

Sitzungsunterlagen

17. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates

18.05.2021

Stadtrat
18.05.2021

Stadtrat
18.05.2021

Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente	
Einladung öffentl.	5
Vorlagendokumente	
TOP Ö 4 Ernennung des Beirats für Menschen mit Behinderung 2021 - 2024	
Vorlage mit Sitzungsdaten - Stadtrat - Entwurf - 2362/2021	7
Auszug ISJS Ernennung Beirat für Menschen mit Behinderung 2362/2021	11
TOP Ö 5 Leistungsbeschreibung zur Ausschreibung "Begleitende Bürgerbeteiligung Städtebaulicher Wettbewerb Fliegerhorst"	
Vorlage mit Sitzungsdaten 2426/2021	13
Anlage 1_Leistungsbeschreibung Öffentlichkeitsbeteiligung 2426/2021	17
TOP Ö 6 Finanzierung beschlossener außerplanmäßiger Maßnahmen	
Vorlage mit Sitzungsdaten 2423/2021	25
TOP Ö 7 Erlass einer Gestaltungssatzung (GestS)	
Vorlage mit Sitzungsdaten (StR) 2393/2021	29
Anlage 1 Sachantrag Nr. 115 StR Beer; Antrag auf Erarbeitung und Erlass einer Gestaltungssatzung nach Art. 81 (1) BayBO 2393/2021	33
Anlage 2 Sachantrag Nr. 159; StR Pötzsch Bepflanzung Vorgärten 2393/2021	35
Anlage 3 2021-04-07 Entwurf Gestaltungssatzung 2393/2021	37
Anlage 4 2021-04-07 Entwurf Gestaltungssatzung Begründung 2393/2021	43
TOP Ö 8 Finanzlagebericht 1. Quartal 2021	
Vorlage mit Sitzungsdaten STR 18.05.2021 2409/2021	45
Finanzlagebericht 1. Quartal 2021 2409/2021	49
TOP Ö 9 Satzung über die Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 1.4 "Vergnügungsstätten im Eignungsgebiet Innenstadt" - Beschluss über die Verlängerung der Veränderungssperre	
2020-04-16_Vorlage mit Sitzungsdaten (StR) 2387/2021	57
Anlage 1: Satzung über die Veränderungssperre BPl. Nr. 1.4 2387/2021	61
Anlage 2: Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre BPl. Nr. 1.4 - ENTWURF 2387/2021	69
Anlage 3: Begründung zur Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre BPl. Nr. 1.4 – ENTWURF 2387/2021	71
Anlage 4: Umgriff der Veränderungssperre BPl. Nr. 1.4 2387/2021	75
TOP Ö 10 Neuerlass der Entwässerungssatzung	
Vorlage mit Sitzungsdaten (STR) 2383/2021	77
Anlage 1 - 2021-04-08 Entwurf Entwässerungssatzung 2383/2021	83
Anlage 2 - 2021-04-08 Entwurf Entwässerungssatzung Begründung 2383/2021	99
Anlage 3 - 2021-04-08 Erläuterungen zu den Änderungen in der EWS 2383/2021	101
TOP Ö 11 Genehmigung der in der Gesellschafterversammlung der Wohnungsbaugesellschaft im Landkreis Fürstentfeldbruck vom 19.03.2021 unter Vorbehalt gefassten Beschlüsse	
Vorlage mit Sitzungsdaten 2424/2021	117
Anlage 1_WBG_GesV_20210319_Niederschrift 2424/2021	125
Anlage 2_WBGiLkrFFB_LeitbildBezählbarWohneninFFB_20210408 2424/2021	141

Stadtrat
18.05.2021

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

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, 06.05.2021

Einladung zur **17. öffentlichen und nichtöffentlichen Sitzung des Stadtrates**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lade ich Sie zu der am **Dienstag, 18.05.2021, 19:30 Uhr**, im Veranstaltungsforum Fürstenfeld, Stadtsaal stattfindenden Sitzung **des Stadtrates** ein.

Tagesordnung:

Nichtöffentlicher Teil:

1. Grundstücksangelegenheit
2. Grundstücksangelegenheit
3. Grundstücksangelegenheit
4. Grundstücksangelegenheit
5. Personalangelegenheit
6. Personalangelegenheit
7. Vergabeangelegenheit

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. Stadtrat 2020 - 2026; Nachrücken des Listennachfolgers für die Freien Wähler und Beschluss über die Ausschussbesetzung ab 18.05.2021
4. Ernennung des Beirats für Menschen mit Behinderung 2021 - 2024
5. Leistungsbeschreibung zur Ausschreibung "Begleitende Bürgerbeteiligung Städtebaulicher Wettbewerb Fliegerhorst"
6. Finanzierung beschlossener außerplanmäßiger Maßnahmen
7. Erlass einer Gestaltungssatzung (GestS)
8. Finanzlagebericht 1. Quartal 2021
9. Satzung über die Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 1.4 "Vergnügungsstätten im Eignungsgebiet Innenstadt" - Beschluss über die Verlängerung der Veränderungssperre
10. Neuerlass der Entwässerungssatzung
11. Genehmigung der in der Gesellschafterversammlung der Wohnungsbaugesellschaft im Landkreis Fürstenfeldbruck vom 19.03.2021 unter Vorbehalt gefassten Beschlüsse
12. Verschiedenes

Nichtöffentlicher Teil:

8. Personalangelegenheit
9. Personalangelegenheit
10. Bauamtsangelegenheiten
11. Verschiedenes

Freundliche Grüße

Erich Raff
Oberbürgermeister

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 2362/2021

17. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates

Betreff/Sach-antragsnr.	Ernennung des Beirats für Menschen mit Behinderung 2021 - 2024			
TOP - Nr.		Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:	Amt 3 SozAng - Menschen mit Behinderung	Erstelldatum	11.02.2021	
Verfasser	Höttl, Doreen	Zuständiges Amt	Amt 3	
Sachgebiet	Stabsstelle Soziale Angelegenheiten	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2./ 3. Bgm:		
Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Ausschuss für Integration, Soziales, Jugend und Sport	Vorberatung	09.03.2021	Ö
2	Stadtrat	Entscheidung	18.05.2021	Ö

Anlagen:	Zwei Bewerbungsschreiben
----------	--------------------------

Beschlussvorschlag:

1. Der Ausschuss für Integration, Soziales, Jugend und Sport empfiehlt dem Stadtrat, folgende acht Bewerberinnen und Bewerber als Mitglieder in den Beirat für Menschen mit Behinderung zu berufen:
 1. Gisela Bechtold
 2. Uwe Busse
 3. Edith Edamwen
 4. Beate Hartmann
 5. Klaus Lechner
 6. Peter Thierschmann
 7. Jörn Weichold
 8. Bernd Willkomm

2. Die Amtszeit des Beirats für Menschen mit Behinderung wird am 01.08.2021 beginnen und nach 3 Jahren, also am 31.07.2024, enden.

Referent/in	Best / AG Die Lin		Ja/Nein/Kenntnis	Kenntnis	
Referent/in	Glockzin / FW		Ja/Nein/Kenntnis	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				keine	
Umweltauswirkungen				keine	
Finanzielle Auswirkungen				Ja	
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung			Ja		€
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag					€
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme					€
Folgekosten					€

Sachvortrag:

Die sechste institutionelle Amtszeit des Beirats für Menschen mit Behinderung geht am 31.07.2021 zu Ende.

Die Mitgliederwerbung zur Ernennung eines neuen Beirats für Menschen mit Behinderung wurde in der örtlichen Presse sowie an den Amtstafeln fristgerecht bekannt gegeben.

Es liegen 8 gültige Bewerbungen vor.

6 Mitglieder des vorherigen Beirats möchten sich erneut zur Verfügung stellen. Von Ihnen wurde nur die entsprechende schriftliche Bestätigung angefordert, da ihre Unterlagen der Stadtverwaltung bereits vorliegen. 2 neue Bewerberinnen haben ihr Bewerbungsschreiben fristgerecht eingereicht (Anlage).

Da der Beirat aus 7 bis 9 Mitgliedern bestehen soll, ist die Bewerberanzahl ausreichend. Es würde aber kein Ersatzmitglied zur Verfügung stehen.

Der Ausschuss für Integration, Soziales, Jugend und Sport schlägt dem Stadtrat die Personen vor, die in den Beirat für Menschen mit Behinderung aufgenommen werden sollen. Die Berufung der Mitglieder des Beirats erfolgt im Stadtrat.

Ernennungsverfahren in der Pandemie:

Die beiden neuen Bewerberinnen, Frau Bechtold und Frau Edamwen, erhalten in der Sitzung des Ausschusses für Integration, Soziales, Jugend und Sport die Gelegenheit, sich vorzustellen. Danach kann bei Bedarf die Vorschlagsliste im Ausschuss diskutiert werden.

Auf eine Einladung und Vorstellung der bisherigen Mitglieder, die wieder kandidieren, wird in Betracht der Pandemie verzichtet.

Bewerbungen (alphabetisch sortiert):

9. Gisela Bechtold
10. Uwe Busse
11. Edith Edamwen
12. Beate Hartmann
13. Klaus Lechner
14. Peter Thierschmann
15. Jörn Weichold
16. Bernd Willkomm

Folgendes Mitglied des bisherigen Beirats hat sich leider nicht mehr zur Verfügung gestellt:

1. Werner Aumeier

Die Amtszeit des Beirats für Menschen mit Behinderung soll am 01.08.2021 beginnen und nach 3 Jahren, also am 31.07.2024, enden.

Stadtrat
18.05.2021

**Auszug
aus der Niederschrift über die
3. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Ausschusses für Integration,
Soziales, Jugend und Sport
vom 09.03.2021**

Vorsitzender, Oberbürgermeister:

Herr Erich Raff;

Ausschussmitglieder:

Herr Adrian Best; Herr Albert Bosch; Herr Lukas Braumiller; Herr Willi Dräxler; Herr Peter Glockzin; Herr Jan Halbauer; Herr Franz Höfelsauer; Frau Tina Jäger; Herr Martin Kellerer; Frau Lisa Rubin; Frau Katrin Siegler;

Vertreter/in:

Frau Gina Merkl; Frau Dr. Alexa Zierl;

Beratungspunkt (öffentlich):

TOP 2	Ernennung des Beirats für Menschen mit Behinderung 2021 - 2024
-------	--

Sachvortrag:

Der Sachvortrag Nr. 2362/2021 vom 11.02.2021 dient dem Gremium als Diskussionsgrundlage.

Oberbürgermeister Raff begrüßt die beiden neuen Bewerberinnen für den Beirat. Da alle Ausschussmitglieder einverstanden sind, erfolgt die Wahl per Akklamation. Einstimmig werden die Wahlvorschläge angenommen.

Die Referenten **StR Glockzin** und **StR Best** bedanken sich bei den bisherigen Beiratsmitgliedern für die geleistete Arbeit und freuen sich auf die zukünftige Zusammenarbeit.

Es ergeht folgender

Beschluss:

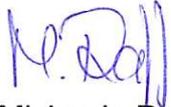
1. Der Ausschuss für Integration, Soziales, Jugend und Sport empfiehlt dem Stadtrat, folgende acht Bewerberinnen und Bewerber als Mitglieder in den Beirat für Menschen mit Behinderung zu berufen:

1. Gisela Bechtold
2. Uwe Busse
3. Edith Edamwen
4. Beate Hartmann
5. Klaus Lechner
6. Peter Thierschmann
7. Jörn Weichold
8. Bernd Willkomm

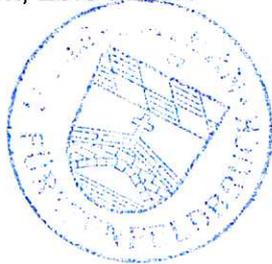
2. Die Amtszeit des Beirats für Menschen mit Behinderung wird am 01.08.2021 beginnen und nach 3 Jahren, also am 31.07.2024, enden.

Ja-Stimmen: 13
Nein-Stimmen: 0

Für die Richtigkeit des Auszuges:
Fürstenfeldbruck, 23.04.2021



Michaela Raff
Schriftführerin



gez. Erich Raff
Oberbürgermeister

18.05.2021
Stadtrat

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 2426/2021

17. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates

Betreff/Sach-antragsnr.	Leistungsbeschreibung zur Ausschreibung "Begleitende Bürgerbeteiligung Städtebaulicher Wettbewerb Fliegerhorst"			
TOP - Nr.		Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:		Erstelldatum	28.04.2021	
Verfasser	Kripigans-Noisser, Nadja	Zuständiges Amt	PGF	
Sachgebiet	Konversion Fliegerhorst	Abzeichnung OB:		
Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Stadtrat	Entscheidung	18.05.2021	Ö

Anlagen:	1. Leistungsverzeichnis Öffentlichkeitsbeteiligung
----------	--

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beauftragt die Verwaltung, die Vergabe der prozessbegleitenden Öffentlichkeitsbeteiligung für den städtebaulichen Wettbewerb „Fliegerhorst Fürstfeldbruck“ auf Grundlage des Leistungsverzeichnisses rechtskonform durchzuführen.
2. Der Stadtrat ermächtigt die Verwaltung, erforderliche Rechtshandlungen vorzunehmen. Der Oberbürgermeister wird ermächtigt notwendige Rechtsgeschäfte abzuschließen und eventuell notwendige Erklärungen abzugeben.

Referent/in		Stockinger / FW	Ja/Nein/Kenntnis	Kenntnis	
Referent/in		Kreis / ÖDP	Ja/Nein/Kenntnis	Ja	
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				keine	
Umweltauswirkungen				keine	
Finanzielle Auswirkungen				Ja	
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung			Ja		€
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag			Ja	63.000 €	€
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme				€	
Folgekosten	keine			€	

Sachvortrag:

Die Große Kreisstadt Fürstfeldbruck beabsichtigt, prozessbegleitend zu dem geplanten städtebaulichen Wettbewerb „Fliegerhorst Fürstfeldbruck“ eine informelle Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen. Mit dieser Beschlussvorlage soll dem Gremium das Leistungsverzeichnis als Grundlage der Ausschreibung zur Genehmigung vorgelegt werden. Ausgeschrieben werden soll die Planung, Konzeption, Durchführung, Moderation und Dokumentation der wettbewerbsbegleitenden Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß Leistungsverzeichnis (s. Anlage 1).

Änderungen im Leistungsverzeichnis

Eine erste Version des Leistungsverzeichnisses wurde dem Konversionsausschuss am 21.04.2021 vorgelegt. Eine Entscheidung über die Anwendung des Leistungsverzeichnisses im Rahmen der Ausschreibung des Auftrages wurde in dieses Gremium vertagt.

Die Mitglieder des Konversionsausschusses hatten bis zum 30.04.2021 Zeit, sich schriftlich zu äußern und Änderungsvorschläge einzubringen. Eine Fraktion hat von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht. Die vorgeschlagenen Änderungen wurden in das Leistungsverzeichnis eingearbeitet und werden hier zur Diskussion gestellt.

Im Leistungsverzeichnis sind untergeordnete redaktionelle Änderungen zur besseren Nachverfolgung blau dargestellt. Unter diesen blau markierten Änderungen befindet sich auch eine Ergänzung der Verwaltung, die sich auf das Verfahren zur Angebotsabgabe bezieht. Damit eine durchgängige Vergleichbarkeit der abgegebenen Angebote gewährleistet werden kann, müssen alle bietenden Büros die Einrichtung eines Bürgerrates bzw. eines Bürgerbeirates (siehe unten) als Option kalkulieren und anbieten. Dieses optionale Angebot ist unabhängig von dem Ergebnis der geforderten inhaltlichen Prüfung dieser Beteiligungsinstrumente abzugeben. Die Entscheidung, ob diese Option beauftragt werden soll, trifft der Konversionsausschuss nach der Vergabe des Auftrages.

Eine weitere Änderung betrifft die durchgehende Berücksichtigung von hybriden Beteiligungsformaten, die jeweils einen analogen und einen digitalen Anteil aufweisen. Dies könnten zum Beispiel Präsenzveranstaltungen sein, bei denen via Videokonferenz digital Teilnehmer zugeschaltet werden können. Eine strikte Zweiteilung der Formate in analog oder digital ist nicht in allen Fällen sinnvoll, eine hybride Gestaltung von Beteiligungen soll ermöglicht werden.

Bürgerrat und Bürgerbeirat

Die einzige eingegangene Stellungnahme von Herrn Stadtrat Kreis beinhaltet den Vorschlag neben der Berücksichtigung eines aus zufällig ausgewählten Bürgerinnen und Bürgern bestehenden „Bürgerrates“ auch einen „Bürgerbeirat“ durch die anbietenden Büros prüfen zu lassen. Der sogenannte „Bürgerbeirat“ besteht zur Hälfte aus zufällig gewählten Bürgerinnen und Bürgern und wird zur anderen Hälfte mit verschiedenen Interessensvertretern besetzt.

Nach Rücksprache und mit Zustimmung von Herrn Kreis wurde dieser Vorschlag jedoch verworfen und nicht in den Leistungskatalog des Leistungsverzeichnisses aufgenommen. Im Folgenden sind die Gründe hierfür noch einmal dargestellt.

Einschätzung der Verwaltung

Die Verwaltung kann sich einen Bürgerrat zur Prozessbegleitung als sinnvolle Ergänzung zu verschiedenen Beteiligungsformaten vorstellen. Die Einrichtung eines Bürgerrates ist mit recht hohem Aufwand verbunden. Die Bereitschaft zur ernsthaften Auseinandersetzung mit dem Entwicklungsprozess der Konversion kann aber bei denjenigen Bürgerinnen und Bürgern, die sich einverstanden erklären, an dem Prozess mitzuwirken besonders hoch sein. Durch das zufällige auswählen von Bürgerinnen und Bürgern können Menschen erreicht werden, die sonst eher nicht an den „klassischen“ Beteiligungen partizipieren möchten.

Die Verwaltung rät jedoch von einer Mischung verschiedener Meinungsträger, wie sie im Bürgerbeirat vorgeschlagen werden, ab. Der Vorteil eines Bürgerrates ist es, dass sich zufäl-

lig ausgewählte Bürgerinnen und Bürger ohne Vorkenntnis gemeinsam ein Thema erarbeiten und einen Prozess zur Meinungsbildung durchlaufen. Dieses Meinungsbild wird dann an die Politik und Verwaltung kommuniziert und muss dort wertgeschätzt, beachtet und argumentativ abgewogen werden. Die Arbeitsergebnisse eines Bürgerrates erhalten also eine gewisse Relevanz und Wertschätzung. Ein solcher Prozess kann so grundsätzlich zur Stärkung des demokratischen Verständnisses beitragen.

Dabei gilt es zu beachten, dass hier Bürgerinnen und Bürger gehört werden, die sich sonst wahrscheinlich nicht öffentlich äußern würden. Werden diesen (in demokratischen Diskussionsprozessen unter Umständen ungeübten) Bürgerinnen und Bürgern „Profis“ von verschiedenen Interessensgemeinschaften zur Seite gestellt, kann es sein, dass diese Interessensvertreter schnell eine Meinungsführerschaft übernehmen und die Meinungsbildung in ihrem Interesse beeinflussen.

Zudem ist für die Entscheidungsträger aus der Politik nicht mehr ersichtlich, ob Arbeitsergebnisse aus einem solchen Gremium die Meinung einer (interessierten) Bürgerschaft wiedergeben oder interessensgeleitet sind. Die Verwaltung rät daher dazu, wenn die Einbeziehung von zufällig gelosten Bürgerinnen und Bürgern in den Beteiligungsprozess gewünscht ist, einen Bürgerrat einzurichten und Interessensvertreter sowie Stakeholder in anderen Beteiligungsformaten einzubinden, so dass die Herkunft verschiedener Meinungsäußerungen klar nachvollziehbar ist. Dies erleichtert den Entscheidungsträgern am Ende auch ihre eigene Meinungsbildung.

Im Leistungsverzeichnis wird ausdrücklich ein Methodenmix gefordert. Dies bedeutet, dass der Bürgerrat nur ein Baustein in einem Gesamtkonzept zur Öffentlichkeitsbeteiligung sein kann. Die zielgruppengerechte Ansprache einzelner Bevölkerungsgruppen kann durch keines der beiden vorgeschlagenen Formate ersetzt werden und ist für ein Gelingen des Entwicklungsprozesses aus Sicht der Verwaltung zwingend erforderlich.

Neben der Bürgerbeteiligung stellt die Einbeziehung von verschiedenen Experten, Interessenvertretern und Stakeholdern ein wichtiges Element der Öffentlichkeitsbeteiligung dar. In Rahmen der Vorbereitung für einen städtebaulich relevanten Entwicklungsprozess, wie ihn die Konversion darstellt, müssen Interessensvertreter (auch der Nachbarkommunen) angemessen berücksichtigt werden und die Möglichkeit erhalten, frühzeitig und transparent ihre Anregungen und Kritikpunkte zu äußern. Es ist Aufgabe der anbietenden Büros für diese Gruppe der Beteiligten ein angemessenes Format zu finden, vorstellbar wäre beispielsweise eine Lenkungsgruppe.

Anlage 1

Leistungsbeschreibung

1. Einleitung

Die Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck beabsichtigt prozessbegleitend zu dem geplanten städtebaulichen Wettbewerb „Fliegerhorst Fürstenfeldbruck“ eine Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen. Ausgeschrieben ist die Planung, Konzeption, Durchführung, Moderation und Dokumentation der wettbewerbsbegleitenden Öffentlichkeitsbeteiligung. Weitere Einzelheiten zu der ausgeschrieben Dienstleistung sind nachfolgend und in den entsprechenden Anlagen enthalten.

2. Leistungsverzeichnis

a. Rahmenbedingungen

Mit Beschluss des Konversionsausschusses vom 09.09.2020 wurde die Verwaltung der Stadt Fürstenfeldbruck beauftragt, eine begleitende Öffentlichkeitsbeteiligung für den städtebaulichen Wettbewerb auszuschreiben.

Mit dem Abzug der Bundeswehr vom Fliegerhorst Fürstenfeldbruck -voraussichtlich im Jahr 2026- entsteht die einmalige Chance, das Areal des Fliegerhorstes mit einem Flächenvolumen von rund 200 ha neu zu entwickeln und im Sinne einer Brucker Identität in das Stadtgebiet zu integrieren. Der Prozess wird die Stadt wahrscheinlich die kommenden 20 Jahre begleiten.

Die Konversion des Fliegerhorstes Fürstenfeldbruck wird für die Stadt prägend sein. Das große innovative Potential wird zudem einen Impuls für den Landkreis und die Region auslösen.

Ein wichtiger Meilenstein für die Entwicklung des Areals ist die Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs zur Erstellung eines Rahmenkonzeptes. Im Idealfall entsteht im Wettbewerb eine tragende Entwurfsidee, die in den folgenden Jahren als Leitgedanke aller weiteren Entwicklungen dient. Eine solche tragende Entwurfsidee kann einerseits identitätsstiftend wirken und muss andererseits so robust sein, dass sie auch Modifikationen bei sich ändernden Rahmenbedingungen ohne Qualitätsverlust verträgt.

Die Durchführung des städtebaulichen Wettbewerbes soll durch eine Öffentlichkeits- und Bürgerbeteiligung begleitet werden. Die Bürgerbeteiligung ermöglicht eine frühzeitige Einbindung der Bürgerschaft und der regionalen Stakeholder. Dieses Element ist gerade bei der Entwicklung des Fliegerhorstes wichtig. Die frühzeitige Berücksichtigung der Belange der Bürgerinnen und Bürger und deren transparente, öffentliche Diskussion ist ein wichtiger Baustein, um Akzeptanz für das entstehende Quartier zu schaffen. Gleichzeitig muss mit fortschreitendem Planungsprozess auch eine Verbindlichkeit hergestellt werden, um verlässliche Arbeitsfortschritte zu erzielen.

b. Aufgabenstellung

Die prozessbegleitende Öffentlichkeitsbeteiligung für den städtebaulichen Wettbewerb „Fliegerhorst Fürstenfeldbruck“ ist eine informelle Öffentlichkeitsbeteiligung, die über die Ziele der Stadtentwicklung umfassend informieren und die Bürgerinnen und Bürger sowie die relevanten Stakeholder in den Entwicklungs- und Planungsprozess einbeziehen soll.

Die Stadt Fürstenfeldbruck möchte Argumente, Meinungen und Positionen der Bürgerinnen und Bürger und der Stakeholder frühzeitig erfahren, diese bei den Entscheidungen würdigen und soweit als möglich bei der Formulierung der Wettbewerbsaufgabe berücksichtigen. Ziel der Öffentlichkeitsbeteiligung ist eine verbesserte Qualität der Planung sowie die Erhöhung

der Akzeptanz der Planung bei den Bürgerinnen und Bürgern und bei den Entscheidungsträgern. Die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung sollen auch dazu dienen, frühzeitig ernsthafte Bedenken in der Bürgerschaft zu identifizieren und konsensuale Lösungsansätze zu entwickeln. Der sachgerechten Vermittlung der mitunter schwierigen Rahmenbedingungen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung kommt eine besondere Bedeutung zu, um bei den Bürgerinnen und Bürgern sowie den relevanten Stakeholdern eine realistische Erwartung der Entwicklungsoptionen auf dem Gelände des Fliegerhorstes zu wecken. Die Ergebnisse der jeweiligen Phasen der Beteiligung sollen schriftlich so aufgearbeitet werden, dass sie den Planerinnen und Planern in der jeweiligen Planungsphase als eine der Grundlagen zur Verfügung stehen.

Ausgeschrieben ist die Planung, Konzeption, Durchführung, Moderation und Dokumentation der wettbewerbsbegleitenden Öffentlichkeitsbeteiligung.

Der Prozess der Öffentlichkeitsbeteiligung gliedert sich in mindestens drei Phasen. Die erste ist die Phase der frühzeitigen Beteiligung vor Beginn des Wettbewerbes. Zu diesem Zeitpunkt gilt es, die Bürgerinnen und Bürger sowie die Stakeholder (z. B. Nachbarkommunen, Beiräte des Stadtrates, Vertreter von Interessensgemeinschaften) sachgerecht zu informieren und konstruktive Anregungen und Wünsche sowie ernsthafte Bedenken der Teilnehmenden aufzunehmen, um sie nach Möglichkeit in den Auslobungstext einfließen lassen zu können.

Das Wettbewerbsverfahren wird gemäß Beschluss vom 09.09.2020 zweistufig sein. Nach einem ersten Wettbewerb mit ca. 20 Teilnehmern wird eine vertiefende Ausarbeitung der Entwürfe durch die drei Erstplatzierten in einem zweiten Wettbewerbsteil erstellt. Zwischen den beiden Wettbewerbsteilen sollen die Bürgerinnen und Bürger sowie die relevanten Stakeholder über das erste Wettbewerbsergebnis informiert werden. In dieser Phase der Beteiligung können weitere konstruktive Anregungen aufgenommen werden und den Planern für die Überarbeitung ihrer Entwürfe zur Verfügung gestellt werden.

Nach Abschluss des zweiten Teilwettbewerbes steht ein Siegerentwurf des Wettbewerbsverfahrens fest. Bevor die Stadt Fürstenfeldbruck das Verhandlungsverfahren zur Auftragsvergabe mit den Wettbewerbsteilnehmern eröffnet, ergibt sich abschließend Gelegenheit der Öffentlichkeit die Ergebnisse des Wettbewerbsverfahrens vorzustellen und zu vermitteln.

Bei inhaltlicher Begründung können in der Konzepterstellung zum Beteiligungsverfahren weitere Phasen der Öffentlichkeitsbeteiligung benannt und ausgearbeitet werden. Die einzelnen Arbeitsschritte sollten immer wieder miteinander rückgekoppelt und kontinuierlich mit dem Auftraggeber und den Wettbewerbsmanagern abgestimmt werden.

Bei der Planung und Konzeption des Beteiligungsverfahrens ist ein Methodenmix auszuarbeiten, der eine möglichst vielfältige, niedrighschwellige und zielgruppengerechte Ansprache und Aktivierung von Akteursgruppen ermöglicht. Die Methoden sollen neben analogen Formen der Beteiligung, insbesondere mit Blick auf das derzeitige dynamische Pandemiegeschehen, auch digitale und ggf. hybride Formen enthalten. Als digitale Plattform für Bürgerbeteiligungen nutzt die Stadt Fürstenfeldbruck die Webseite „brucker-stadtgespraeche.de“. Mögliche digitale Formate sollen an diese Plattform andocken.

Gerade die Identifizierung und Aktivierung von Akteursgruppen, die üblicherweise in Beteiligungsprozessen unterrepräsentiert sind, ist der Stadt Fürstenfeldbruck ein besonderes Anliegen. Im Hinblick auf die Bedeutung des Projektes für die gesamtstädtische Entwicklung und die Stadtgesellschaft ist hier eine sorgfältige Konzeption und Vorbereitung der Beteiligung solcher Akteursgruppen unerlässlich. Die Stadt Fürstenfeldbruck ermuntert ausdrücklich zu kreativen und zeitgemäßen Methoden der Ansprache und Einbindung von Bürgerinnen und Bürgern jenseits bereits vielfach erprobter Beteiligungsformate.

Als ein mögliches methodisches Instrument zur Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im Konversionsausschuss des Stadtrates die Einrichtung eines Bürgerrates diskutiert, in denen Mitglieder aus der Stadt Fürstenfeldbruck sowie ggf. auch aus den angrenzenden Städten und Gemeinden Olching, Emmering und Maisach vertreten sind. Diskutiert wurde, den Bürgerrat neben anderen Beteiligungsformaten in das Konzept der Öffentlichkeitsbeteiligung aufzunehmen.

Daher soll im Rahmen der Konzepterstellung für diese Öffentlichkeitsbeteiligung die Nutzung dieses Instrumentes hinsichtlich des konzeptionellen Nutzens aber auch in Bezug auf das Kosten-Nutzen-Verhältnis sowie den zeitlichen Aufwand geprüft werden und in einer kurzen Stellungnahme bewertet werden. Sollte diese Methode aus einem der oben genannten Gründe oder einem anderen wichtigen Grund den Bewerbern nicht sinnvoll erscheinen, ist dies im Angebot darzulegen.

Um vergleichbare Angebote zu erhalten, soll in der Angebotsabgabe die Einrichtung eines Bürgerrates unabhängig vom Ergebnis der Bewertung als Option angeboten werden. Über die tatsächliche Umsetzung dieses Instrumentes wird nach Auftragsvergabe der Konversionsausschuss entscheiden.

c. Art und voraussichtlicher Umfang der Leistungen

1. Allgemeine Informationen/Rahmenbedingungen	
1.1	Beschreibung des Beteiligungsgegenstandes/Aufgabenstellung
1.2	Ausarbeiten eines Überblicks zur Konversion des Fliegerhorstes Fürstenfeldbruck , z. B. räumliche Lage, Rahmenbedingungen der Planung, Vorgeschichte des Planungsprozesses, Leitziele der Planung (Grundlage ist ein Abstimmungsgespräch mit dem AG sowie verschiedenen Statistiken und Studien, die dem AN zur Verfügung gestellt werden)
1.3	Abstimmen des Handlungsspielraumes mit AG (Verantwortlichkeiten, Konfliktmanagement, Umgang mit sozialen Medien, ...):
1.4	Erstellen eines Terminplans (vgl. lit. e. Zeitplanung)
2. Mehrphasige Prozessplanung	
2.1	Schematische Darstellung der geplanten Verknüpfung des Beteiligungsprozesses mit dem zweistufigen Wettbewerbsverfahren
2.2	Auswahl der zu Beteiligten
2.2.1	Identifizierung und Darstellung der zu beteiligenden Bevölkerungs- und Akteursgruppen
2.2.2	Identifizierung und Darstellung der zu beteiligenden Stakeholder (Beiräte des Stadtrates, Nachbarkommunen, ...)
2.3	Wahl der analogen Beteiligungsmethoden
2.3.1	Darstellung der analogen Beteiligungsformate in den verschiedenen Prozessphasen nach Art und Beteiligungsziel, Begründung der Auswahl unter Berücksichtigung von Kosten-Nutzen-Verhältnis und zeitlichem Aufwand
2.3.2	Darstellung und kurze Begründung der Methodenwahl zur spezifischen Aktivierung der unter 2.2 identifizierten Akteursgruppen

2.3.3	Prüfung und Darstellung des Potentials eines prozessbegleitenden Bürgerrates (geloste Mitglieder) als Teil des Beteiligungskonzeptes unter Berücksichtigung von Kosten-Nutzen-Verhältnis und zeitlichem Aufwand in einer Stellungnahme
2.4	Wahl der digitalen und ggf. hybriden Beteiligungsmethoden
2.4.1	Darstellung der digitalen Beteiligungsformate -möglichst unter Einbeziehung der städtischen Webseite „brucker-stadtgespraeche.de“- in den verschiedenen Prozessphasen nach Art und Beteiligungsziel, Begründung der Auswahl unter Berücksichtigung von Kosten-Nutzen-Verhältnis und zeitlichem Aufwand
2.4.2	Darstellung und kurze Begründung der methodischen Herangehensweise zur spezifischen Aktivierung der unter 2.2 identifizierten Akteursgruppen
3. Planung, Vorbereitung und Durchführung des Beteiligungsprozesses	
3.1	Konzept zur begleitenden Öffentlichkeitsarbeit
3.1.1	Abstimmung eines Konzeptes zur begleitenden Öffentlichkeitsarbeit mit dem AG (Veröffentlichungen von Ankündigungen, Veranstaltungshinweisen und (Teil-)Ergebnissen auf Webseite, Rathausreport, Pressemitteilungen, ...)
3.1.2	Inhaltliche und gestalterische Ausarbeitung von Materialien für die Öffentlichkeitsarbeit (Flyer, Plakate, ...) in Abstimmung mit dem AG (ggf. mit Beteiligung externer Dienstleister für die grafische Gestaltung)
3.2	Planung und Vorbereitung analoger Veranstaltungen
3.2.1	Inhaltliche Planung und Vorbereitung aller analogen Veranstaltungen unter Berücksichtigung der jeweiligen Beteiligungsziele gemäß 2.3.1. Dies beinhaltet u. a.: <ul style="list-style-type: none"> - Aufbereitung von Informationen und (Teil-)Ergebnissen in geeigneter Form (Präsentationen, Plakate u. Ä.); - Ausarbeitung von geeigneten Arbeitsmaterialien (Fragebögen, Kartenmaterial, u. Ä.) - frühzeitige Abstimmung von notwendigem inhaltlichen Input durch Verwaltung oder Dritte - frühzeitige Abstimmung von Strategien zu Kommunikation und Konfliktmanagement
3.2.2	Organisatorische Planung und Vorbereitung aller analogen Veranstaltungen in frühzeitiger Abstimmung mit dem AG (Abstimmung des Teilnehmerkreises, Ablaufplanung, Raumplanung, Materialbeschaffung, u. Ä.)
3.3	Planung und Vorbereitung digitaler und ggf. hybrider Beteiligungsformate
3.3.1	Inhaltliche Planung und Vorbereitung aller digitalen Beteiligungsformate unter Berücksichtigung der jeweiligen Beteiligungsziele gemäß 2.4.1. Dies beinhaltet u. a.: <ul style="list-style-type: none"> - Aufbereitung von Informationen und (Teil-)Ergebnissen in geeigneter digitaler Form - Ausarbeitung und Erstellung von geeigneten digitalen Beteiligungsformen (Online-Fragebögen, Crowdmapping, u. Ä.) - Frühzeitige Abstimmung von notwendigem inhaltlichen Input durch Verwaltung oder Dritte - Frühzeitige Abstimmung von Strategien zu Kommunikation, ggf. Online-Moderation und Konfliktmanagement

3.3.2	Organisatorische Planung und Vorbereitung aller digitalen Beteiligungsformate (Abstimmung Teilnahmebedingungen, Zeitraum der Freischaltung von Aktionsmöglichkeiten, Einbindung in die städtische Webseite „brucker-stadtgespaeche.de“ bzw. bei Nutzung einer anderen digitalen Plattform Verknüpfung mit der der städtischen Webseite, u. Ä.) in frühzeitiger Abstimmung mit dem AG
3.4	Durchführung und Moderation der analogen Veranstaltungen
3.5	Durchführung und ggf. Moderation der digitalen und ggf. hybriden Beteiligungsformate
4. Dokumentation und Auswertung der Ergebnisse	
4.1	Schriftliche Dokumentation und Auswertung der analogen Veranstaltungen
4.1.1	Umfassende schriftliche und fotografische Dokumentation der analogen Veranstaltungen in zwei Zwischenberichten (vor Beginn des städtebaulichen Wettbewerbs und vor Beginn der zweiten Stufe des städtebaulichen Wettbewerbs) und einem Endbericht
4.1.2	Schriftliche quantitative Auswertung der Ergebnisse in Text und Grafik Aufbereitete Darstellung der Beteiligungsergebnisse nach Themen, Akteursgruppen und anderen relevanten Indikatoren in Abstimmung mit dem AG in zwei Zwischenberichten (vor Beginn des städtebaulichen Wettbewerbs und vor Beginn der zweiten Stufe des städtebaulichen Wettbewerbs) und einem Endbericht
4.1.3	Schriftliche qualitative Auswertung und Einordnung der Ergebnisse (z. B. Identifizierung von Konfliktpotential) in zwei Zwischenberichten (vor Beginn des städtebaulichen Wettbewerbs und vor Beginn der zweiten Stufe des städtebaulichen Wettbewerbs) und einem Endbericht
4.2	Schriftliche Dokumentation und Auswertung der digitalen und hybriden Beteiligungsformate
4.2.1	Umfassende schriftliche Dokumentation der digitalen Beteiligungsformate in zwei Zwischenberichten (vor Beginn des städtebaulichen Wettbewerbs und vor Beginn der zweiten Stufe des städtebaulichen Wettbewerbs) und einem Endbericht
4.2.2	Schriftliche quantitative Auswertung der Ergebnisse in Text und Grafik Aufbereitete Darstellung der Beteiligungsergebnisse nach Themen, Akteursgruppen und anderen relevanten Indikatoren in Abstimmung mit dem AG in zwei Zwischenberichten (vor Beginn des städtebaulichen Wettbewerbs und vor Beginn der zweiten Stufe des städtebaulichen Wettbewerbs) und einem Endbericht
4.2.3	Schriftliche qualitative Auswertung und Einordnung der Ergebnisse (z. B. Identifizierung von Konfliktpotential) in zwei Zwischenberichten (vor Beginn des städtebaulichen Wettbewerbs und vor Beginn der zweiten Stufe des städtebaulichen Wettbewerbs) und einem Endbericht
4.3	Kurze Darstellung in welcher Form die Berücksichtigung von Beteiligungsergebnissen in der jeweils nachfolgenden Prozessphase des städtebaulichen Wettbewerbes sicher gestellt wird
5. Präsentation	
5.1	Präsentation des Beteiligungskonzeptes und des städtebaulichen Wettbewerbes in einer öffentlichen Auftaktveranstaltung inkl. Vor- und Nachbereitung (2 Termine)

5.2	Präsentation der Ergebnisse der ersten Stufe des städtebaulichen Wettbewerbes in einer öffentlichen Veranstaltung, Einordnung der Berücksichtigung der ersten Zwischenergebnisse des Beteiligungsprozesses in den Entwürfen inkl. Vor- und Nachbereitung (2 Termine)
5.3	Präsentation der Ergebnisse der zweiten Stufe des städtebaulichen Wettbewerbes in einer öffentlichen Abschlussveranstaltung, Einordnung der Berücksichtigung der Ergebnisse des Beteiligungsprozesses in den Entwürfen inkl. Vor- und Nachbereitung (2 Termine)
5.4	Kontinuierliche Abstimmung mit der Verwaltung im gesamten Prozessablauf

d. Projektorganisationsstruktur

Die Stadt Fürstenfeldbruck geht davon aus, dass die Aufgabenstellung grundsätzlich durch einen Auftragnehmer zu bewältigen ist. Aufgrund der Vielseitigkeit der Aufgabenstellung ist jedoch auch eine Arbeitsgemeinschaft aus mehreren Unternehmen oder ein Auftragnehmer mit Nachunternehmer vorstellbar, etwa um den verschiedenen Anforderungen einer analogen und einer digitalen Beteiligung gerecht zu werden. Unabhängig von der Struktur der einzelnen Bieter(-gemeinschaften) ist jedoch immer ein Unternehmen zu nennen, das sich federführend um das Projektmanagement, die internen Abstimmungen sowie die Abstimmungen mit der Verwaltung kümmert. Die Bietergemeinschaften verpflichten sich im Falle einer Beauftragung als Arbeitsgemeinschaft zu arbeiten und werden nur als solche beauftragt.

