gemäß Art. 58 (1) Satz 2 BayBO die Genehmigungsfreistellung ausgeschlossen. Begründet wird dies u.a. durch die Belange des Immissionsschutzes (siehe Satzung, B. Festsetzungen Ziffern 2.3 und 2.4 sowie C. Hinweise Ziffer 2.6) und die Sicherstellung der festgesetzten Freiflächengestaltung wie die Einhaltung der Pflanzvorgaben (siehe Satzung B. Festsetzungen Ziffer 11.3).

2. Anlass und Ziel der Planung

Die gewerbliche Entwicklung der letzten Jahre im Gewerbe- und Industriegebiet Hasenheide zeigt, dass das Flächenpotenzial der über die bisherigen Bebauungspläne ausgewiesenen Baugebiete weitgehend erschöpft ist.

Wie unter Ziffer 1.3.1 bereits näher ausgeführt, können einzelne, im Flächennutzungsplan als Gewerbeflächen dargestellte und noch „freie“ Flächen aufgrund von Altlasten und Eigentumsverhältnissen keiner weiteren Entwicklung zugeführt werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll deshalb auf der Grundlage der 65. Änderung des Flächennutzungsplans die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen werden, das vorhandene Gewerbe- und Industriegebiet Hasenheide Nord westlich der Straße Am Kugelfang zu erweitern, gleichzeitig einen städtebaulich wirksamen Ortsrand nach Westen zu sichern sowie für Ansiedlungsgesuche neue Gewerbeflächen zur Verfügung stellen zu können.

Mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Büro Thomas Wild, Architekt und Stadtplaner, Germering, sowie für die Grünordnung das Büro Freiraum Berger, Freising, beauftragt.

3. Konzeption der Planung

3.1 Städtebauliche Konzeption

Das Planungsgebiet bildet den neuen westlichen Abschluss des Gewerbe- und Industriegebietes Hasenheide Nord. Von Ost nach West abnehmend soll ein städtebaulicher Übergang vom östlichen Industrie- bzw. Gewerbegebiet zum Ortsrand geschaffen werden. Deshalb wird die geringere Höhe und Dichte des westlichen Bereiches des benachbarten BPlan 94/3k-1 für diesen Bebauungsplan übernommen.

An der Ostseite (Straße) schließen die Bauflächen ohne Festsetzung von Grünflächen an die Grundstücksgrenze an. Dies ist damit begründet, dass die Straße Am Kugelfang sowohl eine einseitige Baumreihe im Osten aufweist wie auch die dahinter anschließenden bis zu 18 m tiefen Grundstücke als Grünflächen festgesetzt sind (siehe BPlan 94/3k-1). Somit ist für den Straßenraum bereits eine ausreichende Grünordnung vorhanden.

An den Grenzen des Planungsbereiches zur freien Landschaft im Norden und Westen ist ein Ortsrand mit privaten Grünflächen vorgesehen. Zusätzlich ist zwischen den Bauflächen und diesem Ortsrand sowie im Süden zur Fraunhoferstraße eine 4,4 m bis 5,0 m breite Pufferzone als Private Grünfläche mit Pflanzbindung festgesetzt.

Die Erschließung erfolgt über die Straße ‚Am Kugelfang‘ im Osten.

3.2 Art der baulichen Nutzung

3.2.1 Baugebietskategorie

In der in Aufstellung befindlichen 65. Änderung des Flächennutzungsplans ist der Planungsumgriff als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Dadurch soll nicht das Industriegebiet Hasenheide nach Westen fortgesetzt werden, sondern vielmehr der städtebaulichen Randlage des Planungsbereichs – auch im Anschluss an den im Osten liegenden Bebauungsplan Nr. 94/3k-1 - Rechnung getragen werden, insbesondere auch die Beschränkung der Geräuschemissionen betreffend.

3.2.2 Nutzungen

Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben als Ausnahme

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe, die unter der Schwelle des § 11 Abs. 3 BauNVO liegen, nur in Verbindung mit Gewerbebetrieben zulässig sind und innenstadtrelevantes Sortiment ausgeschlossen ist.

Damit soll zum einen die Zweckbestimmung und der Gebietscharakter des Gewerbegebietes Hasenheide mit Vorrang für eher störende oder belästigende Gewerbebetriebe gewahrt und zum anderen ein regelmäßiges Verkehrsaufkommen durch Konsumenten vermieden werden.

Zulässigkeit von Wohnungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass pro Grundstück max. 1 Wohnung i.S. des § 8 Abs. 3 Satz 1 BauNVO bis zu einer Größe von maximal 130 m² Wohnfläche, jedoch maximal 40% der Gesamtnutzfläche zulässig ist, sofern sie sich nicht im Bereich der Fläche gem. Ziffer 2.4 befindet. Davon abweichend sind Ausnahmen nur in begründeten betrieblichen Einzelfällen zulässig. Damit soll sichergestellt werden, dass die Anzahl und Größe von „zweckgebundenen“ Wohnungen im Gewerbegebiet bereits durch eine Festsetzung geregelt bzw. begrenzt wird. Durch die betriebliche Nutzung und / oder die Unterbringung mehrerer Gewerbebetriebe auf einem Grundstück können in begründeten Einzelfällen Ausnahmen erfolgen.

Ausschluss von Vergnügungsstätten

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die nur ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig sind. Damit soll der Gebietscharakter des Gewerbegebietes gewahrt werden. Im Übrigen sind im Stadtgebiet wie auch im alten Gewerbegebiet Hasenheide eine ausreichende Anzahl an Vergnügungsstätten und Spielhallen vorhanden.

3.2.3 Baulicher Schallschutz

Aufgrund des schalltechnischen Gutachtens von Müller-BBM Nr. M142870/01 vom 26.07.2018 (siehe Anlage 2) sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren je m² der gewerblich nutzbaren Grundfläche abgestrahlte Schalleistung die folgenden immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreitet:

- tags (06:00 bis 22:00 Uhr) 63 dB(A)
- nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) 50 dB(A).

Im Gutachten werden entsprechende Vorgaben für die Ermittlung bzw. Prüfung der Zulässigkeit eines Vorhabens gemacht.

Im südöstlichen Bereich des Planungsumgriffs jedoch sind Wohnungen i.S. o.g. Ziffer 3.2.2 aufgrund der ermittelten Beurteilungspegel unzulässig. Ausnahmen sind im Einzelfall möglich, wenn nachgewiesen wird, dass aufgrund einer günstigen Gebäudestellung und Wohnungsgrundriss-Orientierung die Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen in Fassadenbereichen liegen, in denen durch die benachbarten Gewerbeflächen die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für GE-Gebiete eingehalten werden.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

3.3.1 Definition des Maßes der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. § 16 Abs. 2 BauNVO durch die Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO), die Baumassenzahl (§ 21 BauNVO) und die Wandhöhe als Höchstgrenze (§ 18 BauNVO) festgesetzt.

Der Ortsrand befindet sich nicht auf öffentlichem Grund, sondern auf den zu veräußernden Grundstücksflächen und ist deshalb als private Grünfläche festgesetzt. Für die Ermittlung der GRZ bzw. der BMZ wird er deshalb nicht berücksichtigt, zudem weist der Ortsrand auch unterschiedliche Flächenanteile an den möglichen Parzellen auf (insbesondere im Süden und im Norden des Planbereichs).

Von Ost nach West erfolgt eine Höhenreduzierung sowie eine Verringerung der Baumassenzahl. Dadurch soll zum Ortsrand ein moderater Übergang von der Bebauung zur freien Landschaft bzw. den landwirtschaftlichen Flächen ermöglicht werden.

3.3.2 Grundflächenzahl (GRZ)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO wird mit 0,8 festgesetzt. Sie entspricht damit auch den Festsetzungen benachbarter Bebauungspläne aus dem Gewerbe- und Industriegebiet Hasenheide Nord.

3.3.3 Reduktion der Versiegelung

Um den Grad versiegelter Flächen so gering wie möglich zu halten, müssen Flächen von Stellplätzen, Feuerwehrezufahrten und Feuerwehraufstellflächen mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasengittersteine, Großsteinpflaster mit Rasenfuge, Kunststein mit hoher Wasserdurchlässigkeit, Schotterrasen u. dgl.) ausgeführt werden. Ausgenommen sind Zufahrten, Betriebshöfe und Flächen, die auf Grund anderer Rechtsvorschriften (z.B. Wasserschutz, Altlasten etc.) eine Versiegelung erfordern.

3.3.4 Baumassenzahl (BMZ)

Die maximal zulässige Baumassenzahl gemäß § 21 BauNVO wird mit 4,0 festgesetzt.

3.3.5 Wandhöhe (WH)

Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 7,5 m. Die Wandhöhe ist traufseitig zwischen festgelegter Geländeoberfläche und Schnittpunkt der Außenwandflucht mit der Oberkante Dachkonstruktion bzw. oberem Abschluss der Wand zu messen. Bezugspunkt für das Maß der Wandhöhe ist die mittlere Höhe der Straßenbegrenzung am jeweiligen Grundstück. Aus betrieblichen Gründen kann als Ausnahme die zulässige Wandhöhe in Teilbereichen um bis zu 1,0 m überschritten werden (bis 8,5 m), sofern ein Mindestabstand zur Baugrenze an der Straße ‚Am Kugelfang‘ von mindestens 5,0 m eingehalten wird. Ferner dürfen die Ostfassaden keine durchgehende Wandhöhe ausbilden, wenn sie höher als 7,5 m WH ist, sondern müssen abgestuft werden. Dies wird damit begründet, dass unmittelbar an der Straße am Kugelfang westlich - wie östlich beim bestehenden Bebauungsplan Nr. 94/3k-1 – einheitlich nur

Wandhöhen bis 7,5 m zulässig sind und die ausnahmsweise zulässigen um 1,0 m höheren Wandhöhen (8,5 m) mit einem Abstand zur Straße (Straßenbegrenzungslinie) von mind. 7,5 m nur möglich sind sowie die zum Kugelfang wirkenden Wandkanten (Ostfassaden) in der Höhe abgestuft sein müssen.

3.3.6 Firsthöhe (FH)

Die Firsthöhe darf die Wandhöhe um bis zu 2,50 m überschreiten. Die maximale Firsthöhe beträgt damit 10,0 m bzw. ausnahmsweise 11,00 m.

3.3.7 Abgrabungen, Aufschüttungen, Höhenlage

Der Geltungsbereich ist weitgehend eben, das Gelände fällt von Süden nach Norden um etwa einen Meter. Das Gelände jedes Grundstücks ist an die Höhenlage der nächst gelegenen Erschließungsstraße und der angrenzenden Grundstücke anzugleichen, um Übergänge ohne Böschungen oder Geländeabsätze sicherzustellen.

3.4 Bauliche Gestaltung

3.4.1 Baukörper

Gemäß Art. 81 Abs. 1 BayBO sind Fassaden und Dachdeckungen mit grellen Farbtönen und spiegelnden Materialien, mit Ausnahme von nicht verspiegelten Glasflächen (Farbton „neutral“), unzulässig.

Außer den Festsetzungen zur Dachform und zu Dachaufbauten (siehe 3.4.2) werden keine weiteren Gestaltungsfestsetzungen getroffen. Die Gewerbebetriebe sollen sich innerhalb der Baugrenzen und im Rahmen der Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung frei entwickeln. Als Puffer nach Westen und Norden zur freien Landschaft sind deshalb Grünflächen als Ortsrandausbildung festgesetzt.

3.4.2 Dächer

Als Dachform sind gemäß Art. 81 Abs. 1 BayBO BayBO Flachdächer und bis 10° geneigte Dächer als Sattel- oder Pultdächer zulässig.

Alle Dächer sind aus ökologischen Gründen (Regenspeicher, Regenrückhaltung, sommerlicher Wärmeschutz / Kühlung) mit einer extensive Dachbegrünung zu versehen.

Ebenso sind Dachaufbauten ausschließlich als technisch bedingte Dachaufbauten wie Aufzugsüberfahrten, Kamine, Anlagen zur solaren Energiegewinnung (Kollektoren, Photovoltaik), Antennen- und Satellitenempfangsanlagen etc. zulässig. Zum Dachrand müssen mindestens 3,0 m Abstand eingehalten werden, die Wandhöhe darf um maximal 3,0 m überschritten werden.

3.4.3 Einfriedungen

Gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO wird festgesetzt, dass Einfriedungen ausschließlich als Metallzäune mit einer Höhe von maximal 2,0 m oder in Form von Laubhecken zulässig sind.

Zur Sicherstellung der Durchlässigkeit für Kleintiere (z.B. Igel) sind Einfriedungen ohne Sockel zu errichten. Zwischen der Unterkante der Einfriedung und Oberkante Erdrreich / befestigte Fläche muss ein mind. 10 cm breiter Bodenabstand auf voller Länge der Einfriedung eingehalten werden. Alternativ kann an jeder Grundstücksseite je 10 m laufender Einfriedungslänge ein Durchlass ausgeführt werden.

Ausgenommen von den Festsetzungen nach 9.1.1 und 9.1.2 sind betriebsbedingte freistehende Mauern bis zu einer Höhe von 2,0 m, wenn diese innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

3.4.4 Werbeanlagen

Gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO wird festgesetzt, dass sich bewegende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit blinkendem Licht (Blinklicht, Umlauflicht, Farbwechsel, Intervall-Licht usw.) und nach oben abstrahlende Laserlichtanlagen unzulässig sind.

Ferner wird festgesetzt, dass Werbeanlagen nur unterhalb der Traufe sowie je Gebäudeseite bis zu einer Ansichtsfläche von jeweils max. 6 m² zulässig sind.

Gebäude unabhängige Werbeanlagen sind nur innerhalb der Bauräume und unter Berücksichtigung der vor genannten Festsetzungen zulässig.

Dadurch soll die räumliche wie städtebauliche Wirksamkeit der Werbeflächen den Gebäuden untergeordnet bleiben.

3.5 Verkehrsflächen und Parkierung

3.5.1 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die Straße ‚Am Kugelfang‘ im Osten. Auf der westlichen Straßenseite soll ein Gehweg errichtet werden, der Planungsumgriff ist entsprechend vergrößert worden.

3.5.2 Parkierung und Nebenanlagen

Gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO wird festgesetzt, dass Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen, Tiefgaragenrampen und Nebenanlagen nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig sind. Das Maß der baulichen Nutzung bzw. der Versiegelungsgrad soll damit eindeutig geregelt und begrenzt werden und zu den Grundstücksgrenzen eine unbebaute und unversiegelte Zone gesichert werden.

3.5.3 Stellplatzschlüssel

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist entsprechend der „Satzung über die Erstellung von Garagen und Stellplätzen“ (Garagen- und Stellplatzsatzung - GaStS) zu ermitteln.

3.6 Konzept Ver- und Entsorgung

3.6.1 Erschließung

Oberirdische Versorgungsleitungen sind unzulässig. Die Versorgung mit Strom erfolgt durch die Stadtwerke Fürstenfeldbruck. Östlich der Straße Am Kugelfang befindet sich ein Standort für ein Transformatorengebäude, ergänzend wird in der Nordostecke des Planungsumgriffs ein weiterer Standort für ein Transformatorengebäude festgesetzt. Oberirdische Schalt-, Verteiler- und Grundstücksanschlusschränke müssen so auf Privatgrund aufgestellt werden, dass diese von außen von der Verkehrsfläche aus zugänglich sind. Sie müssen in der Flucht der Einfriedung liegen bzw. baulich oder gestalterisch integriert sein. Dadurch soll der städtebauliche Raum geordnet werden.

3.6.2 Trinkwasserversorgung

Die Versorgung mit Wasser erfolgt durch Anschluss an das städtische Versorgungsnetz. Trinkwasserleitungen, Wasserzählerschächte und Armaturen dürfen nicht überbaut werden. Bepflanzungen müssen einen Abstand von 2,5 m einhalten. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen erforderlich.

3.6.3 Entwässerung - Abwasser

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt durch Anschluss an das städtische Schmutzwasserkanalnetz. Es gilt die „Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Fürstenfeldbruck“ (Entwässerungssatzung – EWS).

3.6.4 Niederschlagswasser

Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser ist frei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) eingehalten werden. Ansonsten muss bei der Stadt Fürstenfeldbruck eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt werden. Das anfallende Regenwasser ist gemäß Entwässerungssatzung auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

Aufgrund der Zunahme von Starkregenereignissen und zur Vermeidung oder Verringerung von daraus resultierenden Wasserschäden wird ergänzend auf das DWA Merkblatt 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“ verwiesen.

Ebenso wird für anzusiedelnde Betriebe, die wassergefährdende Stoffe einsetzen, die frühzeitige Kontaktaufnahme mit der fachkundigen Stelle (ka) am Landratsamt Fürstenfeldbruck empfohlen.

3.6.5 Feuerwehr / Löschwasserversorgung

Die gesetzlich erforderliche Grundversorgung im Planungsumgriff mit einem Löschwasserbedarf von 93 m³/h ist gesichert. Die Dimensionierung der Löschwasserversorgung ermittelt

sich nach den Technischen Regeln Arbeitsblatt W 405 vom Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. DVGW in Abstimmung mit der Feuerwehr.

Die Zufahrtsmöglichkeit für die Feuerwehr muss entsprechend BayBO im Einzelfall geklärt werden.

Gemäß Ersteinsatzbereich 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 Anfahrtprobe der Freiwilligen Feuerwehr Fürstenfeldbruck (in Vertretung für die Freiwillige Feuerwehr Puch) vom 12.10.2018 konnte aufgezeigt werden, dass das Plangebiet durch die Freiwillige Feuerwehr Puch in ca. 10:46 Minuten erreicht wird. Diese Abweichung ist als eher geringfügig zu betrachten, so dass die Überschreitung als vertretbar angesehen wird. Ein zweiter baulicher Rettungsweg wird deshalb nicht festgesetzt.

Die Freiwillige Feuerwehr Puch verfügt derzeit zwar über kein Hubrettungsfahrzeug, jedoch ist dieses für das Plangebiet nicht erforderlich, denn aufgrund der Höhenfestsetzung (Wandhöhe, Satzung Ziffer 3.3) liegt die maximal mögliche Höhe der Oberkante Fensterbrüstung für den zweiten Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr (Anlegeleiter) deutlich unterhalb der zulässigen 8,0 m gem. BayBO Art. 31 Abs. 3.

3.7 Grünkonzent

3.7.1 Grünordnung

Das grünordnerische Konzept reagiert auf die Lage am Rand des Gewerbe- und Industriegebietes und zur freien Landschaft. Da sich der westliche Rand des Planungsgebietes im unmittelbaren Blickfeld der Staatsstraße 2054 Fürstenfeldbruck / Maisach und der Siedlung Lindach befindet, wird die Westseite als grüner Ortsrand ausgebildet. Auf privatem Grund werden entlang der Straße „Am Kugelfang“ in regelmäßigen Abständen Bäume gepflanzt.

4. Flächenbilanz: Neue Planung in Zahlen

4.1 Flächen

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 13.885 m².

Geltungsbereich

Die Flächenanteile sind wie folgt bei einer Gesamtfläche von ca. 13.885 m² (100 %):

- ca. 10.641 m² (76,64%) Nettobaulandfläche
 - davon: ca. 9.279 m² (66,83%) Bebaubare Fläche
 - ca. 1.362 m² (9,81%) Private Grünfläche mit Pflanzbindung
- ca. 2.636 m² (18,98%) Ortsrand auf privater Grünfläche
- ca. 577 m² (4,16%) Öffentliche Verkehrsfläche
- ca. 31 m² (0,22%) Fläche für Stromversorgung

5. Umweltbericht

(Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB (20. Juli 2004)
Entwurf 10.04.2019

Inhaltsverzeichnis

5.1 Einleitung

- 5.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans
- 5.1.2 Darstellung der Ziele des Umweltschutzes

5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen gemäß Umweltprüfung nach § 2, Abs. 4 Satz 1 BauGB

- 5.2.1 Vorgehensweise
 - 5.2.2 Umweltprüfung
 - 5.2.2.1 Kurzcharakteristik Untersuchungsgebiet
 - 5.2.2.2 Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt sowie schutzgutbezogene Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen
 - 5.2.2.2.1 Schutzgut Mensch
 - 5.2.2.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen
 - 5.2.2.2.3 Schutzgut Boden
 - 5.2.2.2.4 Schutzgut Wasser
 - 5.2.2.2.5 Schutzgut Luft und Klima
 - 5.2.2.2.6 Schutzgut Landschaft und Ortsbild
 - 5.2.2.2.7 Kulturgüter
 - 5.2.2.3 Beschreibung der Maßnahmen, mit denen erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt soweit möglich ausgeglichen werden können sowie Ersatzmaßnahmen
 - 5.2.2.3.1 Eingriffsregelung
 - 5.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung sowie bei Nichtdurchführung der Planung
 - 5.2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten
- #### **5.3 Zusätzliche Angaben**
- 5.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung
 - 5.3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt
 - 5.3.3 Zusammenfassung

5.1 Einleitung

5.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen werden, das Gewerbe- und Industriegebiet Hasenheide im nordwestlichen Bereich abzurunden sowie gleichzeitig einen städtebaulich wirksamen Ortsrand nach Westen zu sichern. Hierzu werden landwirtschaftliche Nutzflächen umgenutzt.

Gesamtfläche Geltungsbereich:	ca. 13.885 m ²
GRZ:	0,8
Anteil Grünflächen:	ca. 29 %
Anteil versiegelte Flächen:	ca. 58 % (bei Ausschöpfung GRZ 0,8)
Baugebietskategorie:	Gewerbegebiet (GE)

Die Erschließung erfolgt von Osten über die Straße „Am Kugelfang“, die sich weiter südlich mit der Fraunhoferstraße kreuzt.

Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt im Norden von Fürstenfeldbruck im nordwestlichen Bereich des Gewerbe- und Industriegebietes Hasenheide.

Im direkten Umgriff befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Südlich befindet sich die Fraunhoferstraße, im Osten die Straße „Am Kugelfang“.

Bauleitplanung

Der B-Plan mit Grünordnung setzt zeichnerisch Baufelder fest.

Die Zufahrten können anforderungsgemäß situiert und angeschlossen werden.

Im Plan- und Textteil sind die erforderlichen Grünflächen festgesetzt und die entsprechend der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung nach § 14 BNatSchG erforderlichen Ausgleichsflächen festgelegt.

Das Planungsgebiet bildet den nordwestlichen Abschluss des Gewerbe- und Industriegebietes Hasenheide.

Die Erschließung erfolgt über die Straße ‚Am Kugelfang‘ im Osten, der Ortsrand im Norden und Westen wird mittels eines 10m breiten Gehölzstreifens mit Baumpflanzungen sichergestellt.

5.1.2 **Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.**

Im Bauleitplan sind die maßgeblichen Ziele der Baugesetzgebung, der Natur-, der Wasser-, der Emissionsschutzgesetze und die Vorgaben der rechtskräftigen Aussagen des FNP der Stadt FFB berücksichtigt.

