

Sitzungsunterlagen

20. öffentliche und nichtöffentliche
Sitzung des Planungs- und
Bauausschusses

19.01.2022

Planungs- und
Bauausschuss
19.01.2022

Planungs- und
Bauausschuss
19.01.2022

Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente	
Einladung öffentl.	5
Vorlagendokumente	
TOP Ö 1 Bekanntgabe von in nichtöffentlichen Sitzungen gefassten Beschlüssen gem. Art. 52 Abs. 3 GO	
2022_01_19 TOP 1 - Bekanntgabe von in nö Sitzung gefassten Beschlüssen	7
TOP Ö 2 Antrag auf Vorbescheid für den Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage auf Flurnr. 1245/4 und 1245/5, Gemarkung Fürstenfeldbruck	
Vorlage mit Sitzungsdaten Ausschuss 2600/2021	9
TOP Ö 3 AEZ Heimstättenstraße – Planungsüberlegungen; Bericht; Grundsatzbeschluss	
Vorlage mit Sitzungsdaten Ausschuss 2604/2021	17
Anlage 1.1 1102_01 Vorentwurf EG vom 12.07.21 2604/2021	23
Anlage 1.2 1102_02 Vorentwurf 1.OG vom 12.07.21 2604/2021	25
Anlage 1.3 1102_03 Ansicht OST_12.07.21 2604/2021	27
Anlage 2 Lageplan mit Luftbild 2604/2021	29
Anlage 3 Lageplan mit BBP Nr. 43 2604/2021	31
TOP Ö 4 Sachantrag Nr. 063/ 2020-2026 Antrag auf Schutz gegen Extremhochwasser (HQextrem) in der Bauleitplanung	
Vorlage mit Sitzungsdaten Ausschuss 2611/2021	33
Anlage 1 SA-Nr. 063 StRe Dr. Zierl und Kreis Antrag auf Schtz gegen Extremhochwasser in der Bauleitplanung 2611/2021	39
TOP Ö 5 Sachantrag Nr. 070/2020-2026 BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, CSU, FDP; Erneuerbare Energien ausbauen	
Vorlage mit Sitzungsdaten Ausschuss 2605/2021	47
SA-Nr. 070 StRe Lohde, Halbauer, Wollenberg Erneuerbare Energien ausbauen 2605/2021	51

Planungs- und
Bauausschuss
19.01.2022

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

Bauamt / sr.

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, 22.12.2021

Einladung zur **20. öffentlichen und nichtöffentlichen Sitzung des Planungs- und** **Bauausschusses**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lade ich Sie zu der am **Mittwoch, 19.01.2022, 18:00 Uhr**, im großen Sitzungssaal des Rathauses stattfindenden Sitzung **des Planungs- und Bauausschusses** ein.

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil:

1. Bekanntgabe von in nichtöffentlichen Sitzungen gefassten Beschlüssen gem. Art. 52 Abs. 3 GO
2. Antrag auf Vorbescheid für den Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage auf Flurnr. 1245/4 und 1245/5, Gemarkung Fürstenfeldbruck; Schillerstr. 47-49
3. AEZ Heimstättenstraße – Planungsüberlegungen; Bericht; Grundsatzbeschluss
4. Sachantrag Nr. 063/ 2020-2026 Antrag auf Schutz gegen Extremhochwasser (HQextrem) in der Bauleitplanung
5. Sachantrag Nr. 070/2020-2026 BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, CSU, FDP; Erneuerbare Energien ausbauen
6. Verschiedenes

Nichtöffentlicher Teil:

1. Grundstücksangelegenheiten
2. Grundstücksangelegenheiten
3. Verschiedenes

Freundliche Grüße

Christian Stangl
2. Bürgermeister

Planungs- und
Bauausschuss
19.01.2022

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

19. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.	Bekanntgabe von in nichtöffentlichen Sitzungen gefassten Beschlüssen gem. Art. 52 Abs. 3 GO			
TOP - Nr.	Ö 1	Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:	4/sr.	Erstelldatum	20.12.2021	
Verfasser	Schmid, Ramona	Zuständiges Amt	Amt 4	
Sachgebiet	40 Bauamt	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2. Bgm:		
Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss	Entscheidung	19.01.2022	Ö

Entsprechend den Bestimmungen des Art. 52 Abs. 3 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern und des § 38 Abs. 3 der Geschäftsordnung für den Stadtrat wird nachfolgender Tagesordnungspunkt der **nichtöffentlichen Sitzung des Planungs- und Bauausschusses vom 21.07.2021** bekannt gegeben:

TOP 1	Vorkaufsrechtsanfrage für das Grundstück Fl.Nr. 182/1 und einem 1/2 MEA an der Fl.Nr. 182/2, Gemarkung Fürstenfeldbruck, Pucher Straße 6a
-------	--

Beschluss:

Der Planungs- und Bauausschuss beschließt:

Das Vorkaufsrecht für die Grundstücke Fl.Nr. 182/1 und 182/2 (1/2 MEA), Gemarkung Fürstenfeldbruck, Pucher Straße 6a wird ausgeübt. Der Oberbürgermeister wird ermächtigt, entsprechende Rechtshandlungen vorzunehmen.

Planungs- und
Bauausschuss
19.01.2022

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 2600/2021

20. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.	Antrag auf Vorbescheid für den Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage auf Flurnr. 1245/4 und 1245/5, Gemarkung Fürstenfeldbruck; Schillerstr. 47-49			
TOP - Nr.	Ö 2	Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:	V-2021-14-2	Erstelldatum	01.12.2021	
Verfasser	Baumgärtner, Sandra	Zuständiges Amt	Amt 4 Amt 3	
Sachgebiet	42 Bauverwaltung	Abzeichnung OB:		
		Abzeichnung 2. Bgm:		
Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss	Kenntnisnahme	19.01.2022	Ö

Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Bauausschuss beschließt:
 Der Antrag auf Vorbescheid vom 20.05.2021 ist gemäß §34 BauGB planungsrechtlich nicht zulässig. Dem Antrag wird daher nicht zugestimmt.

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

Sachvortrag:

Gegenstand des Antrages auf Vorbescheid ist die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit II +T (Terrassengeschoss) und Tiefgarage auf dem Baugrundstück Fl.Nr.1245/4 und 1245/5 der Gemarkung Fürstenfeldbruck in der Schillerstr. 47 und 49.

Auf dem Baugrundstück Fl.Nr.1245/4 befindet sich aktuell ein zweistöckiges Wohngebäude mit giebelseitigem Satteldach (II+D), welches über die gesamte Gebäudelänge auf der Ostseite hin über einen erdgeschossigen Anbau mit Flachdach verfügt. Das Flurstück Nr.1245/5 ist derzeit ebenfalls mit einem zweistöckigen Wohngebäude mit giebelseitigem Satteldach (II+D), welches mit der östlichen Grundstücksgrenze über zwei kleinere erdgeschossige Anbauten verbunden ist, bebaut.

Die vorliegende Planung sieht nun den Abriss des Bestandes und den Neubau von zwei freistehenden Mehrfamilienhäusern (II+D) mit gemeinsamer Tiefgarage vor, welche über die im Norden liegende Schillerstraße erschlossen werden sollen. Das Dachgeschoss soll bei beiden Baukörpern als Terrassengeschoss mit Dachbegrünung ausgebildet werden, welches auf allen Seiten einen Rücksprung von der Außenwand des darunter liegenden Geschosses aufweist. Die Dachterrassenfläche soll größtenteils extensiv begrünt werden. Das Dach des Terrassengeschosses soll ebenfalls begrünt und mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet werden. Die Wandhöhe der beiden Mehrfamilienhäuser soll jeweils 6,00 m, die Firsthöhe 8,55 m betragen.

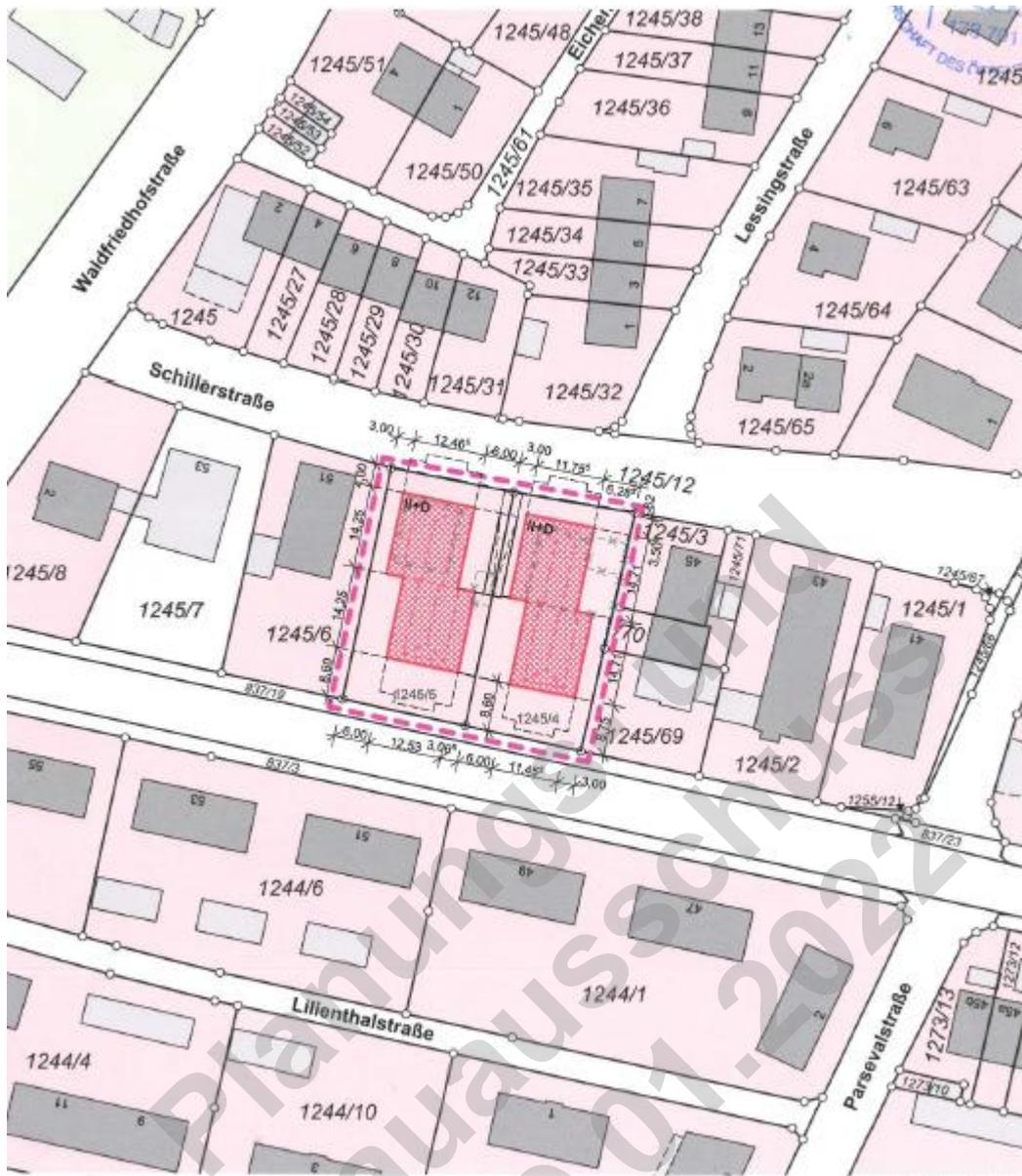
Im Rahmen des Antrags auf Vorbescheid sollen folgende Fragen beantwortet werden:

Frage 1:

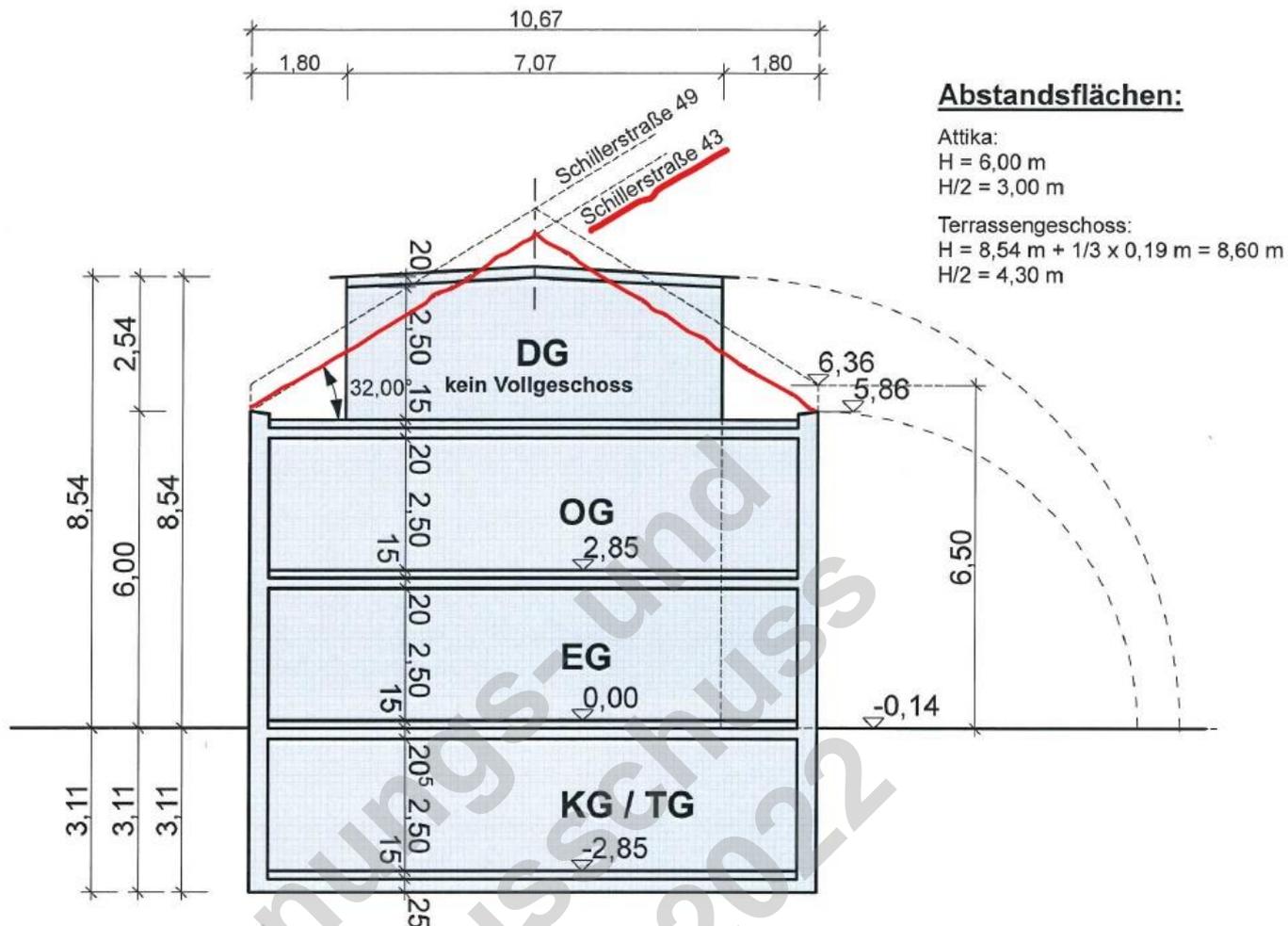
Ist das Wohngebäude auf Flurnummer 1245/4 wie im Grundriss und Schnitt in Lage und Größe dargestellt, planungsrechtlich zulässig?

Frage 2:

Ist das Wohngebäude auf Flurnummer 1245/5 wie im Grundriss und Schnitt in Lage und Größe dargestellt, planungsrechtlich zulässig?



1. Gezeichneter Lageplan; nicht maßstabsgetreu



2. Schnitt; nicht maßstabsgetreu

Planungsrechtliche Beurteilung:

Die Baugrundstücke Fl.Nr.1245/4 und 1245/5 der Gemarkung Fürstenfeldbruck in der Schillerstr. 47 und 49 liegen im nicht überplanten Innenbereich und sind demzufolge nach § 34 Baugesetzbuch -BauGB- zu beurteilen. Danach ist gemäß § 34 Abs. 1 BauGB ein Bauvorhaben bauplanungsrechtlich zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Im Rahmen des § 34 BauGB ist zu prüfen, ob sich das Gebäude mit dem Terrassengeschoss in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. In diesem Falle sind folgende Parameter, die nach außen wahrnehmbar in Erscheinung treten zu überprüfen:

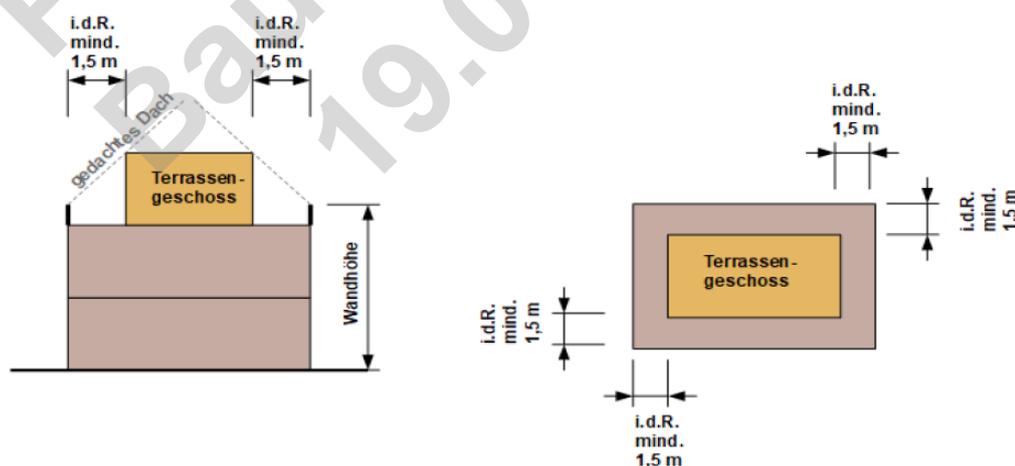
- Wand-und Firsthöhe
- Grundfläche
- Verhältnis von bebauter zu unbebauter Grundstücksfläche

Entscheidend ist die **Gesamtkubatur des Gebäudes**, d. h. ein vergleichbares Gebäude, ein Referenzobjekt, auf welches man sich bezieht, muss im Geviert vorhanden sein. Insbesondere die Wandhöhe, also die Oberkante der Attika, bzw. die Oberkante des Geländers des Terrassengeschosses, muss aus der Umgebung ableitbar sein.

Merkmale des Einfügens nach § 34 BauGB für Terrassengeschosse nach Meinung der LBK München:

- Das Terrassengeschoss lässt sich in die vorhandenen Dachformen in der Umgebung integrieren. Man spricht hier auch von dem sog. Einschreiben in die Hüllkurve des jeweiligen Referenzgebäudes (sog. Einschreiben).
- Das Terrassengeschoss weist i. d. R. allseitig einen mindestens 1,50 m tiefen Rücksprung von der Außenwand des darunter liegenden Geschosses auf (gilt auch für Dachüberstände). Zu beachten ist, dass der Rücksprung von mind. 1,50 m allseits eine Richtschnur für die Zulässigkeit ist, jedoch keine starre Grenze.
- Die Wandhöhe (inkl. Terrassengeländer) entspricht den Wandhöhen der näheren Umgebung.
- Zu beachten ist, dass auch die Anzahl der Geschosse im Einzelfall maßgeblich sein kann. Ein Terrassengeschoss kann dann wegen der nicht vorhandenen Geschossigkeit unzulässig sein.

* Terrassengeschosse sind von der Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurückversetzte oberste Geschosse eines Gebäudes.