Im Rahmen des Angebotes ist die Projektorganisationsstruktur gemäß der Vorlage darzustellen.

e. Zeitplanung

Es ist ein detaillierter Zeitplan aufzustellen und zu beschreiben. Dabei sind die erforderlichen Arbeitsschritte und notwendige Feedbackschleifen mit dem AG angemessen zu berücksichtigen. Die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung zum städtebaulichen Wettbewerb „Fliegerhorst Fürstenfeldbruck“ sollte in der Zeit vom Frühsommer 2021 bis Sommer 2022 erfolgen.

f. Kostenkalkulation

Im Rahmen des Angebotes muss eine Kostenkalkulation erstellt werden. Dabei sind die einzelnen Arbeitsschritte einschließlich der anfallenden Kosten darzulegen. Es sind Angaben zu den Kosten- bzw. Stundensätzen zu machen, die der Kalkulation zugrunde liegen. Alle Kosten sind zu berücksichtigen.

Die Kosten für eine eventuell nötige Einrichtung und Betreuung eines Bürgerrates ist **als Option anzubieten**, separat zu kalkulieren und ebenfalls in einzelne Kostenpositionen nach Arbeitsschritten zu gliedern.

g. Abstimmung

Die Konzeption und Durchführung der begleitenden Öffentlichkeitsbeteiligung zum städtebaulichen Wettbewerb „Fliegerhorst Fürstenfeldbruck“ ist kontinuierlich mit dem Auftraggeber abzustimmen. Feedbackschleifen sind zeitlich angemessen zu berücksichtigen. Sollte das Konzept durch eine Arbeitsgemeinschaft oder gemeinsam mit einem Nachunternehmer erarbeitet werden, ist ein **federführendes Büro** zu benennen. Die Abstimmungen mit dem Auftraggeber führt ausschließlich das federführende Büro durch.

Zudem sind im Rahmen der Auftragserfüllung mindestens folgende Abstimmungen vorzusehen:

- 1 x Auftaktermin mit AG
- 3 x Abstimmungstermin mit AG und Wettbewerbsmanager

h. Dokumentation/Abgabe

Ergebnisdokumentation

Der Endbericht ist in Papierform (3-fache Ausfertigung) und in digitaler Version (PDF), andere Erzeugnisse, Pläne, Karten und Bilder sind in entsprechend bearbeitbarer Form (DOC, XLS, DXF, DWG, AI, IDD) und auch als Bilder (JPG, GIF, TIFF, PDF) an die Stadt Fürstentfeldbruck zu übergeben.

Der Endbericht ist spätestens einen Monat nach Beendigung der Öffentlichkeitsarbeit an die Stadt Fürstentfeldbruck zu übergeben.

Die Erstellung der Zwischenberichte ist in Abstimmung mit dem AG zwingend so in den Prozessablauf zu integrieren, dass die Teilnehmerinnen und Teilnehmer des städtebaulichen Wettbewerbes die Beteiligungsergebnisse angemessen in ihrer Arbeit berücksichtigen können.

3. Nutzungsrecht

Soweit die von dem AN erzeugten Arbeitsergebnisse urheberrechtlichen Charakter haben, überträgt der AN dem AG - ohne zusätzliche Vergütung -im Rahmen des rechtlich Zulässigen das räumlich, zeitlich und inhaltlich unbeschränkte Nutzungs- und Verwertungsrecht, und zwar auch in Bezug auf Änderungen und unabhängig davon, ob das Vertragsverhältnis fortbesteht oder vorzeitig beendet wird. Die Arbeitsergebnisse dürfen in eigenem Namen durch den AG weitergeführt, verändert und überarbeitet werden.

Der AG darf die Unterlagen sowie das ausgeführte Werk ohne Mitwirkung des Auftragnehmers ändern, wenn die vom AG vorzunehmende Interessenabwägung im Einzelfall ergeben hat, dass das Schutzinteresse des AN hinter dem Gebrauchsinteresse des AG zurücktreten muss. In diesem Fall wird der AG den AN über das Vorhaben unterrichten und ihm Gelegenheit geben, innerhalb einer vom AG bestimmten angemessenen Zeit mitzuteilen, ob und in welcher Weise er mit einer Änderung einverstanden ist.

4. Angebotsabgabe

Um die Vergleichbarkeit zu gewährleisten sind mit dem Angebot folgende Unterlagen einzureichen:

- Darstellung des Honorars aufgliedert nach einzelnen Arbeitsschritten/-paketen (auch bei Pauschalangeboten)
- Ein konzeptioneller Entwurf des mehrphasigen Beteiligungsprozesses unter Berücksichtigung analoger sowie digitaler und ggf. hybrider Beteiligungsformate. Darstellung der voraussichtlich zu wählenden Methoden und Beteiligungsformate sowie der Methoden der Auswertung der Beteiligungsergebnisse. Der Prozessablauf soll in einer Grafik veranschaulicht und schriftlich erläutert werden.
- Ein Ablaufplan, aus dem der geplante Arbeitsaufwand und der zeitliche Rahmen pro Arbeitsschritt hervorgehen, inklusive Angabe zur zeitlichen Verknüpfung mit dem Wettbewerbsverfahren.
- Darstellung der Projektorganisationsstruktur; bei Bietergemeinschaft oder Nachunternehmer mit Angabe eines federführenden Büros, das für sämtliche Abstimmungen nach außen verantwortlich ist
- Eine verbindliche Benennung des Projektleiters mit Angaben zur Qualifikation und zu aufgabenrelevanten Erfahrungen

Die Darstellung von insgesamt 3 abgeschlossenen Referenzprojekten. Für die Themenfelder „analoge bzw. digitale Bürgerbeteiligung“ ist dabei je mindestens ein abgeschlossenes Referenzprojekt **aus den letzten 5 Jahren** anzugeben, um die fachliche

Eignung nachzuweisen. Dabei sind insbesondere die Kompetenzen in der Konzeptentwicklung, Methodenkompetenz und Moderation sowie das Volumen des jeweiligen Auftrages darzulegen.

- Darstellung der Stundensätze für eventuelle zusätzliche Leistungen
- Darstellung des/der Unternehmen mit Angaben zur Bürostruktur (Größe, Mitarbeiter, Arbeitsbereiche)

Stadtrat
18.05.2021

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 2423/2021

17. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates

Betreff/Sach-antragsnr.	Finanzierung beschlossener außerplanmäßiger Maßnahmen			
TOP - Nr.		Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:		Erstelldatum	19.04.2021	
Verfasser	Moroff, Susanne	Zuständiges Amt	Amt 2	
Sachgebiet	20 Finanzverwaltung	Abzeichnung OB:		
Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Stadtrat	Entscheidung	18.05.2021	Ö

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt die im Sachvortrag genannten Haushaltsansätze zur Finanzierung der beschlossenen außerplanmäßigen Maßnahmen zu kürzen.

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				
Umweltauswirkungen				
Finanzielle Auswirkungen			Ja	
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung				€
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag				€
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme				€
Folgekosten				€

Sachvortrag:

Der Stadtrat hat am 23.03.2021 beschlossen:

„Die Stadt beschafft für Grundschulen, Mittelschulen und Kitas Raumluftfilter der Klassen F7/H14 in zwei Tranchen. Mit Schulleitung, Lehrkräften, Eltern und Verwaltung werden die auszustattenden Klassenräume festgelegt.

Für alle Räume der Schulen werden zur Unterstützung des Lüftungsverhaltens CO2-Ampeln angeschafft.

Die Finanzierung findet im Rahmen der bereitgestellten Mittel anderer Haushaltsstellen statt.“

Es ist daher zu entscheiden welche Haushaltsansätze für die erforderliche Mittelverschiebung gekürzt werden.

Es besteht folgender Mittelbedarf zur Umsetzung des Beschlusses:

Luftreiniger

Eine erste Tranche mit 29 Geräten wurde bereits ausgeschrieben und soll in den Pfingstferien geliefert werden. Die Kosten betragen rd. 110.000 €; der Gerätepreis (inkl. Lieferung und Einweisung) liegt somit bei ca. 4.000 € pro Gerät. Nach erneuter Abstimmung mit der Schulfamilie kann der abschließende Gesamtbedarf ermittelt werden. Sollte von den Schulen innerhalb dieses Abstimmungsprozesses eine Vollausstattung, die im Förderantrag berücksichtigt wurde, angefordert werden, ist zur Umsetzung des Stadtratsbeschlusses u.a. die Beschaffung von 156 Luftreinigungsgeräten erforderlich. Bei dieser Anzahl ist bereits berücksichtigt, dass von den Kitas nur der Kindergarten Nord 2 Geräte möchte. Die weiteren Kitas haben keinen Bedarf, die bereits vorhandenen CO2-Ampeln werden für ausreichend gehalten.

Für die Beschaffung von insgesamt 156 Geräten muss mit Kosten von rd. 624.000 € gerechnet werden.

Die maximale Förderung durch den Freistaat beträgt 1.750 € pro Gerät. Der Gesamtzuschuss wird somit max. 273.000 € betragen.

Damit errechnet sich eine Finanzierungslücke nur für die Luftreiniger von mindestens rd. 351.000 €, sofern der Stadt die maximal mögliche Förderung bewilligt wird. Eine Entscheidung über unseren Förderantrag lag bei Erstellung dieser Sitzungsvorlage noch nicht vor.

Beschaffung von CO2-Ampeln

Die Angebotseinholung für die beschlossenen 154 Geräte für die Schulen (die Kitas sind bereits ausgestattet) war bei Erstellung dieser Sitzungsvorlage noch nicht abgeschlossen. Erwartet werden Kosten von rd. 90 €/Stück. Es errechnet sich ein Mittelbedarf von knapp 14.000 €. Eine Förderung gibt es nicht.

Ertüchtigung der Elektroinstallation

Derzeit ist noch nicht bekannt mit welchen Kosten zu rechnen sein wird und ob die eingestellten Haushaltsmittel ausreichend sein werden.

Eine erste Einschätzung wird bis zur Sitzung erwartet.

Mittelbedarf

Sofern die Schulfamilien eine maximale Ausstattung wünschen, die Stadt die maximal mögliche Förderung für die Luftreiniger erhält und die vorhandenen Haushaltsmittel für die Ertüchtigung der Elektroinstallation ausreichend sind, ergibt sich ein Mittelbedarf von **365.000 €**.

Sollte der Bedarf der Schulfamilien geringer sein, reduziert sich dieser Betrag. Soll die Förderung geringer ausfallen oder/und die vorhandenen Mittel für die Ertüchtigung der Elektroinstallation zu gering sein, würde sich der Mittelbedarf erhöhen.

Möglichkeiten für Mittelverschiebungen

Haushaltsmittel können nur verschoben werden, sofern noch keine Aufträge vergeben wurden. Aus Sicht der Verwaltung bestehen derzeit noch folgende Möglichkeiten:

- TIEF440003	Am Sulzbogen 2. Bauabschnitt	100.000 €
- TIEF440062	Umgestaltung O.-v.-Miller-Str. / Äußere Schöngesinger Straße	250.000 €
- TIEF440074	Knotenpunkt B2 / O.-v.-Miller-Str.	350.000 €
- TIEF440076	Ausbau Erlenstraße / Kiener-Stiftung	315.000 €
- TIEF440094	Verlegung Geh- und Radweg Cerveteristraße Kiga Pustebume	130.000 €

Sollte sich der Stadtrat für die Verschiebung von Tiefbaumaßnahmen entscheiden, empfiehlt das Amt 4 die Maßnahme TIEF440076 Erlenstraße, da mit dieser Maßnahme aufgrund des Planungsstandes voraussichtlich in diesem Jahr nicht mehr begonnen werden kann.

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 2393/2021

17. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates

Betreff/Sach-antragsnr.	Erlass einer Gestaltungssatzung (GestS)			
TOP - Nr.		Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:		Erstelldatum	30.03.2021	
Verfasser	Schott, Carina Zifreund, Kathrin	Zuständiges Amt	Amt 4 Amt 3	
Sachgebiet	42 Bauverwaltung 41 Stadtplanung	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2. Bgm:		
Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss	Vorberatung	12.05.2021	Ö
2	Stadtrat	Entscheidung	18.05.2021	Ö

Anlagen:	1: Sachantrag Nr. 115/2014-2020 2: Sachantrag Nr. 159/2014-2020 3. Entwurf Satzung 4: Entwurf Begründung
----------	---

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt:

1. Dem Sachantrag Nr. 115/2014-2020 (Anlage 1) wird entsprochen. Die in der Anlage 3 und 4 beigefügte Satzung inkl. Begründung wird erlassen. Nach ca. 2 Jahren soll die Satzung auf deren Funktionalität hin überprüft werden.
2. Der Sachantrag Nr. 159/2014-2020 (Anlage 2) wird insoweit aufgegriffen, als in der Gestaltungssatzung Regelungen zur Gartengestaltung getroffen werden.
3. Zusätzlich sollen in den künftigen Bebauungsplänen geeignete Festsetzungen zur Vermeidung von Schottergärten und Gestaltung von Einfriedungen getroffen werden.

Referent/in	Götz / BBV	Planungs - referent	Ja/Nein/Kenntnis	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:

Sachantrag Nr. 115/2014-2020

Die Stadtratsfraktion der BBV beantragte mit Schreiben vom 15.01.2018 den Erlass einer Satzung mit örtlichen Bauvorschriften über Einfriedungen von Grundstücken (z.B. über Art, Höhe und Gestaltung) nach Art 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO.

Sachantrag Nr. 159/2014-2020

Die Fraktion der SPD hat mit Schreiben vom 14.05.2019 folgenden Antrag gestellt: Die Verwaltung wird aufgefordert, einen Vorschlag zu erarbeiten, wie eine Pflicht zur Bepflanzung der Vorgärten in sämtliche Bebauungspläne aufgenommen werden kann, um sogenannte Schottergärten zu verhindern. Inhaltlich sollte der Vorschlag auf eine möglichst geringe Versiegelung der Fläche und eine auf heimische Insekten- und Tierwelt angepasste Begrünung der Gärten hinwirken.

Sitzungen und Arbeitskreis

Am 05.06.2019 wurde der Sachantrag Nr. 115/2014-2020 im Planungs- und Bauausschuss behandelt. Dort wurde folgender Beschluss gefasst:

Dem Planungs- und Bauausschuss wird ein Entwurf einer Freiflächengestaltungssatzung inkl. Geltungsbereiche vorgelegt.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass nur die für Ökologie und Gestaltung notwendigen Regelungen getroffen werden.

Ebenso werden Ideen für positive Verstärkungen (Preis, Broschüre, etc.) vorgestellt.

Ja-Stimmen: 11

Nein-Stimmen: 4

In einer gemeinsamen Sitzung des UVT und des PBA am 14.10.2020 wurde ein Entwurf der Gestaltungssatzung vorgestellt. Nachdem es allerdings Diskussionsbedarf zum Umfang der Regelungsinhalte gab, wurde beschlossen, nicht über den Tagesordnungspunkt abzustimmen und stattdessen einen Arbeitskreis zu gründen.

Der Arbeitskreis fand, nachdem eine Präsenzveranstaltung wegen Corona nicht möglich war, per zoom am 23.02.2021 statt. Die Teilnehmer des Arbeitskreises haben den Satzungsentwurf paragraphenweise besprochen und ergänzt. Am Ende des Termins lag ein inhaltlich abgestimmter Entwurf vor. Zusammengefasst wurden Regelungen zu den Einfriedungen, zu den Gebäuden im Hinblick auf Dach- und Fassadenbegrünung, zu den unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und zu den Kinderspielplätzen aufgenommen.

Der Entwurf und die Begründung der Satzung liegen der Beschlussvorlage als Anlage bei.

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

Stadtrat
18.05.2021

STADT FÜRSTENFELDBRUCK
 16. Jan. 2018
 eingegangen am:

BBV-Stadtratsfraktion

An den Oberbürgermeister
der Stadt Fürstentfeldbruck

Fürstentfeldbruck, den 17.1.2018

Herrn Erich Raff
Rathaus

Antrag auf Erarbeitung und Erlass einer Gestaltungssatzung nach Art. 81(1) BayBO

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

hiermit beantragen wir den Erlass einer Satzung mit örtlichen Bauvorschriften über Einfriedungen von Grundstücken (z.B. über Art, Gestaltung, Höhe) nach Artikel 81(1) Abs.5 der Bayerischen Bauordnung.

Begründung und Erläuterung:

In den letzten Jahren wurden in unserer Stadt vermehrt Einfriedungen errichtet, deren Gestaltung nicht in die Umgebung passt und die zum Teil in unnötigem, unangemessenem und schädlichem Maße undurchlässig für Kleintiere sind (vgl. Anlage).
Durch eine Satzung könnte dieser Entwicklung Einhalt geboten werden.
Die Verwaltung wird gebeten, Vorschläge dazu zu unterbreiten, eventuell dabei auch auf Vergleiche mit vorhandenen einschlägigen Satzungen anderer Gemeinden zurückzugreifen.

Anlage: örtliche Einfriedungen (Fotos; Versand erfolgt per E-Mail, Vorlage zum nichtöffentlichen Gebrauch)

Tommy Beer (Fraktionsvorsitzender)

Klaus Quinten

Tommy Beer

Klaus Quinten

BEARBEITUNGSVERMERK:					
federführendes Amt:					
OB	1	2	3	4	Vf
zur Kenntnis / Mitwirkung an					
16. JAN. 2018					
OB	1	2	3	4	Vf
U-Schrift OB	Rückspr.	Vorgang vorl.	vor Ausl. vorl.	Eilt/ sofort	
Termin bis/am:					

Stadtrat
18.05.2021

Sozialdemokratische Partei Deutschlands**Fraktion der SPD im Stadtrat der Stadt Fürstenfeldbruck**

Mirko Pöttsch – Mitglied der Fraktion und Referent für Verkehr – Münchner Str. 15a – 82256 Fürstenfeldbruck – 08141/63665

An den
Oberbürgermeister Erich Raff
Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck
Hauptstraße 31

82256 Fürstenfeldbruck

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Raff,

BEARBEITUNGSVERMERK:						STADT FÜRSTENFELDBRUCK	
federführendes Amt:						15. Mai 2019	
OB	1	2	3	4	Vf	eingegangen am:	
zur Kenntnis / Mitwirkung an						15. MAI 2019	
Fürstenfeldbruck, den 14.05.2019							
OB	1	2	3	4	Vf		
U-Schritt	Rücksp.	Vorgang	vor Ausl.	Ein/	Termin bis/amt:		
09		vert.	vert.	außert			

hiermit stelle ich als Stadtrat der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck, auch namens der SPD-Fraktion, folgenden Antrag:

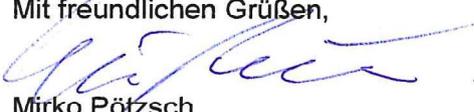
Die Verwaltung wird aufgefordert, einen Vorschlag zu erarbeiten, wie eine Pflicht zur Bepflanzung der Vorgärten in sämtliche Bebauungspläne aufgenommen werden kann, um sogenannte Schottergärten zu verhindern. Inhaltlich sollte der Vorschlag auf eine möglichst geringe Versiegelung der Fläche und eine auf die heimische Insekten- und Tierwelt angepasste Begrünung der Gärten hinwirken.

Begründung:

In Bayern ist ein erheblicher Artenschwund zu verzeichnen, insbesondere Insekten sind gefährdet. Daher ist es gut, dass das Volksbegehren „Artenvielfalt“ in Bayern ca. 1,7 Mio. Menschen unterzeichnet haben. Das Verständnis für die Problematik scheint also in großen Teilen der Bevölkerung angekommen zu sein. Gleichzeitig werden wohl aus vermeintlichen Bequemlichkeitsgründen vermehrt sogenannte Schottergärten auf privaten Grundstücken angelegt. U.a. Insekten wird damit ihr natürlicher Lebensraum entzogen, diese „Gärten“ sind für die Natur einfach wertlos und stellen zugleich ein Verstoß gegen die Bayerische Bauordnung dar. Die Verankerung des Verbots von Schottergärten in zukünftigen Bebauungsplänen hilft, ein Bewusstsein für die Rechtslage zu schaffen und stellt sicher, dass Bauherren über die Regelung informiert sind.

Die Aufgabe des Artenschutzes jedenfalls fällt nicht nur der Landwirtschaft zu, sondern wir alle sind aufgerufen, nach Möglichkeiten zu suchen, wie wir als Gesellschaft dem Artenschwund entgegenwirken können. Genau wie die Idee, verstärkt Blühwiesen einzurichten, stellt auch dieser Antrag vielleicht nur einen kleinen Beitrag dar. Aber es gibt eben nun mal nicht „Die Große Lösung“, also müssen wir viele kleine Lösungen andenken und umsetzen. In unseren Bebauungsplänen regeln wir vieles, eine Aufnahme des Verbots von Schottergärten sollte somit kein Problem darstellen. Aber wir sollten natürlich nicht nur einfach „Nein“ sagen, sondern auch Bauherren aktiv beraten, z.B. mit einer Liste über heimische und insektenfreundliche Pflanzen, wo diese zu erhalten sind, etc., etc., und bei eigenen Baumaßnahmen mit gutem Beispiel vorangehen.

Mit freundlichen Grüßen,


Mirko Pöttsch
Mitglied des Stadtrates,
Referent für Verkehr

Stadtrat
18.05.2021

Satzung der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck
über die Gestaltung von baulichen Anlagen, von unbebauten
Flächen der bebauten Grundstücke, von Kinderspielplätzen und
Einfriedungen
(GestS)

Die Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck erlässt aufgrund von Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1- I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.04.2020 (GVBl. S. 350), und Art. 81 Abs. 1 Nrn. 1, 3, 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663), folgende Satzung:

§ 1

Geltungs- und Anwendungsbereich

Diese Satzung gilt im gesamten Stadtgebiet der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck. Sie ist auf Vorhaben anzuwenden, für die nach In-Kraft-Treten der Satzung ein Bauantrag oder ein die baurechtliche Prüfung umfassender Antrag gestellt wird, eine Vorlage der Genehmigungsfreistellungsunterlagen erfolgt oder das als verfahrensfreies Vorhaben umgesetzt wird.

Es wird klargestellt, dass die Satzung keine Anwendung auf die Bepflanzung für Bestandsgebäude und deren Bestandsgärten findet.

Ein der Satzung entsprechender Zustand ist auf Dauer zu erhalten.

§ 2

Ziel der Satzung

Die Satzung bezweckt die Sicherstellung und Förderung einer angemessenen Durchgrünung und Gestaltung von Gebäuden, Baugrundstücken und Kinderspielplätzen sowie deren Einfriedungen insbesondere im Hinblick auf ökologische, artenschutzrechtliche, klimatische und stadtplanerische Gesichtspunkte und sonstige Anforderungen dieser Satzung.

§ 3

Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

1. Im Sinne der Bayerischen Bauordnung sind die nicht überbauten Flächen einschließlich der unterbauten Freiflächen der bebauten Grundstücke, unter Berücksichtigung vorhandener Gehölzbestände, zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung, wie Stellplätze und Arbeits- oder Lagerflächen, Spiel- und Aufenthaltsflächen benötigt werden. Dabei sind standortgerechte und vorwiegend heimische Gehölzarten zu verwenden.
2. Zur Sicherstellung und Förderung einer klima- und artenschutzgerechten Durchgrünung ist je angefangene 200 m² unbebaute Grundstücksfläche, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, einschließlich der unterbauten Freiflächen der bebauten Grundstücke ein Laub- oder Obstbaum der 2. oder 3. Wuchsordnung zu pflanzen und darüber hinaus für jede zusätzlich angefangenen 200 m² ein weiterer Baum der 1. Wuchsordnung oder zwei Bäume der 2. oder 3. Wuchsordnung

zu pflanzen. Vorhandene Bäume, die diesen Mindestanforderungen entsprechen, können hierfür angerechnet werden und werden wie zwei neu zu pflanzende Bäume gewertet. Bei einer Unvereinbarkeit mit zivilrechtlichen Pflanzabstandsregelungen entfällt die Anforderung nach Satz 1.

3. Decken von Tiefgaragen sind auf den außerhalb von Gebäuden und befestigten Flächen liegenden Bereichen mit einem fachgerechten, mindestens 60 cm hohen und durchwurzelbaren Bodenaufbau zu versehen und zu begrünen. Baumstandorte sind um mindestens 30 cm zu überhöhen. Die Überhöhung hat im Bereich einer Baumscheibe mit angemessenem Durchmesser, mindestens jedoch 5 Meter zu erfolgen.
4. Großflächige Kiesgärten mit einer von Kies bedeckten Fläche von mehr als 10 m² und Kunstrasenflächen sind unzulässig. Es wird klargestellt, dass Traufstreifen nicht mitberechnet werden.
5. Zuwege und Zufahrten sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Soweit es die Art der Nutzung zulässt, sind sie mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen (wassergebundene Wegedecke, Rasengitterstein, Rasenfugenpflaster o.ä).
6. Keine standortgerechten und keine vorwiegend heimische Gehölzarten für Heckenpflanzungen sind
 - Thuja spec. – Thujenartige Gewächse
 - Cupressus spec. - Zypressenartige Gewächse
 - Fargesia spec. – Bambusartige GewächseDies gilt ausschließlich für Heckenpflanzungen als oder hinter Einfriedungen.
7. Standortgerechte und vorwiegend heimische Gehölzarten sind in der Anlage 1 aufgelistet.
8. Die gemäß dieser Satzung herzustellende Bepflanzung ist innerhalb von 12 Monaten nach Nutzungsaufnahme des in Bezug stehenden Bauvorhabens herzustellen. Der unter Anwendung der Vorgaben dieser Satzung hergestellte Zustand des Grundstückes ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Notwendig werdende Ersatzpflanzungen sind innerhalb von 12 Monaten auszuführen.

§ 4

Gestaltung von Dächern und Fassaden

1. Flachdächer und flachgeneigte Dächer (bis 10° Dachneigung) von Wohngebäuden und Gewerbebauten ab 20 m² sowie von Garagen und Carports sind flächig und dauerhaft zu begrünen. Dies gilt nicht für notwendige technische Anlagen, Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichtes, Dachausstiegsflächen und nutzbare Freibereiche auf den Dächern.
2. Bei Gewerbe- und Industriebauten sind großflächige Außenwandflächen, die über die Länge von mindestens 10 m ohne Öffnungen ausgebildet werden, mit hochwüchsigen ausdauernden Kletterpflanzen oder anderer Vertikalbegrünung zu gestalten.
3. Garagen- und Carportwände zu öffentlichen Verkehrsflächen sind mit Vertikalbegrünung zu gestalten.

§ 5 Gestaltung von Einfriedungen

1. Eine Einfriedung im Sinne dieser Satzung ist eine Anlage, die ein Grundstück ganz oder teilweise nach außen abschirmt, sei es zur Sicherung gegen unbefugtes Betreten, sei es zum Zwecke der Abwehr von Witterungs- oder Immissionseinflüssen oder sei es zur Verhinderung der Einsicht. Demzufolge ist als Einfriedung alles anzusehen, was ein Grundstück oder Teile eines Grundstücks gegenüber der Außenwelt schützt und ein Hindernis für alles sein soll, was von außen her den Frieden des Grundstücks stören oder dessen Nutzung beeinträchtigen könnte. Lebende Hecken und Kletterhilfen mit Efeu oder ähnlichen Gewächsen sind keine Einfriedungen im Sinne dieser Satzung.
2. Einfriedungen sind offen herzustellen. Von den Einfriedungen darf keine wandartige Wirkung ausgehen. Geschlossene Einfriedungen sind unzulässig.
3. Eine Höhe von 1,40 m darf nicht überschritten werden. Es wird klargestellt, dass lebende Hecken und Kletterhilfen mit Efeu oder ähnlichen Gewächsen höher sein dürfen.
4. Die Einfriedungen sind so auszuführen, dass Kleintiere die Möglichkeit haben zu queren. Es muss mindestens alle 5 Meter eine Bodenfreiheit von mindestens 10 cm x 10 cm vorhanden sein. Ausgenommen sind Anlagen zum Schutz von Oberflächenwasser und mit Stützfunktion sowie die Umfriedung von wertvollen Tierbeständen.
5. Die Einfriedungen dürfen nicht aus Kunststoff hergestellt sein. Bambusmatten, Rohrmatten und Kunststoffmatten dürfen ebenfalls nicht verwendet werden, auch nicht unmittelbar hinter Einfriedungen.
6. Maschendrahtzäune und Stabgitterzäune sind mit vorwiegend heimischen Sträuchern oder Hecken zu hinterpflanzen.
7. Ausnahmen von den Absätzen 2 bis 8 können bei Wahrung des Orts- und Straßenbildes gestattet werden, insbesondere wenn sie klima- und/oder artenschutzgerecht gestaltet sind oder dem Lärmschutz an Hauptverkehrsstraßen und Haupteinfahrstraßen dienen. Die Entscheidung hierüber liegt im Ermessen der Großen Kreisstadt Fürstfeldbruck
8. Die Absätze 2 bis 8 gelten für Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sowie an den übrigen Grundstücksgrenzen.
9. Es wird klargestellt, dass auf eine Einfriedung verzichtet werden kann. Die ergänzende oder alleinige Umfriedung durch geschnittene oder freiwachsende Hecken aus heimischen Gehölzen wird ausdrücklich begrüßt.

§ 6 Kinderspielplätze

Bei Kinderspielplätzen gemäß Art. 7 BayBO sind für Gebäude mit mehr als drei Wohnungen je 25 m² Wohnfläche 1,5 m² Kinderspielplatzfläche nachzuweisen, jedoch mindestens 60 m².

§ 7 Freiflächengestaltungsplan

Es ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen, in dem alle wesentlichen Punkte dieser Satzung prüfbar dargestellt sind und der insbesondere folgende Voraussetzungen erfüllt.

- a. Es ist der Regelmaßstäbe M= 1:100 oder M= 1:200 zu verwenden.
- b. Es ist das gesamte Grundstück einschließlich eines mindestens 5 Meter breiten Bereiches der Nachbargrundstücke und des Straßenbereichs mit vorhandenem Baumbestand darzustellen.
- c. Es sind mindestens 3 Fertigungen der Freiflächengestaltungspläne erforderlich.
- d. Die Erstellung soll durch Fachplaner erfolgen. Fachplaner sind Personen, die die Voraussetzungen des Art. 61 BayBO erfüllen.

§ 8 Verhältnis zu Bebauungsplänen und anderen Vorschriften

Festsetzungen in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen, in Vorhabens- und Erschließungsplänen sowie in anderen städtebaulichen Satzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB), die abweichende Regelungen treffen, gehen dieser Satzung vor. Werden dort keine oder nur zu einzelnen Punkten keine Regelungen getroffen, gilt im Übrigen die Satzung.

§ 9 Abweichungen

Die Vorschriften der Bayerischen Bauordnung über Abweichungen bleiben unberührt.

§ 10 Ordnungswidrigkeiten

Mit Bußgeld bis zu 500.000 € kann gemäß Art 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den §§ 3 -8 dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 11 In-Kraft-Treten

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntgabe in Kraft.

Fürstenfeldbruck, xx.xx.xxxx
Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck

Erich Raff
Oberbürgermeister

Anlage 1:

Standortgerechten und vorwiegend heimische Gehölzarten sind beispielsweise:

a) geschnittene Hecken

Botanische Bezeichnung - Deutscher Name

Acer campestre - Feldahorn (heimisch)
Carpinus betulus - Hainbuche (heimisch)
Crataegus monogyna - Weißdorn (heimisch)
Fagus sylvatica - Rotbuche (heimisch)
Ilex aquifolium - Ilex (heimisch)
Taxus baccata - Eibe (heimisch)
Hibiscus syriacus – Strauchheibisch (blühende Hecke, bienenfreundlich)
Photinia x fraseri – Glanzmispeln
Berberis thunbergii – Grüne Heckenberberitze
Amelanchier spec.– Kleinwüchsige Felsenbirnen (Insekten- und Vogelfut-terpflanze)
Ligustrum vulgare – Liguster (Bienen- und Vogelweide)

b) freiwachsende Hecken

Botanische Bezeichnung - Deutscher Name

Acer campestre - Feldahorn (heimisch)
Amelanchier lamarckii - Felsenbirne
Carpinus betulus - Hainbuche (heimisch)
Cornus mas - Kornelkirsche (heimisch)
Corylus avellana - Hasel (heimisch)
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Crataegus monogyna - Weißdorn (heimisch)
Ilex aquifolium - Ilex (heimisch)
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche (heimisch)
Prunus spinosa - Schlehe (heimisch)
Rosa spec, z.B. canina - Strauchrosen
Salix in Sorten, vor allem aurita und cinerea - Weiden (heimisch, 1a-Pollen- und Nektarweide)
Viburnum opulus und lantana - Schneeball (heimisch)
Sambucus racemosa – Hirschholunder
Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
Rhamnus frangula – Faulbaum
Berberis vulgaris – Berberitze, Gemeiner Sauerdorn
Cytisus scoparius – Besenginster (warme Standorte)
Ligustrum vulgare – Liguster

c) Bäume

Botanische Bezeichnung - Deutscher Name

Acer in Sorten - Ahorn (heimisch)
Alnus glutinosa – Schwarzerle
Alnus incana - Grauerle
Carpinus betulus - Hainbuche (heimisch)
Carpinus betulus „Fastigiata“ - Säulenform, für beengte Verhältnisse
Corylus colurna - Baumhasel (heimisch)

Crataegus x prunifolia - Pflaumenblättriger Weißdorn (heimisch)
Gingko biloba - Gingko
Gleditsia triacanthos Skyline - Dornenlose Gleditschie
Cydonia oblonga – Echte Quitte
Mespilus germanica – Echte Mispel
Magnolia kobus - Kleinkronige Magnolie
Malus-Hybride - Zieräpfel
Prunus avium „Plena“ - Gefülltblühende Vogelkirsche
Prunus in Sorten - Zierkirschen
Quercus in Sorten - Eichen (heimisch)
Quercus frainetto „Trumpf“ Säulenförmig, für beengte Verhältnisse
Sophora japonica - Schnurbaum
Sorbus aria - Mehlbeere (heimisch)
Sorbus aucuparia – Eberesche (mährische Form, essbar)
Tilia in Sorten - Linde (heimisch)

d) Kletterpflanzen

Botanische Bezeichnung - Deutscher Name

Hedera helix - Gemeiner Efeu
Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii' - Selbstklimmender Wilder Wein
Polygonum aubertii - Schlingknöterich
Clematis vitalba u.a. Clematis-Wildarten - Gemeine Waldrebe u. a. Wildarten
Clematis montana 'Rubens' - Berg-Waldrebe
Rosa spec. - Kletterrosen
Hydrangea petiolaris - Kletter-Hortensie
Lonicera spec. - Geißblatt

Begründung zur Satzung der Großen Kreisstadt Fürstfeldbruck
über die Gestaltung von baulichen Anlagen, von unbebauten
Flächen der bebauten Grundstücke, von Kinderspielplätzen und
Einfriedungen
(GestS)

Das Recht der Kommunen, eine Gestaltungssatzung zu erlassen, ergibt sich aus Artikel 81 der Bayerischen Bauordnung.

Demnach können gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 1, 3 und 5 BayBO Regelungen über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes, insbesondere zur Begrünung von Gebäuden, über die Größe von Spielplätzen sowie über die Gestaltung und Bepflanzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und über die Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen erlassen werden.

Wichtig erscheint aus gestalterischer und ökologischer Sicht, Regelungen zu den Einfriedungen, zu den Gebäuden im Hinblick auf Dach- und Fassadenbegrünung, zu den unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und zu den Kinderspielplätzen aufzunehmen.