Landschaftsentwicklungskonzept (LEK)/Regionalplan

Im Landschaftsentwicklungskonzept für die Region München (LEK 14) ist das Planungsgebiet als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Im Zuge der Bauleitplanung wird das Gebiet als Gewerbegebiet festgesetzt.

FNP

Im Flächennutzungsplan (vom 30.07.1983/Neuaufstellung 2008) ist das Planungsgebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Für das Planungsgebiet ist eine Verdachtsfläche für Bodendenkmäler mit der Nr. 083 verzeichnet.

Im Rahmen der Bauleitplanung wird das Gebiet, wie das westlich angrenzende Areal, als Gewerbegebiet festgesetzt.

FFH-Gebiet

Weiter nordöstlich des Planungsumgriffes liegt das FFH-Gebiet Flughafen Fürstenfeldbruck (Nr. 7733-371), mit dem Lebensraumtyp 6510 Magere Flachland-Mähwiesen (*Alopecurus pratensis*, *Sanguisorba officinalis*), welches auch als Wiesenbrütergebiet kartiert ist.

Biotopschutz

Weiter entfernt vom Planungsumgriff auf den Flurnummern 2497 und 2520/14 befinden sich die Biotope 91.01, 91.02 und 91.03 (Weidenfeuchtgebüsche und initiale Trockenvegetation in einer Kiesgrube). Die Biotope Nr. 7833-0199 im Süden werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.

5.2 **Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen gemäß Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB**

Im Folgenden werden aus den zu erstellenden Untersuchungen nur die erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben. Dementsprechend werden im Interesse der Übersichtlichkeit nur diejenigen Umweltbestandteile, Projektnutzungen und Konfliktpunkte genannt, die zu erheblichen Umweltauswirkungen führen.

5.2.1 **Vorgehensweise**

Die in der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB genannten Punkte

- a) Angabe der Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden
- b) Angabe der geplanten Maßnahme zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

sind aus fachlichen und systematischen Gründen sowie auf Grund besserer logischer Nachvollziehbarkeit den einzelnen Schutzgütern zugeordnet und bei diesen, soweit erforderlich, entsprechend abgehandelt. Die Eingriffsregelung ist in einem eigenen Punkt mit entsprechender Berechnung enthalten.

Punkt

- c) Angabe der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung.
und
- d) Angabe der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, wobei die

Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind wurden den oben genannten Detailbetrachtungen nachgeschaltet und beziehen sich auf den Geltungsbereich des B-Plans.

5.2.2 Umweltprüfung

5.2.2.1 Kurzcharakteristik Untersuchungsgebiet

Örtliche Lage	Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck, nördlicher Ortsrand
Naturraum	Isar-Inn-Schotterplatten der Münchner Ebene, geprägt durch Schotterzunge der Münchner Ebene und Moränenzüge
Geologie / Böden	Grundlage der Bodenbildung sind sandige, schwach schluffige Kiesablagerungen, die einen gut durchlässigen Grundwasserleiter darstellen. Die Kiese werden von einer meist nur wenige Dezimeter mächtigen Braun-, Parabraunerdeschicht überdeckt.
Wasserhaushalt	Oberflächengewässer sind im Untersuchungsbereich nicht vorhanden. Der Grundwasserflurabstand beträgt ca. 5,7 – 6,7 m; Wasserversorgung: - Wasseranschluss an das städtische Versorgungsnetz - Regenwasserentsorgung findet über dezentrale Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser auf den einzelnen Grundstücken statt.
Reale Vegetation und Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung
Baulicher Bestand	Das Planungsgebiet ist derzeit unbebaut.
Typische Biotop- und faunistische Ausstattung	Im Planungsgebiet sind keine amtlichen Biotop- bzw. anderweitige naturschutzrechtlich gesicherten Flächen erfasst. In der Nähe befinden sich die Biotop- 91.01, 91.02 und 91.03 (Weidenfeuchtgebüsch und initiale Trockenvegetation in einer Kiesgrube). Weiter nordöstlich liegt das FFH-Gebiet Flughafen Fürstenfeldbruck, mit dem Lebensraumtyp 6510 Magere Flachland-Mähwiesen, welches auch als Wiesenbrütergebiet kartiert ist. Aufgrund der Nähe zum Wiesenbrütergebiet und der nach Norden und Westen offenen Feldflur stellt das Planungsgebiet ein mögliches Habitat für Feldvögel dar. Kartierungen ergaben Vorkommen der Feldlerche in einer Entfernung von ca. 120-150 m zum Vorhabengebiet.
Besondere Artenschutzrechtliche Prüfung	Eine Betroffenheit der nach Anhang IV FFH-Richtlinie geschützten Arten kann aufgrund der naturräumlichen Ausstattung ausgeschlossen werden. Die Betroffenheit der europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie wurde untersucht.
Kleinklima	Ortsrandlage, Nebelentstehungsgebiet, Ost-West-Frischluftschneise
Ökologische Funktion	Geringe bis mittlere biologische Relevanz
Landschaftsbild/ Erholung	Keine nennenswerte Erholungsfunktion
Öffentliche Nutzbarkeit	Das Gelände ist öffentlich bedingt zugänglich

- | | |
|-----------------|----------------------------|
| Raum- | - ökologischer Defizitraum |
| empfindlichkeit | - offene Feldflur |
| | - Benachbarung FFH-Gebiet |

5.2.2.2 Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt sowie schutzgutbezogene Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Die Beschreibung ist in Bezug auf die Schutzgüter gegliedert, die erheblichen Umweltauswirkungen werden erfasst. Die Umweltbestandteile werden auf Grund bestehenden Datenmaterials und örtlicher Erhebungen im Untersuchungsraum aufgenommen und bewertet.

Die Projektwirkungen werden beschrieben und ebenfalls den Schutzgütern zugeordnet. Eine Maßnahmenbeschreibung zur Vermeidung oder Verminderung der Beeinträchtigungen erfolgt ebenso schutzgutbezogen und beinhaltet auch Gestaltungsmaßnahmen.

5.2.2.2.1 Schutzgut Mensch (Emissionen, Erholung)

Beschreibung:

Das Planungsgebiet liegt ca. 300m südlich des militärischen Flugplatzes Fürstenfeldbruck. Der militärische Flughafenbetrieb wurde 2003 eingestellt, eine spätere zivile Nutzung ist vorgesehen.

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes wird es zu einer großflächigen Überbauung und Versiegelung von Ackerflächen für Erschließung und Gebäude kommen.

Auswirkungen:

Während der Bauphase ist von erhöhter Lärmentwicklung und Erschütterung auszugehen. Eine Nutzungskonkurrenz wie z.B. zwischen Wohnen / Industrie ist nicht gegeben. Betriebsbedingt ist mit erhöhter Lärm- und Schadstoffbelastung durch Transport- und Lieferverkehr zu rechnen.

Die Auswirkungen auf den Menschen, wie die Erholungsnutzung sind als gering einzustufen.

Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen:

Es werden flächenbezogene Schalleistungspegel festgelegt. Der Nachweis der Einhaltung der Anforderungen an einen Flächenschallpegel wird bei Vorliegen der Eingabeplanung zu einem Bauvorhaben gefordert.

Ergebnis:

Im Hinblick auf die Schutzgüter Mensch / Lärm und Mensch / Erholung sind lediglich geringe bis keine Auswirkungen zu erwarten.

5.2.2.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung:

Das Planungsgebiet wird intensiv ackerbaulich bewirtschaftet (2018 Maisacker).

Bei einer natürlichen Entwicklung würde sich wohl Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Waldgersten-Buchenwald einstellen. Diese potenziell natürlicher Vegetation entsprechenden Formationen gibt es in der näheren Umgebung kaum noch. Der Landschaftsplan verweist auf die Felgedinger Schotterzunge mit mageren wasserdurchlässigen Böden als natürlichen Standort für Heidevegetation und lichte Wäldchen.

Eine Betroffenheit der nach Anhang IV FFH-Richtlinie geschützten Arten kann aufgrund der naturräumlichen Ausstattung ausgeschlossen werden.

Aufgrund der Nähe zum Wiesenbrütergebiet und der nach Norden und Westen offenen Feldflur stellt das Planungsgebiet ein mögliches Habitat für Feldvögel dar. Kartierungen ergaben Vorkommen der Feldlerche (RL D 3, RL BY 3) in einer Entfernung von ca. 120-150 m zum Vorhabengebiet. Eine Brut im Vorhabengebiet kann aufgrund der Nähe zur Gewerbebebauung ausgeschlossen werden. Selbst bei Hochspannungsleitungen wird ein

Meideverhalten der Feldlärche für die Brut in einer Entfernung von 100 bis 200 m festgestellt, bei Gehölzgruppen von 160 m. Ein vorübergehender Aufenthalt ist jedoch möglich. Allerdings bevorzugt die Feldlerche Felder mit einer Vegetationshöhe von 20 bis max. 50 cm. Maisacker und zu hohe oder dichte Getreidefelder mit Wintergetreide verhindern den Zugang zu Nahrung oder Nistplätzen.

Auswirkungen:

Eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie Nestern durch die Baufeldfreimachung ist unwahrscheinlich, kann jedoch auch nicht vollständig ausgeschlossen werden. Über den Verlust an potentiellen Lebensraum hinaus sind keine erheblichen Störungen des Brutverhaltens von Feldvögeln zu erwarten. Das Störungsverbot nach §44 Abs. 5 Satz 1,3 u. 5 BNatSchG ist nicht erfüllt. Es ergeben sich u.U. mittlere Auswirkungen des Vorhabens auf die Avifauna. Naturschutzfachlich bedeutsame Vegetationsbestände sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen:

Durch den Bebauungsplan werden tiergruppenschädigende Anlagen oder Bauteile bei Zäunen verboten (zwischen der Unterkante der Einfriedung und Oberkante Erdreich/befestigte Fläche muss ein mind. 10 cm breiter Bodenabstand auf voller Länge der Einfriedung eingehalten werden. Alternativ kann an jeder Grundstücksseite je 10 m laufender Einfriedungslänge ein Durchlass ausgeführt werden).

Werbeanlagen mit blinkendem Licht (Blinklicht, Umlauflicht, Farbwechsel, Intervall-Licht usw.) und nach oben abstrahlende Laserlichtanlagen sind unzulässig.

Um die Schädigung von Lebensstätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i. V. m Abs. 5 Satz 1-3 u. 5 BNatSchG und das Tötungs- und Verletzungsverbot nach 44 Abs. 1 Nr. 1 i. v. m Abs. 5 Satz 1 u. 5 BNatSchG auszuschließen, ist es erforderlich als konfliktvermeidende Maßnahme die Baufeldräumung mit Abschieben des Oberbodens und Beseitigung der Vegetationsdecke außerhalb der Brut- und Aufzuchtperiode (nur von Anfang Oktober bis Ende Februar) durchzuführen. Baubeginn dann möglichst zeitnah oder auch wieder außerhalb der Vogelschutzzeiten.

Um den Verlust der Lebensstätten auszugleichen, sind zudem 2 Lerchenfenster mit einer Größe von jeweils 20 m² und einem Abstand von max. 2 km zum Vorhabengebiet als CEF-Maßnahmen erforderlich. Dabei wird bei der Saat die Sämaschine einfach für einige Meter angehoben, so dass eine nicht gesäte Freifläche von ca. 20 m² entsteht. Die Fenster haben einen Mindestabstand von 50 m zum Feldrand und einen Mindestabstand von 100 m (besser 150 m) zu Gehölzen, Gebäuden usw. einzuhalten. Nach der Ansaat können die Fenster ganz normal wie der Rest des Schrages bewirtschaftet werden (Düngen, Pflanzenschutz).

Ergebnis:

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungs- sowie CEF-Maßnahmen werden durch die Umsetzung des Vorhabens keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst.

Für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sind lediglich geringe Auswirkungen zu erwarten.

5.2.2.2.3 Schutzgut Boden

Beschreibung:

„In der Verebnungsfläche von Fürstenfeldbruck und nördlich davon sind die ausgedehnten, sog. hochwürmglazialen Schotter der Niederterrasse, die während und nach der letzten Eiszeit abgelagert wurden, anzutreffen. Diese lagern den tertiären Sedimenten, die als Schluffe, Tone und Sande ausgebildet sein können, auf. Über nahezu den gesamten Bebauungsplanbereich wurde zu archäologischen Grabzwecken der Oberboden entfernt, es wurden Grablöcher / Schürfe angelegt. Bei den vorliegend dokumentierten Erkundungsarbeiten wurden die quartären Kiese vor Ort jeweils bis zur Endteufe erkundet. Die tertiären Sedimente wurden bei der Ausführung der Aufschlüsse nicht angetroffen. (...) Bis Bohrendteufe wurden gut tragfähige, quartäre Kiese in überwiegend dichter bis sehr dichter Lagerung erkundet. (...)

In der Summe wurden vorliegend also unter geotechnischen Gesichtspunkten günstige Untergrund- und Grundwasserverhältnisse angetroffen.

(angrenzende Fläche)

Das Planungsgebiet wird ackerbaulich intensiv bewirtschaftet.

Auswirkungen

Durch die Planung werden in festgesetztem Umfang bisher unversiegelte Flächen versiegelt / bebaut und der Boden verdichtet.

Durch die Baumaßnahmen wird es zu einer Störung des natürlichen Bodenaufbaus (teilweise bereits durch die archäologischen Grabungen erfolgt) und einer Bodenverdichtung kommen. Die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen sind daher vermutlich nur gering. Wechselwirkungen ergeben sich insbesondere zum Schutzgut Wasser.

Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen:

Baubedingt ist auf eine sachgerechte Lagerung von Abraum, Humus etc. zu achten. Minimiert werden die Auswirkungen durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen.

Ergebnis:

In Bezug auf die Versiegelung des Bodens und den Flächenverbrauch werden die Auswirkungen als erhebliche Eingriffsschwere betrachtet.

5.2.2.2.4 Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Die Grundwasserfließrichtung verläuft in Fürstenfeldbruck generell nach Nordosten in Fließrichtung der Amper. Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

„Der Mittelwasserstand kann mit ca. 6,7 – 5,7 m unter Geländeoberkante abgeschätzt werden. Bei hohen Grundwasserständen muss ab ca. 3,60 m unter jetziger Geländeoberfläche mit Grundwasser gerechnet werden. (...)

Bei Feldversuchen ergab sich am 24.03.2011 „ein Grundwasserspiegel von 514,27 mNN“. Zur Dimensionierung von Versickerungsanlagen kann für die quartären Kiese ein Bemessungs-Durchlässigkeitsbeiwert von $k_f = 2 \times 10^{-4}$ m/s angegeben werden. (...) (vgl. Baugrundgutachten, Crystal Geotechnik vom 11.05.2011)

Auswirkungen:

Durch die Baumaßnahmen wird es zu einer Bodenverdichtung kommen.

Bei der Verfüllung ist auf eine ausreichende Tragfähigkeit (Standicherheit, Frostschutz etc.) des zukünftigen Untergrundes zu achten.

Die Versiegelung führt zu einer Abflussverschärfung des Oberflächenwassers. Das Rückhaltevolumen des belebten Bodens ist vermindert, daher ist die Grundwasserneubildungsrate vermindert.

Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen:

Um eine flächige Versickerung und Grundwasserneubildung innerhalb des Baugebietes zu erreichen, wird festgesetzt, dass Flächen von Stellplätzen, Feuerwehrezufahrten und Feuerwehraufstellflächen mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden, sofern dem keine Rechtsvorschriften entgegenstehen (z.B. Wasserschutz, Altlasten etc.). Zudem werden Grün- und Pflanzflächen geschaffen, die das Gebiet gliedern und den Wasserabfluss verlangsamen. Durch die Reduzierung des Versiegelungsgrades soll die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens, so weit möglich, erhalten werden.

Ergebnis:

Anlagebedingt wird die Grundwasserneubildung durch den hohen Versiegelungsgrad beeinträchtigt, sowie die Rückhaltefunktion der Fläche für Oberflächenwasser vermindert. Es ist mit einer mittleren Eingriffsschwere zu rechnen.

Wechselwirkungen ergeben sich insbesondere zu dem Schutzgut Boden.

5.2.2.2.5 Schutzgut Luft und Klima

Beschreibung:

Das Plangebiet liegt am Nordrand des Alpenvorlandes mit seinem von den Alpen beeinflussten feucht-kühlen Klima. Die große Entfernung vom Atlantischen Ozean durch kontinentale Klimazüge ist hier bedeutend. So sind die Sommerniederschläge höher als die Winterniederschläge, und die Sommer relativ warm, die Winter dagegen kalt.

Die durchschnittliche Niederschlagsmenge liegt bei 800 mm.

Die mittlere Jahrestemperatur (1881/1930, Klimaatlas v. Bayern 1952; vgl. auch Landschaftsplan) beträgt +7° bis +8° C.

Hauptwindrichtungen sind Südwest, West und Nordost.

Topographisch bedingt ist dieser Bereich als Kaltluftentstehungs- oder -abflussgebiet von untergeordneter Bedeutung. Eine temporäre Vorbelastung der Lufthygiene ist bereits gegeben. Der Individualverkehr wird zunehmen.

Auswirkungen:

Durch die Bebauung entstehen klimatische Barrieren, die örtlich allerdings kaum den Kaltabfluss behindern.

Die in einem Gewerbegebiet übliche Versiegelung großer Flächen führt generell zu einer Reduktion von Kaltluftentstehungsgebieten, die in vorliegendem Fall jedoch ohne größere Bedeutung für das Stadtklima bleibt.

Da das vorliegende Plangebiet relativ klein ist, wird es vermutlich nur zu sehr geringfügigen Auswirkungen auf das Kleinklima kommen.

Die Verkehrsbelastung wird durch die vorliegende Planung zunehmen. Der Pkw-Verkehr durch Mitarbeiter sowie der Lkw-Verkehr durch An-/Ablieferung wird sich erhöhen.

Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen:

Entlang des Ortsrandes, bzw. der Straße 'Am Kugelfang' werden Flächen zur Gehölzanpflanzung festgesetzt.

Die Vegetationsflächen können das städtische Kleinklima positiv beeinflussen (z.B. Reduktion der Verdunstung des Bodens durch schattenspendende Gehölze) und mögliche Schadstoffe und Luftverunreinigungen binden.

Ergebnis:

Die baubedingten, als auch die betriebsbedingten Auswirkungen sind als gering einzustufen.

Durch die hohe Versiegelung ist anlagebedingt mit geringen – mittleren Auswirkungen auf das Kleinklima zu rechnen.

5.2.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung:

Durch die vorliegende Planung wird im Anschluß an den nord-westlichen Bereich des im Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbe- und Industriegebiet Hasenheide ein Baugebiet festgesetzt.

Im Norden und Westen schließen landwirtschaftliche Flächen und im Süden und Osten Straßen an.

Auswirkungen:

Es sind angrenzend bereits Betriebe vorhanden, so dass ein baulicher Zusammenhang gegeben ist bzw. diese als Vorbelastung berücksichtigt werden. Das Landschaftsbild erhält keinen wesentlich neuen Charakter.

Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen:

Zur Vermeidung von Auswirkungen auf das Landschaftsbild und zur Aufwertung des Ortsrandes nach Westen werden Gehölzpflanzungen vorgesehen. Die Grundstücke werden ausschließlich über die Straße „Am Kugelfang“ erschlossen.

Die Baukörper können durch Fassadenbegrünung ansprechend gestaltet werden.

Ergebnis:

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind von geringer Erheblichkeit.

Die Vorbelastungen durch angrenzende Betriebe und die geplante Eingrünung des Ortsrandes sind zu berücksichtigen.

5.2.2.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung:

Auf der Flurnummer 2491 fand im Jahr 2010 eine vollflächige archäologische Untersuchung nach Bodendenkmälern statt. Im Planungsgebiet sollen archäologische Untersuchungen durchgeführt werden.

Auswirkungen:

Bei einer Sicherung der Bodendenkmäler sind keine nennenswerten Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen:

Werden weitere Bodendenkmäler gefunden, so ist im Bebauungsplan der Hinweis enthalten, dass diese gemäß Art. 8 DSchG der Meldepflicht unterliegen und alle Beobachtungen und Funde unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Fürstenfeldbruck oder dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden müssen.

Ergebnis:

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind von geringer Erheblichkeit.

5.2.2.3 Beschreibung der Maßnahmen, mit denen erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt soweit möglich ausgeglichen werden können sowie Ersatzmaßnahmen

Neben den schon unter den einzelnen Schutzgütern beschriebenen wesentlichen Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind die mit dem Vorhaben verbundenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ausgleichbar. Zur Bearbeitung der hierfür erforderlichen Maßnahmen wird ein Grünordnungsplan erstellt. Begründung, Art und Umfang dieser Maßnahmen gehen aus diesem hervor.

Im Einzelnen werden folgende Begrünungsmaßnahmen durchgeführt:

- Pflanzung von Einzelbäumen
- Pflanzung von Gehölzgruppen
- Eingrünung des Ortsrandes durch Baum- und Strauchpflanzungen

Insgesamt ergibt sich mit einem geplanten Versiegelungsgrad von max. 80 % gegenüber dem Bestand eine erhebliche Verschlechterung der Umweltsituation in Bezug auf die Versiegelung.

Die verbleibenden Grünflächen setzen sich aus Straßenbegleitgrün, privaten Grünflächen mit Pflanzbindung sowie Ortsrand auf privater Grünfläche zusammen.

Die Begrünungsmaßnahmen sind 1 Jahr nach Ende der Bautätigkeit fertig-, die Ausgleichs- / Ersatzflächen sind bis spätestens 2 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes herzustellen.

Zu Bauanträgen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

5.2.2.3.1 Eingriffsregelung

(Grundlage: Leitfaden Oberste Baubehörde)

Innerhalb des Bebauungsplanes ist eine bauliche Nutzung mit einer GRZ über 0,35 vorgesehen. Hinsichtlich der Eingriffsschwere ist sie dem Typ A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad bezogen auf das Baufeld) zuzuordnen.

Mit den vorliegenden grünordnerischen Festsetzungen soll durch zahlreiche Maßnahmen eine Beeinträchtigung von Natur und Landschaft so gering wie möglich gehalten werden. Die Ausgleichsfaktoren berücksichtigen die Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen, die durch den Bebauungsplan getroffen werden:

- Gliederung und Durchgrünung des Baugebietes mit straßenbegleitenden Baumreihen und standortgerechten Anpflanzungen insbesondere im Bereich des Ortsrandes.
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile bei Zäunen

- Reduktion der Versiegelung auf ein Mindestmaß, durch (soweit rechtlich und technisch möglich) wasserdurchlässige Beläge

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Im Folgenden wird der Umfang für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen anhand der unterschiedlichen Flächen ermittelt.