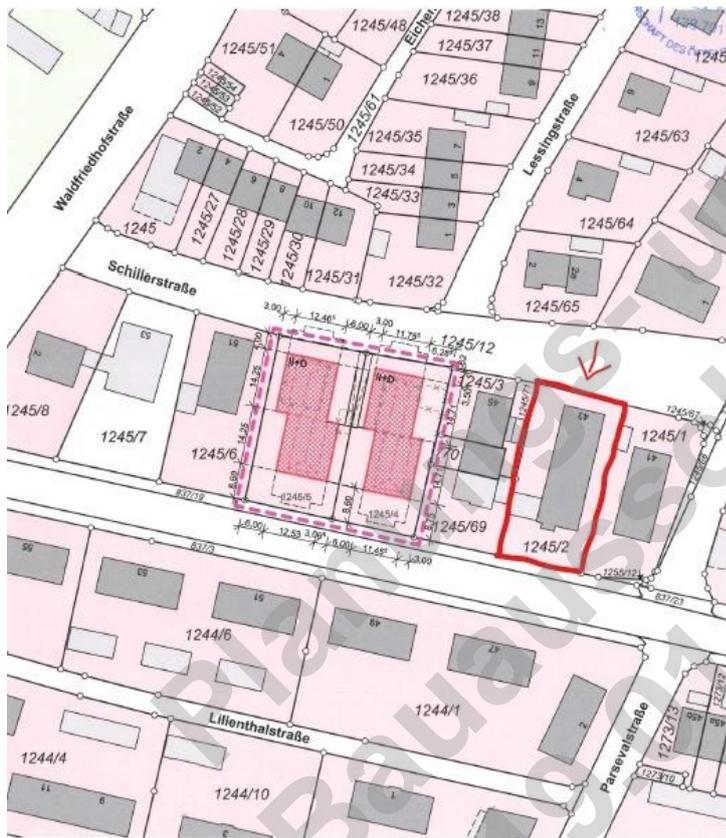


3. Einschreiben in die Hüllkurve des Referenzobjektes

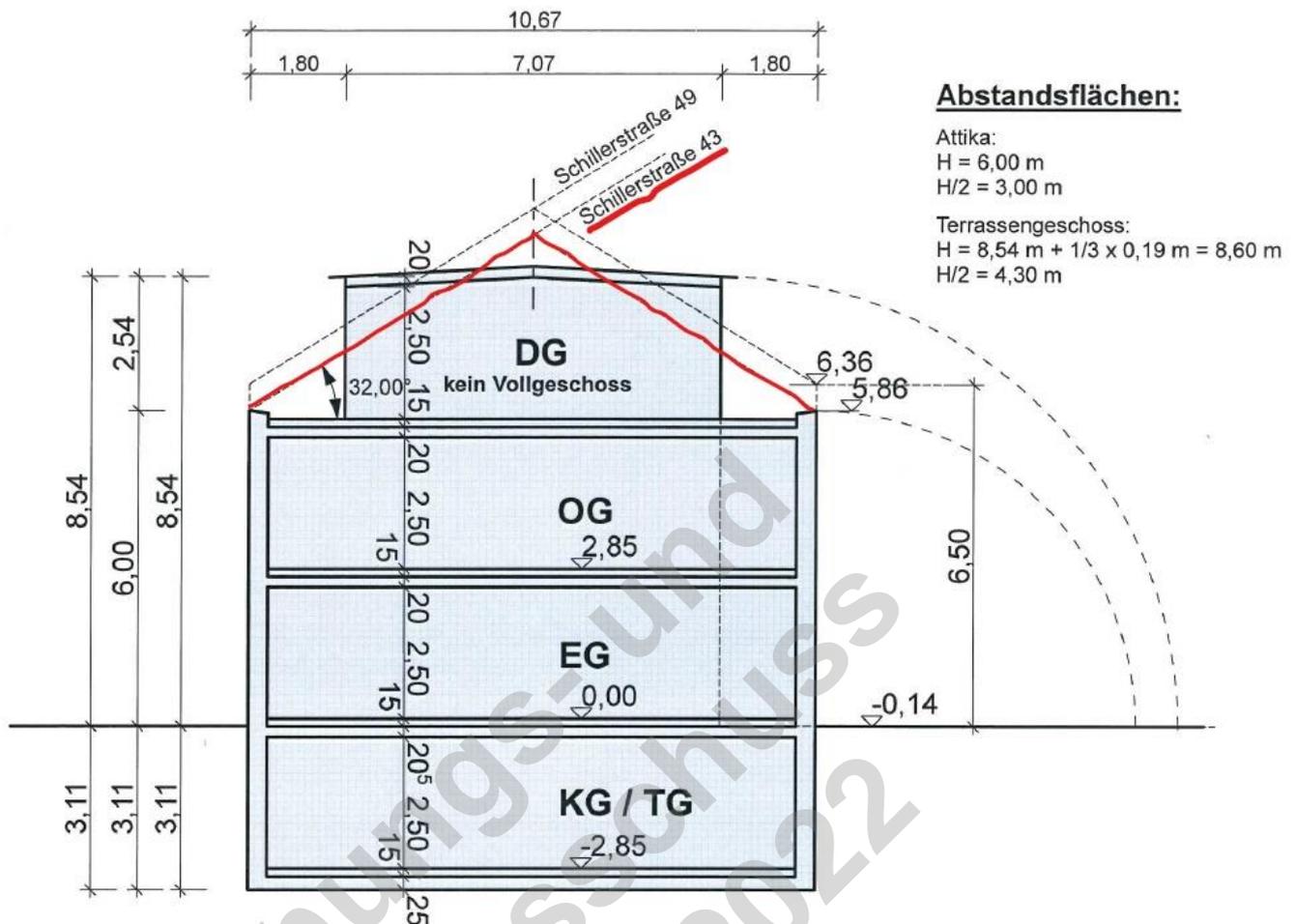
4. Allseitiges Einrücken von mind.1,50 m

Als Bezugsfall für das Einfügen nach § 34 wurde hier das Bauvorhaben Schillerstr. 43 ausgewählt, welches sich 2 Grundstücke weiter östlich vom Antragstellerobjekt befindet.

Die geplante Variante mit dem Terrassengeschoss geht deutlich über die Hüllkurve des Referenzobjektes hinaus. Das Referenzobjekt gilt hier als Maßstab für die prägende Umgebung.



4. Darstellung Referenzobjekt Schillerstr. 43;



Städtebauliche Einschätzung:

Das Gebiet ist geprägt von zweigeschossigen Gebäuden mit flachen Satteldächern (II +D, wobei D kein Vollgeschoss ist).

Durch die beantragten Terrassengeschosse, welche über die Hüllkurve der prägenden Bebauung hinausgehen, wird eine III-geschossige Wirkung erzeugt, welche sich aus unserer Sicht nicht in die Umgebung einfügt sowie auf diese einen Bezugsfall schaffen würde. Es werden deshalb negative städtebauliche Auswirkungen befürchtet. Denkbar wäre entweder eine Bebauung mit entsprechend weiter zurückgesetzten Terrassengeschossen oder mit ausgebautem Satteldach in Verbindung mit untergeordneten Dachgauben (vgl. städtische Dachgaubenstatzung).

Dem Bauvorhaben wird deshalb planungsrechtlich nicht zugestimmt.

Das Bauamt kommt daher zu dem auf dem Deckblatt formulierten Beschlussvorschlag.

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 2604/2021

20. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.	AEZ Heimstättenstraße – Planungsüberlegungen; Bericht; Grundsatzbeschluss			
TOP - Nr.	Ö 3	Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:	41-Rz	Erstelldatum	01.12.2021	
Verfasser	Reize, Markus	Zuständiges Amt	Amt 4	
Sachgebiet	41 Stadtplanung, Bauleitplanung, Verkehrsplanung	Abzeichnung OB:		
		Abzeichnung 2. Bgm:		
Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss	Entscheidung	19.01.2022	Ö

Anlagen:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Planungsunterlagen Büro BZ Büchl von 07/2021 (Lageplan EG, 1. OG, Ansicht Ost) 2. Lageplan Planungsgebiet mit Luftbild 3. Lageplan mit BBP Nr. 43
----------	--

Beschlussvorschlag:

Für das Areal des AEZ-Einkaufsmarktes an der Heimstättenstraße wird auf Grundlage der in Anlage 1 beigefügten Planung eine Änderung des Bebauungsplanes in Aussicht gestellt, sofern die in der Sitzungsvorlage aufgezeigten Planungsvorgaben berücksichtigt werden.

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

Sachvortrag:

Sachstand

Der Stadt liegen für das Areal des AEZ-Einkaufsmarktes an der Heimstättenstraße (Fl.-Nrn. 867 und 866/1) Planungsüberlegungen des Eigentümers vor, diesen durch einen größeren Einkaufsmarkt zu ersetzen (s. Anlage 1). Die bestehende Tankstelle auf Fl.-Nr. 866/1 (s. Anlage 2) soll dabei aufgegeben werden.

Nach Aussage des Eigentümers ist der derzeitige Einkaufsmarkt (Lebensmittel-Vollsortimenter) aufgrund der vergleichsweise geringen Größe (Geschossfläche: ca. 1.200 m² zzgl. Lager; insgesamt ca. 1.600 m²) dauerhaft nicht mehr überlebensfähig. Die Stadtverwaltung ist diesbezüglich seit ca. 2 Jahren in Gesprächen mit dem Investor. Ursprüngliche Überlegungen sahen eine Kombination von Einzelhandel im Erdgeschoss und Wohnen in den Obergeschossen (auf zwei Ebenen) vor, ähnlich wie im Bereich des Einkaufszentrums am S-Bahnhof Buchenau entlang der Industriestraße. Der Investor hat sich jedoch dazu entschieden, sein ursprüngliches Konzept sowohl aus städtebaulichen als auch aus firmenpolitischen Gründen nicht mehr weiter zu verfolgen und bittet nunmehr um eine Entscheidung, ob die Stadt dazu bereit ist, auf dieser Grundlage die ggf. hierfür erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

Planungskonzept

Das vorgelegte Konzept (s. Anlage 1) sieht ein zweigeschossigen Einkaufsmarkt mit insgesamt ca. 2.600 m² Geschossfläche (EG 1.600 m², OG: 1.000 m²) zzgl. ca. 500 m² Lager vor. Im Untergeschoss ist ein Getränkemarkt mit einer GF von ca. 750 m² geplant. Die Geschossfläche des Einkaufsmarktes liegt somit bei ca. 3.850 m².

Darüber hinaus soll der Bereich in Anlehnung an das ehemalige Café Rieger im Eckbereich zur Alpenstraße mit einem neuen Café (ebenfalls zweigeschossig; geschätzte GF ca. 500 m²) als identitätsstiftendes Quartierszentrum aufgewertet werden. In diesem Zusammenhang ist geplant, den Vorbereich zur Heimstättenstraße hin durch einen Rücksprung platzartig aufzuweiten und umzugestalten. Es wird vorgeschlagen, diese platzartige Umgestaltung über die Heimstättenstraße hinweg auf den gesamten östlich angrenzenden öffentlichen Raum bis zur nördlichen Einmündung der Alpenstraße auszuweiten. Die geplante Geschossfläche insgesamt (Gesamt-GF) liegt derzeit bei ca. 4.350 m².

Der Baukörper ist im Obergeschoss zurückgesetzt, die Dachflächen sind überwiegend begrünt, Teile der Dachfläche sollen durch das Café als Dachterrasse genutzt werden. Es ist angedacht, das Gebäude größtenteils als Holzbau auszuführen. Zur Heimstättenstraße hin soll mit einer Glasfassade im Erdgeschoss ein attraktives Erscheinungsbild geschaffen werden. Das derzeitige Parken wird in einer Tiefgarage verlegt, die über die Heimstättenstraße erschlossen wird.