Bezüglich der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke wird in § 3 der Satzung grundsätzlich geregelt, dass die nicht überbauten Flächen zu begrünen und bepflanzen sind. Die Punkte, die dabei als besonders wichtig erscheinen, werden in den weiteren Absätzen detaillierter geregelt. So wird z.B. geregelt, wie viele Bäume abhängig von der Größe der Fläche zu pflanzen sind. Dabei soll gefördert werden, dass vorhandene Bäume erhalten werden. Deshalb soll ein erhaltener Baum wie zwei neu zu pflanzende Bäume gewertet werden. Auch die Begrünung der Tiefgaragendecken wird - um eine sinnvolle Bepflanzung zu ermöglichen - geregelt. Um großflächige Kies- und Schottergärten auszuschließen, sind diese nur noch bis zu einer Größe von 10 m² zulässig und alle anderen Zufahrten etc. sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Des Weiteren sind die Bodenbeläge wasserdurchlässig herzustellen. Die Pflanzungen sind innerhalb von 12 Monaten nach Aufnahme der Nutzung des jeweiligen Bauvorhabens herzustellen. Eine Liste mit den empfohlenen Gehölzarten wird als Anlage beigelegt.

Bezüglich der Dach- und Fassadenbegrünung wird in § 4 der Satzung geregelt, dass Flachdächer und flach geneigte Dächer ab einer Größe von 20 m² sowie Garagen und Carports zu begrünen sind. Bei Gewerbe und Industriebauten sind die Fassaden, die über eine Länge von 10 m ohne Öffnungen ausgebildet werden, zu begrünen. Lüftungsschächte sind aufgrund der geringen Größe davon ausgenommen. Wichtig erscheint hier aus gestalterischer Sicht, lange durchgehend geschlossene - oft graue - Fassaden zu vermeiden und diese zu begrünen und gleichzeitig sinnvoll zu nutzen. Garagen und Carportwände zu öffentlichen Verkehrsflächen, also die unmittelbar angrenzen, sind ebenfalls zu begrünen.

Bezüglich der Einfriedungen werden in § 5 der Satzung Regelungen u. a. zur Art, zur Höhe und zum Material getroffen. Wichtig erscheint klarzustellen, dass Hecken oder auch Kletterhilfen für Efeu oder ähnliche Gewächse höher als 1,40 m sein dürfen, da sie für das Stadtbild positiver sind als hohe Einfriedungen gleichzeitig aber die Bewohner ihre Privatsphäre wahren können. Auch bei den Einfriedungen ist es aus gestalterischen Gründen wichtig, lange geschlossene, wandartige Einfriedungen zu vermeiden. Der Begriff „wandartig“ wurde gewählt, da verhindert werden soll, dass kleine Öffnungen in der Einfriedung eine „offene Einfriedung“ begründen, obwohl sie für einen Außenstehenden als Wand wirkt. Um

Kleintieren das Queren zu ermöglichen, soll mindestens alle 5 Meter eine Bodenfreiheit gewährt sein.

Bezüglich der Kinderspielplätze wird ausschließlich eine Mindestgröße festgelegt. Die Ausgestaltung soll den Eigentümern allerdings selbst überlassen werden, da die Stadt hierfür bisher keine Erfordernis gesehen hat, dies genauer regeln zu müssen.

Um die Regelungen der Satzung prüfen zu können, ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen, der bestimmte Voraussetzungen erfüllen muss. Wichtig ist, dass der Freiflächengestaltungsplan von einem Fachplaner erstellt wird. Um dies näher zu definieren, wird auf die Voraussetzungen des Artikels 61 BayBO zurückgegriffen. Hierunter fallen auch Fachkräfte, z.B. Landschaftsarchitekten.

Um eine Gleichbehandlung und Durchsetzung zu gewährleisten, ist die Einhaltung der Satzung bußgeldbewehrt.

Weitere, detailliertere Regelungen sollen nicht getroffen werden, um den Bürgern eine möglichst hohe Entscheidungsfreiheit zu lassen. Für das gesamte Stadtgebiet sollen die gleichen Regelungen gelten – verschiedene Geltungsbereiche sind deshalb nicht notwendig.

Zusammenfassend wird die Satzung als angemessen angesehen, da sie sich auf wenige grundlegende Regelungen beschränkt, die für alle Bürger gleichermaßen gelten. Auf eine Unterscheidung, z.B. in verschiedene Stadtbereiche, wird daher bewusst verzichtet. Weitere, detaillierte Regelungen sollen nicht getroffen werden, um den Eingriff in die Entscheidungsfreiheit der Bürger möglichst gering zu halten.

Fürstenfeldbruck, den xx.xx.xxxx
Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck

Erich Raff
Oberbürgermeister

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 2409/2021

17. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates

Betreff/Sach-antragsnr.	Finanzlagebericht 1. Quartal 2021			
TOP - Nr.		Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:	SG 21	Erstelldatum	12.04.2021	
Verfasser	Klein, Gabriele	Zuständiges Amt	Amt 2	
Sachgebiet	21 Finanzmanagement	Abzeichnung OB:		
Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Haupt- und Finanzausschuss	Kenntnisnahme	04.05.2021	Ö
2	Stadtrat	Kenntnisnahme	18.05.2021	Ö

Anlagen:	Finanzlagebericht 1. Quartalbericht 2021
----------	--

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat nimmt den Finanzlagebericht für das 1. Quartal 2021 zur Kenntnis

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					
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung					€
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag					€
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme					€
Folgekosten					€

Sachvortrag:

Der Haushalt 2021 wurde am 23.02.2021 vom Stadtrat verabschiedet und von der Kommunalaufsicht am 29.03.2021 genehmigt.

Der in der Haushaltssatzung 2021 festgesetzte Gesamtbetrag der Kreditaufnahmen für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen in Höhe von 12.298.700 € bedurfte der rechtsaufsichtlichen Genehmigung. Diese Genehmigung wurde in Höhe von 10.490.400 € erteilt. Dieser Betrag ist ausreichend, da von 2020 eine Kreditermächtigung im Gesamtbetrag von 1.808.300 € noch bis Ende des Haushaltsjahres 2021 zur Verfügung steht.

Des Weiteren bedurfte der Gesamtbetrag der Verpflichtungsermächtigungen zur Leistung von Auszahlungen für Investitionen und Investitionsfördermaßnahmen in künftigen Jahren von 36.128.100 € der rechtsaufsichtlichen Genehmigung. Diese Genehmigung wurde komplett erteilt.

Ausführliche Informationen zur Entwicklung können dem beiliegenden Finanzlagebericht für das 1. Quartal 2021 entnommen werden.

Stadtrat
18.05.2021

Stadtrat
18.05.2021

Finanzlagebericht

(Stand: 01.04.2021/19.04.2021)

1. Allgemeines

Die nachfolgenden Ausführungen geben einen Kurzüberblick über die Entwicklung der Haushaltslage der Stadt Fürstenfeldbruck für den Zeitraum Januar bis März 2021. Grundlage der Berichterstattung ist der am 23.02.2021 vom Stadtrat verabschiedete Haushalt 2021.

Der in der Haushaltssatzung 2021 festgesetzte Gesamtbetrag der Kreditaufnahmen für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen in Höhe von 12.298.700 € bedurfte der rechtsaufsichtlichen Genehmigung. Diese Genehmigung hat das Landratsamt am 29.03.2021 in Höhe von 10.490.400 € erteilt. Dieser Betrag ist ausreichend, da von 2020 eine Kreditermächtigung im Gesamtbetrag von 1.808.300 € noch bis Ende des Haushaltsjahres 2021 zur Verfügung steht.

Des Weiteren bedurfte der Gesamtbetrag der Verpflichtungsermächtigungen zur Leistung von Auszahlungen für Investitionen und Investitionsfördermaßnahmen in künftigen Jahren von 36.128.100 € der rechtsaufsichtlichen Genehmigung. Diese Genehmigung wurde komplett mit Bescheid vom 29.03.2021 erteilt.

Im Vergleich zum Vorjahresauftaktquartal sinkt der Gemeindeanteil an der Einkommensteuer im ersten Kalendervierteljahr 2021 um -4 Prozent auf 2,2 Mrd. Euro. Der Rückgang fiel mit Blick auf die Verlängerung der Lockdown-Maßnahmen und deren Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt (Stichwort: Kurzarbeit) durchaus moderat aus. Dies auch vor dem Hintergrund, dass die coronabedingten Effekte im Jahr 2020 erst im zweiten Quartal auf die Steuereinnahmen durchgeschlagen haben (im ersten Quartal 2020 stieg der gemeindliche Einkommensteueranteil noch um +7,3 Prozent). Die Entwicklung zeigt aber auch, dass der von den Steuerschätzern in den November-Prognosen erwartete Zuwachs für das Jahr 2021 (+5 Prozent) wohl zu hoch gegriffen war.

Der Gemeindeanteil an der Umsatzsteuer sinkt im Vergleich zum Vorjahresquartal um -5,2 Prozent auf 344 Mio. Euro.

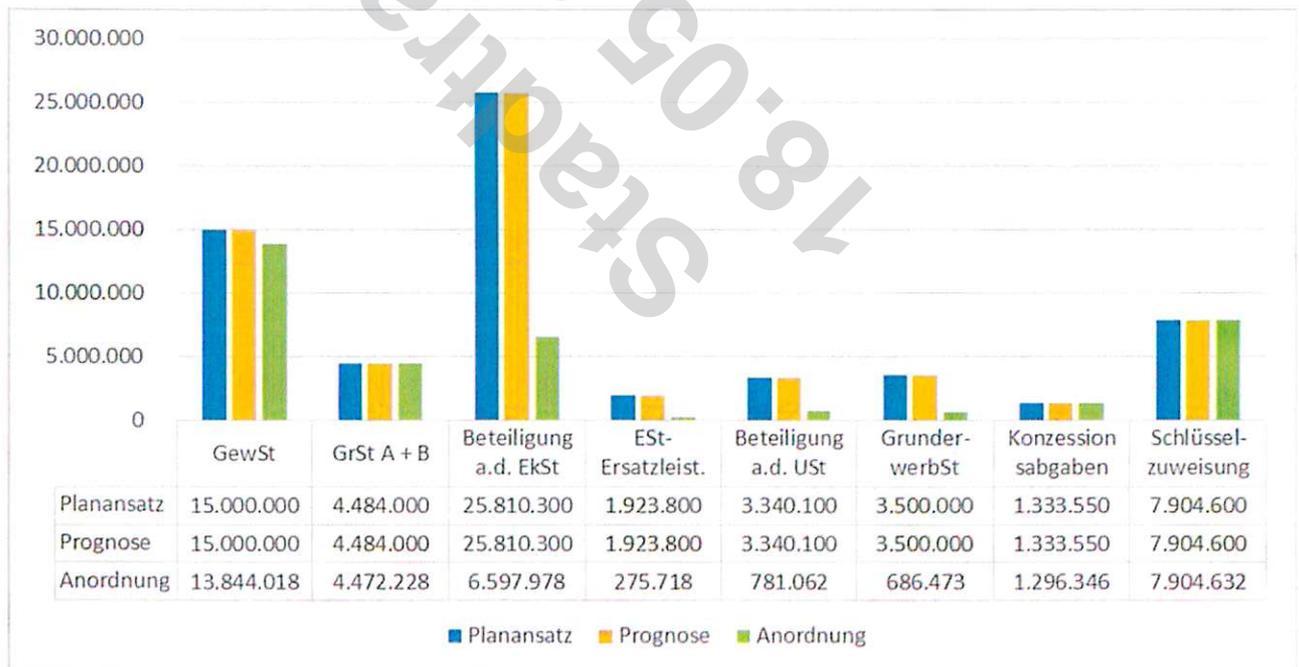
Im Folgenden nun ein Blick auf die gegenwärtige städtische Finanzlage.

2. Entwicklung im Ergebnishaushalt

2.1 Erträge

	Planansatz in €	Anordnung in €	%
Steuern und ähnliche Abgaben	54.133.200	26.736.565,42	49,39
Zuwendungen und allgemeine Umlagen	18.428.950	16.669.261,17	90,45
Öffentl.-rechtliche Leistungsentgelte	7.419.500	779.620,59	10,51
Auflösung Sonderposten	2.269.100	2.848,00	0,13
Privatrechtliche Leistungsentgelte	2.453.150	457.416,53	18,65
Kostenerstattungen u. Kostenumlagen	757.400	481.537,36	63,58
Sonstige ordentliche Erträge	1.472.800	1.320.544,71	89,66
Aktiviert Eigenleistung	405.500	2.208,80	0,54
Finanzerträge	553.600	22.861,38	4,13
Gesamt E ErgebnisHH	87.893.200	46.472.863,96	52,87

Nachfolgend ein Kurzüberblick über die aktuellen Entwicklungen und Prognosen bei den Steuereinnahmen, Zuweisungen und Abgaben im Ergebnishaushalt:



- Die **Gewerbesteuer** ist bekannter Weise schon immer schwer vorherzusehen. Aufgrund der äußerst unsicheren Entwicklung der Pandemie sowie der Eindämmungsmaßnahmen hat sich dieses Problem weiter verschärft. Zum Stichtag betragen die Anordnungen rd. 13,8 Mio. € (VJ 13,9 Mio. €). Die weitere Entwicklung muss aufmerksam beobachtet werden.

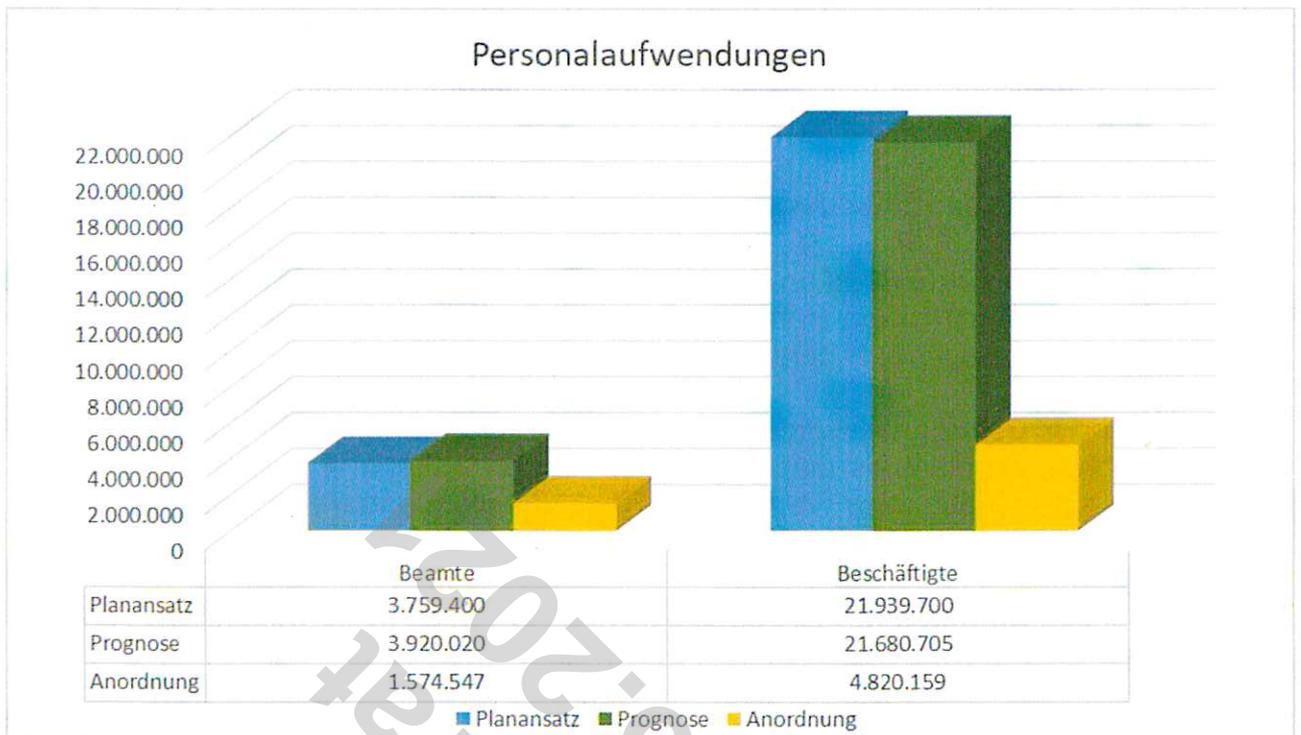
- Die **Beteiligung an der Einkommensteuer** wurde im Haushalt im Zuge der Haushaltsberatungen mit 25,81 Mio. € (VJ NHH 24,2 Mio. €) angesetzt. Der Beteiligungsbetrag für das 1. Quartal 2021 in Höhe von 6,6 Mio. € liegt etwas unter dem Vorjahresniveau von 6,9 Mio. €. Eine Korrektur erfolgt aufgrund der anhaltenden Einschränkungen zur Bekämpfung der Pandemie derzeit nicht. Die Entwicklung ist sehr unsicher, ein weiterer Rückgang ist aufgrund der anhaltenden Einschränkungen zu erwarten.
- Der Ansatz der **Einkommensteuerersatzleistungen** beträgt 1,92 Mio. €.
- Beim **Gemeindeanteil an der Umsatzsteuer** ist nach einem Aufkommen im ersten Kalendervierteljahr in Höhe von 781.062 € mindestens ein Minus in Höhe von rd. 0,2 Mio. € gegenüber dem Planansatz zu erwarten.
- Bei der **Grunderwerbsteuer** wurde der Ansatz mit 3,5 Mio. € in 2021 nochmals höher eingeplant als ursprünglich im Vorjahr (3,0 Mio. € / NHH 1,5 Mio. €). Aufgrund der aktuellen Verbuchung der Monate Januar bis März in Höhe von 686.473 € erscheint der Planansatz als zu hoch angesetzt.
- Bei den **Einnahmen aus Konzessionsabgaben** ist keine wesentliche Abweichung von der Planung von 1.333.550 € zu erwarten.
- Die **Schlüsselzuweisungen** wurden aufgrund des Bescheids vom Bayerischen Landesamt für Statistik mit 7.904.600 € geplant.

2.2 Aufwendungen

	Planansatz in €	Anordnung in €	%
Personalaufwendungen	25.535.000	6.515.970,91	25,52
Versorgungsaufwendungen	164.100	42.187,74	25,71
Sach- und Dienstleistungen	14.764.750	2.562.910,87	17,36
Planmäßige Abschreibungen	7.557.100	30.302,59	0,40
Transferaufwendungen	38.268.250	33.050.291,50	86,36
davon Kreisumlage	23.606.500	23.601.462,00	99,98
davon Gewerbesteuerumlage	1.381.600	328.605,47	23,78
Sonstige ordentliche Aufwendungen	2.942.050	1.015.041,37	34,50
Zins- und sonst. Finanzaufwendungen	401.700	205.595,04	51,18
Gesamt A ErgebnisHH	89.632.950	43.422.300,02	48,44

- Die **Personal- und Versorgungsaufwendungen** mit einem Planansatz von 25,7 Mio. € sind einer der bedeutendsten Aufwandsposten im Ergebnishaushalt. Zum Stichtag wurden rd. 6,56 Mio. € (einschließlich der Märzbezüge/Märzvergütungen) verausgabt.
Nach derzeitigem Kenntnisstand werden bis Jahresende rund 25,6 Mio. €, und damit ca. 100.000 € weniger als ursprünglich geplant, abfließen. Der aktuelle Tarifabschluss wurde in der Hochrechnung bereits berücksichtigt. In der Prognose sind

ebenfalls die neuen Stellen enthalten, die derzeit noch nicht besetzt sind bzw. erst in den Folgemonaten besetzt werden.



- Die **Kreisumlage** ist gegenüber dem Vorjahr (46,0 Punkte) auf 47,42 Punkte gestiegen. Gemäß Bescheid des Landratsamtes sind 23.601.462,26 € abzuführen. Im Ergebnishaushalt ist ein Planansatz von 23,606 Mio. € veranschlagt. Die Umlage ist bei der Stadt (wie auch bei den meisten Kommunen im Landkreis) einer der größten Aufwandsposten im Ergebnishaushalt.
- Die **Gewerbsteuerumlage** korrespondiert mit der Gewerbesteuer. Als Ansatz wurden 1,38 Mio. € einkalkuliert. Diese Planung basiert auf einem Umlagevervielfältiger von 35,0 %. Für das 1. Quartal 2021 sind 328.605,47 € zu bezahlen. Sollten sich die Erträge aus der Gewerbesteuer verändern, müsste eine Anpassung erfolgen.
- Für **Zins- und sonst. Finanzaufwendungen** sind im Haushalt rd. 401.700 € eingeplant. Eine Änderung wird derzeit nicht erwartet.

2.3 Fazit Ergebnishaushalt

Die Steuereinnahmen sind derzeit niedriger als erwartet. Aufgrund der anhaltenden Maßnahmen zur Bekämpfung der Pandemie ist mit einer Verbesserung nicht zu rechnen. Die Prognose muss sicher im zweiten Quartal angepasst werden.

3. Entwicklung im Finanzhaushalt

3.1 Einzahlungen

Nachfolgend ein Grobüberblick über die Entwicklung der Einzahlungen im Finanzhaushalt:

	Planansatz in €	Anordnung in €	%
Investitionszuwendungen	5.808.250	784.989	13,52
Investitionsbeiträge u. ä. Entgelten für Investitionstätigkeit	650.000	30.881,26	4,75
Veräußerung von Sachvermögen	3.500	18.225,00	520,71
Sonstige Investitionstätigkeit	14.700	17.565,82	119,50
Kreditaufnahmen	12.298.700	0,00	0
Gesamt E FinanzHH	18.775.150	851.661,08	4,54

- Bei den **Einzahlungen aus Investitionszuwendungen** stehen dem Planansatz von 5,8 Mio. € Zahlungen von 0,78 Mio. € gegenüber. Das Erreichen des Planansatzes hängt, neben der zeitlichen Umsetzung der Baumaßnahmen, besonders im FAG-Bereich von der Verfügbarkeit der Mittel bei der Regierung von Oberbayern ab.
- An **Investitionsbeiträgen u. ä. Entgelten für Investitionstätigkeit** (v. a. Erschließungs- und Kanalerstellungsbeiträgen) konnten zum Stichtag knapp 31.000 € vereinnahmt werden. Dies entspricht in etwa 4,75 % des Planansatzes von 650.000. €. Die Straßenausbaubeiträge wurden abgeschafft. Soweit möglich, werden die Ausfälle dem Freistaat berechnet. Die Ausfälle werden jedoch überwiegend den städtischen Haushalt belasten.
- Der Planansatz für die **Veräußerungen von Sachvermögen** wurde auf insgesamt 3.500 € festgesetzt. Zwischenzeitlich wurde ein kleiner Grundstücksstreifen verkauft, der nicht eingeplant war.
- Die festgesetzten **Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten** von rd. 12,298 Mio. € enthalten die nicht in Anspruch genommene Kreditermächtigung aus 2020 von 1,8 Mio. €. Im aktuellen Haushaltsjahr laufen alte Kommunaldarlehen (Zinsniveau 3,9 bzw. 3,6 Prozent) in Höhe von 3,85 Mio. aus der Zinsbindung. Hierfür können sicher bei Bedarf zinsgünstigere Darlehen aufgenommen werden.

3.2 Auszahlungen

Die Entwicklung der wichtigsten Auszahlungen im Finanzhaushalt stellt sich aktuell wie folgt dar:

	Planansatz in €	Anordnung in €	%
Erwerb von Grundstücken und Gebäuden	2.967.500	725,00	0,02
Baumaßnahmen	19.428.700	1.591.410,08	8,19
Erwerb von beweglichen Sachvermögen	5.211.700	316.118,62	6,07
Erwerb von Finanzvermögen	0	0,00	0
Sonstige Investitionstätigkeit	4.615.000	15.883,60	0,34
Tilgung von Krediten	4.804.800	251.426,01	5,23
Gesamt A FinanzHH	37.027.700	2.175.563,31	5,88

Den größten Auszahlungsbereich im Finanzhaushalt stellen die **Baumaßnahmen** mit einem Gesamtvolumen von 19,4 Mio. € (VJ NHH 16,23 Mio. €) dar. Aktuell wurden knapp 1,6 Mio. € ausgegeben. Größte Einzelmaßnahmen im Hochbaubereich sind heuer neben dem Neubau der Feuerwehr FFB II, der Neubau der Wohnungen Feuerwehr II, die Sanierung des Rathauses sowie der Neubau der Schule Brucker Westen.

Bezüglich der Tilgung von Krediten wird auf Ziffer 3.1 verwiesen.

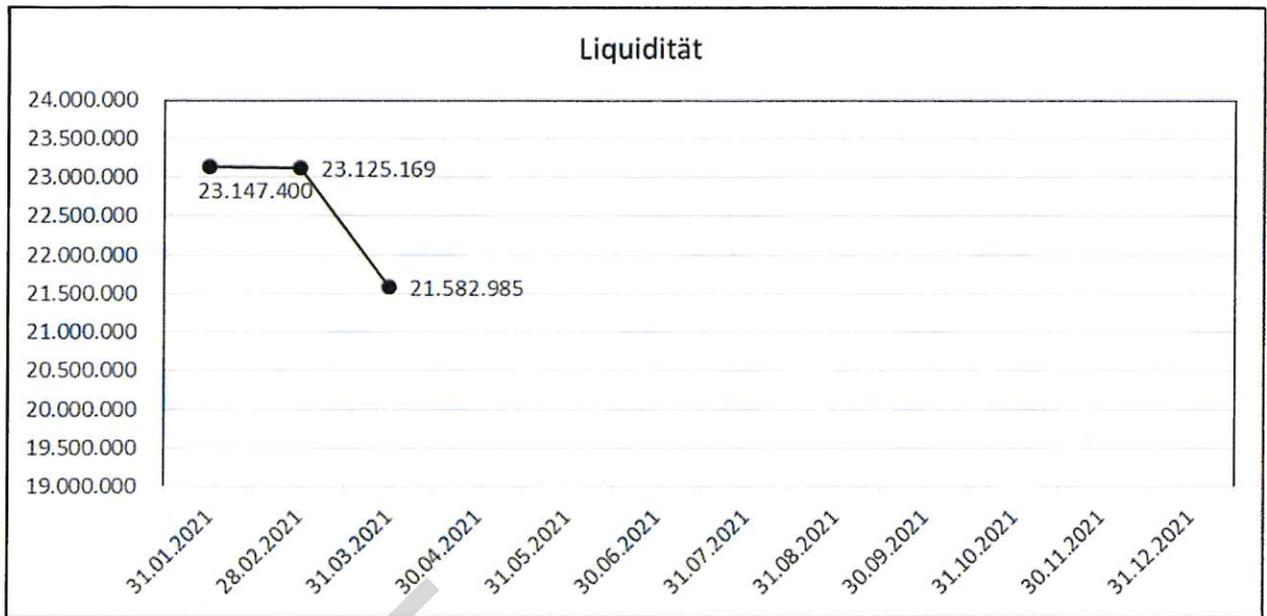
Beim **Erwerb von Grundstücken und Gebäuden** hängen die Zahlungen davon ab, welche Erwerbe möglich sein werden.

3.3 Fazit Finanzhaushalt

Die Höhe der Auszahlungen wird davon abhängen, ob Maßnahmen ergriffen werden, um die in der Finanzplanung bislang geplante Verschuldung zu senken.

4. Kassenlage

Die Liquidität der Stadt musste innerhalb des Berichtszeitraumes nicht durch Kassenkredite verstärkt werden. Nachfolgende Grafik verdeutlicht die Entwicklung:



5. Zusammenfassung und Ausblick

Alle Steuereinnahmen sind derzeit niedriger als geplant. Die Maßnahmen zur Bekämpfung der Pandemie dauern an. Die Haushaltslage ist schlechter als geplant. Es wurden bereits einige Maßnahmen beschlossen, für die keine Haushaltsmittel eingeplant sind. Der Stadtrat wird noch entscheiden müssen, welche geplanten Maßnahmen dafür entfallen. Bei einer Finanzierung über Kreditaufnahmen wären ein Nachtragshaushalt und eine Genehmigung durch die Kommunalaufsicht zwingend erforderlich.

Fürstenfeldbruck, 19.04.2021



Susanne Moroff
Leitung Finanzverwaltung

18.05.2021
Stadtrat

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 2387/2021

17. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates

Betreff/Sach-antragsnr.	Satzung über die Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 1.4 "Vergnügungsstätten im Eignungsgebiet Innenstadt" - Beschluss über die Verlängerung der Veränderungssperre			
TOP - Nr.		Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:		Erstelldatum	22.03.2021	
Verfasser	Wörle, Carolin	Zuständiges Amt	Amt 4 Amt 3	
Sachgebiet	42 Bauverwaltung	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2. Bgm:		
Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss	Vorberatung	12.05.2021	Ö
2	Stadtrat	Entscheidung	18.05.2021	Ö

Anlagen:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Satzung über die Veränderungssperre BPl. Nr. 1.4 2. Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre BPl. Nr. 1.4 – Entwurf 3. Begründung zur Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre BPl. Nr. 1.4 – Entwurf 4. Umgriff der Veränderungssperre BPl. Nr. 1.4
----------	--

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt:

Der als Anlage beiliegende Satzungsentwurf für die Verlängerung der Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 1.4 „Vergnügungsstätten im Eignungsgebiet Innenstadt“ der Gemarkung Fürstenfeldbruck, wird als Satzung beschlossen.

Referent/in	Götz / BBV	Planungs- und Baurefe- rent	Ja/Nein/Kenntnis	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:

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 25.06.2019 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 1.4 „Vergnügungsstätten im Bereich Eignungsgebiet Innenstadt“ gefasst.

Der Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 1.4 „Vergnügungsstätten im Bereich des Eignungsgebietes Innenstadt“ umfasst das Stadtzentrum (wie insbesondere die Grundstücke um die Hauptstraße und Teilbereichen der Augsburgener Str., Dachauer Str., Schöngeisinger Str., Pucher Str., Münchner Str. und Leonhardsplatz), südlich der Kapellenstraße, westlich der Feuerhausstraße, östlich der Kapuziner Str., nördlich der Luitpoldstraße, Gemarkung Fürstenfeldbruck und ergibt sich aus dem Lageplan in der Anlage (rot umrandet).

Zur Sicherung der Planungsziele im Eignungsgebiet Innenstadt hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 25.06.2019 für die Grundstücke im Bereich des Bebauungsplangebietes den Erlass einer Veränderungssperre nach § 14 Baugesetzbuch -BauGB- als Satzung beschlossen. Der Geltungsbereich der Veränderungssperre ist identisch mit dem Umgriff des Bebauungsplangebietes Nr. 1.4 „Vergnügungsstätten im Bereich Eignungsgebiet Innenstadt“.

Die Satzung über die Veränderungssperre wurde mit Bekanntmachung vom 11.07.2019 am 17.07.2019 bekannt gemacht. Damit ist sie in Kraft getreten. Nach § 17 Abs. 1 BauGB tritt die Veränderungssperre nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft. Die Gemeinde kann die Frist aber um ein Jahr verlängern.

Die Stadt Fürstenfeldbruck verfolgt weiterhin die Ziele des Bebauungsplans Nr. 1.4 „Vergnügungsstätten im Bereich Eignungsgebiet Innenstadt“. An dem Bebauungsplanverfahren wurde stetig weitergearbeitet. Das Bebauungsplanverfahren konnte jedoch bislang nicht abgeschlossen werden.

Die gesetzlich vorgeschriebene Voraussetzung für den Erlass einer Veränderungssperre nach § 14 BauGB (Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie dessen Bekanntmachung mit hinreichender Konkretisierung der Planungsziele) liegen weiterhin vor.

Die Verlängerung der Veränderungssperre ist zur Sicherung der städtebaulichen Ziele erforderlich.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist eine verträgliche Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten und Nutzungen, die vergleichbare Auswirkungen aufweisen, und sie im Bereich Eignungsgebiet Innenstadt auf das städtebaulich vertretbare Maß zu beschränken.

Die Stadtverwaltung schlägt deshalb vor, eine Verlängerung der Veränderungssperre zu erlassen.

Eine von den Planungszielen abweichende Nutzung und Bebauung hätte erhebliche Auswirkungen für das Gesamtkonzept der Planungsziele.

Ein entsprechender Satzungsentwurf liegt dieser Sitzungsvorlage als Anlage bei.

Daher kommt die Verwaltung zu dem auf Seite 1 formulierten Beschluss:

Stadtrat
18.05.2021

Satzung

über die Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 1.4 "Vergnügungsstätten im Eignungsgebiet Innenstadt"

Aufgrund § 14, § 16 und § 17 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193), in Verbindung mit Artikel 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.05.2018 (GVBl. S. 260), hat der Stadtrat der Großen Kreisstadt Fürstentfeldbruck folgende Veränderungssperre als Satzung beschlossen.

§ 1

Anordnung der Veränderungssperre

Zur Sicherung der Planung im künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1.4 " Vergnügungsstätten im Eignungsgebiet Innenstadt " wird eine Veränderungssperre angeordnet.

§ 2

Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre ist der beiliegende Lageplan - „Umgriff Veränderungssperre“ - maßgebend. Dieser ist Bestandteil der Satzung.

§ 3

Inhalt und Rechtswirkungen der Veränderungssperre

1. Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen:

- a) Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden;
- b) erhebliche oder wesentlich wert steigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

2. Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Stadt nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.
3. In Anwendung von § 14 Abs. 2 BauGB kann von einer Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Die Entscheidung hierüber trifft die Baugenehmigungsbehörde.

§ 4 In-Kraft-Treten

Die Satzung über die Anordnung der Veränderungssperre tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft (§16 Abs. 2 BauGB).

Fürstentfeldbruck, den 10.07.2019
Große Kreisstadt Fürstentfeldbruck


Erich Raff
Oberbürgermeister



Bekannt gemacht am 17.07.2019

Begründung

zur Satzung über die Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 1.4 „Vergnügungsstätten im Bereich des Eignungsgebietes Innenstadt“

Zur Anordnung der Veränderungssperre

Zur Sicherung der Planung im künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1.4 „Vergnügungsstätten im Bereich des Eignungsgebietes Innenstadt“ wird eine Veränderungssperre für alle Grundstücke im Bereich des Bebauungsplans, jeweils Gemarkung Fürstenfeldbruck, angeordnet.

Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Sitzung des Stadtrates am 25.06.2019 beschlossen und am 10.07.2019 bekannt gemacht.

Das Vergnügungsstättenkonzept wurde im PBA am 21.10.2015 sowie im STR am 27.10.2015 beschlossen.

Die Zielsetzung des Vergnügungsstätten Konzepts soll der Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten im gesamten Stadtgebiet dienen. Mit Beschluss über das Vergnügungsstättenkonzept erfolgte in der gleichen Sitzung der Beschluss zur Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes „Vergnügungsstätten“ für das gesamte Stadtgebiet. Dieser wurde begonnen, allerdings ist dieser noch nicht abgeschlossen worden.

In den letzten Jahren gab es vermehrt Nachfragen zu Nutzungsänderungen von u.a. Ladenflächen in Vergnügungsstätten. Diese konnten häufig durch eine Bauberatung mit Hilfe des Vergnügungsstättenkonzeptes abgewendet werden.

Durch das geänderte „Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Ausführung des Staatsvertrages zum Glücksspielwesen in Deutschland“ (Inkrafttreten am 01.08.2017), in welchem die Mindestabstände zwischen Spielhallen von 250 m auf 500 m verdoppelt wurden hat sich zwar mittlerweile die Situation in Bezug auf Spielhallen entschärft. Allerdings sind in den letzten Jahren vermehrt Anfragen und Anträge auf Nutzungsänderung in Wettbüros eingegangen, so dass sich die städtebaulichen Probleme von glücksspielaffinen Nutzungen auf Wettbüros zu verlagern scheinen.

In den letzten Jahren wurden zwei Anträge von Wettbüros in der Innenstadt eingereicht:

1. Ein Antrag auf Nutzungsänderung Einzelhandelsgeschäft in Espresso-Bar mit Alkoholausschank und Automatenpielgeräten sowie einer Wettannahmestelle in der Schöngesinger Straße 28 a

und

2. ein Antrag auf Nutzungsänderung einer Ladenfläche in ein Wettbüro mit Annahme von Sportwetten, Liveübertragungen von Sportereignissen sowie einer Ausgabe von alkoholfreien Getränken in der Hauptstraße 1a.

Der Antrag 1 in der Schöngesinger Straße 28 a wurde im Hinblick auf das Vergnügungsstättenkonzept als eher unproblematisch erachtet, da dieses Wettbüros ausnahmsweise zulässt (s. Punkt 4). Eine Baugenehmigung wurde am 19.07.2018 erteilt, da diese Nutzungsänderung den bauplanungs- und bauordnerischen Vorschriften entsprach und dem Vergnügungsstättenkonzept nicht widersprach.

Der Antrag 2 auf Nutzungsänderung einer Ladenfläche in ein Wettbüro in der Hauptstraße 1a widerspricht zwar nicht den bauplanungs- und bauordnerischen Vorschriften, ist jedoch im Hinblick auf das Vergnügungsstättenkonzept als problematisch zu beurteilen, da dieses Wettbüros zwar ausnahmsweise, jedoch nicht in der ersten Gebäudenreihe entlang der Hauptstraße und Münchner Straße zulässt (s. Punkt 4). Die beabsichtigte Nutzungsänderung befindet sich in erster Reihe direkt an der Hauptstraße gegenüber dem Standesamt.

Die Anträge auf Nutzungsänderungen befinden sich im **Eignungsgebiet Innenstadt** des Vergnügungsstättenkonzeptes.

Zum jetzigen Zeitpunkt haben die vorhandenen Vergnügungsstätten eine vergleichsweise geringe städtebauliche Auswirkung. Eine Verzerrung des Boden- und Mietpreises hat noch nicht stattgefunden

Da die Betreiber von Vergnügungsstätten häufig in der Lage sind, höhere Mieten zu akzeptieren, besteht die Gefahr einer Störung des Bodenpreis- und Mietgefüges, das schwer rückgängig gemacht werden kann. In der Folge ist ein zunehmender Verdrängungsdruck zu erwarten, der einen trading-down-Effekt (Qualitäts-Abwärtsspirale) in Gang setzt und zu einer völligen Veränderung der vorhandenen städtebaulichen Struktur führen kann. Daneben sind stadtgestalterische Beeinträchtigungen durch aufdringliche Werbeanlagen und verklebte Schaufenster, Verkehrsprobleme sowie Verdrängung von Wohnungen, Handwerksbetrieben und produzierendem Gewerbe zu verzeichnen.