Beschreibung	Flächengröße (ohne Ortsrand)	Notwendiger Ausgleichs- umfang
<p>Nutzung und Zustand: Ehemalige Ackerfläche Vegetationsfrei; Die floristische Bedeutung der Fläche ist gering.</p> <p>Auswirkungen auf Schutzgüter: Nutzungsveränderung mit Bodenversiegelung Gebiet mit geringer – mittlerer Bedeutung für die beschriebenen Schutzgüter; Ökologische Aufwertung der Fläche (Ortsrand).</p> <p>Kompensationsfaktor / Eingriffsschwere: A I, Kompensationsfaktor 0,3</p>	11.249 m ²	3.375 m ²

Ausgleich / Ersatz

Der Eingriff wird innerhalb des Landschaftsraumes auf dem Flurstück 257/1 Gemarkung Schöngeising, Landkreis Fürstfeldbruck, ausgeglichen. Die Fläche liegt im Landschaftsschutzgebiet Nr. 00309.01 Obere Amper und wird derzeit überwiegend ackerbaulich genutzt. Es sollen Vegetationsbestände entwickelt werden, die im Landschaftsraum als wertvolle Landschaftsbestandteile aufgeführt sind und die Funktionen und Qualitäten der entfallenen ökologischen Einheiten an anderer Stelle langfristig sicherstellen. Da sich die Ausgleichsfläche teilweise an einem Gewässer befindet, wird eine Beprobung des Bodens erfolgen. Eine genauere Aussage zu den Ausgleichsmaßnahmen folgt im weiteren Verfahren im Anschluss der Beprobung und wird bis zum Satzungsbeschluss in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde konkretisiert. Da aufgrund der fehlenden Planungshoheit keine Sicherung durch eine planrechtliche Festsetzung möglich ist, wird diese hier durch eine Grunddienstbarkeit vollzogen.“

Ausgleichsflächenbedarf: **3.375 m²**

Maßnahmen zum Artenschutz

Um die Schädigung von Lebensstätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i. V. m Abs. 5 Satz 1-3 u. 5 BNatSchG und das Tötungs- und Verletzungsverbot nach 44 Abs. 1 Nr. 1 i. v. m Abs. 5 Satz 1 u. 5 BNatSchG auszuschließen, ist es erforderlich als konfliktvermeidende Maßnahme die Baufeldräumung mit Abschieben des Oberbodens und Beseitigung der Vegetationsdecke außerhalb der Brut- und Aufzuchtperiode (nur von Anfang Oktober bis Ende Februar) durchzuführen. Baubeginn dann möglichst zeitnah oder auch wieder außerhalb der Vogelschutzzeiten.

Um den Verlust der Lebensstätten auszugleichen, sind zudem 2 Lerchenfenster mit einer Größe von jeweils 20 m² und einem Abstand von max. 2 km zum Vorhabengebiet als CEF-Maßnahmen erforderlich. Dabei wird bei der Saat die Sämaschine einfach für einige Meter angehoben, so dass eine nicht gesäte Freifläche von ca. 20 m² entsteht. Die Fenster haben einen Mindestabstand von 50 m zum Feldrand und einen Mindestabstand von 100 m (besser 150 m) zu Gehölzen, Gebäuden usw. einzuhalten. Nach der Ansaat können die Fenster ganz normal wie der Rest des Schlages bewirtschaftet werden (Düngen, Pflanzenschutz). Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungs- sowie CEF-Maßnahmen werden durch die Umsetzung des Vorhabens keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst.

5.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung sowie bei Nichtdurchführung der Planung

Für das Vorhaben wurde die Lage des Planungsgebietes im ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebiet, die guten Möglichkeiten der Erschließung und die

Flächenverfügbarkeit die Entscheidungsgrundlage.

Die Fläche kann mit städtebaulich günstigen Funktionen belegt werden.

Das Gelände wird stark versiegelt, durch Pflanzungen können die geringen Phytomassenverluste kompensiert werden.

Bei einem Belassen des Bestandes (Nullvariante) würden bei entsprechender Nutzung weiter landwirtschaftliche Nutzflächen bestehen.

Die Durchführung der Planung führt zu einer erhöhten Versiegelung und einem Verlust von landwirtschaftlicher Fläche, einem potenziellen Wiesenbrüterhabitat und Lebensraum mit geringer Bedeutung.

Durch die Planungsmaßnahmen, wie Eingrünung, Baumpflanzungen etc. werden die Ziele der Ersatzmaßnahmen für das Gesamtkonzept Hasenheide unterstützt.

Die Versiegelung wird durch die Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

5.2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Erschließungsmöglichkeiten beschränken sich auf Grund verkehrstechnischer Voraussetzungen auf die Straße 'Am Kugelfang'.

Der besondere Stellenwert eines grünen Ortsrandes an der westlichen Grenze des Planungsumgriffs ist hervorzuheben.

Aus den planerischen Voruntersuchungen ergaben sich folgende Schwerpunkte, die in der vorliegenden Planung zum Bebauungsplan umgesetzt wurden:

- Schaffung eines grünen Ortsrandes im Norden und Westen

5.3 Zusätzliche Angaben

5.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung wurde gemäß dem systematischen Aufbau einer Umweltverträglichkeitsstudie erstellt.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ.

Die Bewertung gibt den aktuellen Stand des Wissens wieder.

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden des bayerischen Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz verwendet.

5.3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

- Überprüfung der Funktionsfähigkeit der Begrünung nach 2 Jahren
- Weiter ist zur Überwachung das Thema Ausgleichsflächenbereitstellung und CEF-Maßnahmen vorgesehen. Die Ausgleichsflächen werden dokumentarisch begleitet.
(Pflege / Unterhalt)

5.3.3 Zusammenfassung

Die Planung umfasst die Nutzung von überwiegend landwirtschaftlicher Nutzfläche im ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebiet Hasenheide am Rande des ehemals militärisch genutzten Flugplatzes. Auf dem Gelände sollen sich Betriebe neu ansiedeln. Die Erschließung wird durch den Ausbau der Straße 'Am Kuglfang' gesichert. In den eigentlichen Baurahmen kommen die notwendigen Flächen für Zufahrten, Anlieferung und Parkierung. Die übrigen Flächen werden grünordnerisch angelegt.

Umweltauswirkungen ergeben sich durch:

- Gefährdung von Boden, Wasser und Kleinklima durch Emissionen des erhöhten Verkehrsaufkommens
- Lärmemissionen / -immissionen
- Versiegelung
- Veränderung des Ortsbildes durch Bauwerksmassen
- Überbauung bisheriger Ackerflächen in näherer Umgebung eines Wiesenbrütergebietes

Bei einer Bewertung ist zu berücksichtigen, dass

- zusätzliche Baum- und Gehölzpflanzungen erfolgen
- extensive Grünflächen entstehen
- der Ortsrand mit Baum- und Gehölzpflanzungen ausgebildet wird
- Ausgleichsflächen bereitgestellt werden (siehe Anlage)
- Lerchenfenster in der landwirtschaftlichen Flur

Die Versiegelung wird über die Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen.

Stadtrat
21.07.2020

6. Realisierung – Auswirkung der Planung

6.1 Auswirkungen der Planung

6.1.1 Auswirkungen auf infrastrukturelle Einrichtungen

Die Infrastruktureinrichtungen von Fürstenfeldbruck sind in ausreichender Zahl und Kapazität vorhanden.

6.1.2 Auswirkungen auf Naturhaushalt, Landschaft und Umwelt

Das Gelände wird stark versiegelt, die geringen Phytomassenverluste werden durch Baumpflanzungen kurz – mittelfristig ersetzt. Die Lärmemissionen steigen in geringem Umfang. Die Begrünungsmaßnahmen entsprechen den Zielen der Strukturkonzepte für das Gebiet Hasenheide-Nord.

Die Versiegelung wird durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Der Kompensationsfaktor für den Eingriff wird gemäß Leitfaden (Eingriffsreglung in der Bauleitplanung) festgelegt. Hinsichtlich der Eingriffsschwere (GRZ über 0,35) ist sie dem Typ A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad bezogen auf das Baufeld) zuzuordnen. Der Kompensationsfaktor wird mit 0,3 festgelegt.

6.1.3 Nachfolgelasten

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen wird als unkritisch betrachtet.

6.1.4 Umsetzung

Die Umsetzung des Bebauungsplanes soll zeitnah erfolgen.

6.1.5 Zusammenfassung

Mit dem neuen Gewerbegebiet wird dem Mehrbedarf an Gewerbeflächen in der Hasenheide Nord entsprochen. Gleichzeitig wird der nordwestliche Ortsrand des Gewerbe- und Industriegebietes Hasenheide als Übergang zur freien Landschaft gestaltet.

Mit den vorgeschlagenen Maßnahmen sowie durch die externen Ausgleichsmaßnahmen können die Auswirkungen auf den Naturraum kompensiert werden. Der sparsame Umgang mit Bodenversiegelung, die Oberflächenversickerung des Niederschlagwassers sowie die mögliche Durchgrünung wirken sich positiv auf Boden und Wasser wie auch auf Klima und Luft aus.

Deshalb lässt sich zusammenfassend feststellen, dass die Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die Schutzgüter und deren Wechselwirkungen zueinander zu bewältigen sind.

6.2 Sicherung der Planung

Bodenordnung / Bodenordnende Maßnahmen

Die Umsetzung der Erschließung erfolgt durch die Stadt Fürstenfeldbruck bzw. durch die Grundstücksentwicklungsgesellschaft Hasenheide Nord INDUSTHA FFB GmbH & Co. KG.

6.3 Kosten der Maßnahme

Die Kosten für die Umsetzung dieses Bebauungsplanes übernimmt die INDUSTHA FFB GmbH & Co. KG.

Die Umsetzung des Bebauungsplanes Hasenheide Nord 96/2 ist somit gesichert.

Stadt Fürstfeldbruck

Fürstfeldbruck, den

.....
gez. Erich Raff
Oberbürgermeister

Planverfasser

Germering, den

.....
Thomas Wild
Dipl.-Ing. Univ. Architekt + Stadtplaner

Stadtrat
21.07.2020

7. Verweise

7.1 Verweis 1 - Quellen

Bayerisches Geologisches Landesamt 1996:

„Erläuterungen zur Geologischen Karte von Bayern. 1: 500.000“. München.

Bayerisches Geologisches Landesamt 1996:

„Geologische Karte von Bayern. 1 : 500.000“. München.

Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz

(Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen) 2003:

„Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Ein Leitfaden (Ergänzte Fassung)“.

Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz - Online-Viewer (FIN-Web)

Zugriff am 05.05.2011

Busse, Dirnberger, Pröbstl, Schmid 2005:

„Die neue Umweltprüfung in der Bauleitplanung. Ratgeber für Planer und Verwaltung“.

Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern (Hrsg.) 2005:

„Der Umweltbericht in der Praxis. Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“

7.2 Verweis 2 – Untersuchungen und Planungen

Aus folgenden Untersuchungen und Planungen wurden fachliche Beiträge, Textteile und Tabellen übernommen und teilweise aktualisiert, bzw. den Anforderungen der B-Planung angepasst:

Crystal Geotechnik 2011: „Baugrundgutachten“

Stadt Fürstenfeldbruck 1994: „Entwicklungsstudie für das Industrie- und Gewerbegebiet Hasenheide Nord“.

Stadt Fürstenfeldbruck 1996: Schultz-Brauns + Reinhart: „Rahmenplan / Strukturkonzept“.

Stadt Fürstenfeldbruck 2000: „Landschaftsplan“

Stadt Fürstenfeldbruck 1983: „Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan“

8. Anlagen

**8.1 Anlage 1
Unterlagen zum Umweltbericht**

Maßnahmenplan Flurnummer 257/1 durch Büro Freiraum Johann Berger vom 08.05.2019

**8.2 Anlage 2
Unterlagen zum Immissionsschutz (Schall)**

Schalltechnisches Gutachten durch Müller-BBM Nr. M142870/01 vom 26.07.2018

Stadtrat
21.07.2020

Grundstücksentwicklungsgesellschaft Hasenheide Nord
Fürstenfeldbruck mbH & Co. KG (INDUSTHA)

INDUSTHA GmbH & Co.KG Oskar-v.-Miller-Str. 4 d 82256 Fürstenfeldbruck

Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck
Herrn Oberbürgermeister
Erich Raff
Hauptstraße 31
82256 Fürstenfeldbruck

STADTBAUAMT				
41	42	43	44	45
10. Sep. 2018				
b.R.		z.U.		
WV:				

STADT FÜRSTENFELDBRUCK
10. Sep. 2018
eingegangen am:

EINGEGANGEN
11. Sep. 2018
Amt 4 - Bauverwaltung

Ansprechpartner: Peter Lackerschmid
Telefon: 08141 / 53 679-10
Fax: 08141 / 53 679-11
Mail: peter.lackerschmid@industha.de
Unser Zeichen: PL

Ihr Zeichen:						8
föderführendes Amt:						
OB	1	2	3	4	Vf	
zur Kenntnis / Mitwirkung an						
10. SEP. 2018						
OB	1	2	3	4	Vf	
U-Schrift OB	Rückspr.	Vorgang vorl.	vor Ausl. vorl.	Eilt/ sofort		
Datum: 06.09.2018						

Bebauungsplan 96-2, Kugelfang-West

Hier: Antrag auf Änderung des Bebauungsplan-Entwurfs (1. Auslegung)

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

seit 26.08.2018 liegt der Bebauungsplan 96-2, Kugelfang-West öffentlich aus.

Der derzeitige Entwurf wurde in Abstimmung mit den Beteiligten (Architekt sowie Rechtsamt und Bauamt der Stadt) zur ersten Auslegung gebracht, um keine weitere Zeit zu verlieren. Eine andere Planung hätte ansonsten erneut den städtischen Gremien zur Beschlussfassung vorgelegt werden müssen.

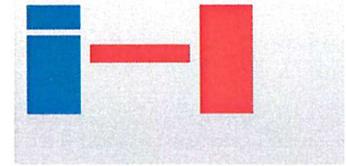
Wir beantragen hiermit die Änderung des Bebauungsplan-Entwurfs im Bereich des nördlichen Ortsrandgrüns nach der beiliegenden Variante 2.

Begründung:

- Im Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplans ist das nördliche Ortsrandgrün in einer Tiefe von 10 m parallel zur nördlichen Grundstücksgrenze dargestellt, die beiliegenden Variante 1 bildet 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. Die Fläche für das Ortsrandgrün muss vom jeweiligen Erwerber erworben und bepflanzt werden. Sie darf auf die GRZ nicht angerechnet und baulich auch nicht genutzt werden. Dass für eine derartige Fläche kein Baulandpreis bezahlt wird, liegt auf der Hand. Somit wird der zu erzielende Preis deutlich unter dem Preis für die südlichen Parzellen liegen. Während die mittleren Parzellen einen Mischpreis von mind. 257 €/m² erzielen, liegen die Preise für die nördliche Parzelle deutlich darunter:

- Entwurf Bebauungsplan: 168 €/m²
- Variante 1: 187 €/m²
- Variante 2: 203 €/m²

Somit liegt die Differenz zwischen dem Bebauungsplan-Entwurf und der Variante 2 immerhin bei rd. 84.000 €.



Nachstehend die Darstellung der Flächen:

	Fläche gesamt m ²	davon Grün ge- samt m ²	Anteil Grün ge- samt in %	Bau- fläche gesamt	Anteil Bauland gesamt in %	Fläche Parz. 8 m ²	davon Grün Parz. 8 m ²	Anteil Grün Parz. 8 in %	Bau- fläche Parz. 8 in m ²	Anteil Bauland Parz. 8 in %
Variante Parzelle 8 mit 2.400 m ² Fläche										
Bplan	13.477	2.970	22,04%	10.507	77,96%	2.400	1.218	50,77%	1.182	49,23%
V 1	13.477	2.797	20,75%	10.680	79,25%	2.400	1.045	43,54%	1.355	56,46%
V 2	13.477	2.650	19,66%	10.827	80,34%	2.400	898	37,42%	1.502	62,58%

Variante Parzelle 8 mit 1800 m² Fläche

Bplan	13.477	2.970	22,04%	10.507	77,96%	1.800	1.118	62,14%	682	37,86%
V 1	13.477	2.797	20,75%	10.680	79,25%	1.800	945	52,50%	855	47,50%
V 2	13.477	2.650	19,66%	10.827	80,34%	1.800	798	44,33%	1.002	55,67%

Aus dieser Darstellung wird aus unserer Sicht deutlich, dass die nördliche Parzelle im Verhältnis zum Gesamtgebiet deutlich überproportional den höchsten Anteil an Ortsrandgrünfläche hat. Nach dem Entwurf des Bauungsplans liegt der Anteil des Ortsrandgrüns bei über 50 %, bei der von uns beantragten Variante 2 immer noch bei 37,42 %. Je kleiner die nördliche Parzelle wird, desto ungünstiger wird das Verhältnis von Ortsrandgrün zu Baufläche.

Aus unserer Sicht wird die von uns vorgeschlagene Variante den Anforderungen nach einer angemessenen Ortsrandeingrünung in ausreichendem Masse gerecht.

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister, wir wären Ihnen sehr dankbar, wenn Sie unseren Antrag in den städtischen Gremien befürworten würden. Nicht zuletzt sollte die Stadt als einer der beiden Gesellschafter auch ein Interesse am wirtschaftlichen Erfolg der INDUSTHA haben.

Für Rücksprachen steht Ihnen unser Geschäftsführer Herr Lackerschmid gerne zur Verfügung.

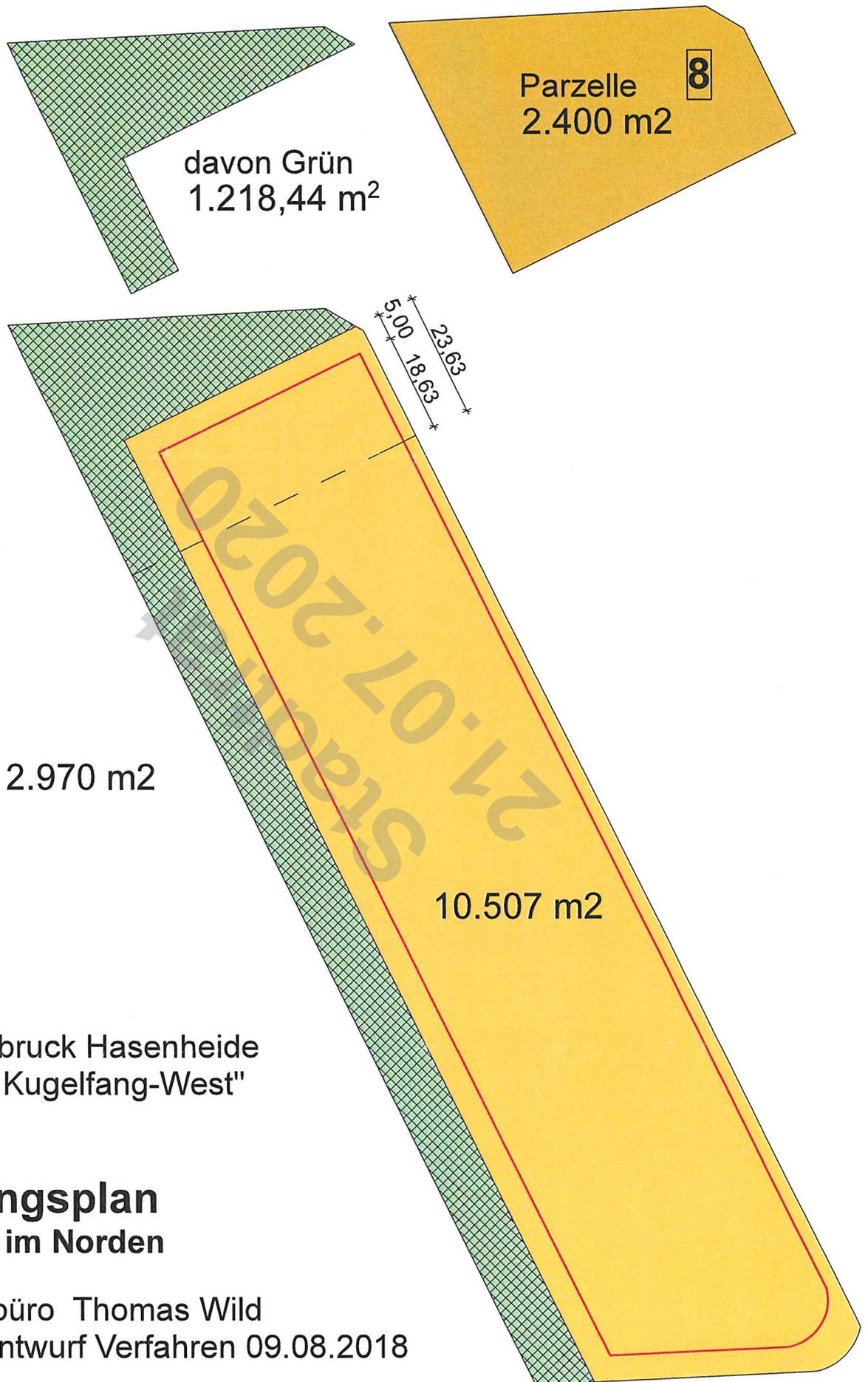
Mit freundlichen Grüßen

Peter Lackerschmid
Geschäftsführer

Silvia Pongratz
Assistenz der Geschäftsführung

Anlagen:

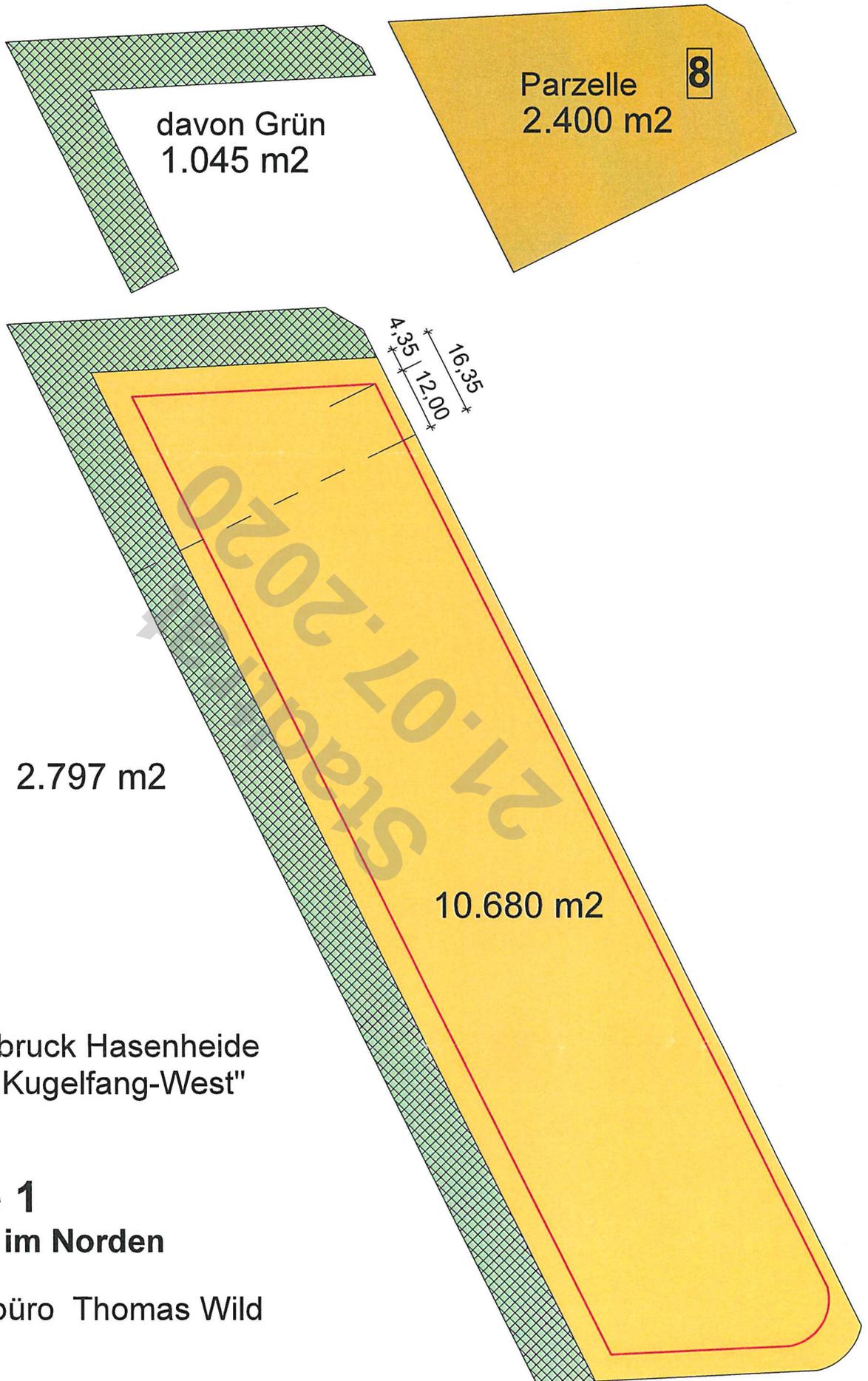
3 Planungsvarianten



Fürstenfeldbruck Hasenheide
 "BBP 96-2 Kugelfang-West"

Bebauungsplan
 10 m Grün im Norden

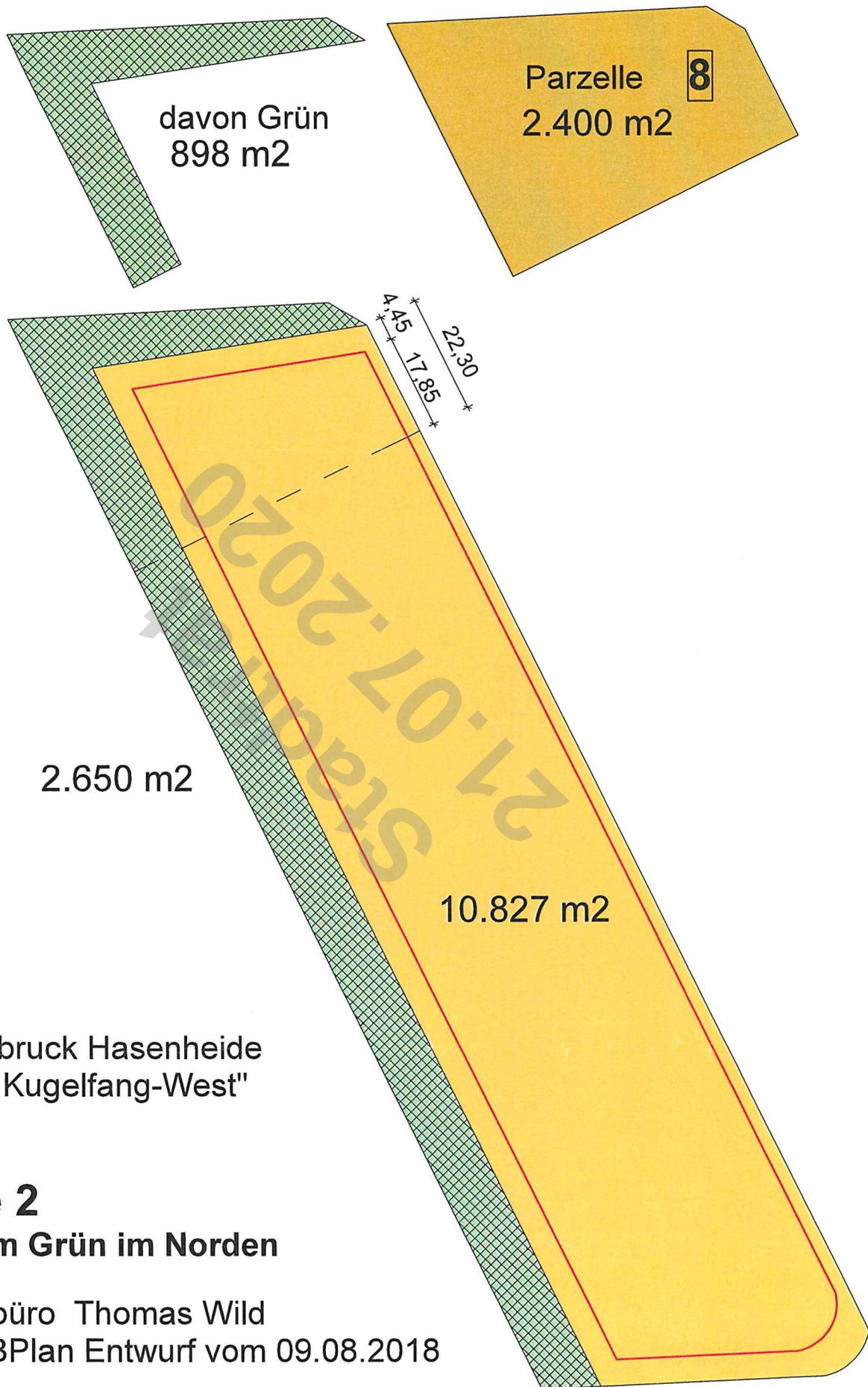
Architekturbüro Thomas Wild
 BPlan Vorentwurf Verfahren 09.08.2018



Fürstenfeldbruck Hasenheide
"BBP 96-2 Kugelfang-West"

Variante 1
10 m Grün im Norden

Architekturbüro Thomas Wild
09.08.2018



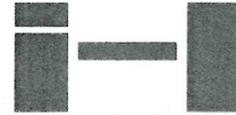
Fürstenfeldbruck Hasenheide
 "BBP 96-2 Kugelfang-West"

Variante 2
5,5 bis 10 m Grün im Norden

Architekturbüro Thomas Wild
 Vorschlag BPlan Entwurf vom 09.08.2018

Stadtrat
21.07.2020

Grundstücksentwicklungsgesellschaft Hasenheide Nord
Fürstenfeldbruck mbH & Co. KG (INDUSTHA)



STADTBAUAMT					STADT FÜRSTENFELDBRÜCK				
41	42	44	45	PGF	19. Nov. 2018 eingegangen am.				
b.R.					z.U.				
WV:					BEARBEITUNGSVERMERK:				
INDUSTHA GmbH & Co. KG - Oskar-v.-Miller-Str. 4d - 82256 Fürstenfeldbruck					Anspruchspartner: Peter Lackerschmid				
Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck					Telefon: 08141 / 53 679-10				
Herrn Oberbürgermeister					Fax: 08141 / 53 679-11				
Erich Raff					Mail: peter.lackerschmid@industha.de				
Hauptstraße 31					Unser Zeichen: PL				
82256 Fürstenfeldbruck					Ihr Zeichen:				
OB 1 2 3 4 V					19. NOV. 2018				
zur Kenntnis / Mitwirkung an					Datum: 15.11.2018				
OB 1 2 3 4 V					Datei /				
Übersicht					Datei /				
Datei /					Datei /				

Bebauungsplan 96-2, Kugelfang-West

Hier: Antrag auf Änderung des Bebauungsplan-Entwurfs in Bezug auf die Wandhöhe (1. Auslegung)

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

die Frist für die erste Auslegung des Bebauungsplans 96-2, Kugelfang-West, endete am 05. Oktober 2018. Ursprünglich sollten die Stellungnahmen, Wünsche und Anregungen in der Sitzung des Planungs- und Bauausschusses am 14.11.2018 behandelt werden. Wie wir zwischenzeitlich von Dritten erfahren haben, stand das Thema für die v.g. Sitzung nicht auf der Tagesordnung. Die Gründe hierfür sind uns nicht bekannt.

Einige der Bewerber für die einzelnen Parzellen haben sich in der Zwischenzeit intensiv mit ihren Planern bzw. mit Anbietern von Gewerbeobjekten beschäftigt. Von mehreren Bietern wissen wir, dass sie mit der bisher vorgesehenen Wandhöhe von 7,50 m nicht zurechtkommen.

Wir beantragen daher 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.

Begründung:

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

Sollte dem Antrag nicht entsprochen werden, ist 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 könnte 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.



Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister, wir wären Ihnen sehr dankbar, wenn Sie unseren Antrag im Sinne der einzelnen Bewerber unterstützen würden. Bitte leiten Sie den Antrag an das Bauamt weiter.

Für Rücksprachen steht Ihnen unser Geschäftsführer Herr Lackerschmid gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Peter Lackerschmid
Geschäftsführer

Silvia Pongatz
Assistenz der Geschäftsführung

21.07.2020
Stadtrat

Reize, Markus

Betreff: WG: FKW (Kugelfang-West) - BPlan - SO-Ecke / Straßenkreuzung, Überlagerungen Erschließungen

Anlagen: FKW-190116_BPlan_Ausschnitt SO-Ecke mit BPlan 94_3f-1_farbig_M500.pdf; FKW-190116_BPlan_Ausschnitt SO-Ecke mit Straßenführungen_M500.pdf; Baumbestandsplan CvL bis Fraunhofer.pdf

Wichtigkeit: Hoch

Von: Peter Lackerschmid [mailto:Peter.Lackerschmid@industha.de]

Gesendet: Donnerstag, 17. Januar 2019 08:45

An: Reize, Markus <markus.reize@fuerstenfeldbruck.de>

Cc: Thomas Wild <thomas.wild.architekt@web.de>; Manfred Ziegler <M.Ziegler@ib-dug.de>; Pohl, Daniel <Daniel.Pohl@fuerstenfeldbruck.de>; Brückner, Pia <Pia.Brueckner@fuerstenfeldbruck.de>; Kieser, Christian <Christian.Kieser@fuerstenfeldbruck.de>; Schachtner Wolfgang <Wolfgang.Schachtner@sparkasse-ffb.de>

Betreff: WG: FKW (Kugelfang-West) - BPlan - SO-Ecke / Straßenkreuzung, Überlagerungen Erschließungen

Wichtigkeit: Hoch

Guten Morgen Herr Reize,

zu den von Ihnen an Herrn Wild geschickten Unterlagen in Bezug auf die Kreuzung Am Kugelfang/Fraunhoferstraße:

beiliegend erhalten Sie 2 Pläne mit gleichem Ausschnitt zur Kreuzung M 1:500

- 1 x mit Liniendarstellung und
- 1 x mit zusätzlicher Hinterlegung der Kreuzung mit einem Ausschnitt aus dem Bebauungsplan 94/3f-1 aus dem Jahre 2000! Letzteren haben Sie gestern an Herrn Wild auch als dwg-Zeichnung geschickt.

Ebenso ist der Kugelfang mit der aktuellen Straßenplanung der Stadt ergänzt (Dezember 2018), um somit an der Kreuzung "alles zusammenzubringen".

Ebenfalls beigefügt habe ich den Bestandsplan des Ingenieurbüro Dippold + Gerold, aus dem Straßen, Gehwege und Grünflächen in diesem Bereich ersichtlich sind.

Folgende Anmerkungen hierzu:

- Der BPlan 94/3f-1 ist 18 Jahre alt, es handelt sich nicht um eine Straßenplanung! Die Gehwege entlang der Fraunhoferstraße sind 3,25 m breit vorgesehen. Es gibt auf der Nordseite der Fraunhoferstraße keinen Gehweg!
- Im BPlan 94/3f-1 wird beim nördlichen Kugelfang nur auf der Ostseite ein Gehweg-Anschluss vorgesehen (so wie es auch beim BPlan Kugelfang / Carl-von-Linde-Straße fortgeführt wurde)
- Falls die Kreuzung, wie vor 18 Jahren dargestellt, auch im Bereich des aktuellen BPlan 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 ist m. E. nicht sinnvoll, denn dieser endet in der freien Natur.
- Hier schlagen wir vor, dass die "Straßenplanung" bzw. Gehwegführung des BPlan 94/3f-1 unbedingt überprüft bzw. angepasst werden müsste, da es einen Wechsel von 3,25 m Gehwegbreite in der Fraunhoferstraße auf 2,50 m Westseite Kugelfang und zu einem Versatz kommt und zudem der 2,0 m Grünstreifen der Fraunhoferstraße um die Kurve geführt wird und dann endet. Diese Wechsel sollten weiter im Süden stattfinden.
- (Hinweis: Nach Auffassung von Herrn Wild ist die dwg-Datei des BPlan 94/3f-1 aus einem Scan erstellt, denn sie lässt sich nicht exakt mit den digitalen Katasterunterlagen synchronisieren)

Meines Erachtens sollten wir umgehend gemeinsam die Thematik besprechen, denn wir brauchen Klarheit, wie es nun weiter gehen soll. Das ständige Mailschreiben hin und her bringt uns nicht wirklich weiter.

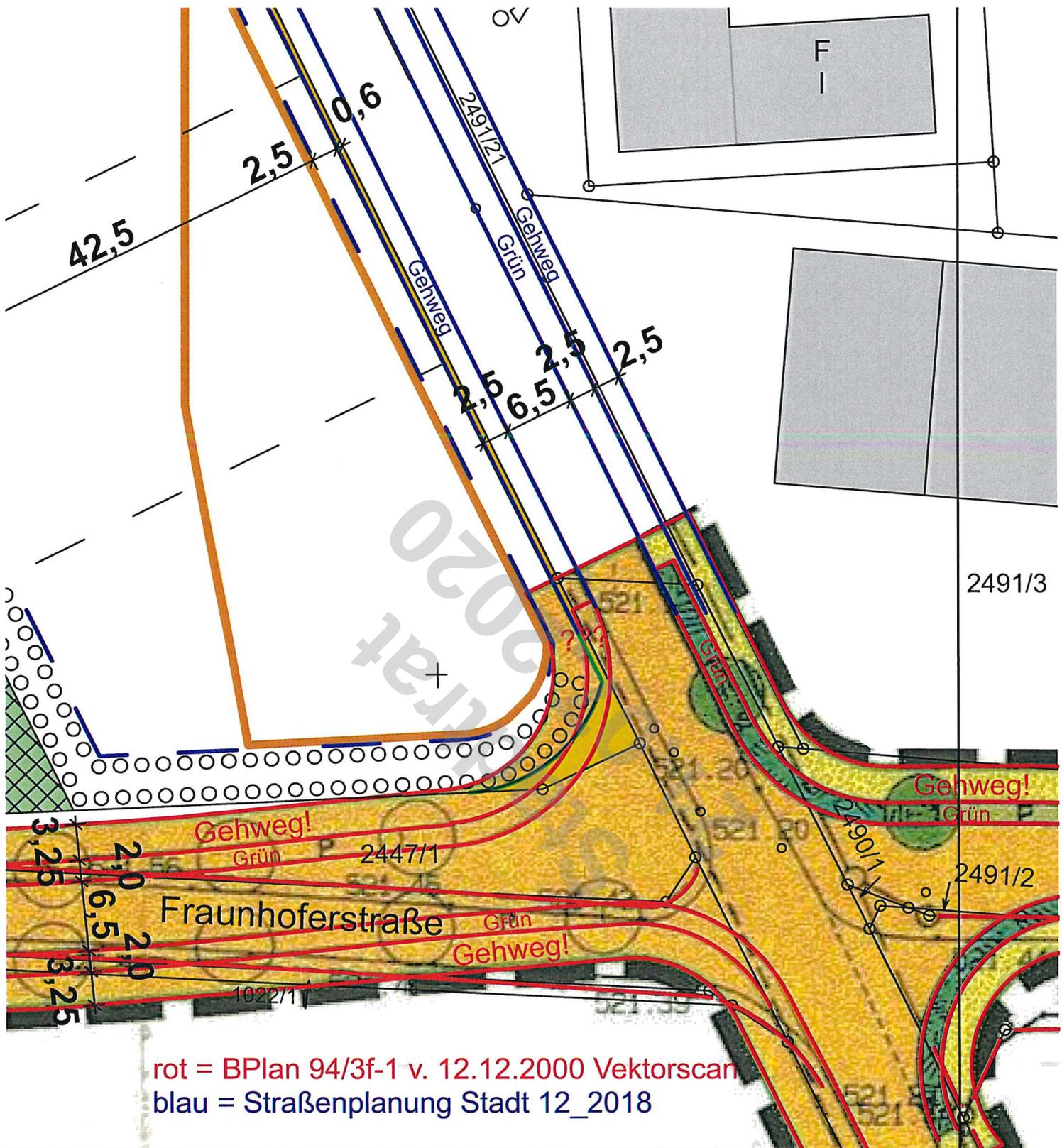
Ich bitte dringend um einen Terminvorschlag.

Mit freundlichen Grüßen

Peter Lackerschmid
Dipl. Ing. (FH), Architekt
Geschäftsführer

Grundstücksentwicklungsgesellschaft Hasenheide Nord Fürstenfeldbruck mbH & Co. KG
(INDUSTHA)
Oskar-von-Miller-Straße 4 d
82256 Fürstenfeldbruck
Tel.: 08141/53679-10, mobil: 0152/07 96 89 98
mail: peter.lackerschmid@industha.de

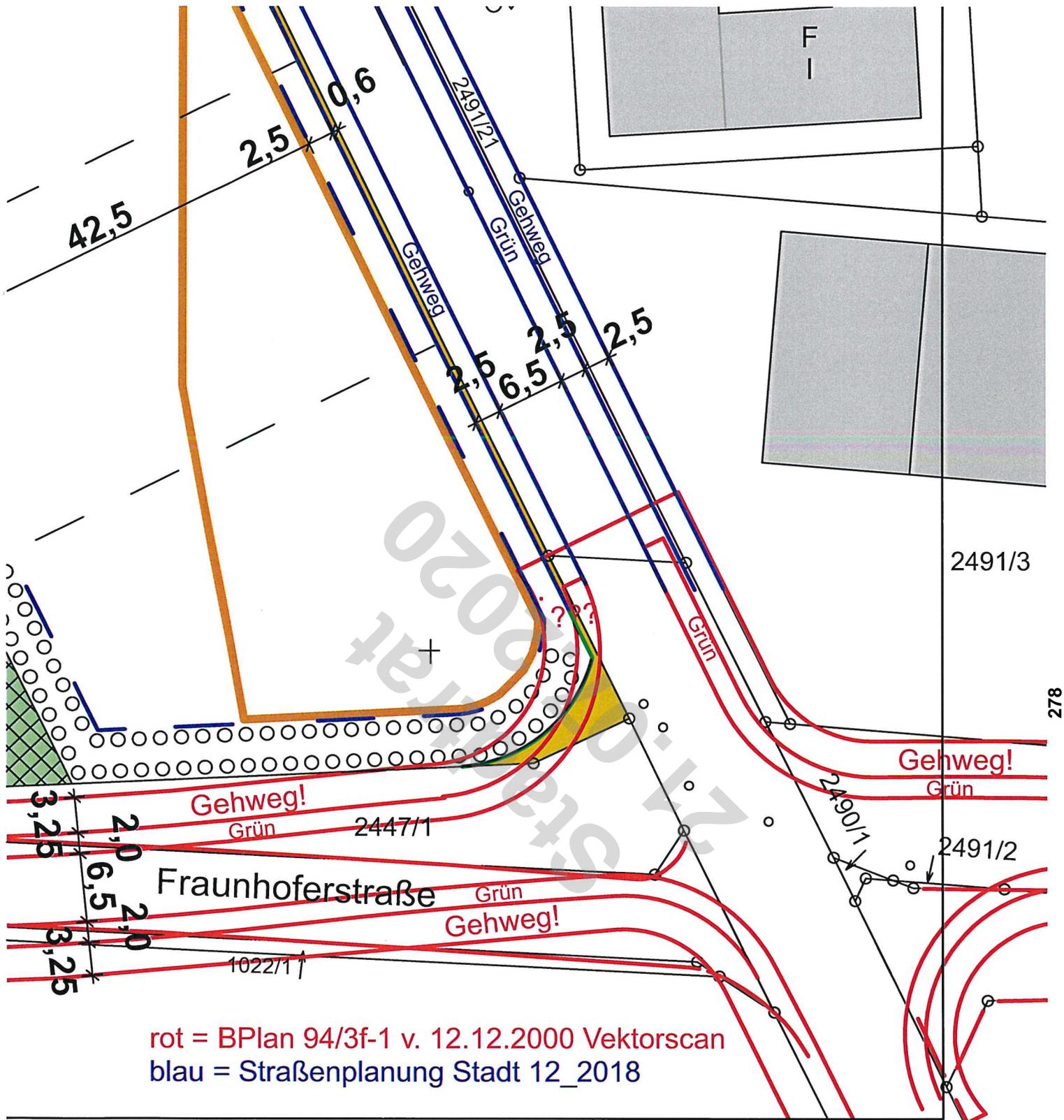
Bitte benutzen Sie die E-Mail-Verbindung mit uns ausschließlich zum Informationsaustausch. Wir können auf diesem Wege keine rechtsgeschäftlichen Erklärungen (Aufträge etc.) entgegennehmen, sofern wir mit Ihnen keine andere Vereinbarung getroffen haben. Der Inhalt dieser E-Mail ist vertraulich und ausschließlich für den bezeichneten Adressaten bestimmt. Wenn Sie nicht der vorgesehene Adressat dieser E-Mail oder dessen Vertreter sein sollten, so beachten Sie bitte, dass jede Form der Kenntnisnahme, Veröffentlichung, Vervielfältigung oder Weitergabe des Inhalts dieser E-Mail verboten ist. Wir bitten Sie in diesem Fall, die E-Mail zu vernichten und sich mit dem Absender der E-Mail in Verbindung zu setzen



Fürstenfeldbruck Hasenheide
 Ausschnitt "BBP 96-2 Kugelfang-West"
SO-Ecke Kreuzung