Insgesamt soll mit der geplanten Bebauung das bisherige Nahversorgungszentrum gesichert und gegenüber dem Bestand die städtebauliche Qualität erhöht werden.

Beurteilung

Planungsrechtliche Situation:

Für das Areal gilt der Bebauungsplan Nr. 43 aus dem Jahr 1968 (s. Anlage 3). Dieser setzt verteilt auf zwei Bauräume für das Grundstück Fl.-Nr. 867 (ca. 3.535 m²), auf welchem sich der bestehende Einkaufsmarkt befindet, ein Sondergebiet „Ladengebiet“ (SO) mit einer GRZ von 0,3 sowie einer GFZ von 0,75 fest. Das nördlich angrenzende Grundstück Fl.-Nr. 866/1 (ca. 1.070 m²), ist als Mischgebiet (MI) mit einer zwingend dreigeschossigen Bebauung und einer GRZ von 0,3 sowie einer GFZ von 0,80 festgesetzt. Zusammen ermöglicht der Bebauungsplan eine Geschossfläche von ca. 3.500 m² (ca. 2.600 + ca. 900 m²).

Sowohl im geltenden Flächennutzungsplan als auch im Entwurf zur FNP-Neuaufstellung ist das Areal als Sondergebiet (für großflächigen Einzelhandel) sowie als Wohnbaufläche dargestellt.

Das Gesamtmaß der geplanten baulichen Nutzung mit einer Gesamt-GF von ca. 4.350 m² liegt ca. 850 m² (+ ca. 25%) über dem, was der bisherige Bebauungsplan ermöglicht. Die geplante Einzelhandelsnutzung mit einer geplanten Geschossfläche (GF) von insgesamt von ca. 3.850 m² übersteigt das für den Bereich des Sondergebiets festgesetzte Maß (ca. 2.650 m²) um ca. 1.200 m² bzw. um ca. 45%.

Darüber hinaus wird das geplante Einkaufszentrum in Form eines Baukörpers auf den nördliche Mischgebiet ausgeweitet, so dass insgesamt die Änderung des Bebauungsplanes für erforderlich erachtet wird.

Städtebau:

Art der Nutzung:

Aus städtebaulicher Sicht wird ausdrücklich begrüßt, dass mit der geplanten Bebauung das bisherige Nahversorgungszentrum gesichert wird. Der bestehende Einkaufsmarkt hat als Lebensmittelvollsortimenter eine wichtige Nahversorgungsfunktion für den Brucker Westen im Bereich zwischen Landsberger Straße und dem Einkaufszentrum am S-Bahnhof Buchenau. Im Bereich südlich des Einkaufsmarktes stellt dieser gegenwärtig sogar der einzige größere Nahversorger dar. Seit der Schließung des Einkaufsmarktes an der Buchenauer Straße besitzt der Markt auch noch eine Nahversorgungsfunktion für den Bereich südlich des Geisinger Steigs. Auch der Entfall der Tankstelle sowie das geplante Café werden begrüßt.

Dennoch wäre es aus Sicht der Verwaltung wünschenswert, wenn es gelänge, die geplanten Nutzungen in gewissem Umfang durch eine Wohnnutzung zu ergänzen.

Maß der Nutzung / Bebauungsstruktur:

Die umgebende Bebauung wird von einer überwiegend zweigeschossigen Bebauung (mit Dach) geprägt; nach Norden hin schließt eine dreigeschossige Bebauung (mit Dach) an. Insofern fügt sich die geplante Höhenentwicklung mit zwei (gewerblichen) Vollgeschossen in die Umgebung grundsätzlich ein (s. Anlage 1, Ansicht / Ost).

Durch die Überbauung der beiden Grundstücke in Form eines Baukörpers entsteht eine Baukörperlänge in ca. 65 m, die im weiteren Verlauf der Heimstättenstraße bereits vorhanden ist.

Allerdings wird der Straßenraum in der Heimstättenstraße gegenüber dem Bebauungsplan vorgegebenen Bauraum, welcher gegenüber dem Bestandsgebäude weiter östlich endet) zusätzlich verengt. Der Rücksprung parallel zur Gebäudeflucht östlich der Alpenstraße mit gleichzeitiger Drehung des Platzraums schräg zur Heimstätten-

straße wirkt etwas unbegründet. Es wird vorgeschlagen, ausgehend vom bisherigen Bebauungsplan die Gebäudeflucht der Bestandsgebäude westlich der Heimstättenstraße allenfalls geringfügig zu überschreiten. Nach Norden hin wäre grundsätzlich ein zusätzliches Geschoss denkbar.

Freiraumstruktur:

Der Vorschlag, im Zusammenhang mit der Neubebauung eine platzartige Umgestaltung des öffentlichen Raumes über die Heimstättenstraße hinweg zu schaffen wird grundsätzlich begrüßt. Allerdings ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt unklar, ob der angedachte Platz realisiert wird. Darüber hinaus handelt es sich bei der Heimstättenstraße um eine Hauptsammelstraße, so dass fraglich erscheint, ob dort die angedachte Platzgestaltung im Bereich der Heimstättenstraße möglich sein wird, was zu einer Teilung des Platzes zur Folge hätte. Aus diesem Grund sollte der Vorbereich im Bereich des Cafés so dimensioniert sein dass dieser auch ggf. eigenständig funktioniert und ist daher noch etwas zu vergrößern.

Weiterhin wird vorgeschlagen, die Gebäudeflucht der Bestandsgebäude als Ordnungsstruktur für die Vorplatzgestaltung heranzuziehen.

Insgesamt besteht mit der geplanten Neubebauung des Areals ein großes Potenzial für eine städtebauliche Aufwertung des Gesamtbereichs. Mit dem vorgelegten Planungskonzept wird gegenüber dem Bestand die städtebauliche Qualität des Areals bereits deutlich erhöht.

Weiteres Vorgehen

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

- 1.) Prüfung, das Gebäude größtenteils als Holzbau auszuführen und auf den Dachflächen eine Photovoltaikanlage anzubringen
- 2.) Prüfung einer ergänzenden Wohnbebauung, insbesondere im nördlichen Bereich
- 3.) Reduzierung der Überschreitung der bisherigen Gebäudeflucht zur Heimstättenstraße
- 4.) Vergrößerung des platzartigen Vorbereichs vor dem Café

Das Projekt befindet sich in der aktuellen Prioritätenliste des Bauamts im sogenannten „Sammelbecken“. Seitens des Investors wird ein Baubeginn in ca. 2 Jahren angestrebt.