Um der Bedeutung und der Qualität der Innenstadt gerecht zu werden/ zu erhalten sollen im Eignungsgebiet Innenstadt lediglich bestimmte Arten von Vergnügungsstätten allgemein zulässig sein, dies soll in dem Bebauungsplan Nr. 1.4 näher geregelt werden. Parallel dazu wird die Verwaltung den Bebauungsplan „Vergnügungsstätten“ für die Gesamtstadt weiterverfolgen, um eine Ausweitung der Anträge auf Nutzungsänderung in andere Teile des Stadtgebietes zu vermeiden.

Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB, sowie die Beseitigung baulicher Anlagen können zur städtebaulichen Fehlentwicklung im Plangebiet führen und rechtfertigen, einen Bebauungsplan aufzustellen.

Erhebliche oder wesentlich wert steigernde Änderungen von Grundstücken und bauliche Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, können eine spätere Planung erschweren.

Solche Vorhaben können nur ausnahmsweise nach Einzelfallprüfung zugelassen werden, wenn keine überwiegenden öffentlichen Belange wie insbesondere die Vereinbarkeit des Vorhabens mit der beabsichtigten Planung, beeinträchtigt werden.

Zum Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst die Grundstücke im Innenstadtbereich, alle Gemarkung Fürstenfeldbruck. Der Umgriff ist identisch mit dem Umgriff des Bebauungsplans Nr. 1.4 „Vergnügungsstätten im Bereich des Eignungsgebietes Innenstadt“, welcher sich aus dem zu dieser Satzung gehörigen Lageplan ergibt.

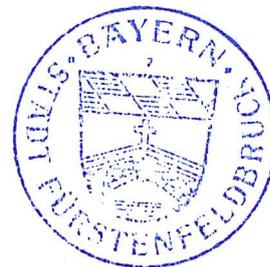
Zu Inhalt und Rechtswirkungen der Veränderungssperre:

Der Inhalt und die Rechtswirkungen ergeben sich aus dem § 14 des Baugesetzbuchs.

Fürstenfeldbruck, den 10.07.2019
Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck



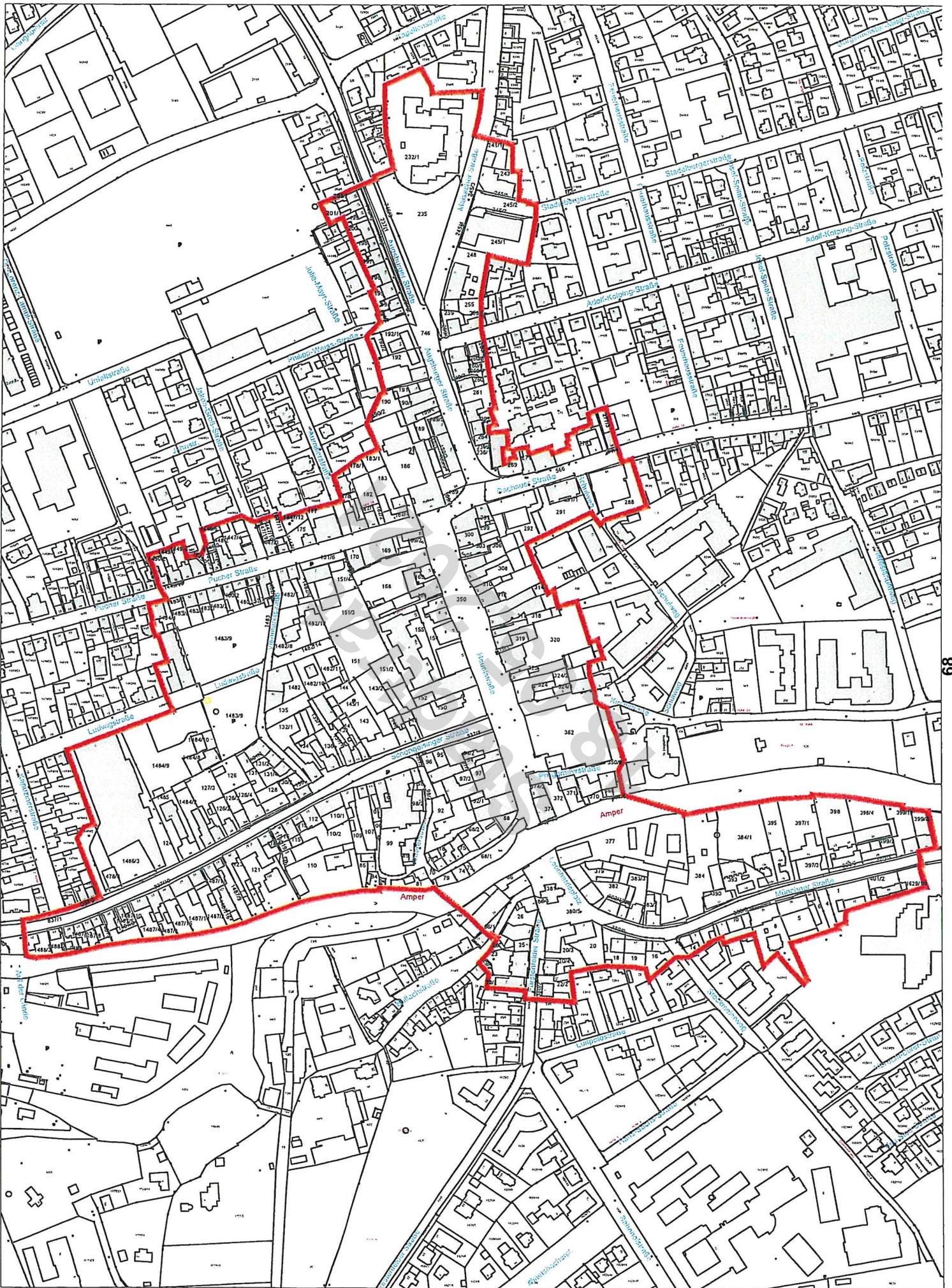
Erich Raff
Oberbürgermeister



18.05.2021
Stadtrat



18.05.2021
Stadtrat



ENTWURF

Satzung

über die Verlängerung der Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 1.4 „Vergnügungsstätten im Eignungsgebiet Innenstadt“

Aufgrund § 14, § 16 und § 17 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), in Verbindung mit Artikel 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74), hat der Stadtrat der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck folgende Verlängerung der Veränderungssperre als Satzung beschlossen.

§ 1

Anordnung der Verlängerung der Veränderungssperre

Zur Sicherung der Planung im künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1.4 „Vergnügungsstätten im Eignungsgebiet Innenstadt“ wurde durch Satzung vom 17.07.2019 eine Veränderungssperre angeordnet. Diese Veränderungssperre wird um ein Jahr verlängert. Die Jahresfrist beginnt mit dem Ablauf der Veränderungssperre.

§ 2

Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre ist der beiliegende Lageplan - „Umgriff Veränderungssperre“ - maßgebend. Dieser ist Bestandteil der Satzung.

§ 3

Inhalt und Rechtswirkungen der Veränderungssperre

1. Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen:

- a) Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden;
- b) erhebliche oder wesentlich wert steigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

2. Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Stadt nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.
3. In Anwendung von § 14 Abs. 2 BauGB kann von einer Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Die Entscheidung hierüber trifft die Baugenehmigungsbehörde.

§ 4 In-Kraft-Treten

Die Satzung über die Anordnung der Verlängerung der Veränderungssperre tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft (§16 Abs. 2 BauGB).

Fürstenfeldbruck, den
Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck

Erich Raff
Oberbürgermeister

Bekannt gemacht am

ENTWURF

B e g r ü n d u n g

zur Satzung

über die Verlängerung der Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 1.4 „Vergnügungsstätten im Eignungsgebiet Innenstadt“

Zur Anordnung der Verlängerung der Veränderungssperre

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 25.06.2019 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 1.4 „Vergnügungsstätten im Bereich Eignungsgebiet Innenstadt“ gefasst.

Der Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 1.4 „Vergnügungsstätten im Bereich des Eignungsgebietes Innenstadt“ umfasst das Stadtzentrum (wie insbesondere die Grundstücke um die Hauptstraße und Teilbereichen der Augsburg Str., Dachauer Str., Schöngeisinger Str., Pucher Str., Münchner Str. und Leonhardsplatz), südlich der Kapellenstraße, westlich der Feuerhausstraße, östlich der Kapuziner Str., nördlich der Luitpoldstraße, Gemarkung Fürstenfeldbruck und ergibt sich aus dem Lageplan in Anlage 1 (rot umrandet).

Zur Sicherung der Planungsziele im Eignungsgebiet Innenstadt hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 25.06.2019 für die Grundstücke im Bereich des Bebauungsplangebietes den Erlass einer Veränderungssperre nach § 14 Baugesetzbuch -BauGB- als Satzung beschlossen. Der Geltungsbereich der Veränderungssperre ist identisch mit dem Umgriff des Bebauungsplangebietes Nr. 1.4 „Vergnügungsstätten im Bereich Eignungsgebiet Innenstadt“.

Die Satzung über die Veränderungssperre wurde mit Bekanntmachung vom 11.07.2019 am 17.07.2019 bekannt gemacht. Damit ist sie in Kraft getreten.

Nach § 17 Abs. 1 BauGB tritt die Veränderungssperre nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft. Die Gemeinde kann die Frist aber um ein Jahr verlängern.

Die Stadt Fürstenfeldbruck verfolgt weiterhin die Ziele des Bebauungsplans Nr. 1.4 „Vergnügungsstätten im Bereich Eignungsgebiet Innenstadt“. An dem Bebauungsplanverfahren wurde stetig weitergearbeitet. Das Bebauungsplanverfahren konnte jedoch bislang nicht abgeschlossen werden.

Die gesetzlich vorgeschriebene Voraussetzung für den Erlass einer Veränderungssperre nach § 14 BauGB (Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie dessen Bekanntmachung mit hinreichender Konkretisierung der Planungsziele) liegen weiterhin vor.

Die Verlängerung der Veränderungssperre ist zur Sicherung der städtebaulichen Ziele erforderlich.

Der Planungs- und Bauausschuss hat am 21.10.2015 sowie der Stadtrat am 27.10.2015 das Vergnügungsstättenkonzept beschlossen.

Die Zielsetzung des Vergnügungsstättenkonzepts soll der Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten im gesamten Stadtgebiet dienen. Mit Beschluss über das Vergnügungsstättenkonzept erfolgte in der gleichen Sitzung der Beschluss zur Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes „Vergnügungsstätten“ für das gesamte Stadtgebiet. Dieser wurde begonnen, allerdings ist dieser noch nicht abgeschlossen worden.

In den letzten Jahren gab es vermehrt Nachfragen zu Nutzungsänderungen von u.a. Ladenflächen in Vergnügungsstätten. Diese konnten häufig durch eine Bauberatung mit Hilfe des Vergnügungsstättenkonzeptes abgewendet werden.

Durch das geänderte „Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Ausführung des Staatsvertrages zum Glücksspielwesen in Deutschland“ (Inkrafttreten am 01.08.2017), in welchem die Mindestabstände zwischen Spielhallen von 250 m auf 500 m verdoppelt wurden hat sich zwar mittlerweile die Situation in Bezug auf Spielhallen entschärft. Allerdings sind in den letzten Jahren vermehrt Anfragen und Anträge auf Nutzungsänderung in Wettbüros eingegangen, so dass sich die städtebaulichen Probleme von glücksspielaffinen Nutzungen auf Wettbüros zu verlagern scheinen.

In den letzten Jahren wurden folgende Anträge von Wettbüros in der Innenstadt eingereicht:

1. Ein Antrag auf Nutzungsänderung Einzelhandelsgeschäft in Espresso-Bar mit Alkoholausschank und Automatenpielgeräten sowie einer Wettannahmestelle in der Schöngeisinger Straße 28 a

und

2. Ein Antrag auf Nutzungsänderung einer Ladenfläche in ein Wettbüro mit Annahme von Sportwetten, Liveübertragungen von Sportereignissen sowie einer Ausgabe von alkoholfreien Getränken in der Hauptstraße 1 a

und

3. Ein Antrag auf Nutzungsänderung einer Ladenfläche in ein Wettbüro und einen kleineren Laden in der Hauptstraße 1 a.

Der Antrag 1 in der Schöngeisinger Straße 28 a wurde im Hinblick auf das Vergnügungsstättenkonzept als eher unproblematisch erachtet, da dieses Wettbüros ausnahmsweise zulässt (s. Punkt 4). Eine Baugenehmigung wurde am 19.07.2018 erteilt, da diese Nutzungsänderung den bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften entsprach und dem Vergnügungsstättenkonzept nicht widersprach.

Der Antrag 2 und Antrag 3 auf Nutzungsänderung einer Ladenfläche in ein Wettbüro in der Hauptstraße 1 a widerspricht zwar nicht den bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften, ist jedoch im Hinblick auf das Vergnügungsstättenkonzept als problematisch zu beurteilen, da dieses Wettbüros zwar ausnahmsweise, jedoch nicht in der ersten Gebäuden-Reihe entlang der Hauptstraße und Münchner Straße zulässt (s. Punkt 4). Die beabsichtigte Nutzungsänderung befindet sich in erster Reihe direkt an der Hauptstraße gegenüber dem Standesamt.

Die Anträge auf Nutzungsänderungen befinden sich im **Eignungsgebiet Innenstadt** des Vergnügungsstättenkonzeptes.

Zum jetzigen Zeitpunkt haben die vorhandenen Vergnügungsstätten eine vergleichsweise geringe städtebauliche Auswirkung. Eine Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges hat noch nicht stattgefunden

Da die Betreiber von Vergnügungsstätten häufig in der Lage sind, höhere Mieten zu akzeptieren, besteht die Gefahr einer Störung des Bodenpreis- und Mietgefüges, das schwer rückgängig gemacht werden kann. In der Folge ist ein zunehmender Verdrängungsdruck zu erwarten, der einen trading-down-Effekt (Qualitäts-Abwärtsspirale) in Gang setzt und zu einer völligen Veränderung der vorhandenen städtebaulichen Struktur führen kann. Daneben sind stadtgestalterische Beeinträchtigungen durch aufdringliche Werbeanlagen und verklebte Schaufenster, Verkehrsprobleme sowie Verdrängung von Wohnungen, Handwerksbetrieben und produzierendem Gewerbe zu verzeichnen.

Um der Bedeutung und der Qualität der Innenstadt gerecht zu werden / zu erhalten sollen im Eignungsgebiet Innenstadt lediglich bestimmte Arten von Vergnügungsstätten allgemein zulässig sein, dies soll in dem Bebauungsplan Nr. 1.4 näher geregelt werden. Parallel dazu wird die Verwaltung den Bebauungsplan „Vergnügungsstätten“ für die Gesamtstadt weiterverfolgen, um eine Ausweitung der Anträge auf Nutzungsänderung in andere Teile des Stadtgebietes zu vermeiden.

Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB, sowie die Beseitigung baulicher Anlagen können zur städtebaulichen Fehlentwicklung im Plangebiet führen und rechtfertigen, einen Bebauungsplan aufzustellen.

Erhebliche oder wesentlich wert steigernde Änderungen von Grundstücken und bauliche Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, können eine spätere Planung erschweren.

Solche Vorhaben können nur ausnahmsweise nach Einzelfallprüfung zugelassen werden, wenn keine überwiegenden öffentlichen Belange wie insbesondere die Vereinbarkeit des Vorhabens mit der beabsichtigten Planung, beeinträchtigt werden.

Zum Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst die Grundstücke im Innenstadtbereich, alle Gemarkung Fürstenfeldbruck. Der Umgriff ist identisch mit dem

Umgriff des Bebauungsplans Nr. 1.4 „Vergnügungsstätten im Bereich des Eignungsgebietes Innenstadt“, welcher sich aus dem zu dieser Satzung gehörigen Lageplan ergibt.

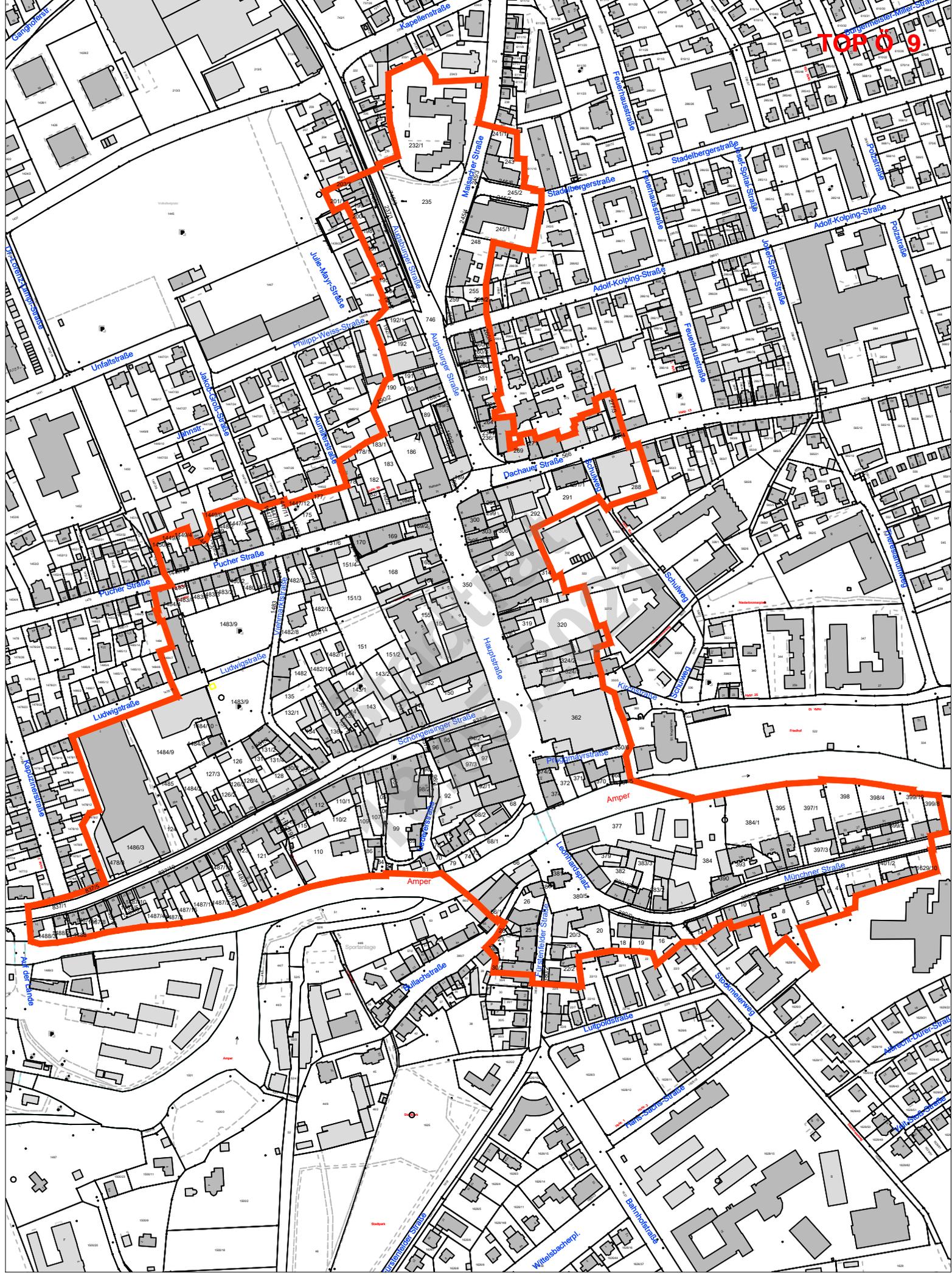
Zu Inhalt und Rechtswirkungen der Veränderungssperre:

Der Inhalt und die Rechtswirkungen ergeben sich aus dem § 14 des Baugesetzbuchs.

Fürstenfeldbruck, den
Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck

Erich Raff
Oberbürgermeister

Stadtrat
18.05.2021



Stadtrat
18.05.2021

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 2383/2021

17. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates

Betreff/Sach-antragsnr.	Neuerlass der Entwässerungssatzung			
TOP - Nr.		Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:		Erstelldatum	16.03.2021	
Verfasser	Wiedemann, Franziska	Zuständiges Amt	Amt 4 Amt 3	
Sachgebiet	42 Bauverwaltung	Abzeichnung OB:		
Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Ausschuss für Umwelt, Verkehr und Tiefbau	Vorberatung	05.05.2021	Ö
2	Stadtrat	Entscheidung	18.05.2021	Ö

Anlagen:	Anlage 1 - 2021-04-08 Entwurf Entwässerungssatzung Anlage 2 - 2021-04-08 Entwurf Entwässerungssatzung Begründung Anlage 3 – 2021-04-08 Erläuterungen zu den Änderungen in der EWS
----------	---

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt:

Der als Anlage 1 beigefügte Entwurf der Satzung samt der Begründung (Anlage 2) wird als Satzung beschlossen. Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Referent/in		Pöttsch / SPD	Ja/Nein/Kenntnis	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 seit der letzten Änderung der Entwässerungssatzung (EWS) im Jahr 2004 zu verzeichnenden Entwicklungen in Gesetzgebung, Rechtsprechung und dem Vollzug der Satzung geben Anlass zu deren umfassenden Überarbeitung und einem daraus folgenden Neuerlass der Satzung.

Der in Anlage 1 beigefügte Entwurf der EWS orientiert sich insbesondere am Muster für eine gemeindliche Entwässerungssatzung des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren. Diese Mustersatzung wurde im Jahr 2012 letztmals überarbeitet und durch Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern am 6. März 2012, Az. IB1-1405.12-5 veröffentlicht.

Geringe Abweichungen von der Mustersatzung ergeben sich jedoch durch Anmerkungen und Verbesserungsvorschläge des Bayerischen Gemeindetags zur Mustersatzung des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren. Die Änderungsvorschläge äußerte der Gemeindetag zum einen in einem Artikel in der „Zeitschrift des Bayerischen Gemeindetags“ von 11/2012 zum Thema „Die neue Muster-EWS – Aus dem Blinkwinkel des Bayerischen Gemeindetags“ von Frau Dr. Juliane Thimet. Außerdem stellte der Bayerische Gemeindetag eine Mustersatzung zur Verfügung, welche zuletzt am 11.09.2019 geändert wurde und die Verbesserungsvorschläge zum amtlichen Muster des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren beinhaltet. Die wenigen Verbesserungsvorschläge des Bayerischen Gemeindetags wurden überwiegend auch in den Entwurf der neuen EWS der Stadt Fürstenfeldbruck aufgenommen.

Des Weiteren wurde der vorliegende Entwurf um wenige Zusätze bzw. Abweichungen ergänzt, die nicht auf das amtliche Muster des Staatsministeriums des Inneren oder die Anmerkungen des Bayerischen Gemeindetags zurückzuführen sind. Diese Ergänzungen ergeben sich vor allem aus hausinternen Abstimmungen und sind für die praktische Arbeit notwendig.

Im Zusammenhang mit der oben beschriebenen umfassenden Überarbeitung der EWS ergeben sich sowohl zahlreiche sprachliche und redaktionelle Änderungen als auch inhaltliche Anpassungen. Sämtliche inhaltlichen Änderungen werden in der beigefügten Anlage 3 näher erläutert. Im Folgenden werden daher nur die wichtigsten inhaltlichen Abweichungen zur alten Fassung der EWS der Stadt Fürstenfeldbruck beleuchtet:

1. § 1 Abs. 3 Satz 2: Umfang der Entwässerungseinrichtung

Alte Fassung der EWS der Stadt Fürstenfeldbruck:	Neue Fassung der EWS der Stadt Fürstenfeldbruck
3.) Zur Entwässerungsanlage der Stadt gehören auch die Grundstücksanschlüsse bis zur Grenze der anzuschließenden Grundstücke. Grenzt das jeweils anzuschließende Grundstück nicht unmittelbar an eine kanalisierte öffentliche Straße, so gilt	3.) Zur Entwässerungseinrichtung gehören auch die im öffentlichen Straßengrund liegenden Teile der Grundstücksanschlüsse. <i>Ausgenommen hiervon sind Eigentümerwege.</i>

abweichend von Satz 1 als Grundstücksgrenze die Begrenzungslinie der kanalisierten öffentlichen Straße, durch die das jeweilige Grundstück mittelbar erschlossen wird.	
<p><u>Erläuterung:</u> Bei Verwendung der bisherigen Formulierung „Grenze der anzuschließenden Grundstücke“ ist laut dem Innenministerium nicht eindeutig, ob der Teil des Grundstücksanschlusses, der über das Vorderliegergrundstück führt, zur Entwässerungseinrichtung zu zählen war oder nicht. Die Neuformulierung „im öffentlichen Straßen-grund liegenden Teile“ dient der Klarstellung.</p> <p>Durch die Formulierung des Innenministeriums wird jedoch nicht deutlich, wie mit Eigentümerwegen umgegangen werden soll. Der Zusatz in Abs. 3 Satz 2 soll hier Klarheit schaffen.</p>	

2. § 10 Abs. 1: Unterzeichnung der Unterlagen

In der alten Fassung der EWS der Stadt Fürstentfeldbruck lautete § 10 Abs. 1 Satz 4 wie folgt: „Alle Unterlagen sind von den Bauherren und Planfertigern zu unterschreiben“. In der neuen Fassung der EWS richten sich die Pflichten an den Grundstückseigentümer bzw. an die sonst zur Nutzung des Grundstücks dinglich Berechtigten (§ 2 Abs. 2 Satz 1). Dies gilt insbesondere auch für die Pflicht zur Errichtung einer Grundstücksentwässerungsanlage (vgl. § 9 Abs. 1). Demgemäß haben der Grundstückseigentümer und der Planfertiger mit ihrer Unterschrift die Verantwortung für die Planung und die beabsichtigte Ausführung der Grundstücksentwässerungsanlage zu bestätigen, jedoch nicht mehr (wie bisher) der Bauherr, der nicht notwendigerweise mit dem Grundstückseigentümer personenidentisch ist.

3. § 11 Abs. 2 bis 6: Herstellung und Prüfung der Grundstücksentwässerungsanlage

Die Abs. 2 bis 6 wurden umfänglich entsprechend der Mustersatzung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern angepasst.

- Die Neuformulierung der Abs. 2 bis 5 geht im Grundsatz davon aus, dass Überprüfungsarbeiten an der Grundstücksentwässerungsanlage vor deren erstmaliger Inbetriebnahme von einem nicht an der Bauausführung beteiligten fachlich geeigneten Unternehmer im Auftrag des Grundstückseigentümers durchgeführt und die Ergebnisse von diesem bestätigt werden (Alternative 2 der Mustersatzung). Dies ist Voraussetzung, um das bislang geltende Prüfintervall für die Überwachung von Grundstücksentwässerungsanlagen von zehn Jahren (vgl. § 12 Abs. 2 Satz 1 a. F.) auf nunmehr 20 Jahre ausdehnen zu können (vgl. § 12 Abs. 1 Satz 1 n. F.).
- Mit Abs. 6 wird vermieden, dass es zu unnötigen Doppelprüfungen kommt. Bei der gewählten Alternative 2 der Mustersatzung wird die Bestätigung eines fachlich geeigneten Unternehmers ersetzt, soweit die Bestätigung des privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft reicht.

4. § 12: Überwachung

Auch § 12 enthält zahlreiche Änderungen, welche sich sowohl durch die Mustersatzung des Staatsministeriums des Innern, als auch durch die Ergänzungen des Bayerischen Gemeindetags hierzu ergeben.

- Die Prüfungsintervalle in Abs. 1 werden an die einschlägige Regel der Technik DIN 1986 Teil 30 angepasst. Nach der erstmaligen Prüfung der Anlage vor Inbetriebnahme sind die Folgeuntersuchungen erst in Abständen von 20 Jahren durchzuführen.
- Bei Abs. 1 Sätze 2 bis 4 EWS handelt es sich um eine nicht-amtliche Alternative zur amtlichen Muster-EWS, welche aus der Satzung des Bayerischen Gemeindetags entnommen wurde.
- Abs. 2 bis 6 n. F. entsprechen der Mustersatzung des Staatsministeriums des Innern

5. § 17 Abs. 2: „auf Kosten des Grundstückseigentümers“

In § 17 Abs. 3 Satz 1 EWS a. F. wurde geregelt, dass die Stadt eingeleitetes Abwasser jederzeit auch periodisch auf Kosten des Grundstückseigentümers untersuchen lassen kann. Die Formulierung „auf Kosten des Grundstückseigentümers“ wurde auf Empfehlung des Bayerischen Gemeindetags gestrichen. Mit Urteil vom 3.11.2014 – 4 N 12.2074 – hat der BayVGh die Formulierung für nichtig erklärt. Das StMI hält es im IMS vom 13.2.2015 (abgedruckt in Teil V-3.11) für ausreichend, in § 17 Abs. 2 Satz 1 die 4 Wörter „auf Kosten des Grundstückseigentümers“ zu streichen. Diese sind daher entnommen. Eine Untersuchung des Abwassers würde daher nicht mehr auf Kosten des Grundstückseigentümers erfolgen.

6. § 20: Betretungsrecht

Die in der Satzung bisher enthaltenen Regelungen über Betretungsrechte sind nun im § 20 Abs. 1 zusammengeführt worden. Dies entspricht auch der Mustersatzung des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren.

7. § 23: Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung wurde in der alten Fassung der EWS in § 1 Abs. 1 geregelt. In der neuen Fassung soll der Geltungsbereich in § 23 geregelt sein. Dies hat keine inhaltlichen Auswirkungen. Der Begriff „gesamtes Stadtgebiet“ umfasst auch die umliegenden Ortsteile, weshalb diese nicht mehr aufgezählt werden. Wie bisher wird der Fliegerhorst, sowie die nahegelegenen Grundstücke (siehe Lageplan in Anlage 1) von der Satzung ausgeschlossen, da dieser Bereich aktuell nicht von der Entwässerungseinrichtung der Stadt Fürstenfeldbruck erschlossen ist.

Im Ergebnis wird empfohlen, den in Anlage 1 beigefügten Entwurf als Satzung zu beschließen, um das geltende Ortsrecht in Einklang mit höherrangigem Recht zu bringen. Eine entsprechende Begründung der Satzung liegt als Anlage 2 bei.

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

Stadtrat
18.05.2021

Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck (Entwässerungssatzung - EWS)

vom **XX.XX.XXXX**

Die Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck erlässt aufgrund von Art. 23 und Art. 24 Abs. 1 Nr. 1 und 2, Abs. 2 und Abs. 3 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74), sowie Art. 34 Abs. 2 Satz 1 des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) vom 25. Februar 2010 (GVBl. S. 66, 130, BayRS 753-1-U), zuletzt geändert durch § 5 Abs. 18 des Gesetzes vom 23. Dezember 2019 (GVBl. S. 737), folgende Satzung:

§ 1

Öffentliche Einrichtung

- 1.) Die Stadt betreibt eine öffentliche Einrichtung zur Abwasserbeseitigung (Entwässerungseinrichtung).
- 2.) Art und Umfang der Entwässerungseinrichtung bestimmt die Stadt.
- 3.) Zur Entwässerungseinrichtung gehören auch die im öffentlichen Straßengrund liegenden Teile der Grundstücksanschlüsse. Ausgenommen hiervon sind Eigentümerwege.

§ 2

Grundstücksbegriff - Grundstückseigentümer

- 1.) Grundstück im Sinne dieser Satzung ist jedes räumlich zusammenhängende und einem gemeinsamen Zweck dienende Grundeigentum desselben Eigentümers, das eine selbständige wirtschaftliche Einheit bildet, auch wenn es sich um mehrere Grundstücke oder Teile von Grundstücken im Sinne des Grundbuchrechts handelt. Soweit rechtlich verbindliche planerische Vorstellungen vorhanden sind, sind sie zu berücksichtigen.
- 2.) Die in dieser Satzung für die Grundstückseigentümer erlassenen Vorschriften gelten auch für Teileigentümer, Erbbauberechtigte, Wohnungseigentümer, Wohnungserbbauberechtigte, Nießbraucher und sonstige zur Nutzung eines Grundstücks dinglich Berechtigte. Von mehreren dinglich Berechtigten ist jeder berechtigt und verpflichtet; sie haften als Gesamtschuldner.

§ 3

Begriffsbestimmungen

Im Sinne dieser Satzung haben die nachstehenden Begriffe folgende Bedeutung:

1. Abwasser
ist das durch häuslichen, gewerblichen, landwirtschaftlichen oder sonstigen Gebrauch in seinen Eigenschaften veränderte Wasser und das bei Trockenwetter damit zusammen

abfließende Wasser (Schmutzwasser) sowie das von Niederschlägen aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen gesammelt abfließende Wasser (Niederschlagswasser). Die Bestimmungen dieser Satzung gelten nicht für das in landwirtschaftlichen Betrieben anfallende Abwasser (einschließlich Jauche und Gülle), das dazu bestimmt ist, auf landwirtschaftlich, forstwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzte Böden aufgebracht zu werden; nicht zum Aufbringen bestimmt ist insbesondere das häusliche Abwasser.

2. Kanäle

sind Mischwasserkanäle, Schmutzwasserkanäle oder Regenwasserkanäle einschließlich der Sonderbauwerke, wie z.B. Schächte, Regenbecken, Pumpwerke, Regenüberläufe.

3. Schmutzwasserkanäle

dienen ausschließlich der Aufnahme und Ableitung von Schmutzwasser.

4. Mischwasserkanäle

sind zur Aufnahme und Ableitung von Niederschlags- und Schmutzwasser bestimmt.

5. Regenwasserkanäle

dienen ausschließlich der Aufnahme und Ableitung von Niederschlagswasser.

6. Sammelkläranlage

ist eine Anlage zur Reinigung des in den Kanälen gesammelten Abwassers einschließlich der Ableitung zum Gewässer.

7. Grundstücksanschlüsse (Anschlusskanäle)

sind

- bei Freispiegelkanälen:
die Leitungen vom Kanal bis zum Kontrollschacht. Ist entgegen § 9 Abs. 3 Satz 1 EWS kein Kontrollschacht vorhanden, endet der Grundstücksanschluss an der Grenze privater Grundstücke zum öffentlichen Straßengrund.
- bei Druckentwässerung:
die Leitungen vom Kanal bis zum Abwassersammelschacht.
- bei Unterdruckentwässerung:
die Leitungen vom Kanal bis einschließlich des Hausanschlussschachts.

8. Grundstücksentwässerungsanlagen

sind

- bei Freispiegelkanälen:
die Einrichtungen eines Grundstücks, die der Beseitigung des Abwassers dienen, bis einschließlich des Kontrollschachts. Hierzu zählt auch die im Bedarfsfall erforderliche Hebeanlage zur ordnungsgemäßen Entwässerung eines Grundstücks (§ 9 Abs. 4). Ist entgegen § 9 Abs. 3 Satz 1 EWS kein Kontrollschacht vorhanden, endet die Grundstücksentwässerungsanlage an der Grenze privater Grundstücke zum öffentlichen Straßengrund.
- bei Druckentwässerung:

die Einrichtungen eines Grundstücks, die der Beseitigung des Abwassers dienen, bis einschließlich des Abwassersammelschachts.

- bei Unterdruckentwässerung:
die Einrichtungen eines Grundstücks, die der Beseitigung des Abwassers dienen, bis zum Hausanschlussschacht.

9. Kontrollschacht / Revisionsschacht

ist ein Übergabeschacht, der zur Kontrolle und Wartung der Anlage dient.

10. Abwassersammelschacht (bei Druckentwässerung)

ist ein Schachtbauwerk mit Pumpen- und Steuerungsanlage.

11. Hausanschlussschacht (bei Unterdruckentwässerung)

ist ein Schachtbauwerk mit einem als Vorlagebehälter dienenden Stauraum sowie einer Absaugventileinheit.

12. Messschacht

ist eine Einrichtung für die Messung des Abwasserabflusses oder die Entnahme von Abwasserproben.

13. Abwasserbehandlungsanlage

ist eine Einrichtung, die dazu dient, die Schädlichkeit des Abwassers vor Einleitung in den Kanal zu vermindern oder zu beseitigen. Hierzu zählen insbesondere Kleinkläranlagen zur Reinigung häuslichen Abwassers sowie Anlagen zur (Vor-)Behandlung gewerblichen oder industriellen Abwassers.

14. Fachlich geeigneter Unternehmer

ist ein Unternehmer, der geeignet ist, Arbeiten an Grundstücksentwässerungsanlagen fachkundig auszuführen. Voraussetzungen für die fachliche Eignung sind insbesondere

- die ausreichende berufliche Qualifikation und Fachkunde der verantwortlichen technischen Leitung,
- die Sachkunde des eingesetzten Personals und dessen nachweisliche Qualifikation für die jeweiligen Arbeiten an Grundstücksentwässerungsanlagen,
- die Verfügbarkeit der benötigten Werkzeuge, Maschinen und Geräte,
- die Verfügbarkeit und Kenntnis der entsprechenden Normen und Vorschriften,
- eine interne Qualitätssicherung (Weiterbildung, Kontrollen und Dokumentation).

§ 4

Anschluss- und Benutzungsrecht

- 1.) Jeder Grundstückseigentümer kann verlangen, dass sein Grundstück nach Maßgabe dieser Satzung an die Entwässerungseinrichtung angeschlossen wird. Er ist berechtigt, nach Maßgabe der §§ 14 bis 17 das anfallende Abwasser in die Entwässerungseinrichtung einzuleiten.
- 2.) Das Anschluss- und Benutzungsrecht erstreckt sich nur auf solche Grundstücke, die durch einen Kanal erschlossen sind. Der Grundstückseigentümer kann unbeschadet weiter gehender bundes- und landesgesetzlicher Vorschriften nicht verlangen, dass neue

Kanäle hergestellt oder bestehende Kanäle geändert werden. Welche Grundstücke durch einen Kanal erschlossen werden, bestimmt die Stadt.

- 3.) Ein Anschluss- und Benutzungsrecht besteht nicht,
 1. wenn das Abwasser wegen seiner Art oder Menge nicht ohne Weiteres von der Entwässerungseinrichtung übernommen werden kann und besser von demjenigen behandelt wird, bei dem es anfällt oder
 2. solange eine Übernahme des Abwassers technisch oder wegen des unverhältnismäßig hohen Aufwandes nicht möglich ist oder
 3. wenn eine gesonderte Behandlung des Abwassers wegen der Siedlungsstruktur das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt.
- 4.) Unbeschadet des Absatzes 3 besteht ein Benutzungsrecht nicht, soweit eine Versickerung oder anderweitige Beseitigung von Niederschlagswasser ordnungsgemäß möglich ist. Der Nachweis für die Voraussetzungen des Satzes 1 ist vom Grundstückseigentümer zu erbringen. Die Stadt kann hiervon Ausnahmen zulassen oder bestimmen, wenn die Ableitung von Niederschlagswasser aus betriebstechnischen Gründen erforderlich ist.