M 1 : 500

16.01.2019

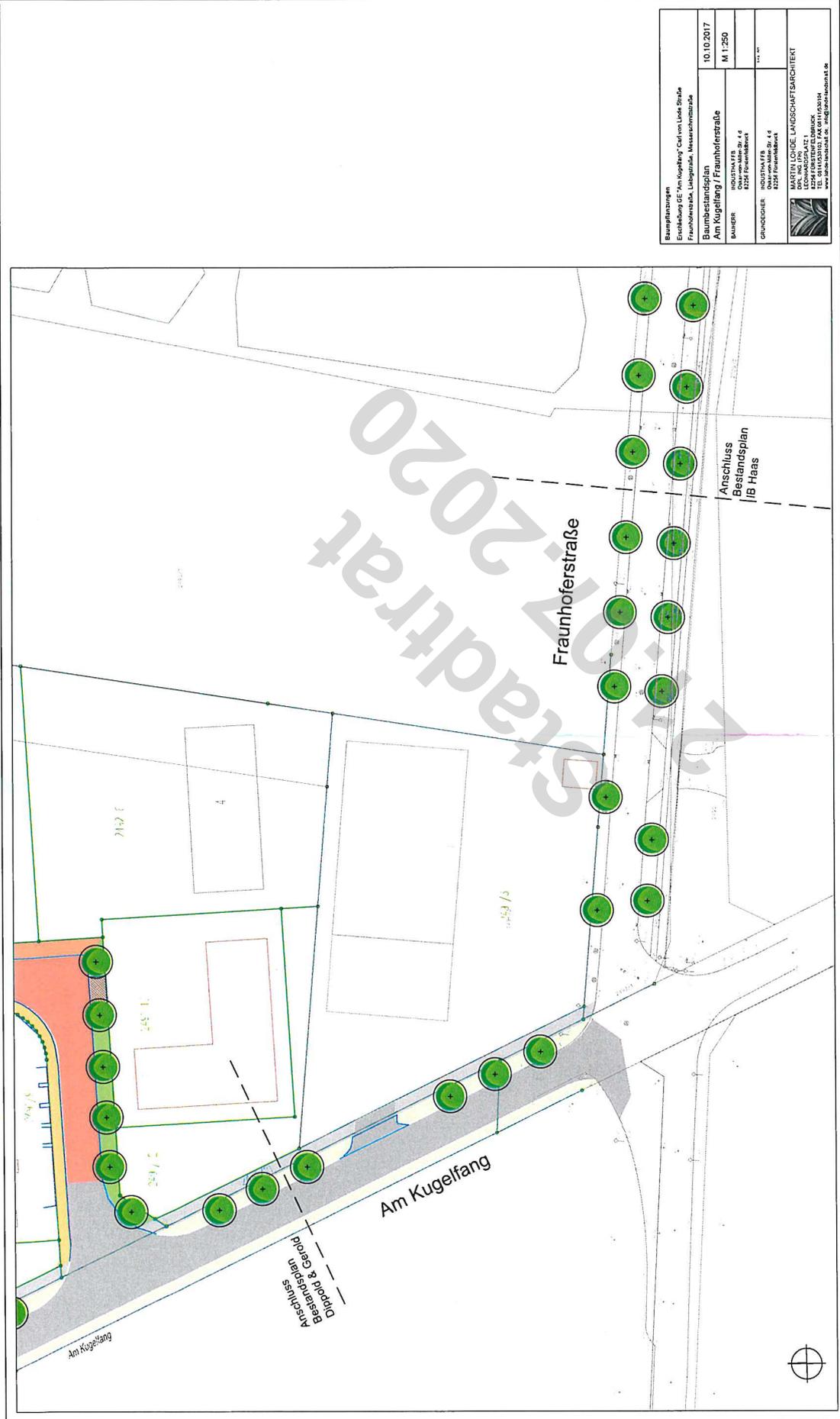


Fürstenfeldbruck Hasenheide
 Ausschnitt "BBP 96-2 Kugelfang-West"
SO-Ecke Kreuzung

M 1 : 500

16.01.2019

Am Kuc...



Baumplanungen		10.10.2017	
Erschließung GE 'Am Kugelfang' Teil von Linda Stehle		M 1:250	
Fraunhoferstraße, Labortstraße, Messerschmittstraße			
Baumbestandsplan			
Am Kugelfang / Fraunhoferstraße			
BAUSER:	INDUSTRIALFIB		
	Industriestrasse 4		
	62256 Fraunhofer		
GRUNDGEGBER:	INDUSTRIALFIB		
	Ob der Kugel Str. 4, 4		
	62256 Fraunhofer		
MARTIN LÖHDE LANDSCHAFTSARCHITEKT			
Landschaftsarchitektur			
LECHINGSPLATZ 1			
62256 Fraunhofer			
TEL: 0411 333 740 011 031 031 4			
www.la-landchaft.de			

Stadtrat
21.07.2020

Am 4.7.2019
b. R. in einem eigenem Termin
Juo

Offener Brief Anlieger Carl-von-Linde-Straße, FFB, an OB Raff vom Samstag, 27. Juli 2019

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Raff,

am 23.7.2019 erfuhren wir aus dem Internet (SessionNet), dass taggleich um 19.00 Uhr als TOP 1 der Stadtratssitzung eine **Bürgerfragestunde** anberaumt worden war. Zusammen mit einigen Anliegern des Gewerbegebietes Hasenheide wollten wir die Gelegenheit wahrnehmen, diese Fragestunde zu nutzen, unsere aktuellsten Fragen stellen zu können.

Nachdem wir um 19.00 Uhr vor Ort waren, wurden wir unterrichtet, dass die Veröffentlichung wohl etwas missverständlich gewesen sei, aber vor der Bürgerfragestunde erst ein nichtöffentlicher Teil der Stadtratssitzung durchgeführt wird. Um 19.45 Uhr sei die Fragestunde. Das war für uns zwar ärgerlich aber nicht zu ändern. Also haben wir bis 19.45 Uhr gewartet, was aber erneut nicht klappte, da die Türen erst um 20.10 Uhr für die ca 30 Wartenden geöffnet wurden. Vermutlich werden Stadtratssitzungen immer überzogen, aber warum macht man dann die Bürgerfragestunde nicht einfach vorher.

Wir waren also um 20.10 Uhr gerade noch dabei alle unseren Platz zunehmen, da hörten wir von Ihnen eine Begrüßung, eine Entschuldigung für die Verspätung und den Hinweis, dass TOP 1 abgeschlossen werden kann, da keine schriftlichen Fragen zur Bürgerfragestunde eingereicht worden seien. Und weiter ging es zu TOP 2.

Daraufhin haben wir alle, die extra zur Fragestunde gekommen waren, perplex natürlich den Saal wieder verlassen.

Inzwischen wissen wir, dass laut §36 der GeschO die **schriftliche Fragestellung** keine zwingende Vorgabe ist, sondern dass man seine Fragen „auch mündlich während der Bürgerfragestunde“ (Zitat **GeschO**) stellen kann. Diese Möglichkeit war uns damals nach Ihrer Einleitung nicht bekannt.

Daher möchten wir diese Fragen nun schriftlich stellen und bitten um zeitnahe Beantwortung.

- 1.) **Firma SYKAM Vertriebs GmbH**, Carl-von-Linde-Straße 2, FFB / vertr.d. Margit Jansen, ppa m.jansen@sykam.de

Wir sind seit 5 Jahren Anlieger an der Straße „Am Kugelfang“. Seither versuchen wir ständig, auf die unhaltbaren Zustände in puncto Müll (u.a. McDonalds, Autoreifen), Blockieren beider Straßenseiten durch abgemeldete Fahrzeuge, Wohnwägen, Anhänger und LKWs offizielle Stellen zu finden, die dort einschreiten können. Immer wieder versucht man, uns mit dem Hinweis auf fehlende Widmung oder Handlungsmöglichkeiten abzuweisen. Gleiches gilt dafür, dass viele der LKW-Fahrer offensichtlich ihre Notdurft auf dieser Straße verrichten und wir regelmäßig mit den stinkenden Haufen konfrontiert werden. Da die Straße weder über Beleuchtung, noch einen Rad- oder Gehweg verfügt, ist hier ein ziemlich rechtsfreier Raum entstanden, für den sich niemand zuständig fühlt. Er ist aber von der Innenstadt aus gesehen für Fußgänger oder Radfahrer der einzige Zugang, wenn man nicht auf der Staatsstraße 2054 laufen möchte. **Unsere Frage:** Wie lange noch kann dort jeder ohne Konsequenzen agieren, bevor die Stadt eingreift? Aktuell plant die Stadt „Am Kugelfang“ sogar weitere Gewerbegebiete, was naturgemäß noch zu viel mehr Verkehr und Fahrzeuge und LKWs, aber auch Fußgänger und Radfahrer führen wird. Wir brauchen hier dringend eine gezielte Regelung und Durchsetzung von Maßnahmen, die auch jedem klar macht, dass wir nicht die Müllkippe von FFB sind.

- 2.) Firma SYKAM Vertriebs GmbH, Carl-von-Linde-Straße 2, FFB, vertr. durch Karl-Heinz Jansen, GF, k.jansen@sykam.de

Bei unserem Bauantrag vor 5 Jahren wurde uns trotz mehrerer Anläufe, Vorschläge und direkten Gesprächen mit dem Bauamt untersagt, einen offiziellen Eingang von der Straße „Am Kugelfang“ anzulegen und einen aufwendigeren Fahrradständer in diesem Bereich aufzubauen. Nach langen Verhandlungen wurde ein im Regelfall verschlossenes Gartentor ohne Wegung zugelassen. Die Argumentation berief sich auf das Stadtrandgrün und dass durch den Zugang die Möglichkeit besteht, dass unsere Kunden an der Straße am Kugelfang parken würden, was ausdrücklich nicht erwünscht ist. Wir unterstützen, dass unsere Mitarbeiter mit dem Fahrrad zur Arbeit kommen, und haben jetzt das Problem, dass diese beim Einbiegen in die Carl-von-Linde Straße durch parkende Fahrzeuge und dem fließenden Verkehr erheblich gefährdet sind. Daraus ergeben sich folgende Fragen:

- a.) Ist für die in unserem Bereich verlaufende Straße Am Kugelfang ein generelles Parkverbot geplant (wenn parkende Kunden nicht erwünscht sind).
- b.) Sind die Auflagen des Stadtrandgrüns durch die Ausweitung des Baugebietes nicht mehr bindend?
- c.) Ist für die rechte Seite der Carl-von-Linde Straße eine Fahrbahnkennzeichnung ausschließlich für Fahrradfahrer (Fußgänger?) geplant?

- 3.) Deko-Sign Werbetechnik / Oliver Schmidt, Am Kugelfang 20, FFB o.schmidt@deko-sign.de

Wir haben aus den Bauvorschriften gelesen, daß es im Ausnahmefall möglich ist, dass die neuen Gewerke bis 11m Firsthöhe bauen dürfen. In wie weit ist eine eventuelle Frühverschattung unserer PV-Anlage hier berücksichtigt worden, bzw. wie sind die dann zu erwartenden Ausfälle der Einspeisungserträge abgesichert?

- 4.) Firma Emde Heizungs- und Sanitärtechnik GmbH, Carl-von-Linde-Straße 10, FFB vertreten durch die Geschäftsführer Christian und Claudia Fuchs emde-ffb@t-online.de

Leider lässt die Parksituation in der Carl-von-Linde-Str. oftmals den Lieferverkehr unserer Großhändler oder Kundenbesuche ins Stocken geraten. Manch eine der ansässigen Firmen haben anscheinend zu wenige Stellplätze auf deren eigenem Gewerbegrund zur Verfügung und stellen deshalb Anhänger, LKWs und Pkws auf der Straße ab. Dies macht es, nachdem der innere Kreis als Fußweg deklariert wurde keinesfalls besser, sondern verschärft die Situation vermehrt. Auf dem Straßenabschnitt vor unserer Hofeinfahrt und der Zufahrt zum Pumpenhaus (Kläranlage) wurden extra Parkverbotslinien auf dem Straßenbelag aufgebracht um diese frei zu halten, an die sich einige Verkehrsteilnehmer leider nicht halten. Es sollte sich im Vorfeld darüber Gedanken gemacht werden, wie dieser Problematik im neu erschlossenen Gewerbegebiet Am Kugelfang, entgegengewirkt werden kann.

Fortsetzung Firma Emde Heizungs- und Sanitärtechnik GmbH

Ausweichmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe, wir denken an PKW-Stellplatz die von den bereits ansässigen, als auch neu ansiedelnden Firmen gemietet werden könnten, wären ein Ansatz. Aber bitte nicht für LKWs, deren Halter vor keinem Garten halt machen würden um ihre Notdurft zu verrichten. Das haben wir bereits zur Genüge Am Kugelfang zwischen Schlachthof und Ecke Fraunhoferstraße. Vorausschauend muss man damit rechnen, dass es im Laufe der Zeit zu Expansionen kommt, die das Einstellen weiterer Mitarbeiter erfordert, wohin mit deren Fahrzeugen? Die Begrünung der Flächen vor unseren Grundstücken, die wir ja bereits mit den Erschließungskosten bezahlt haben, vor allem die Bäume, die gesetzt wurden, lechzen nach Wasser. Soweit wir informiert wurden, ist dafür die Stadt FFB zuständig. Es wäre wirklich Geldverschwendung, wenn Bäume neu gepflanzt werden müssten. Teilweise werden die Bäume von den Eigentümern mit Wasser versorgt, allerdings ist es einigen Willigen von der Entfernung vom Wasserhahn zum Baum nicht möglich.

5.) Firma Ralf Binder Dampfkesselservice, Carl-von-Linde-Str. 16, FFB
ralf.binder@dampfkesselservice.de

Als wir Ende 2017 das Anwesen Carl-von-Linde-Str. 16 gekauft haben, wurde uns von der Industha und dem Bauamt mündlich mitgeteilt, dass keine Erweiterungen des Gewerbegebietes am Kugelfang Richtung Westen geplant bzw. bekannt seien. Selbiges wurde auch den Nachbarn über die Jahre zuvor erzählt.

Ebenfalls erfuhren wir von relativ strengen Auflagen seitens der Stadt bezüglich maximaler Höhe der Gebäude, genauer Ausführung der Bepflanzungen (Grünfläche Ortsrandlage Richtung Kugelfang), hier gab es wohl länger andauernde Streitigkeiten, usw.

Nun, gut ein Jahr später, wird das Gewerbegebiet genau dort erweitert, der bekannt gewordene „Bebauungsplan Nr. 96/2 – Kugelfang-West“ weist hier Gebäudehöhen mit 7,50m WANDHÖHE, auf Antrag sogar ein Meter höher (8,50m) und Firsthöhen von max. 2,50m über Wandhöhe auf. Das würde schlussendlich eine Gebäudehöhe von bis zu 11m bedeuten.

Dies passt weder in den Charakter unseres bisherigen Gebietes Hasenheide-Nord, noch sieht es, trotz der geplanten neuen Ortsrandflächen, von außerhalb gut aus, wenn direkt an die Äcker angrenzend 11m hohe Gewerbebauten folgen.

Des Weiteren beeinträchtigt es unsere Wohn- und Lebensqualität, möglicherweise -abhängig von den genauen Bauplänen - auch den Ertrag unserer Solaranlagen.

Meine Fragen hierzu:

- Warum wird den neuen Bauherren hier eine um bis zu 3,50m höhere Gebäudehöhe zugestanden als uns einige Jahre zuvor?
- Gibt es eine Überprüfung des Einflusses auf das bisherige Gewerbegebiet?
- Wurden auch andere Rahmenbedingungen (Lärmgrenzen oder Art des Gewerbes) geändert?
- Welche Einflussnahme-/Einspruchsmöglichkeiten haben wir hier?

Wir möchten in unserem, von kleineren Gewerben mit wenig Produktion geprägten Gewerbegebiet mit Betriebsleiterwohnungen, ein Fiasko wie mit Trinks definitiv vermeiden.

Fortsetzung Firma **Ralf Binder, Dampfkesselservice**

Weiters möchte ich mich den Ausführungen von Frau Jansen anschließen, die Zustände am Kugelfang südlich der Fraunhoferstraße sind eine Zumutung !

Warum sorgt die Stadt Fürstfeldbruck nicht für Ordnung dort?

Es wäre weiterhin zu überlegen, in einem geeigneten abgelegenen Bereich geregelte und überwachte LKW-Stellplätze auszuweisen um die Parksituation für den Schwerlastverkehr (u.a. Trucks!) zu entschärfen (Ruhezeiten der Fahrer!).

6.) Feinmechanik Reinsch, GF Rex Reinsch, Carl-von-Linde Straße 4, rex@reinsch-mechanik.de und SYKAM, K.-H.Jansen

Beim Anschluss der Baugrundstücke wurde von den Stadtwerken eine Speed Pipe (Leerrohr für Glasfaser) verlegt und auch die Kosten dafür den Anliegern berechnet. M-Net als Provider versorgt unsere Firmen mit 50 Mbit pro Anschluss über konventionelle Cu-Leitungen. Stand der Technik sind im Moment 250 Mbit über Glasfaserleitungen. Die Anschlussmöglichkeiten liegen an den Knoten vor und müssten nur über die Speed Pipes (keine Baumaßnahmen) zu den jeweiligen Firmen verteilt werden.

Für den Anschluss der Glasfaserleitung verlangen die Stadtwerke eine Monatsgebühr vom Provider (M-Net) von 15 €; üblich ist in Deutschland 10 €. M-Net kann dies nicht akzeptieren, weil damit deutschlandweit ein Präzedenzfall geschaffen würde. Deshalb hat M-Net für das neue Baugebiet einen Vertrag mit ESB über die Verlegung der Speed Pipes zu einer monatlichen Nutzungsgebühr über 10 € abgeschlossen.

Durch überzogene Forderungen der Stadtwerke verlieren diese ein erhebliches Geschäft und wir Unternehmer werden bzgl. unserer digitalen Nutzung auf eine nicht mehr zeitgemäße Kommunikationsgeschwindigkeit eingefroren. Um das ganz klar zu definieren: es fallen keine Bau- oder Investitions-Kosten an. Wir leiden darunter, dass die Stadtwerke sich nicht mit M-Net einigen können, unter Konditionen wie sonst überall in Deutschland.

Informationen Stadtwerke: Herr Schneider

Informationen M-Net: Herr Krämer, Herr Falkner

7.) T. Aman, Malerbetrieb vertr. durch Thomas und Monika Amann, Am Kugelfang 22, FFB t.amann@malerbetrieb-amann.de

Da wir jetzt ja nicht mehr die Ortsrandbegrünung darstellen, ergibt sich bei uns die Frage, ob künftig eine Flurnummer für das gesamte Grundstück ausgewiesen werden kann. Um das Ortsrandbild weiterhin intakt zu halten und der Umwelt und Insekten Genüge zu tun, werden nunmehr die neuen Eigentümer eine Ortsrandbegrünung ausweisen?

Mit der Parksituation und Verschmutzung der Straße schließen wir uns den Meinungen unserer Nachbarn an.

Wäre ein Parkverbot im Innenkreis der Carl-von-Linde-Straße durchsetzbar?

Bei uns wird regelmäßig die Einfahrt zugeparkt, so daß wir unser eigenes Grundstück nicht befahren können. Unsere Materialanlieferungen sind ständig erschwert.

Wie breit wird der neue Gehweg samt Grünstreifen mit Radweg angrenzend an die neuen Grundstücke?

Fortsetzung T. Amann Malerbetrieb

Durch die Erschließung der neuen Grundstücke wurde unsere Straße massiv geöffnet. Im Moment ist die Straße extrem holperig trotz Teerverschluss. Wird die Straße nach Beendigung der Erschließung und Baumaßnahmen komplett neu geteert?

Auch die Fraunhoferstraße ist durch den LKW Verkehr massiv löchrig. Wird dort gehandelt?

Wir haben auch das Problem, dass man die Adresse, nach 7 Jahren, Am Kugelfang 22 in keinem Navi findet.

Wir haben Ihnen also nun die brennendsten Probleme geschildert und bitten um eine Stellungnahme und ein gemeinsames Gespräch mit allen Beteiligten.

Mit freundlichen Grüßen

Margit & Karl-Heinz Jansen, SYKAM Chromatographie Vertr. GmbH

Oliver Schmidt; Deko-Sign Werbetechnik

Claudia & Christian Fuchs, Emde Heizungs- und Sanitärtechnik GmbH

Ralf Binder, Dampfkesselservice

Rex Reinsch, Feinmechanik Reinsch

T. Amann Malerbetrieb

Stadtrat
21.07.2020

Schnitzenbaumer, Theresa

Von: Bauverwaltung
Gesendet: Montag, 10. September 2018 08:20
An: Schott, Carina
Betreff: WG: 65. FNP Änderung "Kugelfang West" mit BBP Nr. 96/2 "Kugelfang West"

Mit freundlichen Grüßen

Anna Woschnik
Tel.: 08141 281 4210

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von: Leonhard.Voelkl@aelf-ff.bayern.de [mailto:Leonhard.Voelkl@aelf-ff.bayern.de]
Gesendet: Freitag, 7. September 2018 11:44
An: Bauverwaltung <Bauverwaltung@fuerstenfeldbruck.de>
Betreff: 65. FNP Änderung "Kugelfang West" mit BBP Nr. 96/2 "Kugelfang West"

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit der vorliegenden 65. FNP Änderung und mit dem Bebauungsplan nur 96/2 "Kugelfang West" sind wir grundsätzlich einverstanden.

Da an das Gewerbegebiet landwirtschaftliche Nutzflächen angrenzen, schlagen wir im Hinblick auf mögliche Betriebsleiterwohnungen vor, folgende Hinweise, z.B. in den textlichen Festsetzungen aufzunehmen, um zukünftige Konflikte zu vermeiden:

"Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) der angrenzenden landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Die Belastungen entsprechen hierbei den üblichen dörflichen Gegebenheiten und sind 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 ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen während der Erntezeit auch nach 22:00 Uhr zu dulden."

Bei der Erarbeitung des Ausgleichskonzeptes bitten wir aus landwirtschaftlicher Sicht zu prüfen, ob folgende Maßnahmen oder die Verwirklichung in folgender Form möglich sind, 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

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Leonhard Völkl
Landwirtschaftsamtmann

Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten Fürstenfeldbruck Kaiser-Ludwig-Str. 8 a
82256 Fürstenfeldbruck

Tel.: 08141 3223-330

Fax: 08141 3223-555

Email: Leonhard.Voelkl@aelf-ff.bayern.de

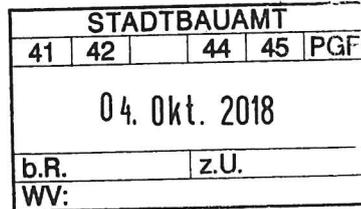
Stadtrat
21.07.2020



Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege • Postfach 10 02 03 • 80539 München

Abteilung B - Koordination Bauleitplanung

Stadt Fürstentfeldbruck
Bauverwaltung



Postfach 10 02 03
80076 München

Hauptstraße 31
82256 Fürstentfeldbruck

Tel: 089/2114-356 von 8 bis 12 Uhr
Fax: 089/2114-407
E-Mail: beteiligung@bldf.bayern.de

Ihre Zeichen
BBP 96-2

Ihre Nachricht vom 21.08.2018
Unsere Zeichen P-2018-3977-1_S2

Datum
01.10.2018

Vollzug des Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG)

Große Kreisstadt Fürstentfeldbruck, Lkr Fürstentfeldbruck : Bebauungsplan Nr. 96/2
"Kugelfang West"

Zuständiger Gebietsreferent:

Bodendenkmalpflege: Herr Dr. Jochen Haberstroh

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Im oben genannten Planungsgebiet liegt folgendes Bodendenkmal:

D-1-7733-0063 Bodendenkmal, in die Denkmalliste eingetragen : Siedlung der frühen und mittleren römischen Kaiserzeit sowie verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung.