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

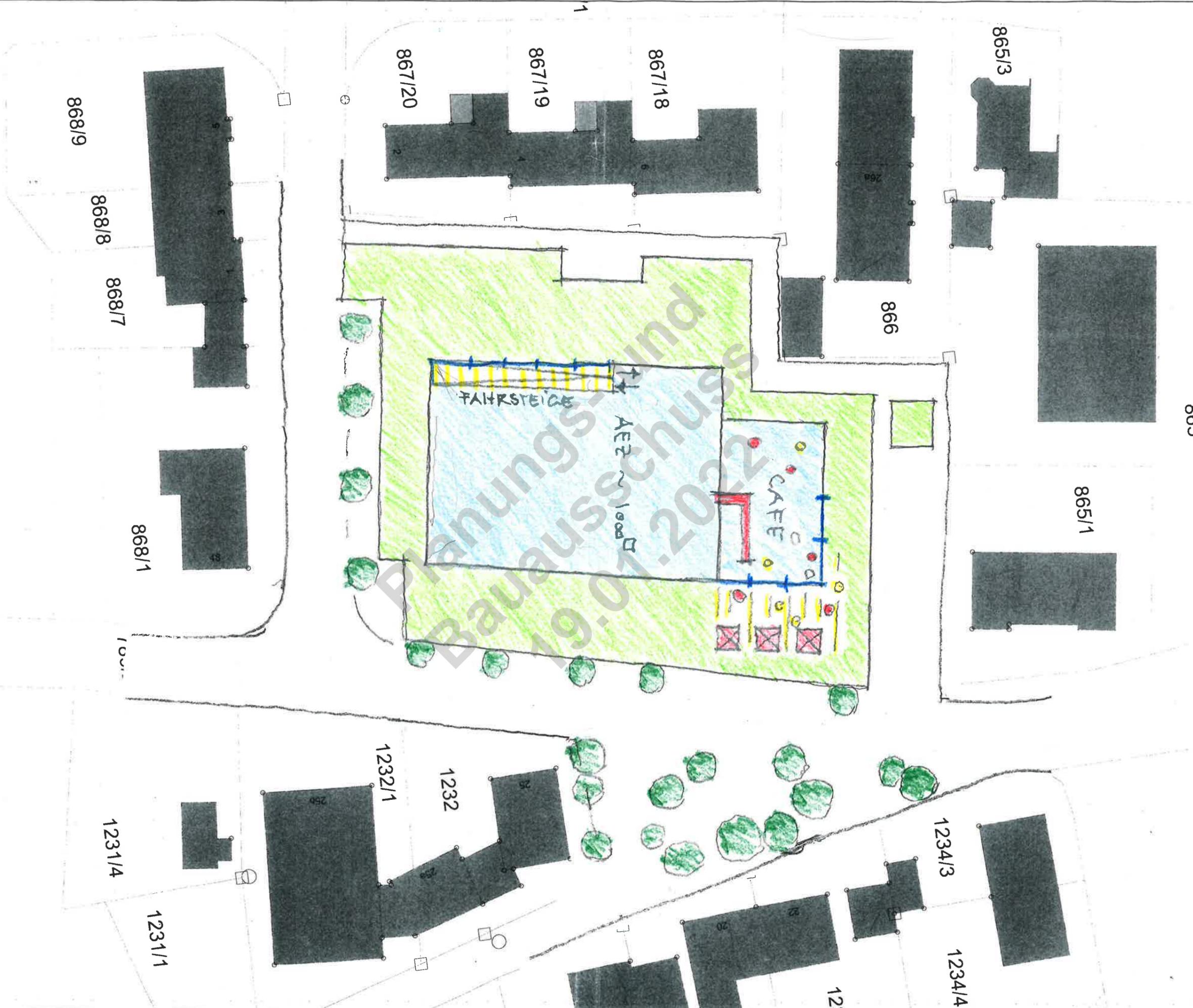
Planungs- und
Bauausschuss
19.01.2022



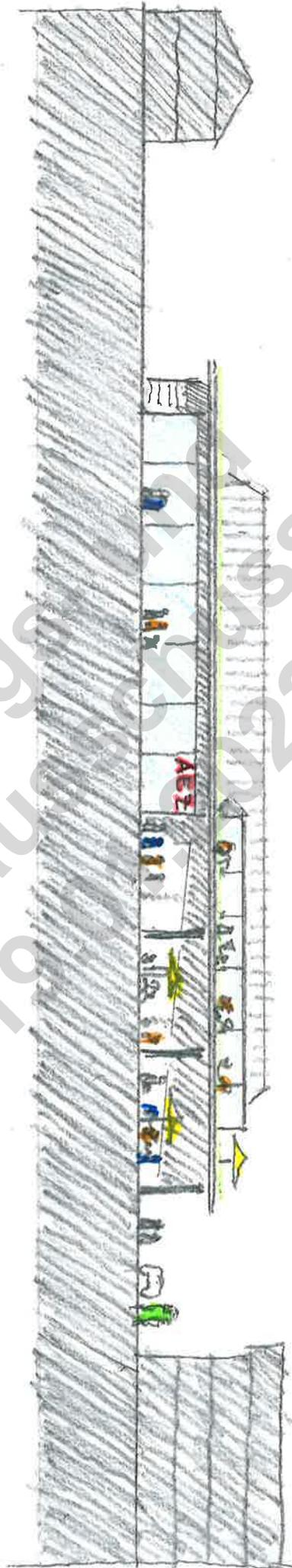
Planungs- und Bauantrag 01.2022

EG

Planungs- und
Bauausschuss
19.01.2022



Planungs- und
Bauausschuss
19.01.2022



Planungs
Bauau
10.07.22

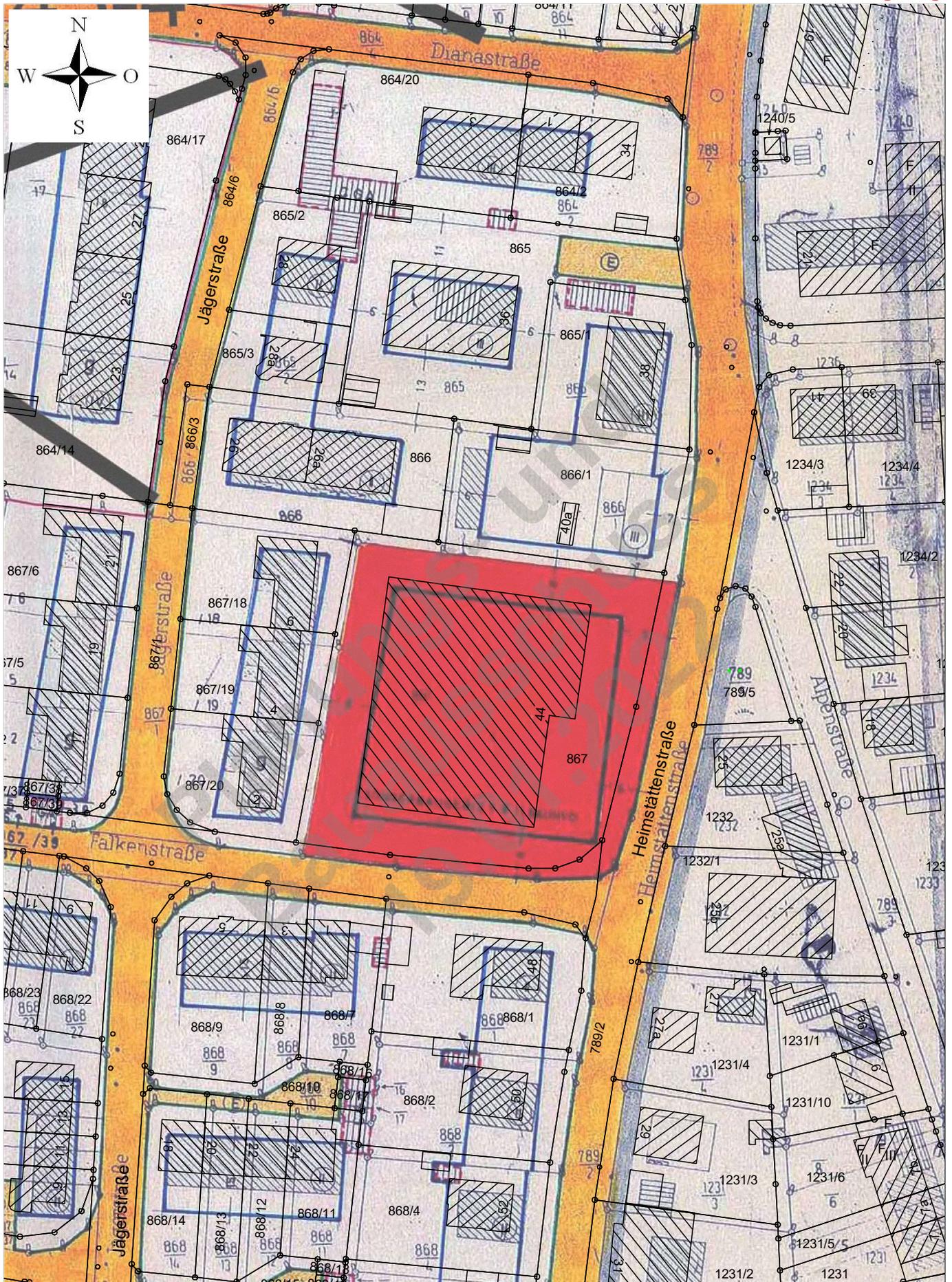
AEZ - HEIMST. STR FFB
ANSICHT OST
B+2 1:500 12.7.21

Planungs- und
Bauausschuss
19.01.2022



 <p>Stadt Fürstentfeldbruck Hauptstraße 31 82256 Fürstentfeldbruck www.fuerstentfeldbruck.de</p>	Tel.: 08141 281 0 Fax.: 08141 281 X	Bearbeitet:	Datum: 19.12. 2021
	Plan-Nr.: Lageplan mit Luftbild	Maßstab: 1:1000	

Planungs- und
Bauausschuss
19.01.2022



Stadt Fürstentfeldbruck

Hauptstraße 31 Tel.: 08141 281 0
 82256 Fürstentfeldbruck Fax.:08141 281 X
 www.fuerstentfeldbruck.de

Bearbeitet:

Datum: 19.12. 2021

Plan-Nr.: Lageplan

Maßstab: 1:1000

Planungs- und
Bauausschuss
19.01.2022

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 2611/2021

20. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.	Sachantrag Nr. 063/ 2020-2026 Antrag auf Schutz gegen Extremhochwasser (HQextrem) in der Bauleitplanung		
TOP - Nr.	Ö 4	Vorlagenstatus	öffentlich
AZ:	41-Zw	Erstelldatum	13.12.2021
Verfasser	Zweckl, Florian	Zuständiges Amt	Amt 4 Amt 3
Sachgebiet	41 Stadtplanung, Bauleitplanung, Verkehrsplanung	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2./ 3. Bgm:	
Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum
1	Planungs- und Bauausschuss	Entscheidung	19.01.2022
			Ö

Anlagen:	1 SA-Nr. 063 StRe Dr. Zierl und Kreis Antrag auf Schutz gegen Extremhochwasser in der Bauleitplanung
----------	---

Beschlussvorschlag:

1. An die Verwaltung ergeht kein weiterführender Arbeitsauftrag zur Bearbeitung des Sachantrags.
2. Die Bearbeitung des Sachantrags ist abgeschlossen.

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

Sachvortrag:**I. Antrag**

Der Sachantrag Nr. 063/2020-2026 ist am 12.08.2021 eingegangen. Gegenstand des Antrags ist der „**Schutz gegen Extremhochwasser (HQextrem) in der Bauleitplanung**“ (siehe Anlage 1).

Der Sachantrag beinhaltet folgende Beschlussvorschläge:

1. *Zur Stärkung der Hochwasserresilienz in Gebieten, die in den amtlichen Hochwassergefahrenkarten des bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) als „HQextrem“ klassifiziert sind, beschließt der Stadtrat für die Bauleitplanung und für die Baugenehmigung in diesen Gebieten folgende Grundsätze:*
 - 1.1. *Bauwerber*innen müssen nachweisen, dass (und wie) sie die geplanten Gebäude gegen die in der Hochwassergefahrenkarte für die Kategorie HQextrem angegebene mögliche Wassertiefe zu schützen.*
 - 1.2. *Zudem müssen die Bauwerber*innen nachweisen, dass das Bauprojekt die Hochwasserresilienz der Nachbarschaft nicht verschlechtert.*
 - 1.3. *Die in der Stadt für den Katastrophenschutz zuständigen Stellen prüfen vorab die Durchführbarkeit eventuell im Ernstfall nötiger Evakuierungsmaßnahmen, insbesondere bei schutzbedürftigen Nutzungen wie Kitas, Schulen oder Einrichtungen für ältere Menschen oder Menschen mit Behinderung.*
2. *Weiterhin beschließt der Stadtrat für die geplanten Studien zur Auswirkung von Starkregenereignissen:*
 - 2.1. *Als „Worst-Case-Szenario“ wird eine Wetterlage zu Grunde gelegt, wie sie im Juli 2021 in Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz auftrat.*
 - 2.2. *Die Hochwasser-Gefahrenkarte wird um Fließgeschwindigkeit und Wasserabfluss-Richtung ergänzt.*
 - 2.3. *In der Studie soll auch analysiert werden, welchen Einfluss Starkregenereignisse auf die Höhe des Grundwassers haben und daraus – analog zur flussbezogenen Hochwassergefahrenkarte – eine Gefahrenkarte für das Stadtgebiet ableiten („Überschwemmung von unten“).*

Im Weiteren wird darauf hingewiesen, dass folgende, von der Stadt zurzeit bearbeitete Baugebiete in als HQextrem klassifizierten Gebieten liegen:

- Baugebiet „Krebsenbach Nord“ (Wassertiefe bei HQextrem: bis 0,5 m, in Teilen bis 1,0 m)
- Baugebiet „Aumühle/ Lände“ (Wassertiefe bei HQextrem: Lände bis 0,5 m, in Teilen bis 1,0 m / Aumühle bis 1,0 m, in Teilen 1,0 bis 2,0 m)

II. Stellungnahme der Verwaltung

Grundsätzlich werden im Rahmen der **kommunalen Bauleitplanungen und Baugenehmigungen** die im Sachantrag unter **Punkt 1** genannten Forderungen **bereits** dahingehend **berücksichtigt**, dass sowohl das Schutzgut Wasser als auch die damit verbundenen Themenbereiche der Entwässerung (Hochwasser/ Niederschlagswasser) gesetzlich Teil der zu prüfenden und untereinander gleichwertig abzuwägenden Fachthemen sind. Eine entsprechende **Fachstellenbeteiligung** (in diesem Fall das Wasserwirtschaftsamt) ist **verpflichtend**. Es werden zum jetzigen Zeitpunkt bereits bei Festsetzungen in der Bauleitplanung oder Auflagen in der Baugenehmigung in der Stadt Fürstenfeldbruck die zur Verfügung stehenden **Gesetzesgrundlagen vollumfänglich beachtet**. Darüber **hinausgehende rechtliche Festlegungen entbehren** aktuell **tragfähiger Gesetzesgrundlagen** und würden zur **Unwirksamkeit von Planungen** führen.