§ 5

Anschluss- und Benutzerzwang

- 1.) Die zum Anschluss Berechtigten (§ 4) sind verpflichtet, bebaute Grundstücke an die Entwässerungseinrichtung anzuschließen (Anschlusszwang). Ein Anschlusszwang besteht nicht, wenn der Anschluss rechtlich oder tatsächlich unmöglich ist.
- 2.) Die zum Anschluss Berechtigten (§ 4) sind verpflichtet, auch unbebaute Grundstücke an die Entwässerungseinrichtung anzuschließen, wenn Abwasser anfällt.
- 3.) Ein Grundstück gilt als bebaut, wenn auf ihm bauliche Anlagen, bei deren Benutzung Abwasser anfallen kann, dauernd oder vorübergehend vorhanden sind.
- 4.) Bei baulichen Maßnahmen, die eine Veränderung der Abwassereinleitung nach Menge oder Beschaffenheit zur Folge haben, muss der Anschluss vor dem Beginn der Benutzung des Baus hergestellt sein. In allen anderen Fällen ist der Anschluss nach schriftlicher Anforderung durch die Stadt innerhalb der von ihr gesetzten Frist herzustellen.
- 5.) Auf Grundstücken, die an die Entwässerungseinrichtung angeschlossen sind, ist im Umfang des Benutzungsrechts alles Abwasser in die Entwässerungseinrichtung einzuleiten (Benutzungszwang). Verpflichtet sind die Grundstückseigentümer und alle Benutzer der Grundstücke. Sie haben auf Verlangen der Stadt die dafür erforderliche Überwachung zu dulden.

§ 6

Befreiung vom Anschluss oder Benutzungszwang

- 1.) Von der Verpflichtung zum Anschluss oder zur Benutzung wird auf Antrag ganz oder zum Teil befreit, wenn der Anschluss oder die Benutzung aus besonderen Gründen auch unter

Berücksichtigung der Erfordernisse des Gemeinwohls nicht zumutbar ist. Der Antrag auf Befreiung ist unter Angabe der Gründe schriftlich bei der Stadt einzureichen.

- 2.) Die Befreiung kann befristet, unter Bedingungen, Auflagen und Widerrufsvorbehalt erteilt werden.

§ 7

Sondervereinbarungen

- 1.) Ist der Grundstückseigentümer nicht zum Anschluss oder zur Benutzung berechtigt oder verpflichtet, kann die Stadt durch Vereinbarung ein besonderes Benutzungsverhältnis begründen.
- 2.) Für dieses Benutzungsverhältnis gelten die Bestimmungen dieser Satzung und der Beitrags- und Gebührensatzung entsprechend. Ausnahmsweise kann in der Sondervereinbarung Abweichendes bestimmt werden, soweit dies sachgerecht ist.

§ 8

Grundstücksanschluss

- 1.) Der Grundstücksanschluss wird, soweit er nicht nach § 1 Abs. 3 Bestandteil der Entwässerungseinrichtung ist, vom Grundstückseigentümer hergestellt, verbessert, erneuert, geändert und unterhalten sowie stillgelegt und beseitigt; § 9 Abs. 2 und 7 sowie §§ 10 bis 12 gelten entsprechend.
- 2.) Die Stadt bestimmt die Zahl, Art, Nennweite und Führung der Grundstücksanschlüsse. Sie bestimmt auch, wo und an welchen Kanal anzuschließen ist. Begründete Wünsche der Grundstückseigentümer werden dabei nach Möglichkeit berücksichtigt. Soll auf Verlangen des Grundstückseigentümers ein zusätzlicher Grundstücks(teil)anschluss im öffentlichen Straßengrund hergestellt werden, kann die Stadt verlangen, dass die näheren Einzelheiten einschließlich der Kostentragung vorher in einer gesonderten Vereinbarung geregelt werden.
- 3.) Jeder Grundstückseigentümer, dessen Grundstück an die Entwässerungseinrichtung angeschlossen oder anzuschließen ist, muss die Verlegung von Grundstücksanschlüssen, den Einbau von Schächten, Schiebern, Messeinrichtungen und dergleichen und von Sonderbauwerken zulassen, ferner das Anbringen von Hinweisschildern dulden, soweit diese Maßnahmen für die ordnungsgemäße Beseitigung des auf seinem Grundstück anfallenden Abwassers oder die Feststellung der Abwasserhöchstmenge erforderlich sind.

§ 9

Grundstücksentwässerungsanlage

- 1.) Jedes Grundstück, das an die Entwässerungseinrichtung angeschlossen wird, ist vorher vom Grundstückseigentümer mit einer Grundstücksentwässerungsanlage zu versehen. Wird das Schmutzwasser über die Entwässerungseinrichtung abgeleitet, aber keiner Sammelkläranlage zugeführt, ist die Grundstücksentwässerungsanlage mit einer Abwasserbehandlungsanlage auszustatten.

- 2.) Die Grundstücksentwässerungsanlage und die Abwasserbehandlungsanlage im Sinn des Abs. 1 Satz 2 sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen, zu betreiben, zu verbessern, zu erneuern, zu ändern, zu unterhalten, stillzulegen oder zu beseitigen. Für die Reinigungsleistung der im Sinn des Abs. 1 Satz 2 ist darüber hinaus der Stand der Technik maßgeblich.
- 3.) Am Ende der Grundstücksentwässerungsanlage ist ein Kontrollschacht zu errichten. Die Stadt kann verlangen, dass anstelle oder zusätzlich zum Kontrollschacht ein Messschacht zu erstellen ist. Bei Druckentwässerung oder Unterdruckentwässerung gelten Sätze 1 und 2 nicht, wenn die Kontrolle und Wartung der Grundstücksentwässerungsanlage über den Abwassersammelschacht oder den Hausanschlusschacht durchgeführt werden kann.
- 4.) Besteht zum Kanal kein ausreichendes Gefälle, kann die Stadt vom Grundstückseigentümer den Einbau und den Betrieb einer Hebeanlage zur Entwässerung des Grundstücks verlangen, wenn ohne diese Anlage eine ordnungsgemäße Beseitigung des Abwassers bei einer den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechenden Planung und Ausführung des Kanalsystems nicht möglich ist oder nicht wirtschaftlich ist.
- 5.) Gegen den Rückstau des Abwassers aus der Entwässerungseinrichtung hat sich jeder Anschlussnehmer selbst zu schützen.
- 6.) Die Stadt darf zur Entlastung der öffentlichen Einrichtung bestimmen, dass Niederschlagswasser nur mittels einer Oberflächenwasserrückhaltung gedrosselt eingeleitet wird.
- 7.) Die Grundstücksentwässerungsanlagen sowie Arbeiten daran dürfen nur durch fachlich geeignete Unternehmen ausgeführt werden. Die Stadt kann den Nachweis der fachlichen Eignung verlangen.

§ 10

Zulassung der Grundstücksentwässerungsanlage

- 1.) Bevor die Grundstücksentwässerungsanlage hergestellt oder geändert wird, sind der Stadt folgende Unterlagen in dreifacher Fertigung einzureichen:
 - a) Lageplan des zu entwässernden Grundstücks im Maßstab 1:1000,
 - b) Grundriss- und Flächenpläne im Maßstab 1:100, aus denen der Verlauf der Leitungen und im Falle des § 9 Abs. 1 Satz 2 die Abwasserbehandlungsanlage ersichtlich sind,
 - c) Längsschnitte aller Leitungen mit Darstellung der Entwässerungsgegenstände im Maßstab 1:100, bezogen auf Normal-Null (NN), aus denen insbesondere die Gelände- und Kanalsohlenhöhen, die maßgeblichen Kellersohlenhöhen, Querschnitte und Gefälle der Kanäle, Schächte, höchste Grundwasseroberfläche zu ersehen sind,
 - d) wenn Gewerbe- oder Industrieabwasser oder Abwasser, das in seiner Beschaffenheit erheblich vom Hausabwasser abweicht, zugeführt wird, ferner Angaben über
 - Zahl der Beschäftigten und der ständigen Bewohner auf dem Grundstück, wenn deren Abwasser miterfasst werden soll,
 - Menge und Beschaffenheit des Verarbeitungsmaterials, der Erzeugnisse,

- die Abwasser erzeugenden Betriebsvorgänge,
- Höchstzufluss und Beschaffenheit des zum Einleiten bestimmten Abwassers,
- die Zeiten, in denen eingeleitet wird, die Vorbehandlung des Abwassers (Kühlung, Reinigung, Neutralisation, Dekontaminierung) mit Bemessungsnachweisen.

Soweit nötig, sind die Angaben zu ergänzen durch den wasserwirtschaftlichen Betriebsplan (Zufluss, Verbrauch, Kreislauf, Abfluss) und durch Pläne der zur Vorbehandlung beabsichtigten Einrichtungen.

Die Pläne müssen den bei der Stadt aufliegenden Planmustern entsprechen. Alle Unterlagen sind vom Grundstückseigentümer und dem Planfertiger zu unterschreiben. Die Stadt kann erforderlichenfalls weitere Unterlagen anfordern.

- 2.) Die Stadt prüft, ob die geplante Grundstücksentwässerungsanlage den Bestimmungen dieser Satzung entspricht. Ist das der Fall, erteilt die Stadt schriftlich ihre Zustimmung und gibt eine Fertigung der eingereichten Unterlagen mit Zustimmungsvermerk zurück. Die Zustimmung kann unter Bedingungen und Auflagen erteilt werden. Entspricht die Grundstücksentwässerungsanlage nicht den Bestimmungen dieser Satzung, setzt die Stadt dem Grundstückseigentümer unter Angabe der Mängel eine angemessene Frist zur Beichtigung und erneuten Einreichung der geänderten Unterlagen bei der Stadt.
- 3.) Mit der Herstellung oder Änderung der Grundstücksentwässerungsanlage darf erst begonnen werden, wenn die Zustimmung nach Abs. 2 erteilt worden ist. Eine Genehmigungspflicht nach sonstigen, insbesondere nach straßen-, bau- und wasserrechtlichen Bestimmungen bleibt durch die Zustimmung unberührt.
- 4.) Von den Bestimmungen der Absätze 1 bis 3 kann die Stadt Ausnahmen zulassen.

§ 11

Herstellung und Prüfung der Grundstücksentwässerungsanlage

- 1.) Die Grundstückseigentümer haben der Stadt den Beginn des Herstellens, des Änderns, des Ausführens größerer Unterhaltungsarbeiten oder des Beseitigens spätestens drei Tage vorher schriftlich anzuzeigen und gleichzeitig den Unternehmer zu benennen. Muss wegen Gefahr in Verzug mit den Arbeiten sofort begonnen werden, so ist der Beginn innerhalb 24 Stunden schriftlich anzuzeigen.
- 2.) Die Stadt ist berechtigt, die Arbeiten zu überprüfen. Der Grundstückseigentümer hat zu allen Überprüfungen Arbeitskräfte, Geräte und Werkstoffe bereitzustellen.
- 3.) Der Grundstückseigentümer hat die Grundstücksentwässerungsanlage vor Verdeckung der Leitungen auf satzungsgemäße Errichtung und vor ihrer Inbetriebnahme auf Mängelfreiheit durch einen nicht an der Bauausführung beteiligten fachlich geeigneten Unternehmer prüfen und das Ergebnis durch diesen bestätigen zu lassen. Dies gilt nicht, soweit die Stadt die Prüfungen selbst vornimmt; sie hat dies vorher anzukündigen. Abs. 2 Satz 2 gilt entsprechend. Werden die Leitungen vor Durchführung der Prüfung auf satzungsgemäße Errichtung der Grundstücksentwässerungsanlage verdeckt, sind sie auf Anordnung der Stadt freizulegen.

- 4.) Soweit die Stadt die Prüfungen nicht selbst vornimmt, hat der Grundstückseigentümer der Stadt die Bestätigungen nach Abs. 3 vor Verdeckung der Leitungen und vor Inbetriebnahme der Grundstücksentwässerungsanlage unaufgefordert vorzulegen. Die Stadt kann die Verdeckung der Leitungen oder die Inbetriebnahme der Grundstücksentwässerungsanlage innerhalb eines Monats nach Vorlage der Bestätigungen oder unverzüglich nach Prüfung durch die Stadt schriftlich untersagen. In diesem Fall setzt die Stadt dem Grundstückseigentümer unter Angabe der Gründe für die Untersagung eine angemessene Nachfrist für die Beseitigung der Mängel; Sätze 1 und 2 sowie Abs. 3 gelten entsprechend.
- 5.) Die Zustimmung nach § 10 Abs. 2, die Bestätigungen des fachlich geeigneten Unternehmers oder die Prüfung durch die Stadt befreien den Grundstückseigentümer, den ausführenden oder prüfenden Unternehmer sowie den Planfertiger nicht von der Verantwortung für die vorschriftsmäßige und fehlerfreie Planung und Ausführung der Anlage.
- 6.) Liegt im Fall des § 9 Abs. 1 Satz 2 die Bestätigung eines privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft über die ordnungsgemäße Errichtung der Abwasserbehandlungsanlage gemäß den Richtlinien für Zuwendungen für Kleinkläranlagen vor, ersetzt diese in ihrem Umfange die Prüfung und Bestätigung nach Abs. 3 und Abs. 4.

§ 12 Überwachung

- 1.) Der Grundstückseigentümer hat die von ihm zu unterhaltenden Grundstücksanschlüsse, Messschächte und Grundstücksentwässerungsanlagen, die an Misch- oder Schmutzwasserkanäle angeschlossen sind, in Abständen von jeweils 20 Jahren ab Inbetriebnahme auf eigene Kosten durch einen fachlich geeigneten Unternehmer auf Mängelfreiheit prüfen und das Ergebnis durch diesen bestätigen zu lassen. Für Anlagen in Wasserschutzgebieten gelten kürzere Abstände entsprechend den Festlegungen in der jeweiligen Schutzgebietsverordnung; ist dort nichts geregelt, ist die Dichtheit wiederkehrend alle fünf Jahre durch Sichtprüfung und alle zehn Jahre durch Druckprobe oder ein anderes gleichwertiges Verfahren nachzuweisen. Festgestellte Mängel hat der Grundstückseigentümer unverzüglich beseitigen zu lassen. Bei erheblichen Mängeln ist innerhalb von sechs Monaten nach Ausstellung der Bestätigung eine Nachprüfung durchzuführen. Die Stadt kann verlangen, dass die Bestätigung über die Mängelfreiheit und über die Nachprüfung bei festgestellten Mängeln vorgelegt werden.
- 2.) Für nach § 9 Abs. 1 Satz 2 erforderliche Abwasserbehandlungsanlagen gelten die einschlägigen wasserrechtlichen Bestimmungen, insbesondere Art. 60 Abs. 1 und 2 BayWG für Kleinkläranlagen.
- 3.) Der Grundstückseigentümer hat Störungen und Schäden an den Grundstücksanschlüssen, Messschächten, Grundstücksentwässerungsanlagen, Überwachungseinrichtungen und Abwasserbehandlungsanlagen unverzüglich der Stadt anzuzeigen.
- 4.) Wird Gewerbe- oder Industrieabwasser oder Abwasser, das in seiner Beschaffenheit erheblich vom Hausabwasser abweicht, der Entwässerungseinrichtung zugeführt, kann die Stadt den Einbau und den Betrieb von Überwachungseinrichtungen verlangen.

- 5.) Unbeschadet der Abs. 1 bis 4 ist die Stadt befugt, die Grundstücksentwässerungsanlagen jederzeit zu überprüfen, Abwasserproben zu entnehmen sowie Messungen und Untersuchungen durchzuführen. Dasselbe gilt für die Grundstücksanschlüsse und Messschächte, wenn sie die Stadt nicht selbst unterhält. Die Stadt kann jederzeit verlangen, dass die vom Grundstückseigentümer zu unterhaltenden Anlagen in einen Zustand gebracht werden, der Störungen anderer Einleiter, Beeinträchtigungen der Entwässerungseinrichtung und Gewässerverunreinigungen ausschließt.
- 6.) Die Verpflichtungen nach den Abs. 1 bis 5 gelten auch für den Benutzer des Grundstücks.

§ 13

Stilllegung von Entwässerungsanlagen auf dem Grundstück

Sobald ein Grundstück an die Entwässerungseinrichtung angeschlossen ist, sind nicht der Ableitung zur Entwässerungseinrichtung dienende Grundstücksentwässerungsanlagen sowie dazugehörige Abwasserbehandlungsanlagen in dem Umfang außer Betrieb zu setzen, in dem das Grundstück über die Entwässerungseinrichtung entsorgt wird. § 9 Abs. 1 Satz 2 bleibt unberührt.

§ 14

Einleiten in die Kanäle

- 1.) In Schmutzwasserkanäle darf nur Schmutzwasser, in Regenwasserkanäle nur Niederschlagswasser eingeleitet werden. In Mischwasserkanäle darf sowohl Schmutz- als auch Niederschlagswasser eingeleitet werden.
- 2.) Den Zeitpunkt, von dem ab in die Kanäle eingeleitet werden kann, bestimmt die Stadt.

§ 15

Verbot des Einleitens, Einleitungsbedingungen

- 1.) In die Entwässerungseinrichtung dürfen Stoffe nicht eingeleitet oder eingebracht werden, die
- a) die dort beschäftigten Personen gefährden oder deren Gesundheit beeinträchtigen,
 - b) die Entwässerungseinrichtung oder die angeschlossenen Grundstücke gefährden oder beschädigen,
 - c) den Betrieb der Entwässerungseinrichtung erschweren, behindern oder beeinträchtigen,
 - d) die Verwertung des Klärschlammes erschweren oder verhindern oder
 - e) sich sonst schädlich auf die Umwelt, insbesondere die Gewässer, auswirken.
- 2.) Dieses Verbot gilt insbesondere für
1. feuergefährliche oder zerknallfähige Stoffe wie Benzin oder Öl,
 2. infektiöse Stoffe, Medikamente,
 3. radioaktive Stoffe
 4. Farbstoffe, soweit sie zu einer deutlichen Verfärbung des Abwassers in der Sammelkläranlage oder des Gewässers führen, Lösemittel,
 5. Abwasser oder andere Stoffe, die schädliche Ausdünstungen, Gase oder Dämpfe verbreiten können

6. Grund- und Quellwasser
7. feste Stoffe, auch in zerkleinerter Form, wie Schutt, Asche, Sand, Kies, Faserstoffe, Zement, Kunstharze, Teer, Pappe, Dung, Küchenabfälle, Schlachtabfälle, Treber, Hefe, flüssige Stoffe, die erhärten
8. Räumgut aus Leichtstoff- und Fettabscheidern, Jauche, Gülle, Abwasser aus Dunggruben und Tierhaltungen, Silagegärsaft, Blut aus Schlächtereien, Molke
9. Absetzgut, Räumgut, Schlämme oder Suspensionen aus Abwasserbehandlungsanlagen und Abortgruben unbeschadet städtischer Regelungen zur Beseitigung der Fäkalschlämme,
10. Stoffe oder Stoffgruppen, die wegen der Besorgnis einer Giftigkeit, Langlebigkeit, Anreicherungsfähigkeit oder einer krebserzeugenden, fruchtschädigenden oder erbgutverändernden Wirkung als gefährlich zu bewerten sind, wie Schwermetalle, Cyanide, halogenierte Kohlenwasserstoffe, Polycyclische Aromaten, Phenole.

Ausgenommen sind:

- a) unvermeidbare Spuren solcher Stoffe im Abwasser in der Art und in der Menge, wie sie auch im Abwasser aus Haushaltungen üblicherweise anzutreffen sind;
 - b) Stoffe, die nicht vermieden oder in einer Vorbehandlungsanlage zurückgehalten werden können und deren Einleitung die Stadt in den Einleitungsbedingungen nach Absatz 3 oder 4 zugelassen hat;
 - c) Stoffe, die aufgrund einer Genehmigung nach dem Wasserhaushaltsgesetz eingeleitet werden dürfen.
11. Abwasser aus Industrie- und Gewerbegebieten,
 - a) von dem zu erwarten ist, dass es auch nach der Behandlung in der Sammelkläranlage nicht den Mindestanforderungen nach dem Wasserhaushaltsgesetz entsprechend wird,
 - b) das wärmer als + 35°C ist,
 - c) das einen pH-Wert von unter 6,5 oder über 9,5 aufweist,
 - d) das aufschwimmende Öle und Fette enthält,
 - e) das als Kühlwasser benutzt worden ist.
 12. nicht neutralisiertes Kondensat aus ölbefeuerten Brennwert-Heizkesseln,
 13. nicht neutralisiertes Kondensat aus gasbefeuerten Brennwert-Heizkesseln mit einer Nennwertleistung über 200 kW.
- 3.) Die Einleitungsbedingungen nach Abs. 2 Nr. 10 Buchstabe b werden gegenüber den einzelnen Anschlusspflichtigen oder im Rahmen der Sondervereinbarung festgelegt.
 - 4.) Über Absatz 3 hinaus kann die Stadt in Einleitungsbedingungen auch die Einleitung von Abwasser besonderer Art und Menge ausschließen oder von besonderen Voraussetzungen abhängig machen, soweit dies zum Schutz des Betriebspersonals, der Entwässerungseinrichtung oder zur Erfüllung der für den Betrieb der Entwässerungseinrichtung geltenden Vorschriften, insbesondere der Bedingungen und Auflagen des der Stadt erteilten wasserrechtlichen Bescheids, erforderlich ist.
 - 5.) Die Stadt kann die Einleitungsbedingungen nach Abs. 3 und 4 neu festlegen, wenn die Einleitung von Abwasser in die Entwässerungseinrichtung nicht nur vorübergehend nach

Art und Menge wesentlich geändert wird oder wenn sich die für den Betrieb der Entwässerungseinrichtung geltenden Gesetze oder Bescheide ändern. Die Stadt kann Fristen festlegen, innerhalb derer die zur Erfüllung der geänderten Anforderungen notwendigen Maßnahmen durchgeführt werden müssen.

- 6.) Die Stadt kann die Einleitung von Stoffen im Sinn der Abs. 1 und 2 zulassen, wenn der Verpflichtete Vorkehrungen trifft, durch die die Stoffe ihre gefährdende oder schädigende Wirkung verlieren oder der Betrieb der Entwässerungseinrichtung nicht erschwert wird. In diesem Fall hat er der Stadt eine Beschreibung mit Plänen in doppelter Fertigung vorzulegen.
- 7.) Leitet der Grundstückseigentümer Kondensat aus ölbefeuerten Brennwert-Heizkesseln oder aus gasbefeuerten Brennwert-Heizkesseln über 200 kW in die Entwässerungseinrichtung ein, ist er verpflichtet, das Kondensat zu neutralisieren und der Stadt über die Funktionsfähigkeit der Neutralisationsanlage jährlich eine Bescheinigung eines Betriebes nach dem Schornsteinfeger-Handwerksgesetz oder eines geeigneten Fachbetriebs vorzulegen.
- 8.) Besondere Vereinbarungen zwischen der Stadt und einem Verpflichteten, die das Einleiten von Stoffen im Sinne des Abs. 1 durch entsprechende Vorkehrungen an der Entwässerungseinrichtung ermöglichen, bleiben vorbehalten.
- 9.) Wenn Stoffe im Sinne des Abs. 1 in eine Grundstücksentwässerungsanlage oder in die Entwässerungseinrichtung gelangen, ist dies der Stadt sofort anzuzeigen.

§ 16 Abscheider

Sofern mit dem Abwasser Leichtflüssigkeiten (z. B. Benzin, ~~Benzole~~, Öle oder Fette) mitabgeschwemmt werden können, ist das Abwasser über in die Grundstücksentwässerungsanlage eingebaute Leichtflüssigkeits- bzw. Fettabscheider abzuleiten. Die Abscheider sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu betreiben und regelmäßig zu warten. Die Stadt kann den Nachweis der ordnungsgemäßen Eigenkontrolle, Wartung, Entleerung und Generalinspektion verlangen. Das Abscheidegut ist schadlos zu entsorgen.

§ 17 Untersuchung des Abwassers

- 1.) Die Stadt kann über die Art und Menge des eingeleiteten oder einzuleitenden Abwassers Aufschluss verlangen. Bevor erstmals Abwasser eingeleitet oder auch Art und Menge des eingeleiteten Abwassers geändert werden, ist der Stadt auf Verlangen nachzuweisen, dass das Abwasser keine Stoffe enthält, die unter das Verbot des §15 fallen.
- 2.) Die Stadt kann eingeleitetes Abwasser jederzeit, auch periodisch untersuchen lassen. Auf die Überwachung wird in der Regel verzichtet, soweit für die Einleitung in die Sammelkanalisation eine wasserrechtliche Genehmigung vorliegt, die dafür vorgeschriebenen Untersuchungen aus der Eigen- oder Selbstüberwachung ordnungsgemäß durchgeführt und die Ergebnisse der Stadt vorgelegt werden. Die Stadt kann verlangen, dass die nach § 12

Abs. 4 eingebauten Überwachungseinrichtungen ordnungsgemäß betrieben und die Messergebnisse vorgelegt werden.

§ 18 Haftung

- 1.) Die Stadt haftet unbeschadet Abs. 2 nicht für Schäden, die auf solchen Betriebsstörungen beruhen, die sich auch bei ordnungsgemäßer Planung, Ausführung und Unterhaltung der Entwässerungseinrichtung nicht vermeiden lassen. Satz 1 gilt insbesondere auch für Schäden, die durch Rückstau hervorgerufen werden.
- 2.) Die Stadt haftet für Schäden, die sich aus der Benutzung der Entwässerungseinrichtung ergeben, nur dann, wenn einer Person, deren sich die Stadt zur Erfüllung ihrer Verpflichtungen bedient, Vorsatz oder Fahrlässigkeit zur Last fällt.
- 3.) Der Grundstückseigentümer und der Benutzer haben für die ordnungsgemäße Benutzung der Entwässerungseinrichtung einschließlich des Grundstücksanschlusses zu sorgen.
- 4.) Wer den Vorschriften dieser Satzung oder einer Sondervereinbarung zuwiderhandelt, haftet der Stadt für alle ihr dadurch entstehenden Schäden und Nachteile. Dasselbe gilt für Schäden und Nachteile, die durch den mangelhaften Zustand der Grundstücksentwässerungsanlage oder des Grundstücksanschlusses verursacht werden, soweit dieser nach § 8 vom Grundstückseigentümer herzustellen, zu verbessern, zu erneuern, zu ändern und zu unterhalten sowie stillzulegen und zu beseitigen ist. Mehrere Verpflichtete haften als Gesamtschuldner.

§ 19 Grundstücksbenutzung

- 1.) Der Grundstückseigentümer hat das Anbringen und Verlegen von Leitungen einschließlich Zubehör zur Ableitung von Abwasser über sein im Einrichtungsgebiet liegendes Grundstück sowie sonstige Schutzmaßnahmen unentgeltlich zuzulassen, wenn und soweit diese Maßnahmen für die örtliche Abwasserbeseitigung erforderlich sind. Diese Pflicht betrifft nur Grundstücke, die an die Entwässerungseinrichtung angeschlossen oder anzuschließen sind, die vom Eigentümer im wirtschaftlichen Zusammenhang mit einem angeschlossenen oder zum Anschluss vorgesehenen Grundstück genutzt werden oder für die die Möglichkeit der örtlichen Abwasserbeseitigung sonst wirtschaftlich vorteilhaft ist. Die Verpflichtung entfällt, soweit die Inanspruchnahme der Grundstücke den Eigentümer in unzumutbarer Weise belasten würde.
- 2.) Der Grundstückseigentümer ist rechtzeitig über Art und Umfang der beabsichtigten Inanspruchnahme seines Grundstücks zu benachrichtigen.
- 3.) Der Grundstückseigentümer kann die Verlegung der Anlagen verlangen, wenn sie an der bisherigen Stelle für ihn nicht mehr zumutbar sind. Die Kosten der Verlegung hat die Stadt zu tragen, soweit die Einrichtung nicht ausschließlich der Entsorgung des Grundstücks dient.

- 4.) Die Absätze 1 bis 3 gelten nicht für öffentliche Verkehrswege und Verkehrsflächen sowie für Grundstücke, die durch Planfeststellung für den Bau von öffentlichen Verkehrswegen und Verkehrsflächen bestimmt sind.

§ 20 Betretungsrecht

- 1.) Der Grundstückseigentümer und der Benutzer des Grundstücks haben zu dulden, dass zur Überwachung ihrer satzungsmäßigen und gesetzlichen Pflichten die mit dem Vollzug dieser Satzung beauftragten Personen der Stadt zu angemessener Tageszeit Grundstücke, Gebäude, Anlagen, Einrichtungen, Wohnungen und Wohnräume im erforderlichen Umfang betreten; auf Verlangen haben sich diese Personen auszuweisen. Ihnen ist ungehindert Zugang zu allen Anlagenteilen zu gewähren und sind die notwendigen Auskünfte zu erteilen. Der Grundstückseigentümer und der Benutzer des Grundstücks werden nach Möglichkeit vorher verständigt; das gilt nicht für Probenahmen und Abwasser-messungen.
- 2.) Nach anderen Rechtsvorschriften bestehende Betretungs- und Überwachungsrechte bleiben unberührt.

§ 21 Ordnungswidrigkeiten

- 1.) Nach Art. 24 Abs. 2 Satz 2 der Gemeindeordnung kann mit Geldbuße belegt werden, wer vorsätzlich
1. eine der in § 10 Abs. 1, § 11 Abs. 1, Abs. 4 Sätze 1 und 3, § 12 Abs. 1 Satz 5 und Abs. 3, § 15 Abs. 9, § 17 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 2 Sätze 2 und 3 sowie § 20 Abs. 1 Satz 2 festgelegten oder hierauf gestützten Anzeige-, Auskunfts-, Nachweis- oder Vorlagepflichten verletzt,
 2. entgegen § 10 Abs. 3 Satz 1 vor Zustimmung der Stadt mit der Herstellung oder Änderung der Grundstücksentwässerungsanlage beginnt,
 3. entgegen § 11 Abs. 3 Satz 1, § 12 Abs. 1 Satz 1 eine unrichtige Bestätigung ausstellt oder entgegen § 11 Abs. 4 Satz 1, § 12 Abs. 1 Satz 5 vorlegt,
 4. entgegen § 11 Abs. 3, Abs. 4 Sätze 1 und 3 vor Prüfung der Grundstücksentwässerungsanlage durch einen fachlich geeigneten Unternehmer oder vor Vorlage von dessen Bestätigung oder vor Prüfung durch die Stadt die Leitungen verdeckt oder einer Untersagung der Stadt nach § 11 Abs. 4 Satz 2 zuwiderhandelt,
 5. entgegen § 12 Abs. 1 Satz 1 die Grundstücksentwässerungsanlagen nicht innerhalb der vorgegebenen Fristen überprüfen lässt,
 6. entgegen den Vorschriften der §§ 14 und 15 Abwasser oder sonstige Stoffe in die Entwässerungseinrichtung einleitet oder einbringt,

7. entgegen § 20 Abs. 1 Satz 2 den mit dem Vollzug dieser Satzung beauftragten Personen der Stadt nicht ungehindert Zugang zu allen Anlagenteilen gewährt.

2.) Nach anderen Rechtsvorschriften bestehende Ordnungswidrigkeitentatbestände bleiben unberührt.

§ 22

Anordnungen für den Einzelfall; Zwangsmittel

- 1.) Die Stadt kann zur Erfüllung der nach dieser Satzung bestehenden Verpflichtungen Anordnungen für den Einzelfall erlassen.
- 2.) Für die Erzwingung der in dieser Satzung vorgeschriebenen Handlungen, eines Duldens oder Unterlassens gelten die Vorschriften des Bayerischen Verwaltungszustellungs- und Vollstreckungsgesetzes.

§ 23

Geltungsbereich

- 1.) Diese Satzung gilt für das gesamte Stadtgebiet, ausgenommen die in dem dieser Satzung als Anlage beigefügten Lageplan „Entwässerungssatzung vom 13.04.2021“ durch Umrahmung gekennzeichneten Grundstücke. Die Anlage ist Bestandteil dieser Satzung.
- 2.) Weitere Regelungen mit Nachbargemeinden, die an die Entwässerungseinrichtung der Stadt Fürstenfeldbruck angeschlossen sind, werden über gesonderte Zweckvereinbarungen getroffen.

§ 24

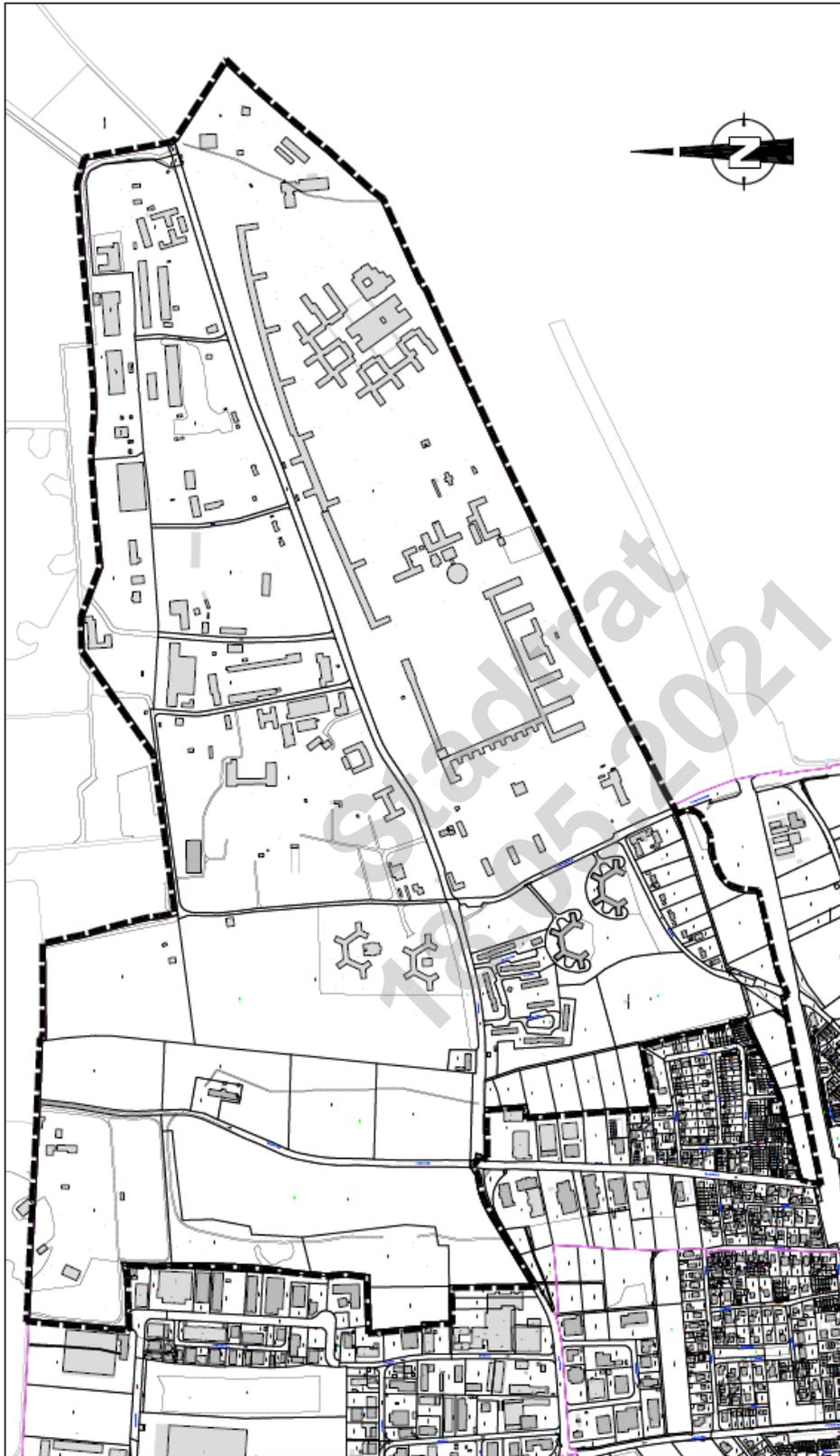
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Fürstenfeldbruck vom 17.08.2004 außer Kraft.

Stadt Fürstenfeldbruck, den xx.xx.xxxx

Erich Raff
Oberbürgermeister

Anlage 1: Lageplan



Plan ohne Maßstab

Lageplan Entwässerungssatzung vom 13.04.2021

Stadtrat
18.05.2021

Begründung zur Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Stadt Fürstenfeldbruck (Entwässerungssatzung - EWS) vom xx.xx.xxxx

Gemäß Art. 34 Abs. 1 Satz 1 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) sind die Gemeinden grundsätzlich zur Abwasserbeseitigung verpflichtet. Es handelt sich dabei um eine Pflichtaufgabe des eigenen Wirkungskreises (Art. 34 Abs. 1 Satz 2 BayWG, Art. 7, Art. 57 Gemeindeordnung (GO)). Gemäß Art. 23 Satz 1, Art. 24 Abs. 1 Nr. 2 GO haben die Gemeinden das Recht, eine Satzung zur Regelung der Abwasserbeseitigung zu erlassen. Die Stadt Fürstenfeldbruck erlässt daher die Entwässerungssatzung.

Der Satzungstext entspricht in weiten Teilen dem amtlichen Muster für eine gemeindliche Entwässerungssatzung des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren. Die Mustersatzung wurde im Jahr 2012 letztmals überarbeitet und durch Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern am 6. März 2012, Az. IB1-1405.12-5 veröffentlicht. Von einer Begründung der mit der Mustersatzung übereinstimmenden Formulierungen wird insoweit abgesehen.