Das Plangebiet überlagert große Teilflächen oben genannten nachgewiesenen Bodendenkmals, welches sich noch deutlich weiter ins Plangebiet hineinerstrecken 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. Wir bitten um angemessene Berücksichtigung in Begründung, Umweltbericht und zugehörigem Planwerk, gemäß 9.6 BauGB

Bei dem überplanten Bodendenkmal handelt es sich keinesfalls um eine archäologische Verdachtsfläche, wie unter 1.3.9 Bodendenkmäler ausgeführt. Wir bitten die bekannte Denkmalfläche von einer Überbauung freizuhalten. Im gesamten Plangebiet bedürfen Bodeneingriffe jeglicher Art in jedem Falle einer vorherigen Erlaubnis nach Art.7.1 DSchG, worauf wir unmissverständlich hinzuweisen bitten.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege empfiehlt eine Umplanung des Vorhabens zu prüfen, um Eingriffe in die Denkmalsubstanz zu vermeiden oder zu verringern. Dies könnte z.B. durch Verlagerung / Umplanung des Vorhabens an einen anderen Standort geschehen. Bei der Auswahl von aus denkmalfachlicher Sicht geeigneten Standorten berät das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gerne.

Eine Orientierungshilfe bietet der öffentlich unter <http://www.denkmal.bayern.de> zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas. Darüber hinaus stehen die digitalen Denkmaldaten für Fachanwender als Web Map Service (WMS) zur Verfügung und können so in lokale Geoinformationssysteme eingebunden werden. Die URL dieses Geowebdienstes lautet: http://www.geodaten.bayern.de/ogc/ogc_denkmal.cgi?

Bitte beachten Sie, dass es sich bei o.g. URL nicht um eine Internetseite handelt, sondern um eine Schnittstelle, die den Einsatz entsprechender Software erfordert.

Es ist daher erforderlich, die genannten Bodendenkmäler nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die

besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gem. § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (PlanzV 90 14.3).

Die aktuellen Denkmalflächen können durch WMS-Dienst heruntergeladen werden.

Für Teilflächen kann eine fachgerechte, konservatorische Überdeckung Eingriffe in die Denkmalsubstanz verringern. Bei der Planung und Durchführung dieser Maßnahmen berät das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege im Einzelfall. Genauere Informationen finden Sie auf der Serviceseite des BLfD (<http://www.blfd.bayern.de/bodendenkmalpflege/service/>) unter dem Stichwort „Konservatorische Überdeckung: Anwendung - Ausführung - Dokumentation“ oder unter dem Link: http://www.blfd.bayern.de/medien/konservatorischeueberdeckung_2016-06-28.pdf

Sollte nach Abwägung aller Belange im Fall der oben genannten Planung keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden bzw. ist eine konservatorische Überdeckung des Bodendenkmals nicht möglich, ist als Ersatzmaßnahme eine archäologische Ausgrabung durchzuführen.

Wir bitten Sie folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren die fachlichen Anforderungen formulieren.

Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise:

Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung der erforderlichen Arbeiten zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde, bei Grabfunden auch Anthropologie).

Ist eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2). Wir bitten darum, die Entscheidungsgremien mit diesem Hinweis zu befassen und stehen für die Erläuterung der Befunderwartung und der damit verbundenen Kostenbelastung aus derzeitiger fachlicher Sicht gerne zur Verfügung.

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage:

http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche_grundlagen_bodendenkmal.pdf

(Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

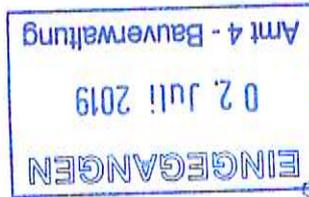
Mit freundlichen Grüßen



Dr. Jochen Haberstroh

21.07.2020
Stadtrat

Stadtrat
21.07.2020



BAYERISCHES LANDESAMT
FÜR DENKMALPFLEGE

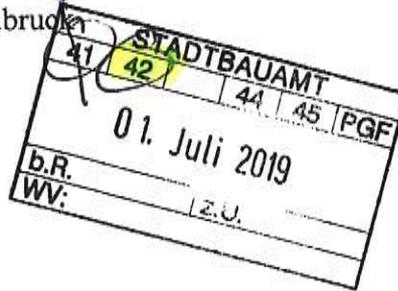
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege • Postfach 10 02 03 • 80076 München

Abteilung B - Koordination Bauleitplanung

Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck

Postfach 10 02 03
80076 München

Hauptstraße 31
82256 Fürstenfeldbruck



Tel: 089/2114-267 von 8 bis 12 Uhr
Fax: 089/2114-407
E-Mail: beteiligung@blfd.bayern.de

Ihre Zeichen

Ihre Nachricht vom 16.05.2019
Unsere Zeichen P-2018-3977-1_S4

Datum
26.06.2019

Vollzug des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG)

Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck, Lkr Fürstenfeldbruck : Bebauungsplan Nr. 96/2
"Kugelfang West"

Zuständiger Gebietsreferent:

Bodendenkmalpflege: Herr Dr. Jochen Haberstroh

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 01.10.2018 und bitten um pflichtgemäße Beachtung in Begründung, Umweltbericht, Satzung und zugehörigem Planwerk, gemäß §9.6 BauGB und PlanZV 90 (14.3). Wir weisen darauf hin, dass es sich bei dem Bodendenkmal (D-1-7733-0063) keineswegs um eine „archäologische Verdachtsfläche“, sondern ein eingetragenes und 2010 durch archäologische Untersuchungen bereits nachgewiesenes Bodendenkmal handelt. Wir bitten um Korrektur der entsprechenden Passagen in Begründung und Umweltbericht. Zudem sind die Auswirkungen auf das Schutzgut, selbst mit Durchführung der notwendigen Ersatzmaßnahmen immer noch als von mittlerer Erheblichkeit zu bewerten. Bei den

Baumaßnahmen zu Tage tretende Bodendenkmäler und archäologische Funde unterliegen der Meldepflicht nach **Art.8.1-2** BayDSchG, worauf wir auch unter C. hinzuweisen bitten.

Ein Baubeginn ist erst mit Vorliegen eines Freigabebescheides der Unteren Denkmalschutzbehörde möglich, bis dahin besteht der Erlaubnisvorbehalt nach **Art.7.1** BayDSchG fort.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Mit freundlichen Grüßen

J. v. M. P. W. H.

Dr. Jochen Haberstroh

21.07.2020
Stadtrat

An die
Stadt Fürstenfeldbruck
Hauptstraße 32
82256 Fürstenfeldbruck

**Kreisgruppe
Fürstenfeldbruck**
Am Brunnenhof 14
82256 Fürstenfeldbruck
Telefon: 08141/ 69 67
Telefax: 08141/ 51 45 84
fuerstenfeldbruck@bund-
naturschutz.de
www.fuerstenfeldbruck.bund-
naturschutz.de

1. Vorsitzende:
Eugenie Scherb
Dohlenstraße 1
82223 Eichenau
Telefon: 08141/ 72892
E-Mail:
eugenie.scherb@gmx.de

Ihr Zeichen: BPL 96-2
Ihr Schreiben vom 21.08.2018
FFB, den 08.09.2018

**Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 96-2 „Kugelfang West“
Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB,
Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

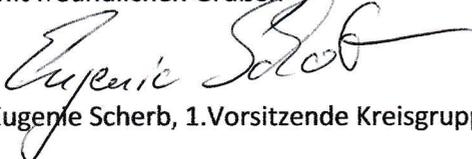
vielen Dank für die Zusendung des obigen Bebauungsplanes. Im Namen des Landesverbandes nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Radverkehr:

Bei der Straße Am Kugelfang handelt 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 kann, müssen 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 sollte diskutiert werden. Vor allem aber müssen alle Grundstückseinfahrten übersichtlich mit Sichtdreiecken gestaltet werden.

Wir bitten Sie unsere Anregungen und Bedenken wohlwollend zu prüfen.

Mit freundlichen Grüßen



Eugenie Scherb, 1.Vorsitzende Kreisgruppe Fürstenfeldbruck

Bankverbindung und
Spendenkonto:
Sparkasse Fürstenfeldbruck
IBAN:
DE94700530700008056814
BIC:
BYLADEM1FFB

Stadtrat
21.07.2020



EINGEGANGEN

24. Sep. 2018

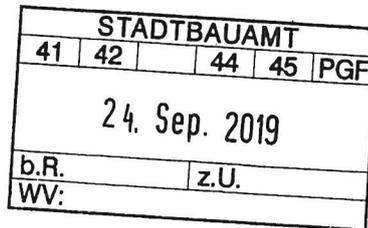
Amt 4 - Bauverwaltung

24. Sep. 2018

eingegangen am:

DB AG, DB Immobilien • Barthstraße 12 • 80339 München

Stadt Fürstenfeldbruck
z. Hd. Fr. Schott
Postfach 1645
82245 Fürstenfeldbruck



Deutsche Bahn AG
DB Immobilien
Region Süd
Kompetenzteam Baurecht
Barthstraße 12
80339 München
www.deutschebahn.com

Brit Ellenberg
Telefon 089/1308-5338
Telefax 089/1308-3723
ktb.muenchen@deutschebahn.com
brit.ellenberg@deutschebahn.com
Zeichen: CS.R-S-L(A1) BE
Az.: TÖB-MÜN-18-37213

17.09.2018

Ihr Zeichen: BBP 96-2 / Ihr Schreiben vom: 21.08.2018

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 96/2 "Kugelfang West"
Beteiligung gemäß § 4 Absatz 1 BauGB
Strecke 5581 / Olching – Augsburg / Bahn-km ca. 25,9 / abseits der Bahn

Sehr geehrte Damen und Herren,

die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum o. g. Verfahren.

Durch die Planung werden die Belange der DB AG und ihrer Konzernunternehmen nicht berührt. Wir haben daher weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen. Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) wird vorsorglich hingewiesen.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

Für Rückfragen zu diesem Verfahren, die Belange der Deutschen Bahn AG betreffend, bitten wir Sie, sich an den Mitarbeiter des Kompetenzteams Baurecht, Frau Ellenberg, zu wenden.

Mit freundlichen Grüßen

Deutsche Bahn AG
DB Immobilien, Region Süd

i.V. Spreng

i.A. Ellenberg

Deutsche Bahn AG
Sitz Berlin
Registergericht
Berlin-Charlottenburg
HRB 50 000
USt-IdNr.: DE 811569869

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Michael Odenwald

Vorstand:
Dr. Richard Lutz,
Vorsitzender

Alexander Doll
Berthold Huber
Prof. Dr. Sabina Jeschke
Ronald Pofalla
Martin Seiler

Unser Anspruch:

Profitabler Qualitätsführer
Top-Arbeitgeber
Umwelt-Vorreiter

Stadtrat
21.07.2020



STADTBAUAMT				
41	42	44	45	PGF
19. Juni 2019			19. Juni 2019	
b.R.	z.U.		Amt 4 - Bauverwaltung	
WV:				

Deutsche Bahn AG
DB Immobilien
Region Süd
Kompetenzteam Baurecht
Barthstraße 12
80339 München
www.deutschebahn.com

DB AG, DB Immobilien • Barthstraße 12 • 80339 München

Stadt Fürstenfeldbruck
z. Hd. Fr. Schott
Postfach 1645
82245 Fürstenfeldbruck



Brit Ellenberg
Telefon 089/1308-5338
Telefax 089/1308-3723
ktb.muenchen@deutschebahn.com
brit.ellenberg@deutschebahn.com
Zeichen: CS.R-S-L(A1) BE
Az.: TÖB-MÜN-19-55731

18.06.2019

Ihr Zeichen: BBP 96/2 / Ihr Schreiben vom: 09.05.2019

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 96/2 "Kugelfang West"
Beteiligung gemäß § 4 Absatz 2 BauGB
Strecke 5581 / Olching – Augsburg / Bahn-km ca. 25,9 / abseits der Bahn

Sehr geehrte Damen und Herren,

die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum o. g. Verfahren.

Durch die Planung werden die Belange der DB AG und ihrer Konzernunternehmen nicht berührt. Wir haben daher weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen. Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) wird vorsorglich hingewiesen.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

Für Rückfragen zu diesem Verfahren, die Belange der Deutschen Bahn AG betreffend, bitten wir Sie, sich an den Mitarbeiter des Kompetenzteams Baurecht, Frau Ellenberg, zu wenden.

Mit freundlichen Grüßen

Deutsche Bahn AG
DB Immobilien, Region Süd

i.V. Betz

i.A. Ellenberg

Deutsche Bahn AG
Sitz Berlin
Registergericht
Berlin-Charlottenburg
HRB 50 000
USt-IdNr.: DE 811569869

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Michael Odenwald

Vorstand:
Dr. Richard Lutz,
Vorsitzender

Alexander Doll
Berthold Huber
Prof. Dr. Sabina Jeschke
Ronald Pofalla
Martin Seiler

Unser Anspruch:



Profitabler Qualitätsführer
Top-Arbeitgeber
Umwelt-Vorreiter

Stadtrat
21.07.2020

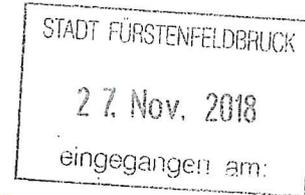


DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
Bahnhofstr. 35, 87435 Kempten

ERLEBEN, WAS VERBINDET.

Stadt Fürstfeldbruck
Hauptstr. 31

82256 Fürstfeldbruck



41/14 29/11/18 → SC 42

SC 41

REFERENZEN

ANSPRECHPARTNER

Christian Weis

TELEFONNUMMER

+49 821-456-23376 (Tel.)

DATUM

21.11.2018

BETRIFFT

Stadt Fürstfeldbruck / Lkr Fürstfeldbruck

B-Plan Fürstfeldbruck Kugelfang-West 36/2

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange gem. §4 Abs. 2 BauGB
Vorgang 2018648-2, PN 261513

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt.

Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.

Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:

E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de

Fax: +49 391 580213737

Telefon: +49 251 788777701

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

Hausanschrift: Deutsche Telekom Technik GmbH, T NL Süd, PTI 23, Bahnhofstr. 35, 87435 Kempten

Aufsichtsrat: Niek Jan van Damme (Vorsitzender)

Geschäftsführung: Walter Goldenits (Vorsitzender), Maria Stettner, Dagmar Vöckler-Busch

Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190

Sitz der Gesellschaft: Bonn

USt-IdNr.: DE 814645262



Datum 21.11.2018
Empfänger
Blatt 2

Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:

Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung Süd, PTI 23
Gablinger Straße 2
D-86368 Gersthofen

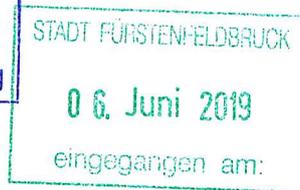
Diese Adresse bitte wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden.

Für die Beteiligung danken wir Ihnen.

Mit freundlichen Grüßen

Christian Weis

Stadtrat
21.07.2020



Energie Südbayern GmbH, Maisacher Straße 117, 82256 Fürstenfeldbruck

An
Stadt Fürstenfeldbruck
Sachbearbeiter: Frau Schott Carina
Postfach 1645
82245 Fürstenfeldbruck

STADTBAUAMT					
41	42		44	45	PGF
06. Juni 2019					
b.R.			z.U.		
WV:					

Ihre Nachricht vom: 09.5.2019
Ihr Zeichen:
Unser Zeichen: BS FB / sw
Durchwahl: 08141/5022-10
Pers. Fax: 08141 / 502250
E-Mail: werner.stoessl@esb.de

03.06.2019

Bebauungsplan Nr.96/2 „ Kugelfang West “

Sehr geehrte Frau Schott,

wir bedanken uns für die Zusendung des o.g.Bebauungsplanes.
Als mit dem operativen Netz betrieb betrauter Betriebsführer der Energienetze Bayern GmbH&Co.KG nehmen wir zum Bebauungsplanes (Kugelfang West) Stellung wie folgt.

Im Bereich des Bebauungsplanes befindet sich eine Mitteldruck Erdgasleitungen der Energienetze Bayern/Energie Südbayern. Unsere Stellungnahme lautet wie folgt:

Wir bitten um Beachtung:

- Leitungstrassen sind von Bebauungen und Baumbepflanzung freizuhalten.
- Bei der Gestaltung von Pflanzgruben müssen die Regeln der Technik eingehalten werden. Diese beinhalten, dass genügend Abstand zu unseren Versorgungsleitungen eingehalten wird, oder ggf. Schutzmaßnahmen erforderlich sind.

Einen Übersichtslageplan haben wir beigelegt.

Bei Rückfragen steht Ihnen in unserem Haus Herr Niklas unter der Telefonnummer 08141/5022-14 oder Herr Stössl 08141/502210 gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Energienetze Bayern GmbH & Co.KG

i.A.Niklas

i.A.Stössl



FFB Kugelfang West

Gültig bis: **Gas (Übersicht 1000)**
 Planwerk: **1 : 1000**
 Datum: **03.06.2019**
 Entworfen: **Stefan Wörner**

Betriebsstelle: **FFB**
 Maßabweichungen von Lage und Tiefe möglich.
 Angaben durch Handschichtung bzw. Probestiche prüfen.
 Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet!
 DEK (Bayerische Vermessungsverwaltung)





Handwerkskammer für München und Oberbayern
Abt.: 1.2 · Postfach 34 01 38 · 80098 München

Landespolitik,
Kommunalpolitik,
Verkehr

Stadt Fürstenfeldbruck
Frau Carina Schott
Hauptstraße 31
82256 Fürstenfeldbruck

**Bebauungsplan Nr. 96/2 Kugelfang West und 65. Flächennutzungsplan-
Änderung
Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Frau Schott,

die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die
Gelegenheit zur Stellungnahme.

Im Rahmen der beiden o.g. Bauleitplanverfahren der Stadt Fürstenfeldbruck
sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, das
vorhandene Gewerbe- und Industriegebiet Hasenheide Nord westlich der
Straße Am Kugelfang um neue Gewerbeflächen zu erweitern.

Das planerische Vorgehen sowie die wirtschaftsfreundlichen Bemühungen der
Stadt Fürstenfeldbruck sind von unserer Seite zu befürworten und zu begrüßen.
Mit der Bereitstellung neuer Gewerbeflächen können auch neue Ansiedlungs-
und Erweiterungsmöglichkeiten für ortsansässige Handwerksbetriebe
geschaffen werden. Vor diesem Hintergrund wäre ein Angebot von kleinflächig
parzellierten Flächen wünschenswert, das den Bedürfnissen der Betriebe des
Mittelstands entgegenkommt.

Zur langfristigen Sicherung der gewerblichen Flächen ist es zu begrüßen,
zulässige Wohnnutzungen ausschließlich auf eine Wohnung als direkt dem
Gewebeunternehmen zugeordnete Betriebsleiterwohnung zu beschränken, um
langfristig einer zweckentfremdeten Nutzung des Gewerbegebietes
vorzubeugen und damit auch evtl. zukünftige Einschränkungen bzgl. zulässiger
Emissionen für die angrenzend bestehenden gewerblichen Nutzungen im
Industriegebiet planerisch auszuschließen.

Des Weiteren ist die nur ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandel im
Gewerbegebiet positiv zu beurteilen, allerdings würden wir Sie bitten, diesen auf
dem eigentlichen Betriebszweck zu- bzw. untergeordneten Einzelhandel zu
beschränken, auf diese Weise bleibt der Gebietscharakter erhalten, die
Bauflächen stehen auch langfristig für klass. gewerbliche Nutzungen zur
Verfügung und die bestehenden Einkaufsstandorte in zentraler Lage werden
nicht geschwächt.

Mit freundlichen Grüßen


Isabella Hößl

Referentin
+++ Lehrvertrag Online – Hochladen statt Postversand.
Die neue Upload-Funktion für den Lehrvertrag. +++

8. Oktober 2018

Ansprechpartner:
Isabella Hößl
Telefon 089 5119-458
Telefax 089 5119-305
isabella.hoessl@hwk-muenchen.de

Handwerkskammer
für München und Oberbayern
Max-Joseph-Straße 4
80333 München

info@hwk-muenchen.de
www.hwk-muenchen.de

Präsident:
Dipl.-Ing. Franz Xaver Peteranderl

Hauptgeschäftsführer:
Dr. Frank Hüpers

Münchner Bank
BLZ 701 900 00
Konto 0 500 102 270
IBAN DE38 7019 0000 0 500 102 270
BIC (Swift-Code) GENODEF1M01

Stadtrat
21.07.2020



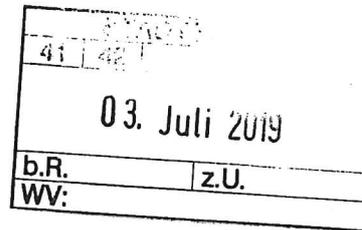
Handwerkskammer
für München und Oberbayern



Handwerkskammer für München und Oberbayern · Postfach 34 01 38 · 80098 München

Landespolitik,
Kommunalpolitik,
Verkehr

Stadt Fürstenfeldbruck
Frau Carina Schott
Hauptstraße 31
82256 Fürstenfeldbruck



**Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
Hasenheide Nord – „Nr. 96/2 – Kugelfang-West“
Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

28. Juni 2019

Sehr geehrte Frau Schott,

die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die erneute Gelegenheit zur Stellungnahme sowie die Berücksichtigung der von unserer Seite vorgebrachten Äußerung im Rahmen der Stellungnahme von 8. Oktober 2018 hinsichtlich der Bitte, den zulässigen Einzelhandel im Gewerbegebiet auf dem eigentlichen Betriebszweck zu- bzw. untergeordneten Einzelhandel zu beschränken.

Die o.g. Stellungnahme zum frühzeitigen Beteiligungsverfahren wird darüber hinaus grundsätzlich aufrecht erhalten und hat auch für das vorliegende Beteiligungsverfahren als erneut angeführt zu gelten.