Gemäß Definition der Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (HWRM-Richtlinie LfU Bayern) ist die Annahme eines **hundertjährigen Hochwasser (HQ100)** Grundlage für die Festsetzung von Überschwemmungsgebieten nach §76 Abs. 2 WHG in Verbindung mit Art. 46 Abs. 3 BayWG. Die amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiete bilden bezüglich rechtlicher Festsetzungsmöglichkeiten zu Wasserthematiken in der Bauleitplanung die Grundlage.

Für das sog. „**tausendjährige**“ **Hochwasser (HQextrem)**, wie es im Sommer 2021 in Nordrhein-Westfalen auftrat, gibt es nach Definition der HWRM-Richtlinie **keine vordefinierte Jährlichkeit** für den Hochwasserabfluss. Nach **geltender Gesetzesgrundlage** **schränkt** der **Überflutungsbereich** eines **HQextrem** die Nutzung der Flächen gegenüber dem HQ100 **nicht weiter ein** und findet keinen Eingang in die Festsetzung von Überschwemmungsgebieten und den daraus entstehenden rechtlichen Grundlagen.

Die **Darstellung** des **HQextrem** dient vorwiegend der **Information** und zur **Abschätzung** des **Risikos** bei extremen Hochwasserabflüssen. Sie ist auch eine wichtige Information für den Katastrophenschutz. Diesen seltenen Hochwasserereignissen kann meist nur durch **Hochwasservorsorge und Katastrophenschutz** begegnet werden.

Es befindet sich bereits ein **Konzept zum vorbeugenden Katastrophenschutz mit Einbezug von Wassergefahren und Hochwasservorsorge** der Seitens der Stadt Fürstenfeldbruck für den Katastrophenschutz zuständigen Stellen **in Erarbeitung**.

Bezüglich der, unter **Punkt 2**, genannte **Studie zu Auswirkungen von Starkregenereignissen** ist mitzuteilen, dass sich **unabhängig** von dem vorliegenden Sachantrag auch **bereits ein Konzept zum integralen „Sturzflut-Risikomanagement“ in Ausschreibung** durch die Verwaltung befindet. Für dieses ist auch bereits eine Zusage einer staatl. Förderung eingegangen.

Nach schriftlicher Mitteilung des zuständigen Wasserwirtschaftsamtes sind **bei Berechnungen immer regionale Starkregendaten anzusetzen**. Eine **Vergleichbarkeit** der **regionalen Gegebenheiten in Fürstenfeldbruck** und den **Gegebenheiten in Nordrhein-Westfalen** ist **fachlich und inhaltlich nicht möglich**.

Es ist anzumerken, dass der **Themenbereich Sturzfluten durch Starkregenereignisse** (an Hängen und Tälern) einen **kommunalen Aufgabenbereich** umfasst. Jedoch liegt die **Prüfung und Festlegung von Hochwassergefahren** (auch von „unten“) an Flüssen und Seen, im vorliegenden Fall auf Grund der Bedeutung der Amper als Gewässer 1. Ordnung, im **Aufgabengebiet der Wasserwirtschaftsämter**.

III. Weiteres Vorgehen

Von Seiten der Verwaltung wird kein über die bereits in Durchführung befindlichen bzw. durchgeführten Maßnahmen hinausgehender Handlungsbedarf gesehen.

Mit einem weiterführenden Vollzug der beantragten Beschlüsse des Sachantrags wäre innerhalb der Verwaltung **erheblicher personeller Aufwand** verbunden.

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

Planungs- und
Bauausschuss
19.01.2022

Planungs- und
Bauausschuss
19.01.2022

Sing. P. Mail

TOP Ö 4

BEARBEITUNGSVERMERK:							
federführendes Amt:							
OB	1	2	3	4	5	Vf	
zur Kenntnis / Mitwirkung an							
Dr.-Ing. Alexa Zierl Referentin für Klimaschutz & Energie Oskar-von-Miller-Str. 14, 82256 Fürstenfeldbruck			12 AUG. 2021				Dieter Kreis Referent für Bürgerbeteiligung Wilhelm-Busch-Str. 7, 82256 Fürstenfeldbruck
OB	1	2	3	4	5	Vf	
U-Schrift OB	Rückspr.	Vorgang vorl.	vor Ausl. vorl.	Eilt/ sofort			
Stadt Fürstenfeldbruck Herrn Oberbürgermeister Erich Raff							

SA-Nr. 063

11. August 2021

Betreff: Antrag auf Schutz gegen Extremhochwasser (HQextrem) in der Bauleitplanung

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Raff,

die jüngste Hochwasserkatastrophe in Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz hat gezeigt, dass Starkregenereignisse zu Pegelständen an Flüssen führen können, welche bislang als „extreme Hochwasser“ (HQextrem) klassifiziert wurden (seltener als einmal in hundert Jahren). Da solche Starkregenereignisse durch den fortschreitenden Klimawandel vermehrt auftreten werden, gilt es, bei der Bauleitplanung und Baugenehmigung in Gebieten, die als HQextrem klassifiziert sind, Vorsorge zu treffen.

Daher stellen wir für unsere Fraktion den folgenden **Antrag**:

1. Zur **Stärkung der Hochwasserresilienz in Gebieten, die in den amtlichen Hochwassergefahrenkarten des bayerischen Landesamts für Umwelt (LfU) als „HQextrem“ klassifiziert sind, beschließt der Stadtrat für die Bauleitplanung und für Baugenehmigungen in diesen Gebieten folgende Grundsätze:**
 - ▶ **Bauwerber*innen müssen nachweisen, dass (und wie) sie die geplanten Gebäude gegen die in der Hochwassergefahrenkarte für die Kategorie HQextrem angegebene mögliche Wassertiefe schützen.**
 - ▶ **Zudem müssen die Bauwerber*innen nachweisen, dass das Bauprojekt die Hochwasserresilienz der Nachbarschaft nicht verschlechtert.**
 - ▶ **Die in der Stadt für den Katastrophenschutz zuständigen Stellen prüfen vorab die Durchführbarkeit eventuell im Ernstfall nötiger Evakuierungsmaßnahmen, insbesondere bei schutzbedürftigen Nutzungen wie Kitas, Schulen oder Einrichtungen für ältere Menschen oder Menschen mit Behinderung.**
2. Weiterhin beschließt der Stadtrat für die geplanten Studie zur Auswirkung von Starkregenereignissen:
 - ▶ **Als „Worst-Case-Szenario“ wird eine Wetterlage zu Grunde gelegt, wie sie im Juli 2021 in Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz auftrat.**
 - ▶ **Die Hochwasser-Gefahrenkarte wird um Fließgeschwindigkeit und Wasserabfluss-Richtung ergänzt.**
 - ▶ **In der Studie soll auch analysiert werden, welchen Einfluss Starkregenereignisse auf die Höhe des Grundwassers haben und daraus - analog zur flussbezogenen Hochwassergefahrenkarte - eine Gefahrenkarte für das Stadtgebiet ableiten („Überschwemmung von unten“).**

Mehr Hintergrundinformation inklusive Kartenmaterial des LfU findet sich auf den folgenden Seiten.

Mit freundlichen Grüßen

Alexa Zierl & Dieter Kreis

P.S. Wir möchten darauf hinweisen, dass folgende, von der Stadt zur Zeit bearbeitete Baugebiete in als HQextrem klassifizierten Gebieten liegen:

- ▶ Baugebiet „Krebsenbach Nord“ (Wassertiefe bei HQextrem: bis 0,5 m, in Teilen bis 1,0 m)
- ▶ Baugebiet „Aumühle/Lände (Wassertiefe bei HQextrem: Lände bis 0,5 m, in Teilen 0,5 bis 1,0 m / Aumühle bis 1,0 m, in großen Teilen 1,0 bis 2,0 m)

Weiterhin möchten wir darauf hinweisen, dass die Ochsenwiese, zu der wir vor kurzem einen Antrag eingereicht haben, ebenfalls in einem HQextrem-Gebiet liegt (Wassertiefe: Westteil 0,5 bis 1,0 m / Ostteil 1,0 bis 2,0 m). Eine reine Nutzung als Grün- und Blühfläche verbessert die Wasseraufnahmefähigkeit, wogegen die zweitweise Nutzung als Parkplatz die Wasseraufnahmefähigkeit verschlechtert. Hierbei ist anzumerken, dass die Hochwassergefahrenkarten des LfU nur die von Fließgewässern ausgehenden Hochwassergefahren zeigen. Bei der Ochsenwiese könnte es zusätzliche Risiken wegen des nahegelegenen „Engelsbergs“ geben.

Begründung:

Im Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind drei Kategorien von Hochwassergebieten festgelegt:

§ 74 Gefahrenkarten und Risikokarten

- (1) Die zuständigen Behörden erstellen für die Risikogebiete in den nach § 73 Absatz 3 maßgebenden Bewirtschaftungseinheiten Gefahrenkarten und Risikokarten in dem Maßstab, der hierfür am besten geeignet ist.
- (2) Gefahrenkarten erfassen die Gebiete, die bei folgenden Hochwasserereignissen überflutet werden:
1. Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (voraussichtliches Wiederkehrintervall mindestens 200 Jahre) oder bei Extremereignissen,
 2. Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (voraussichtliches Wiederkehrintervall mindestens 100 Jahre),
 3. soweit erforderlich, Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit.

Gebiete nach Kategorie 2 (HQ100) und 3 (HQ10) sind als „Überschwemmungsgebiete“ festzusetzen (§ 76), dort dürfen nur im Ausnahmefall und nach genauer Prüfung neue Baugebiete ausgewiesen werden (§ 78).