Geringe Abweichungen von der Mustersatzung ergeben sich jedoch durch Anmerkungen und Verbesserungsvorschläge des Bayerischen Gemeindetags zur Mustersatzung des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren. Die Änderungsvorschläge äußerte der Gemeindegtag zum einen in einem Artikel in der „Zeitschrift des Bayerischen Gemeindetags von 11/2012 zum Thema „Die neue Muster-EWS – Aus dem Blinkwinkel des Bayerischen Gemeindetags“ von Frau Dr. Juliane Thimet. Außerdem stellte der Bayerische Gemeindegtag eine Mustersatzung zur Verfügung, welche zuletzt am 11.09.2019 geändert wurde und die Verbesserungsvorschläge zum amtlichen Muster des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren beinhaltet. Im Folgenden werden die Textstellen der Satzung genannt, welche auf den Bayerischen Gemeindegtag zurück zu führen sind:

1. § 3 Nr. 7 Spiegelstrich 1 Satz 2, § 3 Nr. 8 Spiegelstrich 1 Satz 3
Ursächlich für diese Ergänzung ist laut dem Bayerischen Gemeindegtag, dass in der Praxis immer wieder Fälle auftreten, in denen entgegen § 9 Abs. 3 Satz 1 tatsächlich kein Kontrollschacht vorhanden ist und dessen nachträgliche Errichtung aus baulichen Gründen nicht in Betracht kommt.
2. § 4 Abs. 4 Satz 2
Der Zusatz „Der Nachweis für die Voraussetzungen des Satzes 1 ist vom Grundstückseigentümer zu erbringen.“ wurde in Abs. 4 aufgrund der Bemerkungen des Bayerischen Gemeindetags hinzugefügt.
3. § 8 Abs. 2 Satz 3
Der Zusatz „Soll auf Verlangen des Grundstückseigentümers ein zusätzlicher Grundstücks(teil)anschluss im öffentlichen Straßengrund hergestellt werden, kann die Gemeinde verlangen, dass die näheren Einzelheiten einschließlich der Kostentragung vorher in einer gesonderten Vereinbarung geregelt werden.“ wurde in Abs. 2 aufgrund der Bemerkungen des Bayerischen Gemeindetags hinzugefügt.
4. § 9 Abs. 6
Die EWS der Stadt Fürstenfeldbruck wurde in § 9 um Absatz 6 ergänzt aufgrund der Bemerkungen des Bayerischen Gemeindetags.
5. § 12 Abs. 1
- Satz 1 wurde ergänzt um die Formulierung „die an Misch- oder Schmutzwasserkanäle angeschlossen sind“.

- Satz 2 der amtlichen Muster-EWS des Innenministeriums wurde gestrichen. Dieser lautete: „Der Grundstückseigentümer hat der Gemeinde die Bestätigung innerhalb von 4 Wochen nach Abschluss der Prüfung unaufgefordert vorzulegen.“ Satz 3 wird Satz 2. Stattdessen wurde Satz 4 eingefügt.

Des Weiteren enthält der Satzungstext Zusätze bzw. Abweichungen vom Muster des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren, welche sich durch den Vollzug der EWS in den vergangenen Jahren durch das Bauamt der Stadt Fürstenfeldbruck ergeben haben. Im Folgenden werden diese Textstellen aufgeführt und erläutert:

1. § 1 Abs. 3 Satz 2
Fraglich an der Formulierung des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren ist, wie mit Eigentümerwegen umgegangen werden soll. Durch den Zusatz in Abs. 3 Satz 2 soll hier Klarheit geschaffen werden.
2. § 4 Abs. 3 Nr. 3
Der Abs. 4 der Mustersatzung des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren vervollständigt inhaltlich den Abs. 3. Daher wird Abs. 4 gestrichen und bei Abs. 3 unter Nr. 3 ergänzt. Diese Änderung hat jedoch keine inhaltlichen Auswirkungen.
3. § 15 Abs. 7
Durch die Formulierung „eines Betriebes nach dem Schornsteinfeger-Handwerksgesetz, haben Gesetzesänderungen im Schornsteinfeger-Handwerksgesetz keine Auswirkungen auf die EWS der Stadt Fürstenfeldbruck. In der Mustersatzung des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren wurde hier stattdessen die konkrete einschlägige Vorschrift genannt.
4. § 23
Der Geltungsbereich der Satzung wird in der Mustersatzung des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren in § 1 Abs. 1 geregelt. In der EWS der Stadt Fürstenfeldbruck wird der Umgriff jedoch separat in § 23 festgesetzt. Dies hat keine inhaltlichen Auswirkungen. Der Geltungsbereich schließt den Fliegerhost, sowie die nahegelegenen Grundstücke (siehe Lageplan der EWS) aus, da dieser Bereich nicht von der Entwässerungseinrichtung der Stadt Fürstenfeldbruck erschlossen ist.

Fürstenfeldbruck, den xx.xx.xxxx
Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck

Erich Raff
Oberbürgermeister

Anlage 3 - Erläuterungen zu den Änderungen in der Entwässerungssatzung

Folgendes Dokument, stellt eine umfassende Erläuterung zum Neuerlass der Entwässerungssatzung (EWS) dar. Darin wird kenntlich gemacht, an welchen Stellen sich insbesondere inhaltliche Abweichungen zur alten Fassung der EWS der Stadt Fürstenfeldbruck ergeben:

- grün markierte Textpassagen, zeigen Änderungen, auf Grundlage des Musters für eine gemeindliche Entwässerungssatzung des Staatsministeriums des Inneren
- gelb markierte Textpassagen, zeigen Änderungen, auf Grundlage von Empfehlungen des bayerischen Gemeindetags
- blau markierte Textpassagen, zeigen Änderungen, die für die praktische Arbeit notwendig sind

Stadtrat
18.05.2021

Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck (Entwässerungssatzung - EWS)

vom xx.xx.xxxx

Die Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck erlässt aufgrund von Art. 23 und Art. 24 Abs. 1 Nr. 1 und 2, Abs. 2 und Abs. 3 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74), sowie Art. 34 Abs. 2 Satz 1 des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) vom 25. Februar 2010 (GVBl. S. 66, 130, BayRS 753-1-U), zuletzt geändert durch § 5 Abs. 18 des Gesetzes vom 23. Dezember 2019 (GVBl. S. 737), folgende Satzung:

§ 1 Öffentliche Einrichtung

- 1.) Die Stadt betreibt eine öffentliche Einrichtung zur Abwasserbeseitigung (Entwässerungseinrichtung).
- 2.) Art und Umfang der Entwässerungseinrichtung bestimmt die Stadt.
- 3.) Zur Entwässerungseinrichtung gehören auch die im öffentlichen Straßengrund liegenden Teile der Grundstücksanschlüsse. Ausgenommen hiervon sind Eigentümerwege.

§ 2 Grundstücksbegriff - Grundstückseigentümer

- 1.) Grundstück im Sinne dieser Satzung ist jedes räumlich zusammenhängende und einem gemeinsamen Zweck dienende Grundeigentum desselben Eigentümers, das eine selbständige wirtschaftliche Einheit bildet, auch wenn es sich um mehrere Grundstücke oder Teile von Grundstücken im Sinne des Grundbuchrechts handelt. Soweit rechtlich verbindliche planerische Vorstellungen vorhanden sind, sind sie zu berücksichtigen.
- 2.) Die in dieser Satzung für die Grundstückseigentümer erlassenen Vorschriften gelten auch für Teileigentümer, Erbbauberechtigte, Wohnungseigentümer, Wohnungserbbauberechtigte, Nießbraucher und sonstige zur Nutzung eines Grundstücks dinglich Berechtigte. Von mehreren dinglich Berechtigten ist jeder berechtigt und verpflichtet; sie haften als Gesamtschuldner.

§ 3 Begriffsbestimmungen

Im Sinne dieser Satzung haben die nachstehenden Begriffe folgende Bedeutung:

1. **Abwasser**
ist das durch häuslichen, gewerblichen, landwirtschaftlichen oder sonstigen Gebrauch in seinen Eigenschaften veränderte Wasser und das bei Trockenwetter damit zusammen abfließende Wasser (Schmutzwasser) sowie das von Niederschlägen aus dem Bereich

Kommentiert [WF1]: In der gesamten Satzung ist der Begriff „Entwässerungsanlage“ durch „Entwässerungseinrichtung“ ersetzt worden (Legaldefinition in § 1 Abs. 1). Dies stellt eine ausschließlich sprachliche Anpassung an Art. 21 Abs. 1 Satz 1 und Art. 24 Abs. 1 Nr. 1 GO dar; eine inhaltliche Änderung ist damit nicht verbunden.

Kommentiert [WF2]: Gesetzesänderung

Kommentiert [WF3]: Geltungsbereich nun in § 23 (neu)

Kommentiert [WF4]: Bei Verwendung der bisherigen Formulierung „Grenze der anzuschließenden Grundstücke“ ist laut dem Innenministerium nicht eindeutig, ob der Teil des Grundstücksanschlusses, der über das Vorderliegergrundstück führt, zur Entwässerungseinrichtung zu zählen war oder nicht. Die Neuformulierung „im öffentlichen Straßengrund liegenden Teile“ dient der Klarstellung.

Kommentiert [WF5]: Fraglich an der Formulierung des Innenministeriums ist jedoch, wie mit Eigentümerwegen umgegangen werden soll. Durch den Zusatz in Abs. 3 Satz 2 soll hier Klarheit geschaffen werden.

Kommentiert [WF6]: In Abs. 2 Satz 1 wird der Kreis der nach der Entwässerungssatzung Verpflichteten ausdrücklich auch auf Teileigentümer, Wohnungseigentümer, Wohnungserbbauberechtigte und Nießbraucher erweitert. Es handelt sich lediglich um Klarstellungen; eine inhaltliche Änderung ist damit nicht verbunden. Dieser Personenkreis war bereits über die bislang geltende Formulierung „ähnlich zur Nutzung eines Grundstücks dinglich Berechtigte“ in den persönlichen Geltungsbereich der Entwässerungssatzung einbezogen.

Kommentiert [WF7]: Der Begriff „Abwasser“ übernimmt die in § 54 Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in der seit 1. März 2010 geltenden Fassung enthaltene Legaldefinition.

von bebauten oder befestigten Flächen gesammelt abfließende Wasser (Niederschlagswasser). Die Bestimmungen dieser Satzung gelten nicht für das in landwirtschaftlichen Betrieben anfallende Abwasser (einschließlich Jauche und Gülle), das dazu bestimmt ist, auf landwirtschaftlich, forstwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzte Böden aufgebracht zu werden; nicht zum Aufbringen bestimmt ist insbesondere das häusliche Abwasser.

Kommentiert [WF8]: Der zuvor verwendete Begriff „menschliches Fäkalabwasser“ ist in der Fachwelt nicht mehr gebräuchlich.

2. Kanäle
sind Mischwasserkanäle, Schmutzwasserkanäle oder Regenwasserkanäle einschließlich der Sonderbauwerke, wie z.B. Schächte, Regenbecken, Pumpwerke, Regenüberläufe.
3. Schmutzwasserkanäle
dienen ausschließlich der Aufnahme und Ableitung von Schmutzwasser.
4. Mischwasserkanäle
sind zur Aufnahme und Ableitung von Niederschlags- und Schmutzwasser bestimmt.
5. Regenwasserkanäle
dienen ausschließlich der Aufnahme und Ableitung von Niederschlagswasser.
6. Sammelkläranlage
ist eine Anlage zur Reinigung des in den Kanälen gesammelten Abwassers einschließlich der Ableitung zum Gewässer.
7. Grundstücksanschlüsse (Anschlusskanäle)
sind
 - bei Freispiegelkanälen:
die Leitungen vom Kanal bis zum Kontrollschacht. Ist entgegen § 9 Abs. 3 Satz 1 EWS kein Kontrollschacht vorhanden, endet der Grundstücksanschluss an der Grenze privater Grundstücke zum öffentlichen Straßengrund.
 - bei Druckentwässerung:
die Leitungen vom Kanal bis zum Abwassersammelschacht.
 - bei Unterdruckentwässerung:
die Leitungen vom Kanal bis einschließlich des Hausanschlussschachts.
8. Grundstücksentwässerungsanlagen
sind
 - bei Freispiegelkanälen:
die Einrichtungen eines Grundstücks, die der Beseitigung des Abwassers dienen, bis einschließlich des Kontrollschachts. Hierzu zählt auch die im Bedarfsfall erforderliche Hebeanlage zur ordnungsgemäßen Entwässerung eines Grundstücks (§ 9 Abs. 4). Ist entgegen § 9 Abs. 3 Satz 1 EWS kein Kontrollschacht vorhanden, endet die Grundstücksentwässerungsanlage an der Grenze privater Grundstücke zum öffentlichen Straßengrund.
 - bei Druckentwässerung:

Kommentiert [WF9]: Der Vollständigkeit halber wird auch die Druckentwässerung und Unterdruckentwässerung mit in die Satzung aufgenommen. Es handelt sich jedoch ausschließlich um technische Definitionen.

Kommentiert [WF10]: Satz 2 stellt eine Ergänzung des bayerischen Gemeindetags zur Muster EWS des Innenministeriums dar. Ursächlich für diese Ergänzung ist, dass in der Praxis immer wieder Fälle auftreten, in denen entgegen § 9 Abs. 3 Satz 1 tatsächlich kein Kontrollschacht vorhanden ist und dessen nachträgliche Errichtung aus baulichen Gründen nicht in Betracht kommt.

Kommentiert [WF11]: Auch bei dem Begriff der „Grundstücksentwässerungsanlagen“ sind nunmehr für den Fall der Druckentwässerung und Unterdruckentwässerung Regelungen vorgesehen. Auch hierbei handelt es sich lediglich um technische Definitionen.

Kommentiert [WF12]: Satz 3 stellt eine Ergänzung des bayerischen Gemeindetags zur Muster EWS des Innenministeriums dar. Ursächlich für diese Ergänzung ist, dass in der Praxis immer wieder Fälle auftreten, in denen entgegen § 9 Abs. 3 Satz 1 tatsächlich kein Kontrollschacht vorhanden ist und dessen nachträgliche Errichtung etwa aus baulichen Gründen nicht in Betracht kommt.

die Einrichtungen eines Grundstücks, die der Beseitigung des Abwassers dienen, bis einschließlich des Abwassersammelschachts.

- bei Unterdruckentwässerung:
die Einrichtungen eines Grundstücks, die der Beseitigung des Abwassers dienen, bis zum Hausanschlusschacht.

9. Kontrollschacht / Revisionsschacht

ist ein Übergabeschacht, der zur Kontrolle und Wartung der Anlage dient.

10. Abwassersammelschacht (bei Druckentwässerung)

ist ein Schachtbauwerk mit Pumpen- und Steuerungsanlage.

11. Hausanschlusschacht (bei Unterdruckentwässerung)

ist ein Schachtbauwerk mit einem als Vorlagebehälter dienenden Stauraum sowie einer Absaugventileinheit.

12. Messschacht

ist eine Einrichtung für die Messung des Abwasserabflusses oder die Entnahme von Abwasserproben.

13. Abwasserbehandlungsanlage

ist eine Einrichtung, die dazu dient, die Schädlichkeit des Abwassers vor Einleitung in den Kanal zu vermindern oder zu beseitigen. Hierzu zählen insbesondere Kleinkläranlagen zur Reinigung häuslichen Abwassers sowie Anlagen zur (Vor-)Behandlung gewerblichen oder industriellen Abwassers.

14. Fachlich geeigneter Unternehmer

ist ein Unternehmer, der geeignet ist, Arbeiten an Grundstücksentwässerungsanlagen fachkundig auszuführen. Voraussetzungen für die fachliche Eignung sind insbesondere

- die ausreichende berufliche Qualifikation und Fachkunde der verantwortlichen technischen Leitung,
- die Sachkunde des eingesetzten Personals und dessen nachweisliche Qualifikation für die jeweiligen Arbeiten an Grundstücksentwässerungsanlagen,
- die Verfügbarkeit der benötigten Werkzeuge, Maschinen und Geräte,
- die Verfügbarkeit und Kenntnis der entsprechenden Normen und Vorschriften,
- eine interne Qualitätssicherung (Weiterbildung, Kontrollen und Dokumentation).

§ 4

Anschluss- und Benutzungsrecht

- 1.) Jeder Grundstückseigentümer kann verlangen, dass sein Grundstück nach Maßgabe dieser Satzung an die Entwässerungseinrichtung angeschlossen wird. Er ist berechtigt, nach Maßgabe der §§ 14 bis 17 das anfallende Abwasser in die Entwässerungseinrichtung einzuleiten.
- 2.) Das Anschluss- und Benutzungsrecht erstreckt sich nur auf solche Grundstücke, die durch einen Kanal erschlossen sind. Der Grundstückseigentümer kann unbeschadet weiter gehender bundes- und landesgesetzlicher Vorschriften nicht verlangen, dass neue

Kommentiert [WF13]: Die Nummern 9., 10., 11., 13., 14. orientieren sich an der Muster EWS des Innenministeriums und wurden als zusätzliche Definitionen hinzugefügt.

Kanäle hergestellt oder bestehende Kanäle geändert werden. Welche Grundstücke durch einen Kanal erschlossen werden, bestimmt die Stadt.

- 3.) Ein Anschluss- und Benutzungsrecht besteht nicht,
1. wenn das Abwasser wegen seiner Art oder Menge nicht ohne Weiteres von der Entwässerungseinrichtung übernommen werden kann und besser von demjenigen behandelt wird, bei dem es anfällt **oder**
 2. solange eine Übernahme des Abwassers technisch oder wegen des unverhältnismäßig hohen Aufwandes nicht möglich ist **oder**
 3. **wenn eine gesonderte Behandlung des Abwassers wegen der Siedlungsstruktur das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt.**
- 4.) Unbeschadet des **Absatzes 3** besteht ein Benutzungsrecht nicht, soweit eine Versickerung oder anderweitige Beseitigung von Niederschlagswasser ordnungsgemäß möglich ist. **Der Nachweis für die Voraussetzungen des Satzes 1 ist vom Grundstückseigentümer zu erbringen.** Die Stadt kann hiervon Ausnahmen zulassen oder bestimmen, wenn die Ableitung von Niederschlagswasser aus betriebstechnischen Gründen erforderlich ist.

Kommentiert [WF14]: Der ehemalige Abs. 4 vervollständigt inhaltlich den Abs. 3. Daher wird Abs. 4 gestrichen und bei Abs. 3 unter Nr. 3 ergänzt. Inhaltliche Auswirkungen hat diese Änderung nicht.

§ 5

Anschluss- und Benutzerzwang

- 1.) Die zum Anschluss Berechtigten (§ 4) sind verpflichtet, bebaute Grundstücke an die Entwässerungseinrichtung anzuschließen (Anschlusszwang). Ein Anschlusszwang besteht nicht, wenn der Anschluss rechtlich oder tatsächlich unmöglich ist.
- 2.) Die zum Anschluss Berechtigten (§ 4) sind verpflichtet, auch unbebaute Grundstücke an die Entwässerungseinrichtung anzuschließen, wenn Abwasser anfällt.
- 3.) Ein Grundstück gilt als bebaut, wenn auf ihm bauliche Anlagen, bei deren Benutzung Abwasser anfallen kann, dauernd oder vorübergehend vorhanden sind.
- 4.) Bei baulichen Maßnahmen, die eine Veränderung der Abwassereinleitung nach Menge oder Beschaffenheit zur Folge haben, muss der Anschluss vor dem Beginn der Benutzung des Baus hergestellt sein. In allen anderen Fällen ist der Anschluss nach schriftlicher Aufforderung durch die Stadt innerhalb der von ihr gesetzten Frist herzustellen.
- 5.) Auf Grundstücken, die an die Entwässerungseinrichtung angeschlossen sind, ist im Umfang des Benutzungsrechts alles Abwasser in die Entwässerungseinrichtung einzuleiten (Benutzungszwang). Verpflichtet sind die Grundstückseigentümer und alle Benutzer der Grundstücke. Sie haben auf Verlangen der Stadt die dafür erforderliche Überwachung zu dulden.

§ 6

Befreiung vom Anschluss oder Benutzungszwang

- 1.) Von der Verpflichtung zum Anschluss oder zur Benutzung wird auf Antrag ganz oder zum Teil befreit, wenn der Anschluss oder die Benutzung aus besonderen Gründen auch unter

Berücksichtigung der Erfordernisse des Gemeinwohls nicht zumutbar ist. Der Antrag auf Befreiung ist unter Angabe der Gründe schriftlich bei der Stadt einzureichen.

- 2.) Die Befreiung kann befristet, unter Bedingungen, Auflagen und Widerrufsvorbehalt erteilt werden.

§ 7

Sonderevereinbarungen

- 1.) Ist der Grundstückseigentümer nicht zum Anschluss oder zur Benutzung berechtigt oder verpflichtet, kann die Stadt durch Vereinbarung ein besonderes Benutzungsverhältnis begründen.
- 2.) Für dieses Benutzungsverhältnis gelten die Bestimmungen dieser Satzung und der Beitrags- und Gebührensatzung entsprechend. Ausnahmsweise kann in der Sonderevereinbarung Abweichendes bestimmt werden, soweit dies sachgerecht ist.

§ 8

Grundstücksanschluss

- 1.) Der Grundstücksanschluss wird, soweit er nicht nach § 1 Abs. 3 Bestandteil der Entwässerungseinrichtung ist, vom Grundstückseigentümer hergestellt, verbessert, erneuert, geändert und unterhalten sowie stillgelegt und beseitigt; § 9 Abs. 2 und 7 sowie §§ 10 bis 12 gelten entsprechend.
- 2.) Die Stadt bestimmt die Zahl, Art, Nennweite und Führung der Grundstücksanschlüsse. Sie bestimmt auch, wo und an welchen Kanal anzuschließen ist. Begründete Wünsche der Grundstückseigentümer werden dabei nach Möglichkeit berücksichtigt. Soll auf Verlangen des Grundstückseigentümers ein zusätzlicher Grundstücks(teil)anschluss im öffentlichen Straßengrund hergestellt werden, kann die Stadt verlangen, dass die näheren Einzelheiten einschließlich der Kostentragung vorher in einer gesonderten Vereinbarung geregelt werden.
- 3.) Jeder Grundstückseigentümer, dessen Grundstück an die Entwässerungseinrichtung angeschlossen oder anzuschließen ist, muss die Verlegung von Grundstücksanschlüssen, den Einbau von Schächten, Schiebern, Messeinrichtungen und dergleichen und von Sonderbauwerken zulassen, ferner das Anbringen von Hinweisschildern dulden, soweit diese Maßnahmen für die ordnungsgemäße Beseitigung des auf seinem Grundstück anfallenden Abwassers oder die Feststellung der Abwasserhöchstmenge erforderlich sind.

Kommentiert [WF15]: Abs. 1 ist der Mustersatzung des Innenministeriums entnommen und entspricht der Alternative 2 zu Alternative 2 des § 1 Abs. 3.

Kommentiert [WF16]: Der Verweis auf §§ 10 bis 12 wird auf die Regelungen in § 9 Abs. 2 und 7 erweitert. Dadurch wird klargestellt, dass der Grundstückseigentümer, sofern er den Grundstücksanschluss herstellt, verbessert, erneuert, ändert, unterhält, stilllegt oder beseitigt, dies nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu tun hat und mit Arbeiten am Grundstücksanschluss nur fachlich geeignete Unternehmer beauftragen darf.

Kommentiert [WF17]: Der Abs. 3 der alten Fassung lautete:
3.) Das Benützen der stadt eigenen öffentlichen Straßen zur Führung der Grundstücksanschlüsse ist im erforderlichen Umfang kostenlos gestattet.

Diese Satzungsbestimmung sollte laut Innenministerium nur dann beibehalten werden, wenn die Grundstücksanschlüsse ausschließlich in Anliegerregie, also in Verantwortung der Grundstückseigentümer, betrieben werden. Für das Stadtgebiet Fürstenfeldbruck gilt jedoch, dass die Grundstücksanschlüsse teilweise Kommunal- und teilweise in Anliegerregie betrieben werden. In diesem Fall ist die Beibehaltung einer solchen Regelung nicht erforderlich, weshalb diese gestrichen wird.

Kommentiert [WF18]: Abs. 1 Satz 2 n. F. entspricht im Wesentlichen Abs. 2 a. F.

§ 9

Grundstücksentwässerungsanlage

- 1.) Jedes Grundstück, das an die Entwässerungseinrichtung angeschlossen wird, ist vorher vom Grundstückseigentümer mit einer Grundstücksentwässerungsanlage zu versehen. Wird das Schmutzwasser über die Entwässerungseinrichtung abgeleitet, aber keiner Sammelkläranlage zugeführt, ist die Grundstücksentwässerungsanlage mit einer Abwasserbehandlungsanlage auszustatten.

- 2.) Die Grundstücksentwässerungsanlage und die Abwasserbehandlungsanlage im Sinn des Abs. 1 Satz 2 sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen, zu betreiben, zu verbessern, zu erneuern, zu ändern, zu unterhalten, stillzulegen oder zu beseitigen. Für die Reinigungsleistung der im Sinn des Abs. 1 Satz 2 ist darüber hinaus der Stand der Technik maßgeblich.
- 3.) Am Ende der Grundstücksentwässerungsanlage ist ein Kontrollschacht zu errichten. Die Stadt kann verlangen, dass anstelle oder zusätzlich zum Kontrollschacht ein Messschacht zu erstellen ist. Bei Druckentwässerung oder Unterdruckentwässerung gelten Sätze 1 und 2 nicht, wenn die Kontrolle und Wartung der Grundstücksentwässerungsanlage über den Abwassersammelschacht oder den Hausanschlusschacht durchgeführt werden kann.
- 4.) Besteht zum Kanal kein ausreichendes Gefälle, kann die Stadt vom Grundstückseigentümer den Einbau und den Betrieb einer Hebeanlage zur Entwässerung des Grundstücks verlangen, wenn ohne diese Anlage eine ordnungsgemäße Beseitigung des Abwassers bei einer den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechenden Planung und Ausführung des Kanalsystems nicht möglich ist oder nicht wirtschaftlich ist.
- 5.) Gegen den Rückstau des Abwassers aus der Entwässerungseinrichtung hat sich jeder Anschlussnehmer selbst zu schützen.
- 6.) Die Stadt darf zur Entlastung der öffentlichen Einrichtung bestimmen, dass Niederschlagswasser nur mittels einer Oberflächenwasserrückhaltung gedrosselt eingeleitet wird.
- 7.) Die Grundstücksentwässerungsanlagen sowie Arbeiten daran dürfen nur durch fachlich geeignete Unternehmen ausgeführt werden. Die Stadt kann den Nachweis der fachlichen Eignung verlangen.

Kommentiert [WF19]: Abs. 2 gibt sinngemäß die Anforderungen des § 60 Abs. 1 WHG wieder. Grundstücksentwässerungsanlagen und Abwasserbehandlungsanlagen sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu betreiben und zu unterhalten. Die Reinigungsleistung der Abwasserbehandlungsanlage muss darüber hinaus den Anforderungen nach dem Stand der Technik entsprechen, der in der Abwasserverordnung in ihrer jeweils geltenden Fassung festgelegt ist und ggf. aufgrund strengerer Anforderungen an den Gewässerschutz im Einzelfall angepasst wird.

Kommentiert [WF20]: Der Ausdruck „natürliches Gefälle“ wird durch „ausreichendes Gefälle“ ersetzt. Es kommt nicht darauf an, ob zwischen dem anzuschließenden Gebäude und dem Kanal ein „natürliches“ Gefälle besteht, sondern allein darauf, ob ein für den Abwasserabfluss „ausreichendes“ Gefälle vorhanden ist.

Kommentiert [WF21]: Die Einführung einer Nachweispflicht auf Verlangen in Satz 2 gibt der Stadt die notwendigen Befugnisse, um die fachliche Eignung des beauftragten Unternehmers im Einzelfall überprüfen zu können.

§ 10

Zulassung der Grundstücksentwässerungsanlage

- 1.) Bevor die Grundstücksentwässerungsanlage hergestellt oder geändert wird, sind der Stadt folgende Unterlagen in dreifacher Fertigung einzureichen:
- Lageplan des zu entwässernden Grundstücks im Maßstab 1:1000,
 - Grundriss- und Flächenpläne im Maßstab 1:100, aus denen der Verlauf der Leitungen und im Falle des § 9 Abs. 1 Satz 2 die Abwasserbehandlungsanlage ersichtlich sind,
 - Längsschnitte aller Leitungen mit Darstellung der Entwässerungsgegenstände im Maßstab 1:100, bezogen auf Normal-Null (NN), aus denen insbesondere die Gelände- und Kanalsohlenhöhen, die maßgeblichen Kellersohlenhöhen, Querschnitte und Gefälle der Kanäle, Schächte, höchste Grundwasseroberfläche zu ersehen sind,
 - wenn Gewerbe- oder Industrieabwasser oder Abwasser, das in seiner Beschaffenheit erheblich vom Hausabwasser abweicht, zugeführt wird, ferner Angaben über
 - Zahl der Beschäftigten und der ständigen Bewohner auf dem Grundstück, wenn deren Abwasser miterfasst werden soll,
 - Menge und Beschaffenheit des Verarbeitungsmaterials, der Erzeugnisse,

- die **Abwasser erzeugenden** Betriebsvorgänge,
- Höchstzufluss und Beschaffenheit des zum Einleiten bestimmten Abwassers,
- die Zeiten, in denen eingeleitet wird, die Vorbehandlung des Abwassers (Kühlung, Reinigung, Neutralisation, Dekontaminierung) mit Bemessungsnachweisen.

Soweit nötig, sind die Angaben zu ergänzen durch den wasserwirtschaftlichen Betriebsplan (Zufluss, Verbrauch, Kreislauf, Abfluss) und durch Pläne der zur Vorbehandlung beabsichtigten Einrichtungen.

Die Pläne **müssen** den bei der Stadt aufliegenden Planmustern entsprechen. Alle Unterlagen **sind vom Grundstückseigentümer und dem Planfertiger** zu unterschreiben. **Die Stadt kann erforderlichenfalls weitere Unterlagen anfordern.**

- 2.) Die Stadt prüft, ob die geplante Grundstücksentwässerungsanlage den Bestimmungen dieser Satzung entspricht. Ist das der Fall, erteilt die Stadt schriftlich ihre Zustimmung und gibt eine Fertigung der eingereichten Unterlagen mit Zustimmungsvermerk zurück. Die Zustimmung kann unter Bedingungen und Auflagen erteilt werden. **Entspricht die Grundstücksentwässerungsanlage nicht den Bestimmungen dieser Satzung, setzt die Stadt dem Grundstückseigentümer unter Angabe der Mängel eine angemessene Frist zur Berichtigung und erneuten Einreichung der geänderten Unterlagen bei der Stadt.**
- 3.) Mit der Herstellung oder Änderung der Grundstücksentwässerungsanlage darf erst **begonnen werden, wenn die Zustimmung nach Abs. 2 erteilt worden ist.** Eine Genehmigungspflicht nach sonstigen, insbesondere nach straßen-, bau- und wasserrechtlichen Bestimmungen bleibt durch die Zustimmung unberührt.
- 4.) Von den Bestimmungen der Absätze 1 bis 3 kann die Stadt Ausnahmen zulassen.

§ 11

Herstellung und Prüfung der Grundstücksentwässerungsanlage

- 1.) Die Grundstückseigentümer haben der Stadt den Beginn des Herstellens, des Änderns, des Ausführens größerer Unterhaltungsarbeiten oder des Beseitigens **spätestens** drei Tage vorher schriftlich anzuzeigen und gleichzeitig den Unternehmer zu benennen. Muss wegen Gefahr in Verzug mit den Arbeiten sofort begonnen werden, so ist der Beginn innerhalb 24 Stunden schriftlich anzuzeigen.
- 2.) **Die Stadt ist berechtigt, die Arbeiten zu überprüfen. Der Grundstückseigentümer hat zu allen Überprüfungen Arbeitskräfte, Geräte und Werkstoffe bereitzustellen.**
- 3.) **Der Grundstückseigentümer hat die Grundstücksentwässerungsanlage vor Verdeckung der Leitungen auf satzungsgemäße Errichtung und vor ihrer Inbetriebnahme auf Mängelfreiheit durch einen nicht an der Bauausführung beteiligten fachlich geeigneten Unternehmer prüfen und das Ergebnis durch diesen bestätigen zu lassen. Dies gilt nicht, soweit die Stadt die Prüfungen selbst vornimmt; sie hat dies vorher anzukündigen. Abs. 2 Satz 2 gilt entsprechend. Werden die Leitungen vor Durchführung der Prüfung auf satzungsgemäße Errichtung der Grundstücksentwässerungsanlage verdeckt, sind sie auf Anordnung der Stadt freizulegen.**

Kommentiert [WF22]: Die Pflichten richten sich an den Grundstückseigentümer bzw. an die sonst zur Nutzung des Grundstücks dinglich Berechtigten (§ 2 Abs. 2 Satz 1). Dies gilt insbesondere auch für die Pflicht zur Errichtung einer Grundstücksentwässerungsanlage (vgl. § 9 Abs. 1). Demgemäß haben der Grundstückseigentümer und der Planfertiger mit ihrer Unterschrift die Verantwortung für die Planung und die beabsichtigte Ausführung der Grundstücksentwässerungsanlage zu bestätigen, jedoch nicht mehr (wie bisher) der Bauherr, der nicht notwendigerweise mit dem Grundstückseigentümer personenidentisch ist.

Kommentiert [WF23]: Die Mustersatzung des Innenministeriums beinhaltet an dieser Stelle eine 3-Monats-Fiktion. Das Innenministerium begründet den Regelungsvorschlag wie folgt: „Die Gemeinde kann ihren Personal- und Verwaltungsaufwand mit der angebotenen ortsrechtlichen Verankerung einer Zustimmungsfiktion mindern. Die Frist von drei Monaten ist angelehnt an Art. 42a Abs. 2 Satz 1 des Bayerischen Verwaltungsverfahrensgesetzes.“ Das Bauamt Fürstenfeldbruck hat sich jedoch gegen diesen Vorschlag entschieden, da die Aufnahme der Fiktion in der Zukunft zu Unklarheiten in den Anschlussrechten führen kann, was wiederum eher den Verwaltungsaufwand erhöht, anstatt diesen zu mindern und dadurch keinen Vorteil bringt.

Kommentiert [WF24]: Aus Zweckmäßigkeitserwägungen ist in Satz 1 die bisher feste Dreitagesfrist in eine Mindestfrist geändert worden. Damit ist dem Grundstückseigentümer auch eine längerfristige Anzeige möglich; Verschärfungen treten hiermit nicht ein.

Kommentiert [WF25]: Abs. 2 bis 6 entsprechen der Alt. 2 der Muster EWS des Innenministeriums.

Kommentiert [WF26]: Abs. 2 n. F. nimmt die bisher in Abs. 2 a. F. und Abs. 3 a. F. enthaltenen Regelungen auf.

- 4.) Soweit die Stadt die Prüfungen nicht selbst vornimmt, hat der Grundstückseigentümer der Stadt die Bestätigungen nach Abs. 3 vor Verdeckung der Leitungen und vor Inbetriebnahme der Grundstücksentwässerungsanlage unaufgefordert vorzulegen. Die Stadt kann die Verdeckung der Leitungen oder die Inbetriebnahme der Grundstücksentwässerungsanlage innerhalb eines Monats nach Vorlage der Bestätigungen oder unverzüglich nach Prüfung durch die Stadt schriftlich untersagen. In diesem Fall setzt die Stadt dem Grundstückseigentümer unter Angabe der Gründe für die Untersagung eine angemessene Nachfrist für die Beseitigung der Mängel; Sätze 1 und 2 sowie Abs. 3 gelten entsprechend.
- 5.) Die Zustimmung nach § 10 Abs. 2, die Bestätigungen des fachlich geeigneten Unternehmers oder die Prüfung durch die Stadt befreien den Grundstückseigentümer, den ausführenden oder prüfenden Unternehmer sowie den Planfertiger nicht von der Verantwortung für die vorschriftsmäßige und fehlerfreie Planung und Ausführung der Anlage.
- 6.) Liegt im Fall des § 9 Abs. 1 Satz 2 die Bestätigung eines privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft über die ordnungsgemäße Errichtung der Abwasserbehandlungsanlage gemäß den Richtlinien für Zuwendungen für Kleinkläranlagen vor, ersetzt diese in ihrem Umfange die Prüfung und Bestätigung nach Abs. 3 und Abs. 4.

§ 12 Überwachung

- 1.) Der Grundstückseigentümer hat die von ihm zu unterhaltenden Grundstücksanschlüsse, Messschächte und Grundstücksentwässerungsanlagen, die an Misch- oder Schmutzwasserkanäle angeschlossen sind, in Abständen von jeweils 20 Jahren ab Inbetriebnahme auf eigene Kosten durch einen fachlich geeigneten Unternehmer auf Mängelfreiheit prüfen und das Ergebnis durch diesen bestätigen zu lassen. Für Anlagen in Wasserschutzgebieten gelten kürzere Abstände entsprechend den Festlegungen in der jeweiligen Schutzgebietsverordnung; ist dort nichts geregelt, ist die Dichtheit wiederkehrend alle fünf Jahre durch Sichtprüfung und alle zehn Jahre durch Druckprobe oder ein anderes gleichwertiges Verfahren nachzuweisen. Festgestellte Mängel hat der Grundstückseigentümer unverzüglich beseitigen zu lassen. Bei erheblichen Mängeln ist innerhalb von sechs Monaten nach Ausstellung der Bestätigung eine Nachprüfung durchzuführen. Die Stadt kann verlangen, dass die Bestätigung über die Mängelfreiheit und über die Nachprüfung bei festgestellten Mängeln vorgelegt werden.
- 2.) Für nach § 9 Abs. 1 Satz 2 erforderliche Abwasserbehandlungsanlagen gelten die einschlägigen wasserrechtlichen Bestimmungen, insbesondere Art. 60 Abs. 1 und 2 BayWG für Kleinkläranlagen.
- 3.) Der Grundstückseigentümer hat Störungen und Schäden an den Grundstücksanschlüssen, Messschächten, Grundstücksentwässerungsanlagen, Überwachungseinrichtungen und Abwasserbehandlungsanlagen unverzüglich der Stadt anzuzeigen.
- 4.) Wird Gewerbe- oder Industrieabwasser oder Abwasser, das in seiner Beschaffenheit erheblich vom Hausabwasser abweicht, der Entwässerungseinrichtung zugeführt, kann die Stadt den Einbau und den Betrieb von Überwachungseinrichtungen verlangen.