Mit freundlichen Grüßen


Isabella Hößl
Referentin

Ansprechpartner:
Isabella Hößl
Telefon 089 5119-458
Telefax 089 5119-305
isabella.hoessl@hwk-muenchen.de

Handwerkskammer
für München und Oberbayern
Max-Joseph-Straße 4
80333 München

info@hwk-muenchen.de
www.hwk-muenchen.de

Präsident:
Dipl.-Ing. Franz Xaver Peteranderl

Hauptgeschäftsführer:
Dr. Frank Hüpers

Münchner Bank
BLZ 701 900 00
Konto 0 500 102 270
IBAN DE38 7019 0000 0 500 102 270
BIC (Swift-Code) GENODEF1M01

Stadtrat
21.07.2020

Schnitzenbaumer, Theresa

Von: Bauverwaltung
Gesendet: Mittwoch, 26. Juni 2019 09:36
An: Schott, Carina
Betreff: WG: Stellungnahme zu Bebauungsplan Nr. 96/2

Mit freundlichen Grüßen

Anna Woschnik

Tel.: 08141 281 4210

Von: florian.kraus@muenchen.ihk.de [mailto:florian.kraus@muenchen.ihk.de]
Gesendet: Dienstag, 25. Juni 2019 15:51
An: Bauverwaltung <Bauverwaltung@fuerstenfeldbruck.de>; florian.kraus@muenchen.ihk.de
Betreff: Stellungnahme zu Bebauungsplan Nr. 96/2



Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft ist es ausdrücklich zu begrüßen und zu befürworten, dass mit diesem Planvorhaben zusätzliche gewerbliche Bau- und Erweiterungsflächen geschaffen werden.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen hinsichtlich des Immissionsschutzes sollten im Sinne der gültigen Rechtsprechung überarbeitet werden. 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 der Kommune zugrunde liegt.

Weder aus den vorliegenden Planunterlagen, noch der Begründung ist ein solcher bewusster Wille erkennbar. Durch den Verweis auf nicht emissionsbeschränkte Gewerbegebiete in der Begründung muss verdeutlicht werden, dass die Kommune sich sowohl mit der Situation zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses, als auch mit der zukünftigen Funktion evtl. Ergänzungsgebiete auseinander gesetzt hat.

Wir möchten zudem darauf hinweisen, dass um den geänderten Anforderungen hinsichtlich der Information und Beteiligung gegenüber unseren Mitgliedsunternehmen nachzukommen und unsere Bearbeitungsprozesse effizienter zu gestalten, wir die Beteiligungsverfahren im Bereich der Bauleitplanung zukünftig vollständig digital abwickeln. Wir möchten Sie daher bitten, uns die Verfahrensunterlagen zur Beteiligung bei der Aufstellung von Bauleitplänen ausschließlich digital zukommen zu lassen. Hierfür haben wir unter der Adresse bauleitplanung@muenchen.ihk.de ein eigenes E-Mail-Postfach eingerichtet.

Wir hoffen, dass wir mit der Öffnung des digitalen Kommunikationskanals im Rahmen der Trägerbeteiligung bei Bauleitplanverfahren einen Beitrag leisten können, die Verfahren effizienter zu gestalten.

Weitere Anregungen oder Bedenken sind nicht vorzubringen.

In eigener Sache: Bitte denken Sie daran, Ihr neues Gewerbegebiet effizient und kostenfrei zu vermarkten und stellen dieses im IHK-Standortportal Bayern ein! Bitte überprüfen Sie auch Ihre bereits bestehenden Daten, um Ihre Kommune optimal zu bewerben. [Zu Ihrer Kommune im Standortportal](#)

Freundliche Grüße

Florian Kraus
IHK für München und Oberbayern
Max-Joseph-Straße 2
80333 München
Tel: 089-5116-1704

Stadtrat
21.07.2020

Brückner, Pia

Von: Bauverwaltung
Gesendet: Freitag, 28. September 2018 12:52
An: Schott, Carina
Betreff: WG: Stellungnahme zur 65. Änderung des Flächennutzungsplans und zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 96/2 "Kugelfang-West"

Mit freundlichen Grüßen

Anna Woschnik

Tel.: 08141 281 4210

Von: andreas.fritzsche@muenchen.ihk.de [mailto:andreas.fritzsche@muenchen.ihk.de]
Gesendet: Freitag, 28. September 2018 11:39
An: Bauverwaltung <Bauverwaltung@fuerstenfeldbruck.de>; andreas.fritzsche@muenchen.ihk.de
Betreff: Stellungnahme zur 65. Änderung des Flächennutzungsplans und zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 96/2 "Kugelfang-West"



Industrie- und Handelskammer für
München und Oberbayern

Sehr geehrte Damen und Herren,

ortsplanerische oder städtebauliche Einwendungen oder Hemmnisse, die gegen eine Ausweisung des Planungsbereichs als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO sprächen, können nicht erkannt werden. Vielmehr eignet sich das Areal im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet in hohem Maße für weitere gewerbliche Nutzungen.

Es ist zu begrüßen, dass mit den Planungen die Voraussetzungen geschaffen werden, für Ansiedlungsgesuche neue Gewerbeflächen zur Verfügung stellen zu können, .

Dementsprechend besteht mit den dargelegten Planinhalten und –ausweisungen Einverständnis. Anregungen oder Bedenken sind nicht vorzubringen.

Freundliche Grüße

Andreas Fritzsche

Andreas Fritzsche
IHK für München und Oberbayern
Balanstraße 55-59
81541 München
Tel: 089-5116-1785

Stadtrat
21.07.2020

Brückner, Pia

Von: Koordinationsanfrage Vodafone Kabel Deutschland
<koordinationsanfragen@KabelDeutschland.de>
Gesendet: Freitag, 5. Oktober 2018 16:07
An: Schott, Carina
Betreff: Stellungnahme S00703541, VF und VFKD, Stadt Fürstenfeldbruck, BBP 96-2, Bebauungsplan Nr. 96/2 "Kugelfang West"

Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Betastr. 6-8 * 85774 Unterföhring

Stadt Fürstenfeldbruck - Carina Schott
Hauptstr. 31
82256 Fürstenfeldbruck

Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S00703541
E-Mail: TDR-S-Bayern.de@vodafone.com
Datum: 05.10.2018
Stadt Fürstenfeldbruck, BBP 96-2, Bebauungsplan Nr. 96/2 "Kugelfang West"

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 21.08.2018.

Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Neubaugebiete KMU
Südwestpark 15
90449 Nürnberg

Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Weiterführende Dokumente:

- [Kabelschutzanweisung Vodafone](#)
- [Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland](#)

Freundliche Grüße
Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Informationen zu unseren Produkten und Services fuer Privatkunden finden Sie unter www.vodafone.de, fuer Geschaeftskunden der Immobilienwirtschaft und Mehrfamilienhauseigentuemer unter www.kabeldeutschland.de/wohnungsunternehmen.

Die gesetzlichen Pflichtangaben finden Sie unter www.vodafone.de/pflichtangaben

Stadtrat
21.07.2020

Schnitzenbaumer, Theresa

Von: Koordinationsanfrage Vodafone Kabel Deutschland
<koordinationsanfragen@KabelDeutschland.de>
Gesendet: Dienstag, 25. Juni 2019 16:22
An: Schott, Carina
Betreff: Stellungnahme S00759217, VF und VFKD, Stadt Fürstenfeldbruck, BBP 96/2, Bebauungsplan Nr. 96/2 "Kugelfang West"

Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Betastr. 6-8 * 85774 Unterföhring

Stadt Fürstenfeldbruck - Carina Schott
Hauptstr. 31
82256 Fürstenfeldbruck

Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S00759217
E-Mail: TDR-S-Bayern.de@vodafone.com
Datum: 25.06.2019
Stadt Fürstenfeldbruck, BBP 96/2, Bebauungsplan Nr. 96/2 "Kugelfang West"

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 09.05.2019.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

Im Rahmen der Gigabitoffensive investiert Vodafone in die Versorgung des Landes mit hochleistungsfähigen Breitbandanschlüssen und damit den Aufbau und die Verfügbarkeit von Netzen der nächsten Generation - Next Generation Access (NGA)- Netzen. In Anbetracht der anstehenden Tiefbauarbeiten möchten wir hiermit unser **Interesse an einer Mitverlegung von Leerrohren mit Glasfaserkabeln** bekunden. Um die Unternehmung bewerten zu können, benötigen wir Informationen hinsichtlich Potenzial und Kosten. **Deshalb bitten wir Sie uns Ihre Antwort per Mail an greenfield.gewerbe@vodafone.com zu senden und uns mitzuteilen, ob hierfür von Ihrer Seite Kosten anfallen würden. Für den Fall, dass ein Kostenbeitrag notwendig ist, bitten wir um eine Preisangabe pro Meter mitverlegtes Leerrohr. Des Weiteren sind jegliche Informationen über die geplante Ansiedlung von Unternehmen hilfreich (zu bebauende Fläche, Anzahl Grundstücke, Anzahl Unternehmen, etc).**

In Abhängigkeit von der Wirtschaftlichkeit der Glasfaserverlegung können wir somit die Telekommunikations-Infrastruktur in Ihrer Gemeinde fit machen für die Gigabit-Zukunft. Wir freuen uns darüber, wenn Sie uns zudem einen Ansprechpartner mitteilen würden, bei dem wir uns im Anschluss melden können.

Freundliche Grüße
Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Stadtrat
21.07.2020



Der Kreisbrandrat des Landkreises Fürstentfeldbruck



Kreisbrandinspektion Fürstentfeldbruck
KBR Hubert Stefan; Hans-Wegmann-Straße 18; 82216 Maisach-Gemlinden

**Kreisbrandrat
Hubert Stefan**
Hans-Wegmann-Straße 18
82216 Maisach-Gemlinden

Telefon: 08142 / 44 23 52
Telefax: 08142 / 44 23 53
Mobil: 0171 / 653 58 23
stefan@kbr-ffb.de

An die
Stadt Fürstentfeldbruck
Hauptstrasse 31

82256 Fürstentfeldbruck

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Datum
21.09.2018

Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 96/2 „Kugelfang West“

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Bebauungsplanentwurf 96/2 ist zur Berücksichtigung der Belange des abwehrenden Brandschutzes anzumerken:

- **Einhaltung der Hilfsfrist:** Das Gebiet „Kugelfang West“ kann auf Grundlage des aktuell vorliegenden Feuerwehrbedarfsplans der Stadt Fürstentfeldbruck (Stand 2016) von den Feuerwehren der Stadt Fürstentfeldbruck innerhalb der Hilfsfrist **nicht** erreicht werden.

Wirksame Rettungs- und Brandbekämpfungsmaßnahmen bei Einhaltung der Hilfsfrist sind daher **nicht** möglich.

Dies bedeutet, dass die Personenrettung über die Leitern der Feuerwehr (tragbare Leiter oder Hubrettungsfahrzeug) grundsätzlich **nicht** möglich ist und der zweite Rettungsweg bei den zu errichtenden Gebäuden dann jeweils **baulich** sichergestellt werden muss.

Zudem ist grundsätzlich zu klären, inwieweit von der Feuerwehr im betreffenden Gebiet innerhalb der Hilfsfrist wirksame Brandbekämpfungsmaßnahmen durchgeführt werden können.

Allgemeine Hinweise:

Abwehrender Brandschutz und Technischer Hilfsdienst

Der abwehrende Brandschutz und der Technische Hilfsdienst sind Pflichtaufgaben der Gemeinden im eigenen Wirkungsbereich (Art. 1 Abs. 1 BayFwG). Die Gemeinden haben in den Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit ihre gemeindlichen Feuerwehren aufzustellen, auszurüsten und zu unterhalten. Die Feuerwehr ist deshalb bei der Zulässigkeit von Sonderbauten, Industrie- und Gewerbebetrieben oder anderer besonderer Einrichtungen entsprechend auszurüsten und auszubilden.

Löschwasserversorgung

Die Gemeinden haben in den Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit notwendige Löschwasserversorgungsanlagen bereitzustellen und zu unterhalten (Art. 1 Abs. 2 Satz 2 BayFwG). Die Löschwasserversorgung ist nach den „Technischen Regeln des DVGW“ Arbeitsblätter W 331 und 405 gegebenenfalls auszubauen. Gegebenenfalls ist der Löschwasserbedarf nach dem „Ermittlungs- und Richtwertverfahren“ zu ermitteln.

Sollten neue Hydranten erstellt werden, so sind nach Möglichkeit Überflurhydranten zu verwenden. Der nächstgelegene Hydrant darf maximal 80 m vom jeweiligen Hauptzugang entfernt sein.

Einhaltung der Hilfsfristen

Jede an einer Straße gelegene Einsatzstelle muss von der gemeindlichen Feuerwehr in höchstens 10 Minuten nach Eingang der Meldung bei der alarmauslösenden Stelle erreicht werden können (Nr. 1.1 VollzBekBayFwG)

Flächen für die Feuerwehr

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, der Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 to (Achslast 10 to) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ und die „Richtlinie über die Flächen für die Feuerwehr“ (Fassung Februar 2007) verwiesen.

Erreichbarkeit

Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von maximal 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind. Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind.

Verkehrsberuhigung

Es ist darauf zu achten, dass verkehrsberuhigende Einbauten nicht zur Behinderung der Einsatzfahrzeuge führen.

Rettungswege

Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der zweite Rettungsweg auch über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden.

Kraftfahrzeugstellplätze

Kraftfahrzeugstellplätze müssen ebenso wie Garagen verkehrssicher sein und entsprechend der Gefährlichkeit der Treibstoffe, der Anzahl und der Art der abzustellenden Kraftfahrzeuge dem Brandschutz genügen.

Unterirdische Garagen müssen der Garagenverordnung entsprechen. Für die Genehmigungsfähigkeit werden sich bei der Erweiterung einer Tiefgarage in Form von Duplexstellplätzen für den Objektschutz weitergehende Forderungen ergeben.

Feuerwehrpläne

Für Objekte mit wesentlichen brandschutztechnischen Risiken sind Feuerwehrpläne nach DIN 14 095 zu fertigen.



H. Stefan, Kreisbrandrat

Stadtrat
21.07.2020

 Landratsamt Fürstenfeldbruck • Postfach 1461 • 82244 Fürstenfeldbruck

Stadt Fürstenfeldbruck
Bauverwaltung
Hauptstraße 31
82256 Fürstenfeldbruck

Räumliche Planung und Entwicklung

Auskunft erteilt: Frau Heiß
Zimmer: A 311
Telefon: 08141 / 519 - 343
Telefax: 08141 / 519219 - 343
E-Mail: sigrid.heiss@lra-ffb.de

Aktenzeichen: 21-6102.0/0-1309
(Bitte bei Antwort angeben)

Ihre Nachricht vom: 21.08.2018
Ihre Zeichen: BBP 96-2

23.08.2018

Vollzug des § 4 Abs. 1 BauGB; Aufstellung des Bebauungsplanes 96/2 „Kugelfang West“ (LRA-Nr. 1309), Stadt Fürstenfeldbruck

Planfassung mit Begründung vom 20.03.2018

Das Landratsamt nimmt wie folgt Stellung:

Die Stadt Fürstenfeldbruck beabsichtigt, mit der Aufstellung des Bebauungsplans die planungsrechtliche Voraussetzung für die Ansiedelung von erwünschten Gewerbebetrieben zu schaffen. Gemäß Begründung ist trotz Vorhandenseins von unbebauten Flächen in den angrenzenden Gewerbe- und Industriegebieten eine Ausweisung von weiteren gewerblichen Bauräumen erforderlich, da die noch freien Grundstücke in den bestehenden Bebauungsplänen aufgrund schwieriger Eigentumsverhältnisse und Altlasten bisher nicht bebaut werden konnten.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kugelfang West“ liegt am nördlichen Stadtrand Fürstenfeldbrucks. Östlich schließen, vom Planungsgebiet durch die Erschließungsstraße „Am Kugelfang“ getrennt, das Gewerbegebiet „Hasenheide Nord-West“ und das „Industriegebiet Hasenheide“ an. Nordöstlich befindet sich der Fliegerhorst Fürstenfeldbruck, dessen Flugbetrieb bereits beendet wurde. Nördlich und westlich des Planungsbereichs grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Süden befindet sich eine Biotopfläche (ehemalige Kiesgrube).

Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan weist für das Planungsgebiet landwirtschaftliche Fläche aus. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Hausanschrift	Sprechzeiten	Vermittlung	E-Mail
Münchner Str. 32 82256 Fürstenfeldbruck Mit ÖPNV erreichbar	Montag bis Freitag 8.00 bis 12.00 Uhr oder nach Vereinbarung	08141 519-0	poststelle@lra-ffb.de
	Telefax	Internet	
	08141 519-450	www.lra-ffb.de	

	IBAN	Swift BIC:
Sparkasse FFB:	DE89 7005 3070 0008 0017 11	BYLADEM1FFB
Volksbank FFB:	DE05 7016 3370 0000 0320 00	GENODEF1FFB
Postbank München:	DE03 7001 0080 0072 7868 04	PBNKDEFFXXX

Gläubiger-ID: DE22ZZZ00000006072

Ortsplanung

Aus ortsplanerischer Sicht bestehen Bedenken gegen eine spornartige Erweiterung des bestehenden Ortsrandes, eine Zersiedelung der Landschaft ist zu befürchten. Wünschenswert wäre, zunächst die noch freien Flächen in den benachbarten bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten zu bebauen. Mit Aufstellung des neuen Bebauungsplanes „Am Kugelfang“ sollte sichergestellt werden, dass die Grundstücke gleichmäßig bebaut werden.

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

Festsetzungen durch Planzeichnung, Planzeichen und Text:

Siehe Begründung

Begründung

Zu 3.1 und 11.1.2 Planzeichen:

Gemäß Begründung ist im Norden, Westen und Süden des Planungsbereichs ein Ortsrand mit privaten Grünflächen vorgesehen (s. auch Planzeichen 11.1.2). In der Planzeichnung sind die privaten Grünflächen nur im Norden und Westen festgesetzt. Dieser Widerspruch sollte korrigiert werden.

Naturschutz und Landschaftspflege

Aus naturschutzrechtlicher Sicht werden gegen den Bebauungsplan-Entwurf erhebliche Bedenken erhoben.

Entgegen der Aussage in der Umweltprüfung, dass keine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt werden muss, halten wir diese für die Bodenbrüter Lerche, Rebhuhn, Wachtel und Kiebitz für erforderlich, da sich das Bebauungsplan-Gebiet in unmittelbarer Nachbarschaft zum FFH-Gebiet „Flughafen Fürstenfeldbruck“ befindet, in dem die gemäß Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie besonders geschützten Bodenbrüter leben und es nicht ausgeschlossen werden kann, dass es auch Vorkommen in direkter Nachbarschaft des FFH-Gebietes gibt.

Die Begehungen sind nach den Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel von Südbeck durchzuführen.

Erst nach der Kartierung können Aussagen getroffen werden, ob Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden oder nicht.

Zur Grünordnung

Die Anzahl der Bäume ist bei einer Bepflanzung pro 500 m² Grundstücksfläche sehr gering, zumal sie auch auf der Fläche für die Ortsrandeingrünung untergebracht werden können. Für eine ange-

Hausanschrift
Münchner Str. 32
82256 Fürstenfeldbruck
Mit ÖPNV erreichbar

Sprechzeiten
Montag bis Freitag
8.00 bis 12.00 Uhr
oder
nach Vereinbarung

Vermittlung
08141 519-0

E-Mail
poststelle@lra-ffb.de

Telefax
08141 519-450

Internet
www.lra-ffb.de

	IBAN	Swift BIC:
Sparkasse FFB:	DE89 7005 3070 0008 0017 11	BYLADEM1FFB
Volksbank FFB:	DE05 7016 3370 0000 0320 00	GENODEF1FFB
Postbank München:	DE03 7001 0080 0072 7868 04	PBNKDEFFXXX

Gläubiger-ID: DE22ZZZ00000006072

messene Durchgrünung des Gewerbegebiets empfiehlt es sich, eine geringere Grundstücksfläche (z.B. 300 m²) pro Baumpflanzung anzusetzen.

Beim Ortsrand nach Festsetzung 11.3.3 wird eine Anreicherung mit Bäumen 2. Ordnung als Heister empfohlen (5% - 10% Heister, gerechnet auf die Gesamtanzahl der Pflanzen). Das trägt zur Artenvielfalt und Strukturanreicherung innerhalb der Feldhecke bei.

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

Immissionsschutz

Zu dem Bebauungsplanentwurf wurde eine schalltechnische Untersuchung durch die Müller-BBM GmbH, Bericht-Nr. M142870/01 vom 26.07.2018 erstellt.

In der Untersuchung wurden von dem Gutachter Vorschläge zu möglichen immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegeln sowie der Zulässigkeit von Betriebsleiterwohnungen gemacht.

Die vom Gutachter vorgeschlagenen Festsetzungen zum Immissionsschutz wurden in den bebauungsplan übernommen. Somit werden keine weiteren Anregungen vorgebracht.

Wasserrecht

Aus Sicht der SB 61-3 Wasserrecht bestehen keine grundsätzlichen Einwände gegen die Pläne.

In Nr. 2.3.2 der Satzung sollte jedoch die Möglichkeit der Niederschlagswasser-Versickerung über Schächte gestrichen werden:

Sickerschächte entsprechen nicht mehr den aktuellen Regeln der Technik. Sie sind im Einzelfall nur noch zulässig, wenn alle anderen Varianten (Mulden, Rigolen ...) nicht möglich sein sollten. Hierfür sind jedoch keinerlei Anhaltspunkte ersichtlich. Ferner ist zwischen der Unterkante einer Versickerungsanlage (hier: Schacht) und dem mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW) immer ein Mindestabstand von 1m einzuhalten. Dies könnte im betreffenden Gebiet ebenfalls gegen Schächte sprechen.

Der Grundwasser-Höchststand (HHW) wird bei rund 3,60 m uGOK angegeben. Tiefgaragen u.ä. sind in diesem Fall ggf. entsprechend wasserdicht auszuführen.

Wir gehen davon aus, dass das Wasserwirtschaftsamt München als Träger öffentlicher Belange beteiligt und dessen Anmerkungen beachtet werden.

Abfallrecht

Es sind keine Altlasten eingetragen, abfallrechtliche Belange werden nicht berührt.

Hausanschrift	Sprechzeiten	Vermittlung	E-Mail
Münchner Str. 32 82256 Fürstenfeldbruck Mit ÖPNV erreichbar	Montag bis Freitag 8.00 bis 12.00 Uhr oder nach Vereinbarung	08141 519-0	poststelle@lra-ffb.de
	Telefax	Internet	
	08141 519-450	www.lra-ffb.de	

	IBAN	Swift BIC:
Sparkasse FFB:	DE89 7005 3070 0008 0017 11	BYLADEM1FFB
Volksbank FFB:	DE05 7016 3370 0000 0320 00	GENODEF1FFB
Postbank München:	DE03 7001 0080 0072 7868 04	PBNKDEFFXXX

Gläubiger-ID: DE22ZZZ00000006072

Kreisgrundstücke

Es bestehen keine Einwände, da ein Landkreisgrundstück nicht betroffen ist.