Kommentiert [WF27]: Die bisher in Abs. 2 der a. F. der EWS der Stadt Fürstenfeldbruck enthaltenen Anlagen werden nunmehr – entsprechend der Bedeutung und des Gewichts dieser Pflicht – in Abs. 1 geregelt.

Die Formulierung in Abs.1 stammt aus dem aktuellen Muster des Innenministeriums, ergänzt um praxisorientierte wenige Änderungen, welche aus der Muster-EWS des bayerischen Gemeindetags stammen.

Das aktuelle Muster des Innenministeriums sieht vor, dass die Prüfungsintervalle an die einschlägigen Regeln der Technik DIN 1986 Teil 30 angepasst werden. Dadurch wird die Überprüfung nur noch alle 20 Jahre gefordert (davor alle zehn Jahre).

Kommentiert [WF28]: Für nach § 9 Abs. 1 Satz 2 geforderte Abwasserbehandlungsanlagen, aus denen in die Entwässerungseinrichtung eingeleitet wird, trifft Abs. 2 eine gesonderte Überwachungsregelung. Der Verweis auf Art. 60 BayWG ist dabei deklaratorischer Natur, da es sich bei dieser Gesetzesbestimmung ohnehin um unmittelbar geltendes Landesrecht handelt.

Kommentiert [WF29]: Abs. 3 n. F. entspricht im Wesentlichen Abs. 4 a. F. und ist redaktionell überarbeitet worden.

5.) Unbeschadet der Abs. 1 bis 4 ist die Stadt befugt, die Grundstücksentwässerungsanlagen jederzeit zu überprüfen, Abwasserproben zu entnehmen sowie Messungen und Untersuchungen durchzuführen. Dasselbe gilt für die Grundstücksanschlüsse und Messschächte, wenn sie die Stadt nicht selbst unterhält. Die Stadt kann jederzeit verlangen, dass die vom Grundstückseigentümer zu unterhaltenden Anlagen in einen Zustand gebracht werden, der Störungen anderer Einleiter, Beeinträchtigungen der Entwässerungseinrichtung und Gewässerunreinigungen ausschließt.

Kommentiert [WF30]: Abs. 5 übernimmt im Wesentlichen die früheren Bestimmungen des Abs. 1 Sätze 1 und 2 sowie des Abs. 2 Satz 3. Die neu aufgenommene Klarstellung zu Beginn des Satzes 1 („Unbeschadet der Abs. 1 bis 4“) bringt zum Ausdruck, dass auch die Stadt auf Grundlage von Abs. 5 von Amts wegen in öffentlichem Interesse, insbesondere zur Gewährleistung der gesetzlichen Pflichtaufgabe Abwasserbeseitigung (Art. 34 Abs. 1 Satz 1 BayWG) und zum Schutz der Mängelfreiheit der Entwässerungseinrichtung Kontrollmaßnahmen durchführen kann.

6.) Die Verpflichtungen nach den Abs. 1 bis 5 gelten auch für den Benutzer des Grundstücks.

Kommentiert [WF31]: Abs. 6 n. F. entspricht (mit redaktionellen Anpassungen) Abs. 5 a. F..

§ 13

Stilllegung von Entwässerungsanlagen auf dem Grundstück

Sobald ein Grundstück an die Entwässerungseinrichtung angeschlossen ist, sind nicht der Ableitung zur Entwässerungseinrichtung dienende Grundstücksentwässerungsanlagen sowie dazugehörige Abwasserbehandlungsanlagen in dem Umfang außer Betrieb zu setzen, in dem das Grundstück über die Entwässerungseinrichtung entsorgt wird. § 9 Abs. 1 Satz 2 bleibt unberührt.

Kommentiert [WF32]: Wie bisher will diese Vorschrift sicherstellen, dass bestehende individuelle Abwasserentsorgungslösungen mit dem Zeitpunkt der Anschlusnahme an die Entwässerungseinrichtung außer Betrieb zu setzen sind. Damit soll das Ziel des Benutzungszwangs (§ 5 Abs. 5 Satz 1) erreicht werden, dass tatsächlich alles Abwasser in die Entwässerungseinrichtung eingeleitet wird. Unberührt von dieser Regelung bleiben nach Satz 2 allerdings die nach § 9 Abs. 1 Satz 2 notwendigen Abwasserbehandlungsanlagen, weil in diesen Fällen das anfallende Abwasser nicht in einer Sammelkläranlage gereinigt wird, bevor es in ein Gewässer eingeleitet wird.

§ 14

Einleiten in die Kanäle

- 1.) In Schmutzwasserkanäle darf nur Schmutzwasser, in Regenwasserkanäle nur Niederschlagswasser eingeleitet werden. In Mischwasserkanäle darf sowohl Schmutz- als auch Niederschlagswasser eingeleitet werden.
- 2.) Den Zeitpunkt, von dem ab in die Kanäle eingeleitet werden kann, bestimmt die Stadt.

Kommentiert [WF33]: Bisher war in der Mustersatzung nicht erwähnt, dass in Mischwasserkanäle sowohl Schmutz- als auch Niederschlagswasser eingeleitet werden darf. Dies wird nunmehr in Abs. 1 Satz 2 klargestellt.

§ 15

Verbot des Einleitens, Einleitungsbedingungen

- 1.) In die Entwässerungseinrichtung dürfen Stoffe nicht eingeleitet oder eingebracht werden, die
 - a) die dort beschäftigten Personen gefährden oder deren Gesundheit beeinträchtigen,
 - b) die Entwässerungseinrichtung oder die angeschlossenen Grundstücke gefährden oder beschädigen,
 - c) den Betrieb der Entwässerungseinrichtung erschweren, behindern oder beeinträchtigen,
 - d) die Verwertung des Klärschlammes erschweren oder verhindern oder
 - e) sich sonst schädlich auf die Umwelt, insbesondere die Gewässer, auswirken.
- 2.) Dieses Verbot gilt insbesondere für
 1. feuergefährliche oder zerknallfähige Stoffe wie Benzin oder Öl,
 2. infektiöse Stoffe, Medikamente,
 3. radioaktive Stoffe
 4. Farbstoffe, soweit sie zu einer deutlichen Verfärbung des Abwassers in der Sammelkläranlage oder des Gewässers führen, Lösemittel,
 5. Abwasser oder andere Stoffe, die schädliche Ausdünstungen, Gase oder Dämpfe verbreiten können

Kommentiert [WF34]: Der Verweis auf eine forstwirtschaftliche Verwertung von Klärschlamm wird in der Muster-EWS des Innenministeriums gestrichen, da diese Verwertung nach § 4 Abs. 5 AbfKlärV nicht mehr zulässig ist.
Entnommen: landwirtschaftliche, forstwirtschaftliche oder gärtnerische

Kommentiert [WF35]: „Benzol“ wird in der Muster-EWS des Innenministeriums wegen fehlender Praxisrelevanz gestrichen.
Entnommen: Benzol

6. Grund- und Quellwasser
 7. feste Stoffe, auch in zerkleinerter Form, wie Schutt, Asche, Sand, Kies, Faserstoffe, Zement, Kunstharze, Teer, Pappe, Dung, Küchenabfälle, Schlachtabfälle, Treber, Hefe, flüssige Stoffe, die erhärten
 8. Räumgut aus Leichtstoff- und Fettabscheidern, Jauche, Gülle, Abwasser aus Dunggruben und Tierhaltungen, Silagegärsaft, Blut aus Schlächtereien, Molke
 9. Absetzgut, Räumgut, Schlämme oder Suspensionen aus **Abwasserbehandlungsanlagen** und Abortgruben unbeschadet städtischer Regelungen zur Beseitigung der Fäkalschlämme,
 10. Stoffe oder Stoffgruppen, die wegen der Besorgnis einer Giftigkeit, Langlebigkeit, Anreicherungsfähigkeit oder einer krebserzeugenden, fruchtschädigenden oder erbgutverändernden Wirkung als gefährlich zu bewerten sind, wie Schwermetalle, Cyanide, halogenierte Kohlenwasserstoffe, Polycyclische Aromaten, Phenole.
Ausgenommen sind:
 - a) unvermeidbare Spuren solcher Stoffe im Abwasser in der Art und in der Menge, wie sie auch im Abwasser aus Haushaltungen üblicherweise anzutreffen sind;
 - b) Stoffe, die nicht vermieden oder in einer Vorbehandlungsanlage zurückgehalten werden können und deren Einleitung die Stadt in den Einleitungsbedingungen nach Absatz 3 **oder 4** zugelassen hat;
 - c) Stoffe, die aufgrund einer Genehmigung **nach dem Wasserhaushaltsgesetz** eingeleitet werden dürfen.
 11. Abwasser aus Industrie- und Gewerbegebieten,
 - a) von dem zu erwarten ist, dass es auch nach der Behandlung in der Sammelkläranlage nicht den Mindestanforderungen **nach dem Wasserhaushaltsgesetz** entsprechend wird,
 - b) das wärmer als + 35°C ist,
 - c) das einen pH-Wert von unter 6,5 oder über 9,5 aufweist,
 - d) das aufschwimmende Öle und Fette enthält,
 - e) das als Kühlwasser benutzt worden ist.
 12. nicht neutralisiertes Kondensat aus ölbefeuerten **Brennwert-Heizkesseln**,
 13. nicht neutralisiertes Kondensat aus gasbefeuerten **Brennwert-Heizkesseln** mit einer Nennwertleistung über 200 kW.
- 3.) Die Einleitungsbedingungen nach Abs. 2 Nr. 10 Buchstabe b werden gegenüber den einzelnen Anschlusspflichtigen oder im Rahmen der Sondervereinbarung festgelegt.
- 4.) Über Absatz 3 hinaus kann die Stadt in Einleitungsbedingungen auch die Einleitung von Abwasser besonderer Art und Menge ausschließen oder von besonderen Voraussetzungen abhängig machen, soweit dies zum Schutz des Betriebspersonals, der Entwässerungseinrichtung oder zur Erfüllung der für den Betrieb der Entwässerungseinrichtung geltenden Vorschriften, insbesondere der Bedingungen und Auflagen **des der Stadt erteilten wasserrechtlichen Bescheids**, erforderlich ist.
- 5.) Die Stadt kann die Einleitungsbedingungen nach Abs. 3 und 4 neu festlegen, wenn die Einleitung von Abwasser in die Entwässerungseinrichtung nicht nur vorübergehend nach

Kommentiert [WF36]: Die Vorschrift wird in der Muster-EWS des Innenministeriums redaktionell angepasst, die Differenzierung zwischen Kleinkläranlagen und sonstigen Abwasserbehandlungsanlagen entfällt.

Art und Menge wesentlich geändert wird oder wenn sich die für den Betrieb der Entwässerungseinrichtung geltenden Gesetze oder Bescheide ändern. Die Stadt kann Fristen festlegen, innerhalb derer die zur Erfüllung der geänderten Anforderungen notwendigen Maßnahmen durchgeführt werden müssen.

- 6.) Die Stadt kann die Einleitung von Stoffen im Sinn der Abs. 1 und 2 zulassen, wenn der Verpflichtete Vorkehrungen trifft, durch die die Stoffe ihre gefährdende oder schädigende Wirkung verlieren oder der Betrieb der Entwässerungseinrichtung nicht erschwert wird. In diesem Fall hat er der Stadt eine Beschreibung mit Plänen in doppelter Fertigung vorzulegen.
- 7.) Leitet der Grundstückseigentümer Kondensat aus ölbefeuerten **Brennwert-Heizkesseln** oder aus gasbefeuerten Brennwert-Heizkesseln über 200 kW in die Entwässerungseinrichtung ein, ist er verpflichtet, das Kondensat zu neutralisieren und der Stadt über die Funktionsfähigkeit der Neutralisationsanlage jährlich eine Bescheinigung eines Betriebes nach dem Schornsteinfeger-Handwerksgesetz oder eines geeigneten Fachbetriebs vorzulegen.
- 8.) Besondere Vereinbarungen zwischen der Stadt und einem Verpflichteten, die das Einleiten von Stoffen im Sinne des Abs. 1 durch entsprechende Vorkehrungen an der Entwässerungseinrichtung ermöglichen, bleiben vorbehalten.
- 9.) Wenn Stoffe im Sinne des Abs. 1 in eine Grundstücksentwässerungsanlage oder in die Entwässerungseinrichtung gelangen, ist dies der Stadt sofort anzuzeigen.

§ 16 Abscheider

Sofern mit dem Abwasser Leichtflüssigkeiten (z. B. Benzin, Benzole, Öle oder Fette) mitabgeschwemmt werden können, ist das Abwasser über in die Grundstücksentwässerungsanlage eingebaute Leichtflüssigkeits- bzw. Fettabscheider abzuleiten. Die Abscheider sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu betreiben und regelmäßig zu warten. Die Stadt kann den Nachweis der ordnungsgemäßen Eigenkontrolle, Wartung, Entleerung und Generalinspektion verlangen. Das Abscheidegut ist schadlos zu entsorgen.

§ 17 Untersuchung des Abwassers

- 1.) Die Stadt kann über die Art und Menge des eingeleiteten oder einzuleitenden Abwassers Aufschluss verlangen. Bevor erstmals Abwasser eingeleitet oder auch Art und Menge des eingeleiteten Abwassers geändert werden, ist der Stadt auf Verlangen nachzuweisen, dass das Abwasser keine Stoffe enthält, die unter das Verbot des §15 fallen.
- 2.) Die Stadt kann eingeleitetes Abwasser jederzeit, auch periodisch untersuchen lassen. Auf die Überwachung wird in der Regel verzichtet, soweit für die Einleitung in die Sammelkalkalisation eine wasserrechtliche Genehmigung vorliegt, die dafür vorgeschriebenen Untersuchungen aus der Eigen- oder Selbstüberwachung ordnungsgemäß durchgeführt und die Ergebnisse der Stadt vorgelegt werden. Die Stadt kann verlangen, dass die nach § 12

Kommentiert [WF37]: Entnommen: Die Stadt kann die Einleitung der Stoffe zulassen, erforderlichenfalls nach Anhörung der für den Gewässerschutz zuständigen Sachverständigen.

Die Muster-EWS des Innenministeriums beschränkt die Befugnis zur abweichenden Regelung der Einleitungsbedingungen wodurch die Abs. 6 in Übereinstimmung mit den wasserrechtlichen Mindestanforderungen gebracht wird.

Kommentiert [WF38]: Durch diese Formulierung, haben Gesetzesänderungen im Schornsteinfeger-Handwerksgesetz keine Auswirkungen auf die EWS.

Kommentiert [WF39]: Die vom Innenministerium überarbeitete Vorschrift stellt erstmals ausdrücklich bestimmte Anforderungen an die technische Beschaffenheit sowie den Betrieb und die Wartung der nach dieser Regelung einzubauenden Abscheider. Als einschlägige allgemein anerkannte Regeln der Technik können insoweit die in Fachkreisen bekannten DIN-Vorschriften DIN EN 858 und DIN 1999 Teil 100 und 101 (für Leichtflüssigkeitsabscheider) sowie DIN EN 1828 und DIN 4040 (für Fettabscheider) herangezogen werden.

Kommentiert [WF40]: Entnommen: auf Kosten des Grundstückseigentümers

In der Mustersatzung des bayerischen Gemeindetags wurde die Textpassage mit folgender Begründung entnommen: „Mit Urteil vom 3.11.2014 – 4 N 12.2074 – hat der BayVGH § 17 Abs. 2 Sätze 1 und 2 für nichtig erklärt. Das StMI hält es im IMS vom 13.2.2015 (abgedruckt in Teil V-3.11) für ausreichend, in § 17 Abs. 2 Satz 1 die 4 Wörter „auf Kosten des Grundstückseigentümers“ zu streichen. Diese sind entnommen.“

Abs. 4 eingebauten Überwachungseinrichtungen ordnungsgemäß betrieben und die Messergebnisse vorgelegt werden.

Kommentiert [WF41]: Entnommen: Abs. 3

§ 20 Betretungsrecht wurde hinzugefügt und ersetzt Abs. 3

§ 18 Haftung

- 1.) Die Stadt haftet unbeschadet Abs. 2 nicht für Schäden, die auf solchen Betriebsstörungen beruhen, die sich auch bei ordnungsgemäßer Planung, Ausführung und Unterhaltung der Entwässerungseinrichtung nicht vermeiden lassen. Satz 1 gilt insbesondere auch für Schäden, die durch Rückstau hervorgerufen werden.
- 2.) Die Stadt haftet für Schäden, die sich aus der Benutzung der Entwässerungseinrichtung ergeben, nur dann, wenn einer Person, deren sich die Stadt zur Erfüllung ihrer Verpflichtungen bedient, Vorsatz oder Fahrlässigkeit zur Last fällt.
- 3.) Der Grundstückseigentümer und der Benutzer haben für die ordnungsgemäße Benutzung der Entwässerungseinrichtung einschließlich des Grundstücksanschlusses zu sorgen.
- 4.) Wer den Vorschriften dieser Satzung oder einer Sondervereinbarung zuwiderhandelt, haftet der Stadt für alle ihr dadurch entstehenden Schäden und Nachteile. Dasselbe gilt für Schäden und Nachteile, die durch den mangelhaften Zustand der Grundstücksentwässerungsanlage oder des Grundstücksanschlusses verursacht werden, soweit dieser nach § 8 vom Grundstückseigentümer herzustellen, zu verbessern, zu erneuern, zu ändern und zu unterhalten sowie stillzulegen und zu beseitigen ist. Mehrere Verpflichtete haften als Gesamtschuldner.

§ 19 Grundstücksbenutzung

- 1.) Der Grundstückseigentümer hat das Anbringen und Verlegen von Leitungen einschließlich Zubehör zur Ableitung von Abwasser über sein im Einrichtungsgebiet liegendes Grundstück sowie sonstige Schutzmaßnahmen unentgeltlich zuzulassen, wenn und soweit diese Maßnahmen für die örtliche Abwasserbeseitigung erforderlich sind. Diese Pflicht betrifft nur Grundstücke, die an die Entwässerungseinrichtung angeschlossen oder anzuschließen sind, die vom Eigentümer im wirtschaftlichen Zusammenhang mit einem angeschlossenen oder zum Anschluss vorgesehenen Grundstück genutzt werden oder für die die Möglichkeit der örtlichen Abwasserbeseitigung sonst wirtschaftlich vorteilhaft ist. Die Verpflichtung entfällt, soweit die Inanspruchnahme der Grundstücke den Eigentümer in unzumutbarer Weise belasten würde.
- 2.) Der Grundstückseigentümer ist rechtzeitig über Art und Umfang der beabsichtigten Inanspruchnahme seines Grundstücks zu benachrichtigen.
- 3.) Der Grundstückseigentümer kann die Verlegung der Anlagen verlangen, wenn sie an der bisherigen Stelle für ihn nicht mehr zumutbar sind. Die Kosten der Verlegung hat die Stadt zu tragen, soweit die Einrichtung nicht ausschließlich der Entsorgung des Grundstücks dient.

- 4.) Die Absätze 1 bis 3 gelten nicht für öffentliche Verkehrswege und Verkehrsflächen sowie für Grundstücke, die durch Planfeststellung für den Bau von öffentlichen Verkehrswegen und Verkehrsflächen bestimmt sind.

§ 20

Betretungsrecht

- 1.) Der Grundstückseigentümer und der Benutzer des Grundstücks haben zu dulden, dass zur Überwachung ihrer satzungsmäßigen und gesetzlichen Pflichten die mit dem Vollzug dieser Satzung beauftragten Personen der Stadt zu angemessener Tageszeit Grundstücke, Gebäude, Anlagen, Einrichtungen, Wohnungen und Wohnräume im erforderlichen Umfang betreten; auf Verlangen haben sich diese Personen auszuweisen. Ihnen ist ungehindert Zugang zu allen Anlagenteilen zu gewähren und sind die notwendigen Auskünfte zu erteilen. Der Grundstückseigentümer und der Benutzer des Grundstücks werden nach Möglichkeit vorher verständigt; das gilt nicht für Probenahmen und Abwasser-messungen.

Kommentiert [WF42]: Die in der Satzung bisherigen enthaltenen Regelungen über Betretungsrechte sind im § 20 Abs. 1 zusammengeführt worden.

- 2.) Nach anderen Rechtsvorschriften bestehende Betretungs- und Überwachungsrechte bleiben unberührt.

Kommentiert [WF43]: In Abs. 2 wird klargestellt, dass nach anderen Rechtsvorschriften bestehende Betretungs- und Überwachungsrechte (z. B. § 101 Abs. 1 WHG) unberührt bleiben.

§ 21

Ordnungswidrigkeiten

- 1.) Nach Art. 24 Abs. 2 Satz 2 der Gemeindeordnung kann mit Geldbuße belegt werden, wer vorsätzlich
1. eine der in § 10 Abs. 1, § 11 Abs. 1, Abs. 4 Sätze 1 und 3, § 12 Abs. 1 Satz 5 und Abs. 3, § 15 Abs. 9, § 17 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 2 Sätze 2 und 3 sowie § 20 Abs. 1 Satz 2 festgelegten oder hierauf gestützten Anzeige-, Auskunfts-, Nachweis- oder Vorlagepflichten verletzt,
 2. entgegen § 10 Abs. 3 Satz 1 vor Zustimmung der Stadt mit der Herstellung oder Änderung der Grundstücksentwässerungsanlage beginnt,
 3. entgegen § 11 Abs. 3 Satz 1, § 12 Abs. 1 Satz 1 eine unrichtige Bestätigung ausstellt oder entgegen § 11 Abs. 4 Satz 1, § 12 Abs. 1 Satz 5 vorlegt,
 4. entgegen § 11 Abs. 3, Abs. 4 Sätze 1 und 3 vor Prüfung der Grundstücksentwässerungsanlage durch einen fachlich geeigneten Unternehmer oder vor Vorlage von dessen Bestätigung oder vor Prüfung durch die Stadt die Leitungen verdeckt oder einer Untersagung der Stadt nach § 11 Abs. 4 Satz 2 zuwiderhandelt,
 5. entgegen § 12 Abs. 1 Satz 1 die Grundstücksentwässerungsanlagen nicht innerhalb der vorgegebenen Fristen überprüfen lässt,
 6. entgegen den Vorschriften der §§ 14 und 15 Abwasser oder sonstige Stoffe in die Entwässerungseinrichtung einleitet oder einbringt,

7. entgegen § 20 Abs. 1 Satz 2 den mit dem Vollzug dieser Satzung beauftragten Personen der Stadt nicht ungehindert Zugang zu allen Anlagenteilen gewährt.

2.) Nach anderen Rechtsvorschriften bestehende Ordnungswidrigkeitstatbestände bleiben unberührt.

§ 22

Anordnungen für den Einzelfall; Zwangsmittel

- 1.) Die Stadt kann zur Erfüllung der nach dieser Satzung bestehenden Verpflichtungen Anordnungen für den Einzelfall erlassen.
- 2.) Für die Erzwingung der in dieser Satzung vorgeschriebenen Handlungen, eines Duldens oder Unterlassens gelten die Vorschriften des Bayerischen Verwaltungszustellungs- und Vollstreckungsgesetzes.

§ 23

Geltungsbereich

- 1.) Diese Satzung gilt für das gesamte Stadtgebiet, ausgenommen die in dem dieser Satzung als Anlage beigefügten Lageplan „Entwässerungssatzung vom 13.04.2021“ durch Umrahmung gekennzeichneten Grundstücke. Die Anlage ist Bestandteil dieser Satzung.
- 2.) Weitere Regelungen mit Nachbargemeinden, die an die Entwässerungseinrichtung der Stadt Fürstenfeldbruck angeschlossen sind, werden über gesonderte Zweckvereinbarungen getroffen.

§ 24

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Fürstenfeldbruck vom 17.08.2004 außer Kraft.

Stadt Fürstenfeldbruck, den xx.xx.xxxx

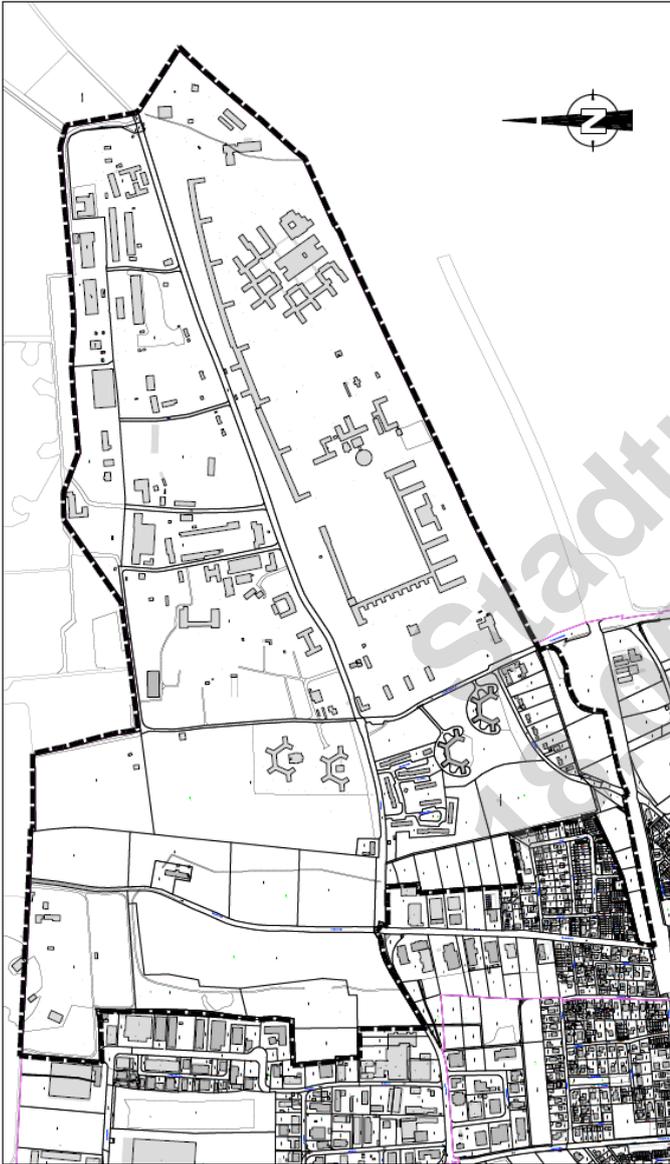
Erich Raff
Oberbürgermeister

Kommentiert [WF44]: Der Geltungsbereich der Satzung wurde in der a. F. der EWS in § 1 Abs. 1 geregelt. In der n. F wird die Regelung durch § 23 ersetzt. Dies hat keine inhaltlichen Auswirkungen.

Der Begriff „gesamtes Stadtgebiet“ umfasst auch die umliegenden Ortsteile.

Wie bisher wird der Fliegerhorst, sowie die nahegelegenen Grundstücke (siehe Lageplan) von der Satzung ausgeschlossen, da dieser Bereich aktuell nicht von der Entwässerungseinrichtung der Stadt Fürstenfeldbruck erschlossen ist.

Anlage 1: Lageplan



Plan ohne Maßstab

Lageplan Entwässerungssatzung vom 13.04.2021

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 2424/2021

17. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates

Betreff/Sach-antragsnr.	Genehmigung der in der Gesellschafterversammlung der Wohnungsbaugesellschaft im Landkreis Fürstentfeldbruck vom 19.03.2021 unter Vorbehalt gefassten Beschlüsse			
TOP - Nr.		Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:	AL2	Erstelldatum	22.04.2021	
Verfasser	Moroff, Susanne	Zuständiges Amt	Amt 2 Amt 3	
Sachgebiet	20 Finanzverwaltung	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2./ 3. Bgm:		
Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Stadtrat	Entscheidung	18.05.2021	Ö

Anlagen:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Niederschrift der Gesellschafterversammlung der Wohnungsbaugesellschaft im Landkreis Fürstentfeldbruck vom 19.03.2021 2. Leitbild „Bezahlbarer Wohnen in FFB“
----------	---

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat genehmigt alle im Sachvortrag dargestellten Beschlüsse der Gesellschafterversammlung der Wohnungsbaugesellschaft im Landkreis Fürstentfeldbruck GmbH vom 19.03.2021.

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				Nein
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung			Nein	€
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag				0 €
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme				0 €
Folgekosten				0 €

Sachvortrag:

Die Gesellschafter haben im Jahr 2019 die Wohnungsbaugesellschaft im Landkreis Fürstenfeldbruck GmbH gegründet. Ziel war es, gemeinsam die Versorgung der Landkreisbürger mit bezahlbarem Wohnraum zu verbessern.

Als Umsetzungswege wurden dabei von Beginn die Möglichkeit der Einbringung von Grundstücken in die Gesellschaft samt dortiger Realisierung der Projekte im Rahmen staatlicher Wohnungsbauförderprogramme (z.B. Einkommensorientierte Förderung - EOF) sowie die Unterstützung der Kommunen durch die Gesellschaft bei Projekten im kommunalen Wohnungsbauförderprogramm des Freistaates (KommWFP) gesehen. Daneben sollte die Verwaltung von Bestandswohnungen ein erstes Arbeitsfeld sein.

Die konkrete Umsetzung der Durchführung von Neubauprojekten wurde dabei in der Gründungsphase nicht tiefergehend erörtert. Eine geplante Bestellung eines Geschäftsbesorgers ist in der Folge gescheitert.

Zum 25.09.2020 wurde Dr. Christoph Maier zum ehrenamtlichen Geschäftsführer bestimmt. Die Gesellschaft wurde seitdem zunächst in steuerlich-bilanzieller sowie sonstiger verwaltungstechnischer Hinsicht auf das von der Satzung verlangte Niveau gehoben. Es liegen nunmehr eine Eröffnungsbilanz sowie Jahresabschlüsse 2019 und 2020 samt Lagebericht vor, welche aktuell vom satzungsgemäß zu beauftragenden Wirtschaftsprüfer geprüft werden. Die erforderlichen Steuererklärungen sind in Abstimmung mit der Finanzverwaltung in Vorbereitung.

Ebenso wurde ein umfassendes Umsetzungskonzept entwickelt und mit den Gesellschaftern diskutiert. Dabei hat sich insbesondere ergeben, dass die Gesellschafter eine möglichst passive Rolle der Gesellschafter und eine vollständige Übernahme der Planungs-, Bau- und Verwaltungsfunktion durch die Gesellschaft wünschen. Die Gesellschaft eignet sich hierfür gut, entweder als inhousefähiger Totalübernehmer für die Kommunen (KommWFP) oder als Komplettprojektbetreiber nach Einbringung der Grundstücke in die Gesellschaft (EOF). Einen Vorteil stellt es dabei sicherlich dar, dass die Gesellschaft unterhalb der Schwellenwerte dem öffentlichen Vergaberecht nur sehr eingeschränkt unterliegt.

Jeder Kommune sollen bei der Realisierung von Projekten immer beide Wege offenstehen. Dabei muss insbesondere in der Anfangsphase gelten, dass diejenigen Kommunen, welche ein Projekt mit der Gesellschaft realisieren, den Chancen und Risiken des Projektes näherstehen als die anderen Gesellschafter. Entschließt sich eine Kommune kein Projekt zu realisieren, soll sie auch nicht kostenmäßig (über die bereits geleistete Stammeinlage hinaus) belastet werden.

Im Ergebnis der Vorgespräche sind aktuell bei folgenden Gesellschaftern (alphabetische Reihung) Projekte denkbar:

- Alling
- Althegeenberg
- Fürstenfeldbruck
- Gröbenzell
- Landkreis Fürstenfeldbruck
- Landsberied
- Maisach
- Mammendorf

Im Ergebnis des Diskussionsprozesses hat die Gesellschafterversammlung am 19.03.2021 eine Reihe von – einstimmigen – Beschlüssen zum Eintritt in die operative Phase gefasst (siehe Niederschrift vom 19.03.2021 – **Anlage 1**). Dabei wurde das Leitbild „Bezahlbar Wohnen in FFB“ (**Anlage 2**) in einem einstimmigen Beschluss verabschiedet.

Diese Beschlüsse wurden im erforderlichen Umfang unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch die jeweils zuständigen Gremien gefasst. Die Genehmigung dieser unter Vorbehalt gefassten Beschlüsse soll nunmehr erfolgen.

Im Einzelnen:

Beschlussvorschläge:

1. Umsetzungswege Neubauprojekte

Der zu genehmigende Beschluss lautet wie folgt:

„Die Gesellschaft kann satzungsgemäß Wohnungsbauprojekte operativ in der Startphase wie folgt realisieren (geschäftspolitische Grundsatzentscheidung):

- *Weg 1: Realisierung mit KommWFP als Totalübernehmer (Inhouse Geschäft) Planung und Bau für die Kommune*
- *Weg 2: Einbringung von Grundstücken und Erbbaurechten mit Eigenrealisierung durch die Gesellschaft mit EOF.*

Die jeweilige Einzelprojektentscheidung samt Wahl des Umsetzungsweges erfolgt im satzungsgemäßen Zusammenspiel zwischen der betroffenen Kommune und der Gesellschaft.“

Erläuterung:

Der Gesellschaft sollen als „Arbeitsinstrumente“ die beiden Wege KommWFP und EOF „in den Werkzeugkasten“ gelegt werden. Beide Umsetzungswege bieten gute Möglichkeiten zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, beide haben Vor- und Nachteile (siehe auch Variantenvergleich der Umsetzungswege). Jeder Kommune stehen bei der Realisierung von Projekten immer beide Wege offen. Dabei muss insbesondere in der Anfangsphase gelten, dass diejenigen Kommunen, welche ein Projekt mit der Gesellschaft realisieren, den Chancen und Risiken des Projektes näherstehen als die anderen Gesellschafter. Entschließt sich eine Kommune kein Projekt zu realisieren, soll sie auch nicht kostenmäßig (über die bereits geleistete Stammeinlage hinaus) belastet werden.

Die Kommunen, welche sich entschließen ein Projekt zu realisieren, werden entweder im KommWFP diese in ihren Haushalten darstellen und einen überschaubaren ungeförderten Preisbestandteil an die Gesellschaft leisten müssen oder im EOF ein Grundstück einbringen und ggfs. zusätzliche Finanzierungssicherheiten stellen müssen.

Die Stadt Fürstenfeldbruck erhält bei beiden Varianten das volle Belegungsrecht. Sofern die Mieten bei Zugriff auf des KommWFP entsprechend höher angesetzt werden, könnte die Stadt evtl. nach 30 Jahren ein bzgl. der Erstinvestition abfinanziertes, jedoch auch sanierungsbedürftiges Objekt im Eigentum haben. Beim EOF hat die Stadt kein Eigentum und keine Sanierungs- oder Unterhaltungspflichten, jedoch bezahlbaren Wohnungsbau außerhalb des Haushaltes mit Belegungsrechten. Der im KommWFP ungeförderte Preisbestandteil müsste über einen Aufschlag auf die Miete, den die Geschäftsführung der Wohnungsbaugesellschaft auf ca. 1 €/m² schätzt, refinanziert werden.

Im Modell EOF hat die Stadt Fürstenfeldbruck das Belegungsrecht im Rahmen der sozialrechtlichen Wohnungsbelegung. Der bleibende Liegenschaftswert entsteht bei der Gesellschaft, die in Anspruch genommene Förderung ist geringer, allerdings muss die Kommune keinen ungeförderten Preisbestandteil an die Gesellschaft leisten und die Projekte werden außerhalb des Haushaltes realisiert.

Mit dem vorstehend beschriebenen Instrumentarium soll zunächst der von den Gesellschaftern aktuell gemeldete Grundstücksbestand bebaut und verwaltet werden. Parallel sollten möglichst viele Bestandswohnungen der Gesellschafter in die Verwaltung übernommen werden.

Nachdem bei den Gesellschaftern zunehmend im Rahmen der Schaffung von Baurecht die Regularien einer sozial gerechten Bodennutzung (SoBoN) zur Anwendung kommen, sollte die Gesellschaft dort als Partner für die Umsetzung des geförderten und preisgedämpften Wohnungsbaus etabliert werden. Die Tendenz muss nach Auffassung der Geschäftsführung der Wohnungsbaugesellschaft dahingehen, dass nicht mehr die privaten Vorhabenträger den geförderten und preisgedämpften Wohnraum errichten (mit der Konsequenz, dass nach Ablauf der Bindungsfrist dort erhebliche Wertzuwächse entstehen), sondern vielmehr ein angemessener Grundstücksanteil an die Gesellschafter überlassen wird, aus welchen dann die Gesellschaft geförderten und preisgedämpften Wohnraum entstehen lassen könnte.

Auf diese Weise könnten in überschaubaren Zeiträumen durch Errichtung relevanter Anteile öffentlichen Wohnungsbaus preisdämpfende Wirkungen in den Nettoangebotsmietmarkt hinein erzielt werden.

2. Wohnungsverwaltung

Der zu genehmigende Beschluss lautet wie folgt:

„Die Geschäftsführung wird beauftragt, die Voraussetzung dafür zu schaffen, dass die Gesellschaft ab dem 01.01.2022 in der Lage ist, Bestandswohnungen von Gesellschaftern zu verwalten.“

Erläuterung:

Aus dem Kreise der Gesellschafter wurde der Wunsch geäußert, möglichst schnell auch Bestandswohnungen in die Verwaltung der Gesellschaft zu übernehmen. Dies gliedert sich aus Sicht der Geschäftsführung gut ein in die für die Verwaltung der Neubauprojekte ohnehin zu etablierenden Strukturen.

3. Künftige Ausstattung der Gesellschaft (Personal, Betriebsmittel, Finanzierung)

Der zu genehmigende Beschluss lautet wie folgt:

„Die Geschäftsführung wird beauftragt, im Rahmen des für 2021 zu erstellenden Finanz- und Wirtschaftsplanes sowie der fünfjährigen Finanzplanung eine ihrer Entwicklungsprognose entsprechende Ausstattung der Gesellschaft mit Personal und Betriebsmitteln darzustellen sowie die diesbezüglichen Finanzierungsmöglichkeiten aufzuzeigen.“

Erläuterung:

Um die dargestellte Rolle der Gesellschaft ausfüllen zu können, muss die Gesellschaft, nach Auffassung des Geschäftsführers, mit hauptamtlichem technischem Sachverstand auf der Projektabwicklungsebene (ArchitektIn, BauingenieurIn) ausgestattet werden. Darüber hinaus benötigt die Gesellschaft, nach Auffassung des Geschäftsführers, eine hauptamtliche Büroleitung, welche die ehrenamtliche Geschäftsführung in der täglichen Organisation und Kommunikation (Gesellschafter, Kommunale Entscheidungsgremien, Presse, Bürgerschaft) sowie Abarbeitung der Vielzahl an formellen Anforderungen (StB, Treuhandstelle, WP, Banken) unterstützt. Ebenso ist, nach Auffassung des Geschäftsführers, eigener Buchhaltungssachverstand unerlässlich, da die Gesellschaft im operativen Geschäft vielfältige Buchungs- und Zahlungsvorgänge zu bewältigen haben wird und dabei umfangreichen handels- und kommunalrechtlichen Buchführungs-, Berichts- und Prüfungsverpflichtungen unterliegt.

Diese Betriebskosten sind über entsprechenden Vergütungspositionen in der Durchführung von Neubauprojekten sowie der Wohnungsverwaltung zu refinanzieren. Eine Zwischenfinanzierung kann über Betriebsmittelkredite erfolgen.

4. Bestellung eines technischen Geschäftsführers (ebenfalls ehrenamtlich)

Der zu genehmigende Beschluss lautet wie folgt:

„Dipl. Ing. Markus Ostermair wird zum weiteren Geschäftsführer der Gesellschaft bestellt.“

Erläuterung:

Um nach Eintritt in die operative Phase die technische Gesamtverantwortung in der Geschäftsführung angemessen abzubilden, ist es unerlässlich, einen weiteren Geschäftsführer mit bautechnischem Sachverstand zu bestellen. Hier konnte Dipl.-Ing. Markus Ostermair als weiterer ehrenamtlicher Geschäftsführer gewonnen werden. Die Bestellung eines weiteren Geschäftsführers ist auch auf dringende Anregung des Wirtschaftsprüfers erforderlich, um das Vier-Augen-Prinzip zu ermöglichen.

5. Erläuterung zur Genehmigungspflicht für die Beschlüsse

Die Wohnungsbaugesellschaft hat als Organe einen Geschäftsführer und eine Gesellschafterversammlung eingerichtet. Auf einen Aufsichtsrat wurde verzichtet. Die Gesellschafterversammlung entscheidet deshalb auch über Angelegenheiten, deren Entscheidung bei anderen Gesellschaften einem Aufsichtsrat obliegt.

Nach § 93 Abs. 1 GO vertritt der Oberbürgermeister die Stadt Fürstenfeldbruck in der Gesellschafterversammlung. Da es sich bei den zitierten Beschlüssen des kommunalen Unternehmens nicht um eine dem Oberbürgermeister zugewiesene laufende Angelegenheit der Verwaltung handelt, bedarf der Beschluss der Gesellschafterversammlung einer nachträglichen Genehmigung durch einen entsprechenden Stadtratsbeschluss.

Aus diesem Grund kommt die Verwaltung zum formulierten Beschlussvorschlag.

Stadtrat
18.05.2021



NIEDERSCHRIFT

über die Gesellschafterversammlung der Wohnungsbaugesellschaft im Landkreis Fürstenfeldbruck GmbH am Freitag, den 19. März 2021, ab 14.00 Uhr im großen Sitzungssaal des Landratsamtes Fürstenfeldbruck

Die Sitzung wird um 14.00 Uhr eröffnet.

Der Geschäftsführer und Versammlungsleiter Dr. Christoph Maier begrüßt alle Teilnehmerinnen und Teilnehmer, informiert über die Tagesordnung und den Ablauf der Veranstaltung.

TOP 1. Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit

Die Ladung ist ordnungsgemäß erfolgt. 16 Gesellschafter sind anwesend. Die Gemeinde Adelshofen ist mit keinem Vertreter anwesend (siehe Liste der Teilnehmerinnen und Teilnehmer - Anlage 1). Die Beschlussfähigkeit der Gesellschafterversammlung gem. § 12 Abs. 1 der Satzung wird festgestellt.

TOP 2. Jahresabschluss 2019 mit Lagebericht

Der vor der Versammlung an alle Gesellschafter verteilte Jahresabschluss 2019 mit Lagebericht wird informatorisch zur Kenntnis genommen. Die beschlussmäßige Behandlung erfolgt in der nächsten Versammlung.

TOP 2 A. Zustimmung zur Beauftragung des Abschlussprüfers für 2019

Gem. § 8 Abs. 2 h der Satzung ist von der Gesellschafterversammlung die Zustimmung zur Beauftragung des Abschlussprüfers zu erteilen.

Beschlussvorschlag: „Die Zustimmung zur Beauftragung der Bavaria Revisions- und Treuhand Aktiengesellschaft, Stollbergstraße 7, 80539 München als Abschlussprüfer für das Jahr 2019 wird erteilt.“

Abstimmungsergebnis: Ja: 16 Nein: Enthaltung:



TOP 3. Entwurf Jahresabschluss 2020

Der vor der Versammlung an alle Gesellschafter verteilte Jahresabschluss 2020 wird informatorisch zur Kenntnis genommen. Die beschlussmäßige Behandlung erfolgt in der nächsten Versammlung.

TOP 3 A. Zustimmung zur Beauftragung des Abschlussprüfers für 2020

Gem. § 8 Abs. 2 h der Satzung ist von der Gesellschafterversammlung die Zustimmung zur Beauftragung des Abschlussprüfers zu erteilen.

Beschlussvorschlag: „Die Zustimmung zur Beauftragung der Bavaria Revisions- und Treuhand Aktiengesellschaft, Stollbergstraße 7, 80539 München als Abschlussprüfer für das Jahr 2020 wird erteilt.“

Abstimmungsergebnis: Ja: 16 Nein: Enthaltung:

TOP 4. Vorstellung, und Diskussion des „Umsetzungskonzeptes Startphase 2021-2023“ samt Beschlussfassung zu den Grundsätzen der künftigen Geschäftspolitik

Der Geschäftsführer stellt das vor der Versammlung an alle Gesellschafter verteilte „Umsetzungskonzept Startphase 2021 bis 2023“ vor.

TOP 4. a) Leitbild „Bezahlbar Wohnen in FFB“

Beschlussvorschlag: „Dem im Entwurf des Umsetzungskonzeptes vom 17.02.2021 dargelegten Leitbild „Bezahlbar Wohnen in FFB“ wird als künftig selbstverständlich modifizierbare Geschäftsgrundlage für das satzungsgemäße operative Handeln der Gesellschaft zugestimmt.“

Abstimmungsergebnis: Ja: 16 Nein: Enthaltung:

TOP 4. b) Umsetzungswege Neubau (KommWFP, EoF, Freifinanziert), jeweilige Rolle der Gesellschaft

Der Geschäftsführer informiert ausführlich über die möglichen Umsetzungswege für Neubauprojekte, sowie deren Vor- und Nachteile. Er erläutert dabei insbesondere die Tischvorlage (**Anlage 1**), die einen wirtschaftlichen Vergleich der Modelle KommWFP, EOF und freifinanziert enthält. Empfohlen wird, der Gesellschaft als „Arbeitsinstrumente“ die beiden Wege KommWFP und EOF „in den Werkzeugkasten“ zu legen.

Jedem Gesellschafter sollen dann bei der Realisierung von Projekten in der jeweiligen Kommune beide Wege offenstehen. Dabei müsse insbesondere in der Anfangsphase gelten, dass diejenigen Kommunen, welche ein Projekt mit der Gesellschaft realisieren, den Chancen und Risiken des Projektes näherstehen als die anderen Gesellschafter. Kommunen, die sich entschließen kein Projekt zu



realisieren, sollen nach der eindeutigen Meinung des Geschäftsführers auch nicht kostenmäßig (über die bereits geleistete Stammeinlage hinaus) belastet werden.

Nach verschiedenen Wortmeldungen aus dem Kreis der Gesellschafter und einer konstruktiven Diskussion werden alle ab hier getroffenen Beschlüsse unter nachfolgenden Vorbehalt gestellt:

Die Abstimmung steht unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch die jeweils zuständigen Gremien der Gesellschafter.

Beschlussvorschlag: „Die Gesellschaft kann satzungsgemäß Wohnungsbauprojekte operativ in der Startphase wie folgt realisieren (geschäftspolitische Grundsatzentscheidung):

- **Weg 1:** Realisierung mit KommWFP als Totalübernehmer (Inhouse Geschäft) Planung und Bau für die Kommune
- **Weg 2:** Einbringung von Grundstücken und Erbbaurechten mit Eigenrealisierung durch die Gesellschaft mit EOF.

Die jeweilige Einzelprojektentscheidung samt Wahl des Umsetzungsweges erfolgt im satzungsgemäßen Zusammenspiel zwischen der betroffenen Kommune und der Gesellschaft.“

Die Abstimmung steht unter dem Vorbehalt der Genehmigung der jeweils zuständigen Gremien der Gesellschafter.

Abstimmungsergebnis: Ja: 16 Nein: Enthaltung:

TOP 4. c) Wohnungsverwaltung

In den Vorgesprächen wurde von mehreren Gesellschaftern der Wunsch geäußert, dass die Gesellschaft zeitnah für die Verwaltung von Bestandswohnungen zur Verfügung steht.

Beschlussvorschlag: „Die Geschäftsführung wird beauftragt, die Voraussetzung dafür zu schaffen, dass die Gesellschaft ab dem 01.01.2022 in der Lage ist, Bestandswohnungen von Gesellschaftern zu verwalten.“

Die Abstimmung steht unter dem Vorbehalt der Genehmigung der jeweils zuständigen Gremien der Gesellschafter.

Abstimmungsergebnis: Ja: 16 Nein: Enthaltung:



TOP 4. d) Künftige Ausstattung der Gesellschaft (Personal, Betriebsmittel, Finanzierung)

Beschlussvorschlag: „Die Geschäftsführung wird beauftragt, im Rahmen des für 2021 zu erstellenden Finanz- und Wirtschaftsplanes sowie der fünfjährigen Finanzplanung eine ihrer Entwicklungsprognose entsprechende Ausstattung der Gesellschaft mit Personal und Betriebsmitteln darzustellen sowie die diesbezüglichen Finanzierungsmöglichkeiten aufzuzeigen.“

Die Abstimmung steht unter dem Vorbehalt der Genehmigung der jeweils zuständigen Gremien der Gesellschafter.

Abstimmungsergebnis: Ja: 16 Nein: Enthaltung:

TOP 5. Wahl eines technischen Geschäftsführers (ebenfalls ehrenamtlich)

Markus Ostermair stellt sich vor (siehe Lebenslauf – **Anlage 3**). Er soll – wie der bisherige Alleingeschäftsführer ehrenamtlich - die notwendige technische Kompetenz in die Geschäftsführung einbringen. Zudem ist die Gesellschaft nach Hinweis der Wirtschaftsprüfer aus Controllinggesichtspunkten gehalten, künftig ein Vier-Augen-Prinzip sicherzustellen.

Beschlussvorschlag: „Dipl. Ing. Markus Ostermair wird zum weiteren Geschäftsführer der Gesellschaft bestellt.“

Die Abstimmung steht unter dem Vorbehalt der Genehmigung der jeweils zuständigen Gremien der Gesellschafter.

Abstimmungsergebnis: Ja: 16 Nein: Enthaltung:



TOP 6. Sonstiges

Es wird vereinbart, dass ein einheitlicher Sachvortrag und Beschlussvorschlag durch die Gesellschaft zur Vorlage in den jeweiligen Gremien im Format docx kurzfristig zur Verfügung gestellt wird. Die Gesellschafter werden dann die heute gefassten Beschlüsse in ihren Gremien zur Genehmigung vorlegen und der Gesellschaft **bis spätestens Mitte Juni 2021** eine schriftliche Rückmeldung zu den dortigen Entscheidungen geben.

Ende der Gesellschafterversammlung um 15.15 Uhr.

Dr. Christoph Maier
(Versammlungsleiter und Geschäftsführer)

Franziska Baumann
(Schriftführerin)

Anlagen:

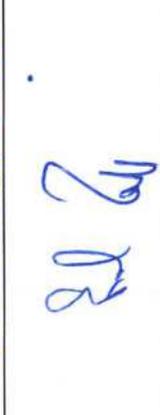
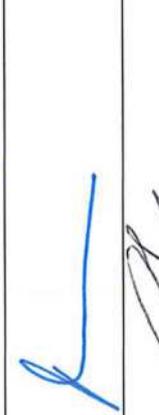
- Liste der Teilnehmerinnen und Teilnehmer (Anlage 1)
- Tischvorlage Wirtschaftlichkeitsberechnung (Anlage 2)
- Lebenslauf Dipl.-Ing. (Univ.) Markus Ostermair (Anlage 3)

Stadtrat
18.05.2021

Liste der Teilnehmerinnen und Teilnehmer zur Gesellschafter-
versammlung der Wohnungsbaugesellschaft im Landkreis
Fürstentfeldbruck GmbH am Freitag, den 19. März 2021 (14:00
Uhr) im großen Sitzungssaal des Landratsamtes

Name	Gewünschte Mailkommunikation	Unterschrift
Robert Bals Erster Bürgermeister der Gemeinde Adelshofen		
Stefan Joachimsthaler Erster Bürgermeister der Gemeinde Alling	joachimsthaler@alling.de	
Rainer Spicker Erster Bürgermeister der Gemeinde Altheigenberg	rainer.spicker@gemende- altheigenberg.de	



Josef Heckl Erster Bürgermeister der Gemeinde Mammendorf	josef.heckl@mammendorf.de	
Emanuel Staffler Erste Bürgermeister der Gemeinde Türkenfeld	e.staffler@tuerkenfeld.de	
Thomas Totzauer Erster Bürgermeister der Gemeinde Schöngeising	thomas.totzauer@ schoengeising.de	
Andreas Haas Oberbürgermeister der Großen Kreisstadt Germering	Andreas.Haas@gemein.g.bayern.de	 Kreuzmaier H.
Erich Raff Oberbürgermeister der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck	erich.raff@fuerstenfeldbruck.de	
Thomas Karmasin Landrat Landkreis Fürstenfeldbruck	Landrat-Karmasin@lra-ffb.de	
Johann Stürzer Geschäftsführer, Städtische Wohnraumentwicklungsgesellschaft Puchheim mbH WEP	johann.stuerzer@ wep-puchheim.de	



Rene Moroz, Stadt Gemmi	rene.moroz@sgmuenj.de	RM
Susanne Moroff, Stadt Fürstentfeldbruck	finanzverwaltung@fuertentfeldbruck.de	SM

Stadtrat
18.05.2021

Stadtrat
18.05.2021

Anlage 2



Wohnungsbau-
gesellschaft
im Landkreis
Fürstentfeldbruck

Projektdate (Annahmen)	Vergleich KommWFP u. EOF	Variante EOF (real)		
Grundstücksfläche	1.000		m ²	
BGF (= GFZ 1,0)	1.000		m ²	
Wfl. (= Wfl./ BGF 0,75)	750		m ²	
Bodenrichtwert Grundstück	1.000		€/ m ²	
Fremdkosten (netto) KGR 200-700 (Erschließung, Bau, Planung)	3.700		€/ m ² BGF	
Refinanzierungsanteil der Gesellschaft (Allgemeine Geschäftskosten, Wagnis, Verwaltungsleistungen)	300		€/ m ² BGF	
Tilgungszeitraum	30	50,00 €	Jahre	
Bewirtschaftungskosten jährlich (nicht umlagefähig)	15		€/ m ² Wfl.	
Stellplätze	15		Stück	
Zinssätze KommWFP 0,2%, EOF objektabhängiges Darlehen 0,5%, belegungsabhängiges Darlehen 1,75%, Kapitalmarktdarlehen 1,4%				
Finanzierungskosten = Zins und Tilgung (keine Abschreibung)	3,3% Tilgung	2% Tilgung		
Eigenkapital		15% Fremdkosten		

Kosten	KommWFP	EOF (Vergleich KommWFP)	EOF (real)	freifinanziert
Grundstück	1.000.000,00 €	- €	- €	1.000.000,00 €
Fremdkosten	3.700.000,00 €	3.700.000,00 €	3.700.000,00 €	3.700.000,00 €
Refinanzierungsanteil der Gesellschaft	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €
Gesamtkosten förderfähig	4.700.000,00 €			
Vergütung an Gesellschaft (Refinanzierungsanteil - nicht förderfähig)	300.000,00 €			
Förderung/ Finanzierung				
Zuschuss KommWFP	1.410.000,00 €			
Zuschuss EOF		225.000,00 €	225.000,00 €	
Darlehen BayernLaBo	2.290.000,00 €			
objektabhängiges Darlehen EOF		843.750,00 €	843.750,00 €	
Erhöhungstatbestände objektabhängiges Darlehen EOF		84.375,00 €	84.375,00 €	
belegungsabhängiges Darlehen EOF		1.077.858,88 €	1.077.858,88 €	
Kapitalmarktdarlehen		1.769.016,12 €	1.214.016,12 €	4.000.000,00 €
Mindesteigenkapitalquote			555.000,00 €	800.000,00 €
Jährliche Liquiditätsrechnung				
Mieterträge Wfl	70.250,00 €	117.000,00 €	117.000,00 €	162.250,00 €
Mieterträge Stellplätze	9.000,00 €	9.000,00 €	9.000,00 €	9.000,00 €
Erbbauzins		- €		- €
Bewirtschaftungskosten	11.250,00 €	11.250,00 €	11.250,00 €	11.250,00 €
Finanzierungskosten (BayernLabo)	68.000,00 €			
Finanzierungskosten objektabhängiges Darlehen EOF (Zinsen 0,5% p.a.)		32.000,00 €	32.000,00 €	
Finanzierungskosten belegungsabhängiges Darlehen EOF (Zinsen 1,75% p.a.)		50.000,00 €	33.000,00 €	
Finanzierungskosten Kapitalmarktdarlehen		75.000,00 €	35.000,00 €	160.000,00 €
Finanzierungskosten (Zins+Tilgung) gesamt p.a.	68.000,00 €	157.000,00 €	100.000,00 €	160.000,00 €
Liquiditätsergebnis	- €	- 42.250,00 €	14.750,00 €	- €
Miete pro m² (ohne Subjektförderung)	7,81 €	13,00 €	13,00 €	18,03 €
Miete (mit Refinanzierung Eigenanteil KommWFP)	9,00 €			
Miete (mit Subjektförderung EkSt I, II, III)	9,00 €	6, 7, 8 €	6, 7, 8 €	
Miete Dreizimmerwohnung 70 m ² (ohne Subjektförderung)	546,39 €	910,00 €	910,00 €	1.261,94 €
Miete Dreizimmerwohnung 70 m² (mit Subjektförderung, Annahme Stufe II)	546,39 €	490,00 €	490,00 €	- €

Stadtrat
18.05.2021

Markus Ostermair**Persönliche Daten**

Ausbildung	Studium des Bauingenieurwesens Technische Universität München
Akademischer Grad	Dipl.-Ing. Univ.
Geburtsdatum	25. Juni 1978
Familienstand	verheiratet, 2 Kinder
Staatsangehörigkeit	deutsch
Kammerzugehörigkeit	Bayerische Ingenieurekammer-Bau Beratender Ingenieur, Bauvorlageberechtigter Ingenieur
Lehrtätigkeit	Hochschule Augsburg, Fakultät für Architektur und Bauwesen

**Position****Geschäftsführender Gesellschafter der prb Consult GmbH & Co. KG**

Dipl.-Ing. Univ. Markus Ostermair studierte Bauingenieurwesen an der TU München. Er war bei der seele GmbH als Contract Manager für das Vertrags- und Nachforderungsmanagement bei nationalen und internationalen Projekten im Bereich der Glas-, Stahl-, Aluminium- und Membranarchitektur verantwortlich. Für das Projektmanagementbüro Hitzler Ingenieure war er bei Großprojekten im Klinikbau als Projektsteuerer und handlungsbevollmächtigter Projektleiter tätig. Von 2006 bis 2015 war er Geschäftsführender Gesellschafter der prb Consult GmbH, seit 2016 ist er Geschäftsführender Gesellschafter der prb Consult GmbH & Co. KG. Er verfügt über weitreichende Erfahrungen im Zusammenhang mit gestörten Bauabläufen und ist in der Lage, den Kern komplexer Problemstellungen herauszuarbeiten und an einer Lösung konstruktiv im Sinne des Kunden mitzuwirken. Ziel seiner Arbeit ist stets die Lösung von Problemen und niemals deren Verwaltung. Herr Ostermair ist Lehrbeauftragter an der Fakultät für Architektur und Bauingenieurwesen der Hochschule Augsburg.

Berufliche Stationen

seit 2016	Geschäftsführender Gesellschafter, prb Consult GmbH & Co. KG
seit 2017	Geschäftsführer baucultur project GmbH
seit 2010	Lehrbeauftragter an der Hochschule Augsburg
2006 – 2015	Geschäftsführender Gesellschafter, prb Consult GmbH
2011 – 2014	Leitung Vertrags- und Nachforderungsmanagement, Hitzler Ingenieure
2007 – 2010	Projektleiter im Geschäftsbereich Projektsteuerung, Hitzler Ingenieure
2006 – 2007	Leitung Claim Management, seele GmbH & Co. KG
2004 – 2005	Contract Manager, seele GmbH & Co. KG

Sanierung Lore-Malsch-Haus I

Auftraggeber: Lore-Malsch-Stiftung

Tätigkeit seit 09/2018

Brutto-Projektvolumen: 20 Mio. €

Ca. 17.000 m² BGF, Sanierung eines Pflegeheims mit ca. 200 Plätzen im laufenden Betrieb, Sanierung von angrenzenden Mitarbeiterhäusern, alle Gebäude liegen im Außenbereich

- Leistungen der Projektsteuerung gem. § 205 Heft 9 AHO in den Handlungsbereichen A bis E der Projektstufen 1 bis 5
- Quereinstieg in die laufende Maßnahme nach Austausch des Planungsteams

ESG Fürstenfeldbruck – Aufstockung Bauteil E und Neubau Bauteil F

Auftraggeber: ESG Elektroniksystem- und Logistik-GmbH

Tätigkeit seit 04/2018

Brutto-Projektvolumen: 25,6 Mio. €

Ca. 6.000 m² BGF, Erweiterung eines Büro- und Verwaltungsgebäudes im laufenden Betrieb

- Leistungen der Projektsteuerung gem. § 205 Heft 9 AHO in den Handlungsbereichen A bis E der Projektstufen 2 bis 5

Neubau einer Hauptverwaltung mit öffentlichem Forum

Auftraggeber: ZF Friedrichshafen AG

Tätigkeit seit 11/2013

Brutto-Projektvolumen: 100 Mio €, Nachforderungen 30 Mio. €

Ca. 32.000 m² BGF, Neubau von Büroflächen, Lehr- und Veranstaltungsflächen, Hörsaal und Ausstellungsbereich, Casino mit Betriebsküche in anspruchsvoller Architektur.

- Anti-Claim-Management
- Teilleistungen der Projektsteuerung gem. § 205 Heft 9 AHO in den Handlungsbereichen B, C und E der Projektstufen 3 bis 5
- Prüfung und Abwehr von Nachträgen auf Grund gestörten Planungsablaufs und gestörten Bauablaufs
- Honorarermittlung und Schlussrechnungsprüfung eines gekündigten Generalplanervertrags

Klinikum am Europakanal Erlangen – Neubau Haus M - Forensik

Auftraggeber: Kommunalunternehmen Bezirkskliniken Mittelfranken

Tätigkeit seit 07/2017

Brutto-Projektvolumen: 24,6 Mio €, Nachforderungen 1,5 Mio. €

- Teilleistungen der Projektsteuerung gem. § 205 Heft 9 AHO im Handlungsbereich E der Projektstufen 3 und 4
- Prüfung und Abwehr von Nachträgen auf Grund gestörten Planungsablaufs und gestörten Bauablaufs

Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses in der Karlstraße 47

Auftraggeber: Augustenkarree GmbH & Co. KG

Tätigkeit von 09/2014 bis 07/2017

Brutto-Projektvolumen: 11,7 Mio €, Nachforderungen 3,5 Mio. €

- Anti-Claim-Management
- Teilleistungen der Projektsteuerung gem. § 205 Heft 9 AHO in allen Handlungsbereichen der Projektstufen 4 und 5
- Prüfung und Abwehr von Nachträgen auf Grund gestörten Planungsablaufs und gestörten Bauablaufs
- Honorarermittlung und Schlussrechnungsprüfung des Generalplanervertrags

Revitalisierung des Einkaufszentrums Lochhamer Straße 31

Auftraggeber: Markus Brandl Grundstücksverwaltungs GmbH & Co. KG

Tätigkeit 05/2015 bis 02/2016

Brutto-Projektvolumen: 18,9 Mio €, Nachforderungen 2,0 Mio. €

Ca. 9.500 m² BGF Umbau und Erweiterung einer bestehenden Gewerbefläche für Einzelhandel und Büronutzung. Neubau einer offenen Tiefgarage (200 Stellplätze)

- Teilleistungen der Projektsteuerung gem. § 205 Heft 9 AHO in allen Handlungsbereichen der Projektstufen 3 und 4
- Honorarermittlung und Rechnungsprüfung eines gekündigten Generalplanervertrags

Neubau Flughafen Berlin Brandenburg „Willy Brandt“

Auftraggeber: seele GmbH und ARGE Fluggastterminal BBI VE 6.2 Los 3

Tätigkeit von 04/2010 bis 12/2017

Von der Bearbeitung umfasster Teil des Brutto-Projektvolumens: 137 Mio. €, Nachforderungen 274 Mio. €

- Kostenermittlung gestörter Planungsablauf und gestörter Bauablauf
- Erstattung von mehreren baubetrieblichen Gutachten
- Teilnahme an den Verhandlungsgesprächen zur außergerichtlichen Einigung

Neubau der Europäischen Zentralbank in Frankfurt am Main

Auftraggeber: seele GmbH

Tätigkeit von 05/2011 bis 12/2014

Von der Bearbeitung umfasster Teil des Brutto-Projektvolumens: 35,9 Mio. €, Nachforderungen 26,3 Mio. €

- Kostenermittlung gestörter Planungsablauf und gestörter Bauablauf
- Erstattung von mehreren baubetrieblichen Gutachten
- Teilnahme an den Verhandlungsgesprächen zur außergerichtlichen Einigung

Sprachen

Englisch, fließend in Wort und Schrift.

Französisch, Grundkenntnisse.



Dr. Christoph Maier
Geschäftsführer

Wohnungsbaugesellschaft im Landkreis Fürstenfeldbruck GmbH

Leitbild „Bezahlbar Wohnen in FFB“



Fürstenfeldbruck, den 19.03.2021

Wohnungsbaugesellschaft im Landkreis Fürstenfeldbruck GmbH
Münchner Str. 32 | 82256 Fürstenfeldbruck
HRB 252958 | Amtsgericht München
STEUER-NR. 117/ 142/ 60563

Geschäftsführer: Dr. Christoph Maier
christoph.maier@bezahlbarwohnen.bayern
info@bezahlbarwohnen.bayern



Die Mieten aus einem etwaigen Mietspiegel sind insoweit irreführend, als der Neumieter sich dem Niveau der aktuellen Angebotsmiete stellen muss, von günstigeren, im Mietspiegel mitabgebildeten, Bestandsmieten profitieren nur Bestandsmieter.

Die sozialhilferechtlich als angemessen festgestellten Mietobergrenzen (aktuell nettokalt pro m² in Zone 1 Städte € 11,92 Ø, in Zone 2 Gemeinden € 9,96 Ø - siehe Information über Unterkunftskosten und Sozialhilfe – LRA FFB, Amt für Soziales, Az. 31-1) spiegeln nicht die Preise am Angebotsmarkt wider, können aber als Anhaltspunkt für ein als grundsätzlich bezahlbar anzusehendes Wohnangebot verwendet werden.

In diesem Zusammenhang ist auch nicht allein auf den Mietzins pro m² zu fokussieren. Vielmehr ist der Gesamtmietzins typischer Wohnangebote für die relevanten Nutzergruppen wie Ältere, Alleinerziehende und junge Familien in den Blick zu nehmen. So kann z.B. eine Dreizimmerwohnung zu 80 m² oder mit intelligenten, flächensparenden Grundrissen zu 65 m² zur Verfügung gestellt werden.

Insoweit könnten die aktuellen Vorgaben des Landratsamtes zur sozialhilferechtlichen Angemessenheit von Wohnkosten pro Personenhaushalt als realistische Zielmarke für bezahlbares Wohnen im Landkreis im Hinblick auf Wohnungsgrößen und Mieten vereinbart werden:

**Zone 1 - Städte: Germering, Olching, Fürstfeldbruck, Puchheim und
Gemeinden: Eichenau, Emmering Gröbenzell, Maisach**

Richtwert für:	Richtgröße	Kaltmiete bis max.
1 Personenhaushalt	50 qm	620,-- €
2 Personenhaushalt	65 qm	775,-- €
3 Personenhaushalt	75 qm	870,-- €
4 Personenhaushalt	90 qm	1.040,-- €
5 Personenhaushalt	105 qm	1.275,-- €



Zone 2 - Gemeinden: Adelshofen, Alling, Altheim, Egenhofen, Grafrath, Hattenhofen, Jesenwang, Kottgeising, Landsberied, Mammendorf, Mittelstetten, Moorenweis, Oberschweinbach, Schöngesing, Türkenfeld

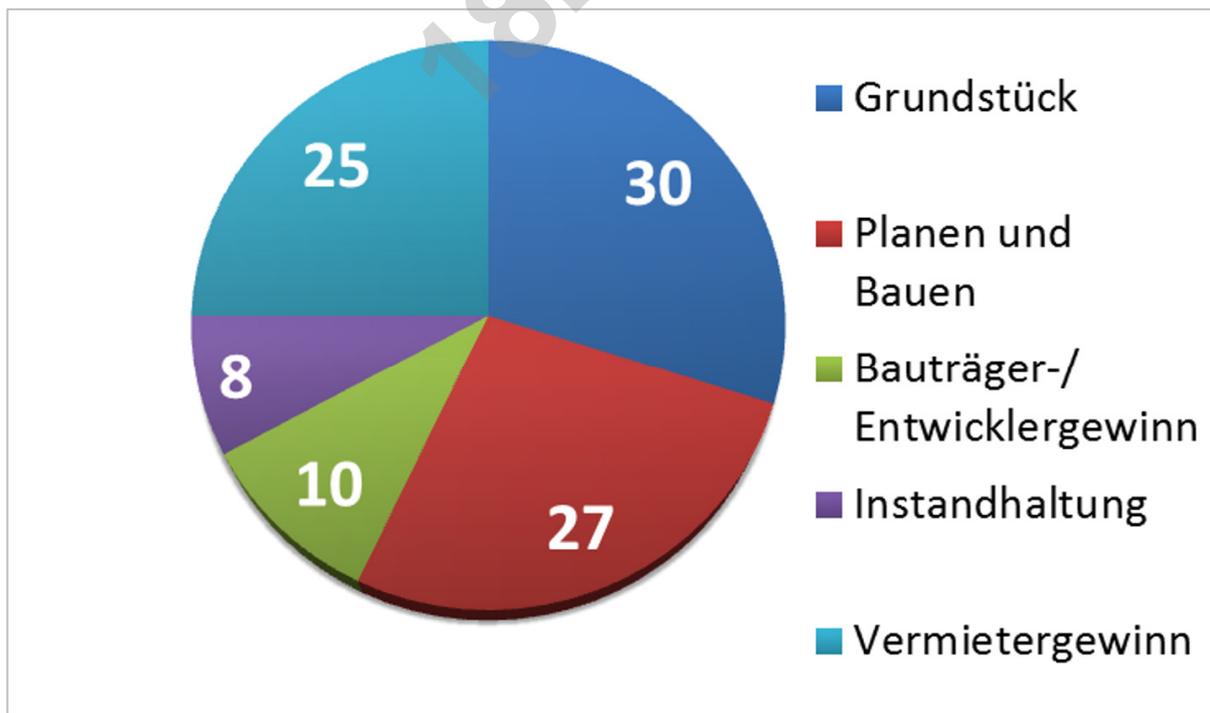
Richtwert für:	Richtgröße	Kaltmiete bis max.
1 Personenhaushalt	50 qm	600,-- €
2 Personenhaushalt	65 qm	690,-- €
3 Personenhaushalt	75 qm	715,-- €
4 Personenhaushalt	90 qm	800,-- €
5 Personenhaushalt	105 qm	920,-- €

1.2. Mit welchen Maßnahmen wird eine bezahlbare Miete erreicht?

Wie bereits ausgeführt ist zunächst auf intelligente, flächensparende Grundrisse für die relevanten Nutzergruppen zu achten.

Daneben muss man sich ansehen, welche Kostenarten sich typischerweise in jedem Euro Miete mit welchen Anteilen niederschlagen.

Bezogen auf einen Erstnutzungsbetrachtungszeitraum von 30 Jahren ergibt sich dabei ungefähr folgendes Bild:





Diese Annahmen schwanken je nach Produkt und Lage, für eine Analyse von Kostensenkungspotentialen ist aber jedenfalls eine hinreichende Grundlage gegeben.

Folgende Faktoren sind entscheidend zu Erreichung günstiger Mieten:

- intelligente, flächensparende **Grundrisse** für typische Wohnangebote
- hoher **Anteil Wohnfläche** an Bruttogeschoßfläche (ideal Wfl/ BGF 0,75)
- günstiger **Grundstückseinkauf**
- Verzicht auf **Bauträgergewinn**
- Optimierte **Planungs- und Baukosten** (Robuste Bauweise, Reduzierte Technik, Skalierung von Lösungen, bewährte Partner)
- Minimierung **Liquiditätsüberschüsse** (= Gewinn) Vermieter



1.3. Wie sieht bezahlbares Wohnen im Landkreis FFB aus?

Folgende inhaltliche Ausrichtung soll das in Wirkung der Gesellschaft ermöglichte bezahlbare Wohnen im Landkreis FFB haben.

Hauptfokus bezahlbarer Wohnraum

Unser Hauptfokus ist bezahlbarer Wohnraum. Vorrangiges Ziel sind demnach Mietangebote für typische Nutzergruppen mit möglichst günstiger Gesamtmiete. Dem sind andere Anforderungen unterzuordnen.

Intelligente, günstige Wohnangebote für Ältere, Alleinerziehende und junge Familien

Wir schaffen mit intelligenten, flächensparenden Grundrissen bezahlbare Wohnangebote für typische Nutzergruppen wie Ältere, Alleinerziehende und junge Familien. Entscheidend ist hier weniger der Mietpreis pro m², sondern vielmehr die Gesamtmiete pro Wohnangebot (so kann z.B. eine Dreizimmerwohnung mit 80 oder mit 60 m² zur Verfügung gestellt werden).

Ortsangemessene, flächenschonende Architektur

Eine gute städtebauliche Einbindung ist uns wichtig. Wir setzen auf eine orts- und situationsangemessene Architektur, die flächenschonend auf die maximal erreichbare Höhe setzt.

Wir entwickeln zwei Wohnbautypen, einen für eher urbane, einen für eher ländliche Zusammenhänge. Soweit nicht vermeidbar werden auch ungünstigere Lagen und Ausrichtungen in Kauf genommen.



Erhöhte Nutzungsdichte mit Gemeinschaftsangeboten

Wir trauen uns eine erhöhte Nutzungsdichte und mischen in einem Generationswohnkonzept die typischen Nutzergruppen kommunale Mitarbeiter, Ältere, Alleinerziehende und junge Familien.

Eher sparsamen Wohnungsgrößen stehen von allen Bewohnern nutzbare Gemeinschaftsflächen Innen (z.B. Gemeinschaftsraum) wie Außen (z.B. Mietergarten) gegenüber.

Wir überlegen bei größeren Ansiedlungen, ob ergänzend auch Flächen für genossenschaftliche Wohnangebote zur Verfügung gestellt werden.

Robuste, günstige Bauweise

Wir setzen (ohne Festlegung auf bestimmte Baustoffe) auf eine günstige, robuste und dauerhafte Bauweise mit eher geringem Instandhaltungsbedarf. Günstige Haustechnik beschränken wir auf das notwendige Maß.

Wir versuchen teure Gebäudeteile ohne unmittelbaren Wohnwert wie z.B. Tiefgaragen zu vermeiden. Dabei sind im Hinblick auf die typischen Nutzergruppen auch verminderte Stellplatzanforderungen zu diskutieren.

Energieeffizienz, Energieautarkie

Wir erfüllen selbstverständlich die gesetzlichen Energieeffizienzstandards. Wir nutzen, wo möglich, Fernwärme, setzen auf regenerative Energieerzeugung (PV-Anlagen vernünftiger Größe als Standard, soweit passend BHKW).

Hochwertige Grünräume

Wir schaffen zur Integration in bestehende Strukturen hochwertige Grünräume mit großer Offenheit zum benachbarten Raum.



Sozialer Frieden durch soziales Management

Über die Verwaltung wird ein professionelles soziales Management gewährleistet.

Dieses kümmert sich um die soziale Vernetzung der Bewohner und des örtlichen Umfeldes (so könnten z.B. die Gemeinschaftseinrichtungen auch von Nachbarn und örtlichen Vereinen mitgenutzt werden).

Es sorgt auch für die Erhaltung der Immobilie in gutem Zustand.

Schließlich kümmert es sich zugehend um die Bewohner im Hinblick auf deren finanzielle und soziale Situation.

Optimal mögliche Einbindung in öffentliche Mobilität

Wir achten auf eine optimal mögliche Einbindung der Standorte in das örtliche öffentliche Mobilitätsangebot. Gemeinsam nutzbare individuelle Mobilitätsangebote können bei größeren Ansiedlungen überlegt werden.

Frühzeitiger, ernsthafter Bürgerdialog

In einem frühzeitigen und ernsthaften Bürgerdialog versuchen wir, ggfs. bestehende Vorbehalte auszuräumen, erklären wir die Vorteile der jeweiligen Ansiedlungen und erarbeiten gemeinsam den Mehrwert von kommunalem bezahlbarem Wohnraum für die Bürgerinnen und Bürger vor Ort.

Fürstfeldbruck, den 19.03.2021

Dr. Christoph Maier
Geschäftsführer

Stadtrat
18.05.2021