Kreisstraßen/Straßenbau

Es bestehen grundsätzlich keine Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kugelfang West“.

Dringend freizuhalten sind jedoch die Sichtdreiecke nach RAST der in die „Am Kugelfang“ einmündenden Straßen.

Weiter wird die Anlage von geeigneten, überachten Fahrradabstellanlagen empfohlen, sodass die Fahrräder genutzt werden.

Mit freundlichen Grüßen

H e i ß

Stadtrat
21.07.2020

Hausanschrift
Münchner Str. 32
82256 Fürstenfeldbruck
Mit ÖPNV erreichbar

Sprechzeiten
Montag bis Freitag
8.00 bis 12.00 Uhr
oder
nach Vereinbarung

Vermittlung
08141 519-0

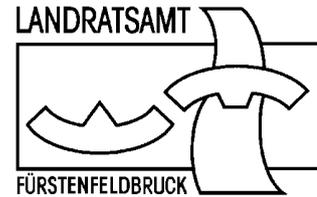
E-Mail
poststelle@lra-ffb.de

Telefax
08141 519-450

Internet
www.lra-ffb.de

	IBAN	Swift BIC:
Sparkasse FFB:	DE89 7005 3070 0008 0017 11	BYLADEM1FFB
Volksbank FFB:	DE05 7016 3370 0000 0320 00	GENODEF1FFB
Postbank München:	DE03 7001 0080 0072 7868 04	PBNKDEFFXXX

Gläubiger-ID: DE22ZZZ00000006072



Umwelt- und Klimaschutz

Auskunft erteilt: Frau Schleicher

Telefon: 08141 519-923

Telefax: 08141 519-219897

Aktenzeichen: 61-2-1735.1

27.06.2019

Vollzug des § 4 Abs. 2 BauGB

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 96/2 „Kugelfang West“ der Stadt Fürstfeldbruck

PF 10.04.2019

Hier: naturschutzfachliche Stellungnahme

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen gegen den Bebauungsplan keine Bedenken mehr, wenn folgende Punkte ergänzt bzw. geändert werden:

Zur artenschutzrechtlichen Prüfung

Eine Untersuchung, ob Bodenbrüter von dem Vorhaben betroffen sind, wurde zwischenzeitlich durchgeführt und wird im Umweltbericht auch entsprechend erläutert. Um den Verlust von Lebensstätten auszugleichen, sind 2 Lerchenfenster in einem Abstand von max. 2 km zum Vorhabengebiet als CEF-Maßnahmen erforderlich.

Auf den Fl.-Nrn.: 405 und 406 der Gemarkung Puch ist bereits eine Ersatzfläche für Feldlerchen angelegt worden. Diese war für den Bebauungsplan 94/3k-1 (Norderweiterung Kugelfang) für 4 Brutpaare erforderlich. Da die Norderweiterung Kugelfang nach Aussage von Herrn Lackerschmid höchstwahrscheinlich nicht realisiert wird, können die o.g. Flächen als Ersatzhabitat für die Feldlerche für den Bebauungsplan „Kugelfang West“ herangezogen werden. Die Fläche ist bereits als extensives Grünland angelegt. Der Zeitpunkt der 1. Mahd muss, wenn dort Feldlerchen brüten sollen, unbedingt auf frühestens Ende Juli verschoben werden. Bei Mahdwiesen sollten mindestens 46 Tage zwischen zwei Schnitten liegen und eine höhere Schnitthöhe gewählt werden. Für die Fläche ist im nächsten Frühjahr unbedingt ein Monitoring zur Optimierung erforderlich, um die Feldlerche dort ansiedeln zu können.

Ausgleichsfläche

Der Eingriff soll auf der Fläche Fl.-Nr.: 257/1 der Gemarkung Schöngeising ausgeglichen werden. Geplant ist eine Ansaat mit autochthonem Saatgut, Kräuteranteil 30%. Dieser soll auf mind. 50% angehoben werden. Bei sehr hohen Nährstoffgehalten ist eine Abmagerung der Fläche mit geeigneten Getreidearten oder Sonnenblumen sinnvoll (3-5 Jahre, dann erst Einsaat mit autochthonem Saatgut).

Da eine Zuordnungsfestsetzung nicht möglich ist, soll unter den Hinweisen Ort und Maßnahmen des Ausgleichs beschrieben werden. Das erleichtert das Auffinden der Ausgleichsfläche und der Ausgleichsmaßnahmen erheblich. Die für den Bebauungsplan notwendige Fläche, die von der Gesamtfläche abgebucht wird, ist im Lageplan der Ausgleichsfläche darzustellen.

Soll eine Grunddienstbarkeit eingetragen werden, ist für die Pflegeleistungen eine Reallast einzutragen. Diese erlischt, wenn die Ausgleichsmaßnahme hergestellt ist (nach 15 Jahren). Die Pflege

der Wiese kann dann, falls möglich, über entsprechende Landschaftspflege-Programme gefördert werden.

Grünordnung

Wie bereits in der 1. Stellungnahme dargelegt, ist die Anzahl der Bäume bei einer Bepflanzung pro 500 m² Grundstücksfläche sehr gering, zumal sie auch auf der Fläche für die Ortsrandeingrünung untergebracht werden können. Für eine angemessene Durchgrünung des Gewerbegebiets empfiehlt es sich, eine geringere Grundstücksfläche (z.B. 400 m²) pro Baumpflanzung anzusetzen.

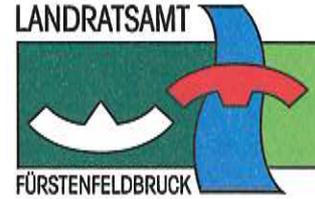
Beim Ortsrand nach Festsetzung 11.3.3 wird eine Anreicherung mit Bäumen 2. Ordnung als Heister empfohlen (5% - 10% Heister, gerechnet auf die Gesamtanzahl der Pflanzen). Das trägt zur Artenvielfalt und Strukturanreicherung innerhalb der Feldhecke bei. Dieser Ortsrand, der gemäß 11.1.2 Grünordnung auch zeichnerisch festgesetzt wird, ist ebenfalls eine private Grünfläche außerhalb der Baugrundstücke. Wie wird die Umsetzung der Maßnahme garantiert, wenn sie nicht an eine Baugenehmigung geknüpft ist?

Mit freundlichen Grüßen

Schleicher

EINGEGANGEN
02. Juli 2019
Amt 4 - Bauverwaltung

STADT FÜRSTENFELDBRUCK
01. Juli 2019
eingegangen am:



Landratsamt Fürstenfeldbruck • Postfach 1461 • 82244 Fürstenfeldbruck

Stadt Fürstenfeldbruck
Bauverwaltung
Hauptstraße 31
82256 Fürstenfeldbruck

er 1.7.19/17

STADTBAUAMT				
41	42	44	45	PGF
01. Juli 2019				
b.R.		z.U.		
WV.				

Φ. F. W. I. C. H.

Räumliche Planung und Entwicklung

Auskunft erteilt: Herr Engelmann
Zimmer: A 309
Telefon: 08141 / 519 - 337
Telefax: 08141 / 519 - 219 337
E-Mail: bernhard.engelmann@lra-ffb.de

Aktenzeichen: 21-6102.0/0-1309
FFB
(Bitte bei Antwort angeben)

Ihre Nachricht vom: 09.05.2019
Ihre Zeichen: BBP 96/2

24.06.2019

**Vollzug des § 4 Abs. 2 BauGB;
Aufstellung des Bebauungsplanes 96/2 „Kugelfang West“ (LRA-Nr. 1309),
Stadt Fürstenfeldbruck**

Planfassung mit Begründung vom 10.04.2019

*Anlage
übersichtliche Planunterlagen*

Das Landratsamt nimmt wie folgt Stellung:

Die Stadt Fürstenfeldbruck beabsichtigt, mit der Aufstellung des Bebauungsplans die planungsrechtliche Voraussetzung für die Ansiedelung von erwünschten Gewerbebetrieben zu schaffen.

Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB). Mit der Änderung eines Bebauungsplans kann gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan geändert werden (Parallelverfahren). Der Bebauungsplan kann jedoch erst in Kraft treten, wenn das Verfahren für die Änderung des Flächennutzungsplanes abgeschlossen ist oder ein entsprechender Planungsstand der Flächennutzungsplanänderung erreicht ist (§ 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Ortsplanung

Aus Sicht der Ortsplanung bestehen die Bedenken aus der Stellungnahme vom 23.08.2019 weiterhin. *?*

Naturschutz und Landschaftspflege

Die Stellungnahme der Fachstelle wird vsl. direkt gegenüber der Stadt abgegeben.

Hausanschrift Münchner Str. 32 82256 Fürstenfeldbruck Mit ÖPNV erreichbar	Sprechzeiten Montag bis Freitag 8.00 bis 12.00 Uhr oder nach Vereinbarung	Vermittlung 08141 519-0	E-Mail poststelle@lra-ffb.de
		Telefax 08141 519-450	Internet www.lra-ffb.de

	IBAN	Swift BIC
Sparkasse FFB:	DE89 7006 3070 0008 0017 11	BYLADEM1FFB
Volksbank FFB:	DE05 7018 3370 0000 0320 00	GENODEF1FFB
Postbank München:	DE03 7001 0080 0072 7868 04	PBNKDEFFXXX

Gläubiger-ID: DE22ZZZ00000006072

Immissionsschutz

Zu dem Bebauungsplanentwurf wurde eine schalltechnische Untersuchung durch die Müller-BBM GmbH, Bericht-Nr. M142870/01 vom 26.07.2018 erstellt.

In der Untersuchung wurden von dem Gutachter Vorschläge zu möglichen immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegeln sowie der Zulässigkeit von Betriebsleiterwohnungen gemacht.

Die vom Gutachter vorgeschlagenen Festsetzungen zum Immissionsschutz wurden in den Bebauungsplan übernommen. Somit werden keine weiteren Anregungen vorgebracht.

Wasserrecht

Mit der Planung besteht aus wasserrechtlicher Sicht Einverständnis..

Abfallrecht

Die im Landkreis Fürstenfeldbruck erfassten Altlastenflächen werden von o. g. Bauleitplanung nicht berührt. Von Seiten des Referates 61-1, Altlasten/staatl. Abfallrecht, werden deshalb keine Bedenken vorgebracht. Den unter Ziffer 1.3.8 „Altlasten – Kampfmittel“, der Begründung des Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 96/2 vom 10.04.2019, gemachten Angaben kann aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht zugestimmt werden.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Erfassung der Altstandorte im Landkreis Fürstenfeldbruck noch nicht abgeschlossen ist.

Kreisstraßenverwaltung

Es bestehen grundsätzlich keine Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kugelfang West“.

Dringend freizuhalten sind 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 wird dringend empfohlen, das Parken auf dieser Straße zu untersagen, sodass der Radverkehr nicht beeinträchtigt wird.

Weiter wird die Anlage von geeigneten, überdachten Fahrradabstellanlagen empfohlen, die aber im Zuge der in der Stadt Fürstenfeldbruck vorhandenen Fahrradabstellplatzsatzung ohnehin gefordert werden.

Hausanschrift
Münchner Str. 32
82256 Fürstenfeldbruck
Mit ÖPNV erreichbar

Sprechzeiten
Montag bis Freitag
8.00 bis 12.00 Uhr
oder
nach Vereinbarung

Vermittlung
08141 519-0

E-Mail
poststelle@lra-ffb.de

Telefax
08141 519-450

Internet
www.lra-ffb.de

	IBAN	Swift BIC:
Sparkasse FFB:	DE89 7005 3070 0008 0017 11	BYLADEM1FFB
Volksbank FFB:	DE05 7016 3370 0000 0320 00	GENODEF1FFB
Postbank München:	DE03 7001 0080 0072 7868 04	PBNKDEFFXXX

Gläubiger-ID: DE22ZZZ00000006072

Mit freundlichen Grüßen



Engelmann

21.07.2020
 Stadtrat

Hausanschrift	Sprechzeiten	Vermittlung	E-Mail
Münchner Str. 32	Montag bis Freitag	08141 519-0	poststelle@lra-ffb.de
82256 Fürstenfeldbruck	8.00 bis 12.00 Uhr		
Mit ÖPNV erreichbar	oder	Telefax	Internet
	nach Vereinbarung	08141 519-450	www.lra-ffb.de

	IBAN	Swift BIC:
Sparkasse FFB:	DE89 7005 3070 0008 0017 11	BYLADEM1FFB
Volksbank FFB:	DE05 7016 3370 0000 0320 00	GENODEF1FFB
Postbank München:	DE03 7001 0080 0072 7868 04	PBNKDEFFXXX

Gläubiger-ID: DE22ZZZ00000008072

Stadtrat
21.07.2020

Regierung von Oberbayern · 80534 München

Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck
Hauptstr. 31
82256 Fürstenfeldbruck

per E-Mail: bauverwaltung@fuerstenfeldbruck.de

Bearbeitet von Dr. Sebastian Wagner	Telefon/Fax +49 89 2176-2156 / 402156	Zimmer 4414	E-Mail sebastian.wagner@reg-ob.bayern.de
Ihr Zeichen BBP 96-2	Ihre Nachricht vom 21.08.2018	Unser Geschäftszeichen 24.2-8291-FFB	München, 13.09.2018

**Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck, FFB;
Aufstellung des Bebauungsplanes "Kugelfang West";
§ 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme ab:

Vorhaben

Die Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck beabsichtigt die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für weitere gewerbliche Bebauung zu schaffen. Das Plangebiet (ca. 1,4 ha) liegt am Stadtrand nordwestlich angrenzend an das bestehende Gewerbe-/Industriegebiet Hasenheide Nord und soll als Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Im parallel durchgeführten Verfahren zur 65. Änderung des Flächennutzungsplanes ist das Areal Teil eines Gebietes, das zur Darstellung als Gewerbegebiet vorgesehen ist.

Einzelhandelsbetriebe sollen nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig sein.

Beurteilung

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, der gem. RP 14 B II Z 2.3 für Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt.

Aufgrund der peripheren Randlage des Plangebietes sollte geprüft werden, ob nicht ein genereller Ausschluss von Einzelhandelsnutzung festgesetzt werden sollte (vgl. RP 14 B IV G 2.5.1.1, RP 14 B IV Z 2.5.2.5).

Die Planungen stehen den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.

Hinweis

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung durch geeignete Festsetzungen die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen ist (vgl. LEP-Ziel 5.3.1. i.d.F. der Änderungs-VO vom 21.02.2018).

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Sebastian Wagner

Raumordnung, Landes- und Regionalplanung
in den Regionen Ingolstadt (10) und München (14)

Stadtrat
21.07.2020



Regierung von Oberbayern

Regierung von Oberbayern · 80534 München

Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck
Hauptstr. 31
82256 Fürstenfeldbruck

per E-Mail: bauverwaltung@fuerstenfeldbruck.de

Bearbeitet von Dr. Sebastian Wagner	Telefon/Fax +49 89 2176-2156 / 402156	Zimmer 4414	E-Mail sebastian.wagner@reg-ob.bayern.de
Ihr Zeichen BBP 96/2	Ihre Nachricht vom 09.05.2019	Unser Geschäftszeichen 24.2-8291-FFB	München, 24.05.2019

Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck, FFB; Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 96/2 "Kugelfang West"; § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme ab:

Zu dem o.g. Vorhaben wurde bereits mit Schreiben vom 13.09.2018 Stellung genommen und angeregt, einen vollständigen Ausschluss von Einzelhandelsnutzung fest zu setzen.

Die Planunterlagen liegen nun in überarbeiteter Form vor. Laut Festsetzungen sollen nun Einzelhandelsbetriebe nur in Verbindung mit Gewerbebetrieben zulässig sein und innenstadtrelevantes Sortiment in großflächigem Einzelhandel ausgeschlossen sein. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung durch geeignete Festsetzungen die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen ist (vgl. LEP-Ziel 5.3.1. i.d.F. der ÄnderungsVO vom 21.02.2018).

Die Planungen stehen den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.

Dienstgebäude
Maximilianstraße 39
80538 München
U4/U5 Lehel
Tram 16/19 Maxmonument

Telefon Vermittlung
+49 89 2176-0

Telefax
+49 89 2176-2914

E-Mail
poststelle@reg-ob.bayern.de

Internet
www.regierung-oberbayern.de



Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'S. Sebastian Wagner', with a long horizontal stroke extending to the right.

Dr. Sebastian Wagner

Raumordnung, Landes- und Regionalplanung
in den Regionen Ingolstadt (10) und München (14)

Stadtrat
21.07.2020

2.4	<input type="checkbox"/> Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)
	<input type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen
	<input type="checkbox"/> Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)
2.5	<input checked="" type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage Wir verweisen auf unser Schreiben vom 11.09.2018: → Geländeauffüllung: In der Satzung wird unter den Hinweisen in Nr. 2.9 erläutert, dass Auffüllung nur mit unbelastetem Material erlaubt ist. Ein mit Z.0 klassifizierter Boden ist allerdings kein unbelastetes Material. Wir empfehlen die Klammer „(Z.0)“ zu streichen.
WASSERWIRTSCHAFTSAMT MÜNCHEN München, den 05.06.2019 gez. Florian Klein Baurat	

2.4		Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)
		Rechtsgrundlagen
		Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)
2.5	X	<p>Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <ul style="list-style-type: none">• <u>Zur 65. Änderung des FNP: Keine Einwendungen</u>• <u>Zum Bebauungsplan Nr. 96/2 „Kugelfang West“:</u> <p><u>Niederschlagswasserbeseitigung:</u> Laut Satzung soll das anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser versickert werden. In der Begründung wird unter 1.2.3 aufgeführt, dass eine Bodenerkundung durchgeführt wurde. Es wurde durchlässiger Kiesboden vorgefunden, der eine ausreichende Sickerfähigkeit erwarten lasse.</p> <p><u>Altlastenverdachtsfläche:</u> Neben der erwähnten Altlastenverdachtsfläche östlich des Planungsbereichs befindet sich auch westlich des geplanten BP eine Altlastenverdachtsfläche (Nr. 07.18).</p> <p><u>Geländeauffüllung:</u> In der Satzung wird unter 2.9 erläutert, dass Auffüllung nur mit unbelastetem Material erlaubt ist. Ein mit Z.0 klassifizierter Boden ist allerdings kein unbelastetes Material. Wir empfehlen die Klammer „(Z.0)“ zu streichen.</p> <p><u>Starkregenereignisse:</u> 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. Wir empfehlen Ihnen 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.</p> <p><u>Umgang mit wassergefährdenden Stoffen:</u> Sollte die Ansiedlung eines Betriebes geplant sein, der wassergefährdende Stoffe einsetzt, empfehlen wir frühzeitig mit der fachkundigen Stelle (fkS) am Landratsamt Fürstenfeldbruck Kontakt aufzunehmen.</p>
<p>WASSERWIRTSCHAFTSAMT MÜNCHEN München, den 11.09.2018 . gez. Florian Klein Baurat</p>		



**Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und
Dienstleistungen der Bundeswehr**
Infra I 3

 **TOP Ö 15**

Infrastruktur
Wir. Dienen. Deutschland.

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und
Dienstleistungen der Bundeswehr • Postfach 29 63 • 53019

Stadt Fürstenfeldbruck
Hauptstraße 31
82256 Fürstenfeldbruck

Fontainengraben 200, 53123 Bonn
Postfach 29 63, 53019 Bonn
Telefon: +49 (0)228 5504-
Telefax: +49 (0)228 5504 - 5763
BAIUDBwToeB@bundeswehr.org

Nur per E-Mail

Aktenzeichen

Bearbeiter/-in

Bonn,

45-60-00 /K-VI-616-18

10. September 2018

BETREFF **Anforderung einer Stellungnahme;**

hier: Bebauungsplan Nr. 96/2 "Kugeklfang West" i.V.m Änderung des FNP
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

BEZUG Ihr Schreiben vom 21.08.2018 - Ihr Zeichen BBP 96-2 und 65.FNP

ANLAGE - / -

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden
Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.

Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung
seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Vorsorglich weise ich darauf hin, dass sich das Vorhabengebiet in der Nähe des
Fliegerhorstes Fürstenfeldbruck befindet. In ca. 3 km Luftlinie Entfernung befindet sich die
Standortschießanlage.

Liegenschaften der Bundeswehr sind Sondergebiete, für die ein Planungsrichtpegel bis zu
65 dB(A) festgelegt ist. Bei allen Liegenschaften der Bundeswehr – mit Ausnahme von
Krankenhäusern – ist unabhängig von der gegenwärtigen Nutzung und somit unabhängig
von den zur Zeit von der Liegenschaft ausgehenden Immissionen ein Planungsrichtpegel
von 65 dB(A) zu Grunde zu legen, da Nutzungsänderungen nicht auszuschließen sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom
Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt
werden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Stadtrat
21.07.2020

Der Umweltbeirat

An den
Oberbürgermeister der Stadt Fürstenfeldbruck
Herrn Erich Raff
Den Damen und Herren des Stadtrats zur Kenntnis

82245 Fürstenfeldbruck

5. Oktober 2018

Bebauungsplan 96/2 Kugelfang West**Stellungnahme nach §4, Absatz 1 Baugesetzbuch**

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

zu dem o.g. Bebauungsplan nimmt der Umweltbeirat der Stadt wie folgt Stellung:

Vorbemerkung:

Der Umweltbeirat nimmt zur 65. Änderung des Flächennutzungsplans und zum Bebauungsplan 96/2 Kugelfang West folgendermaßen Stellung:

Die Umwidmung der landwirtschaftlichen Fläche in ein Gewerbebetrieb stellt sich bezüglich der Landschafts- und Grünordnungsplanung als problematisch heraus. Sollte die Erschließung jedoch trotzdem erfolgen, so bittet der Umweltbeirat, folgende Punkte im Bebauungsplan zu beachten:

- Verkehrserschließung

Die Straße Am Kugelfang ist die bevorzugte Fuß- und Radwegverbindung nach Maisach und wird mit Umwidmung des Fliegerhorsts an Bedeutung gewinnen.

Es sollte 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 befindet, dafür aber geparkte LKW, Busse, Anhänger die Straße beeinträchtigen.

- Energiekonzept

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

- Grünplanung

Dach- und Fassadenbegrünungen nicht unter Hinweise, sondern unter Festsetzungen aufführen.

- Emissionen

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

Geländeauffüllung, Punkt 2.9 der Satzung

Die Auffüllung mit ausschließlich unbelastetem Material (Z0) ist wegen der Nähe zum Grundwasser als verpflichtende Auflage vorzusehen, nicht als „sollte“-Empfehlung.

Wir bitten darum, diese Punkte bei einer Überarbeitung des Bebauungsplans zu berücksichtigen.



Georg Tschärke

Vorsitzender Umweltbeirat

Stadtrat
21.07.2020