Seit der ab Januar 2018 geltenden Novelle des WHG gelten auch für Gebiete nach Hochwasserkategorie 1 (HQextrem) etwas schärfere Vorschriften (§ 78b):

§ 78b Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

- (1) Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten sind Gebiete, für die nach § 74 Absatz 2 Gefahrenkarten zu erstellen sind und die nicht nach § 76 Absatz 2 oder Absatz 3 als Überschwemmungsgebiete festgesetzt sind oder vorläufig gesichert sind; dies gilt nicht für Gebiete, die überwiegend von den Gezeiten beeinflusst sind, soweit durch Landesrecht nichts anderes bestimmt ist. Für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten gilt Folgendes:
1. bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Absatz 1 und 2 oder nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen; dies gilt für Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches entsprechend;
 2. außerhalb der von Nummer 1 erfassten Gebiete sollen bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist; bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden.

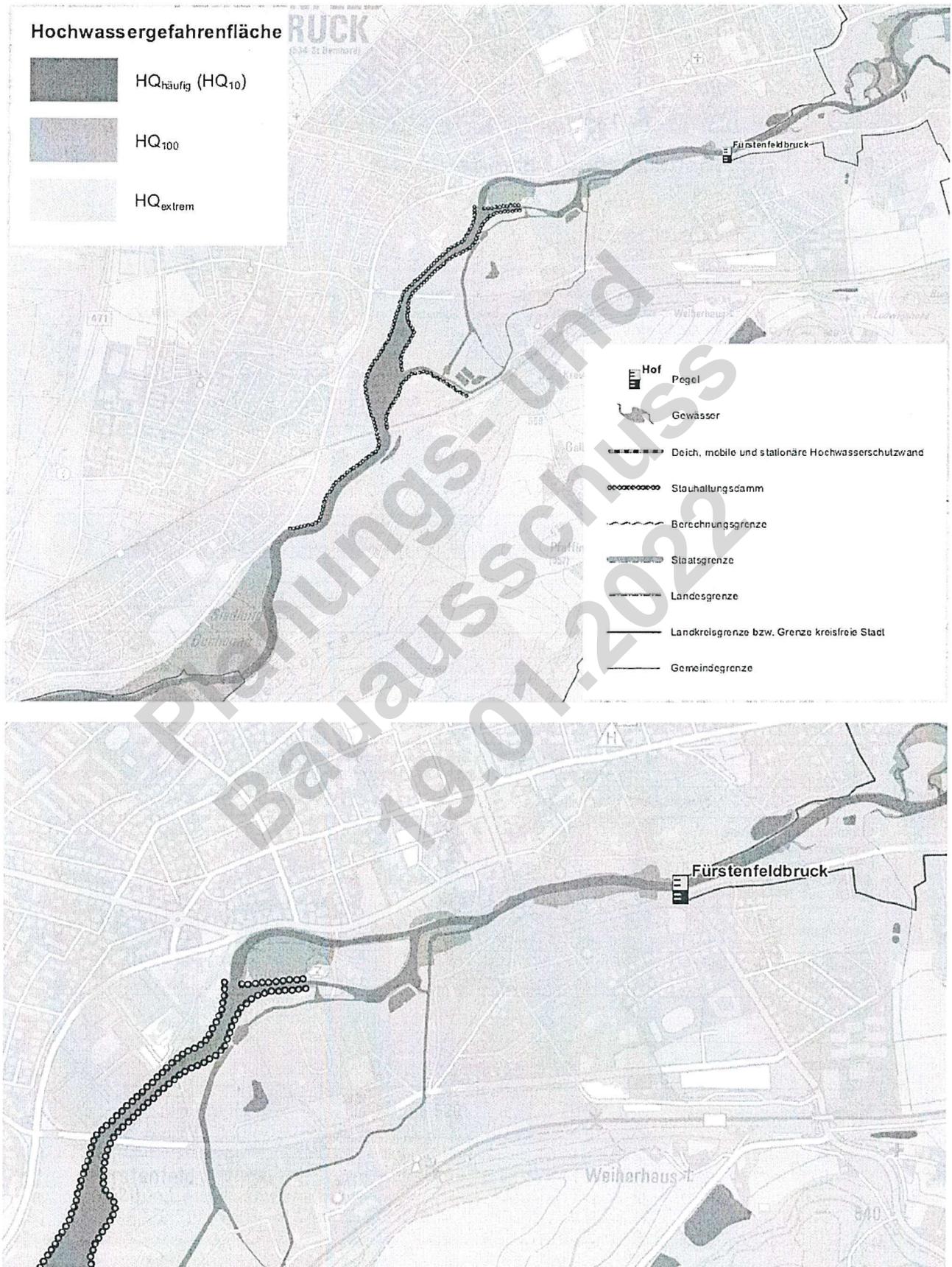
Die Formulierung, dass in der Bauleitplanung bei HQextrem-Gebieten „insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen“ sind, ist allerdings ziemlich schwammig. Passend dazu wurde im Rahmen der Diskussionen um das Baugebiet „Krebsenbach Nord“ - welches komplett im Bereich HQextrem liegt - der Hochwasserschutz nach § 78b weder 2018 noch 2021 thematisiert, obwohl die WHG-Novelle damals schon galt. Gleiches gilt für das ebenfalls im HQextrem-Gebiet liegende Baugebiet Aumühle / Lände. Im Prinzip war dieses Vorgehen auch verständlich, nachdem sich bis zur Hochwasserkatastrophe vom Juli wahrscheinlich keiner so richtig vorstellen konnte, dass solche extrem unwahrscheinliche Hochwasser von Starkregenereignissen ausgelöst werden und welche extreme Schäden sie verursachen können.

Der beantragte Beschlusstext hat zum Ziel, den Inhalt des § 78b konkreter zu fassen. Das Bauen in HQextrem-Gebieten soll weiterhin möglich, aber von Beginn an „hochwasserresilient“ sein.

Auf den nächsten Seiten folgt Material des Landesamts für Umwelt (LfU) (Stand Dezember 2019) zum Thema Hochwassergefahren für das Stadtgebiet Fürstenfeldbruck. Ganz hinten finden sich vergrößerte Ausschnitte für die Wassertiefen bei HQextrem u.a. für die Baugebiete „Krebsenbach Nord“ und „Aumühle/Lände“.

Quelle: www.lfu.bayern.de/wasser/hw_risikomanagement_umsetzung/hwgk_hwrk/download/index.htm?in_ge_mid=179121

Anlage 1: Hochwassergefahrenflächen Stadtgebiet, mit vergrößertem Innenstadtbereich



Anlage 2: Übersichtsbeiblatt zur Hochwasserrisikokarte

Wasser

Beiblatt zur Hochwasserrisikokarte Amper

Stadt Fürstenfeldbruck

Gewässer: Amper
 Planungseinheit: Amper, Würm, Starnberger See, Ammersee, Wörthsee, Pilsensee, Osterseen
 Gemeindefläche: 32,53 km²
 Landkreis: Fürstenfeldbruck
 Wasserwirtschaftsamt: München



1) Anzahl betroffener Einwohner je Hochwasserereignis und Wassertiefe

Wassertiefe	Hochwasserereignis		
	häufiges Hochwasser (HQ _{häufig})	100-jährliches Hochwasser (HQ ₁₀₀)	Extremhochwasser (HQ _{extrem})
0 bis 0,5 m	-	20	1177
0,5 bis 2 m	-	74	1211
tiefer 2 m	-	3	27
Gesamtanzahl	-	97	2415

Einheit: Einwohner; die Angaben sind statistische Werte und gerundet.

2) Art der wirtschaftlichen Tätigkeit
 Flächennutzung je nach Hochwasserereignis und Wassertiefe

Flächennutzung	Wassertiefe	Hochwasserereignis				Hochwasserereignis				Hochwasserereignis			
		häufiges Hochwasser (HQ _{häufig})				100-jährliches Hochwasser (HQ ₁₀₀)				Extremhochwasser (HQ _{extrem})			
		alle	0-0,5 m	0,5-2 m	> 2 m	alle	0-0,5 m	0,5-2 m	> 2 m	alle	0-0,5 m	0,5-2 m	> 2 m
Wohnbaufläche; Fläche mit gemischter Nutzung		n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	0,00	0,01	0,00	0,00	0,15	n.v.	0,15	0,00
Industrie- und Gewerbefläche; Fläche bes. funktionaler Prägung		n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	0,00	0,01	0,00	0,00	0,10	0,13	0,00	0,00
Verkehrsfläche		n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	0,01	0,00	0,00	0,00	0,09	0,09	0,00	0,00
Sonstige Vegetations- und Freifläche		n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	0,02	0,01	-	0,00	0,14	0,24	0,00	0,00
Landwirtschaftlich genutzte Fläche; Wald; Forst		n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	0,02	0,14	0,00	0,00	0,12	0,56	0,03	0,00
Gewässer		n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,04	0,03	0,03
Gesamte betroffene Fläche		n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	0,25	0,06	0,18	0,01	1,88	0,61	1,21	0,06

Einheit: km²; die Werte sind gerundet.

3) Betroffene Schutzgebiete

Hochwasserereignis Schutzgebiet	häufiges Hochwasser (HQ _{häufig})	100-jährliches Hochwasser (HQ ₁₀₀)	Extremhochwasser (HQ _{extrem})
FFH Gebiete 	-	Ampertal	Ampertal
Vogelschutzgebiete 	-	-	-
Trinkwasserschutz- gebiete 	-	-	-
Heilquellen- schutzgebiete 	-	-	-

4) Gefährdete Objekte: Badegewässer und Kulturgüter

Hochwasserereignis Kulturgut	häufiges Hochwasser (HQ _{häufig})	100-jährliches Hochwasser (HQ ₁₀₀)	Extremhochwasser (HQ _{extrem})
Badegewässer 	-	-	-
UNESCO-Welt- kulturerbe 	-	-	-
Bauensembles 	-	Fürstenfeldbruck, Hauptstraße mit Leonhardsplatz	Fürstenfeldbruck, Hauptstraße mit Leonhardsplatz
Denkmäler	<u>UmweltAtlas Bayern</u>		

5) Gefahrenquellen

Hochwasserereignis Gefahrenquelle	häufiges Hochwasser (HQ _{häufig})	100-jährliches Hochwasser (HQ ₁₀₀)	Extremhochwasser (HQ _{extrem})
IED- Anlagen (Industrial Emissions Directive) 	-	-	-

Abkürzung: n. v. nicht vorhanden

Datengrundlagen:

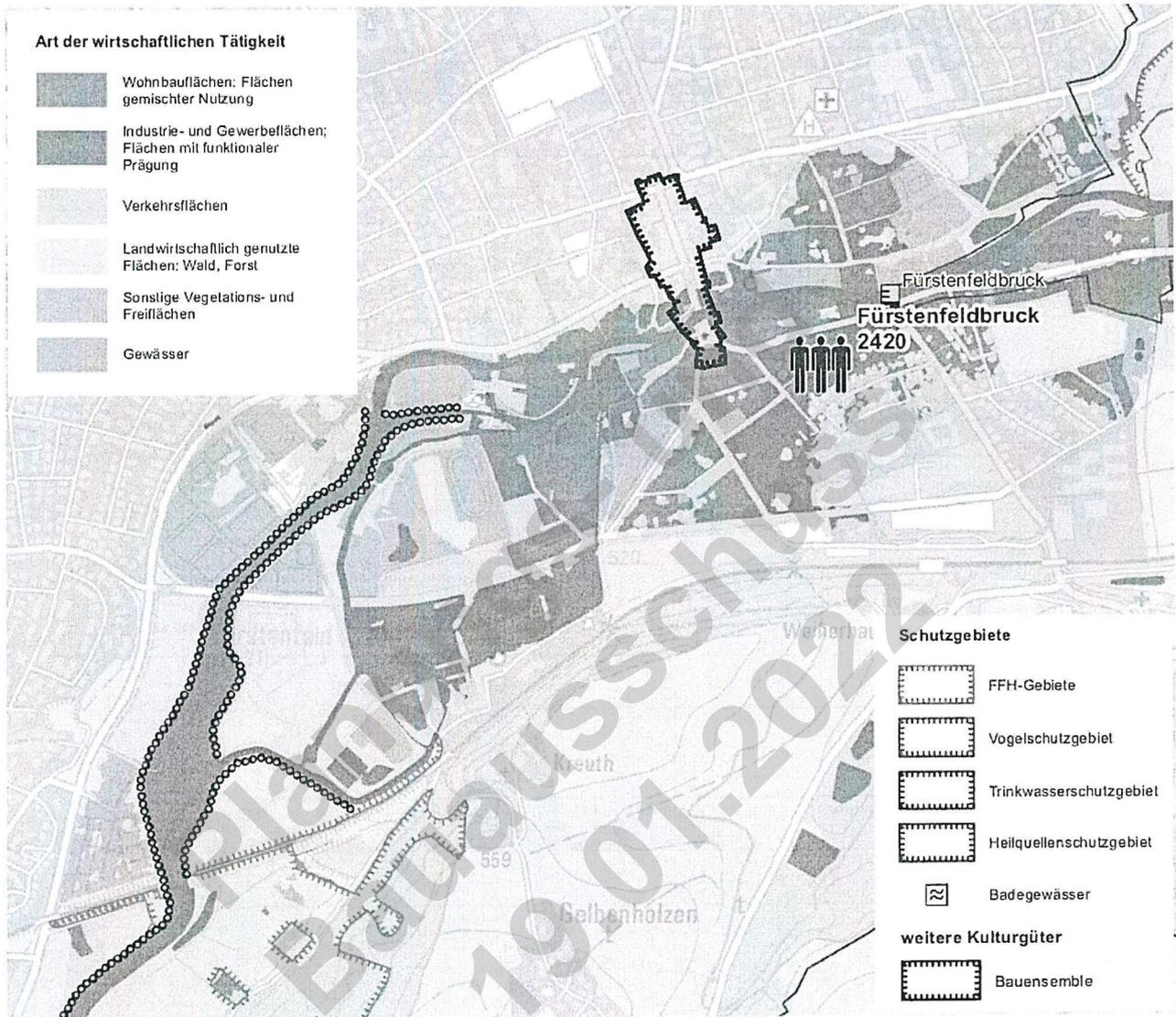
Die Grundlage für die Ermittlung der vom Hochwasser betroffenen Einwohner bilden Daten aus der GENESIS-Datenbank des Bayerischen Landesamts für Statistik und Datenverarbeitung.
Basis für die Beschreibung der Art der wirtschaftlichen Tätigkeiten in den von Hochwasser betroffenen Gebieten ist ALKIS® - Tatsächliche Nutzung der Bayerischen Vermessungsverwaltung.
Die Schutzgebiete entsprechen den wasserabhängigen Natura 2000 – Schutzgebieten sowie den Trinkwasser- und Heilquellschutzgebieten gemäß §51 WHG i. V. m. Artikel 31 ByWG, wie sie in der Bestandsaufnahme der Wasserrahmenrichtlinie verwendet wurden. Die Grundlage für die Badegewässer bilden die in Bayern erfassten EU-Badestellen zur Umsetzung der EG-Badegewässerrichtlinie 2006/7/EG.
Zur Identifizierung der Gefahrenquellen bei einem Hochwasserereignis für die Umwelt werden Betriebe aus der Industrieemissionsrichtlinie (Industrial Emissions Directive, IED) gemäß der EU-Verordnung 75/2010 herangezogen.
Die Daten der potentiell von Hochwasser betroffenen Kulturgüter werden vom bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zur Verfügung gestellt.

Quellen:

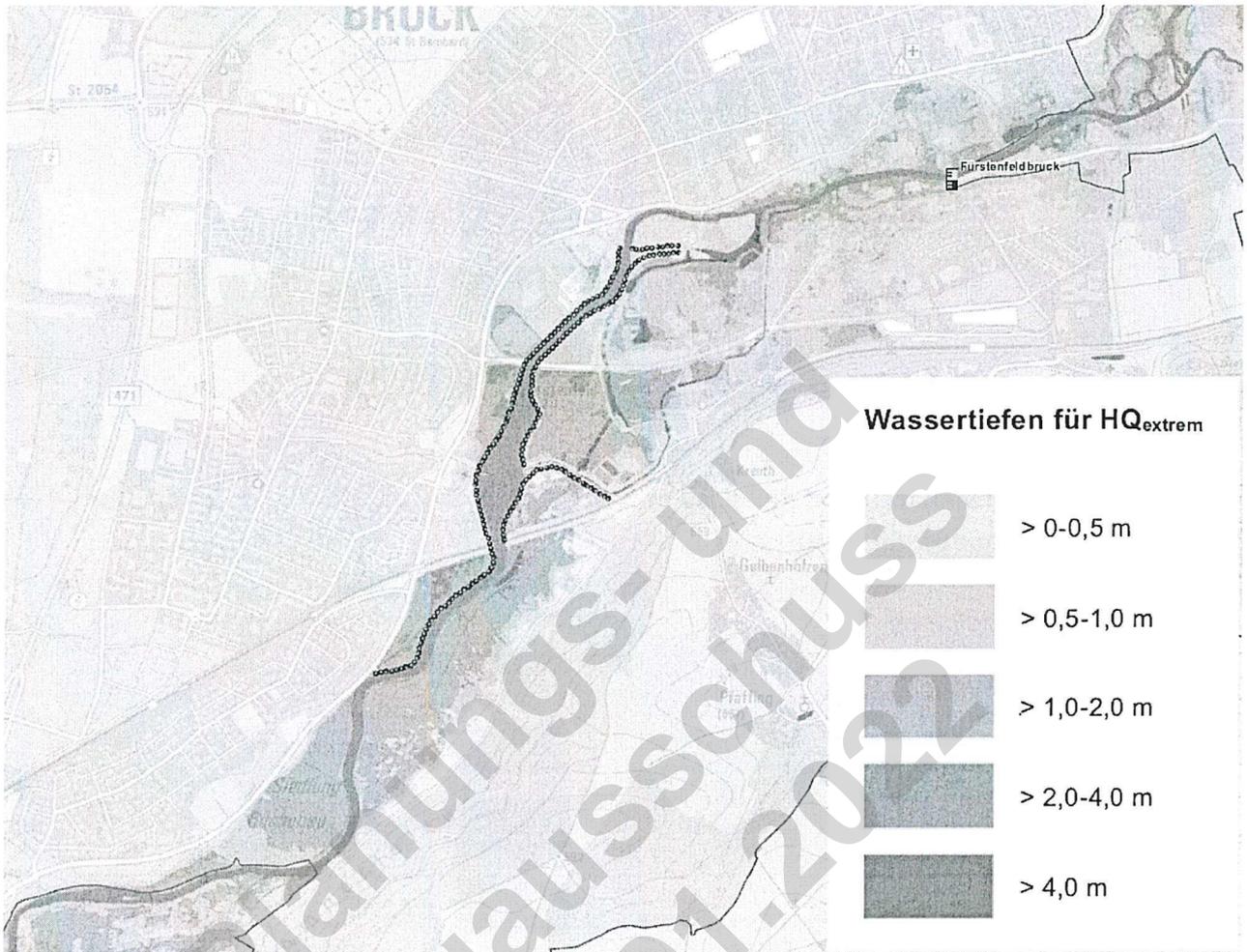
Geobasisdaten: © Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung; www.geodaten.bayern.de
Amtliches Topographisches Kartographisches Informationssystem 1:25 000 (ATKIS25) 2019
Fachdaten: Fachinformationssystem Wasserwirtschaft

Berichtstand: 22.12.2019

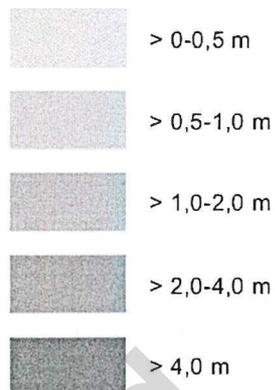
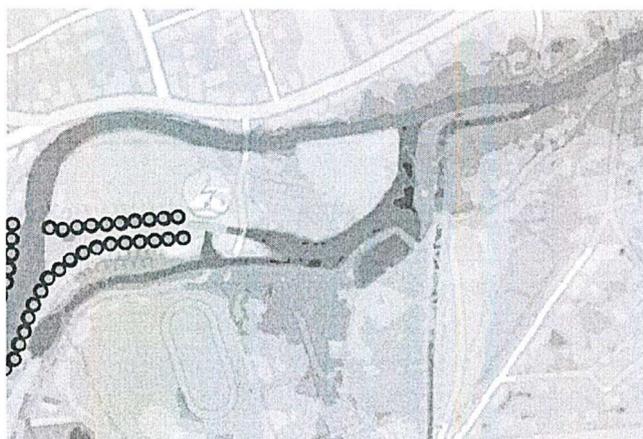
Anlage 3: Von HQextrem betroffene Nutzungen (Fokus Innenstadt)



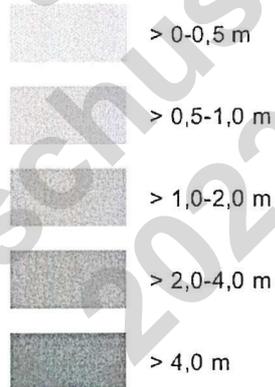
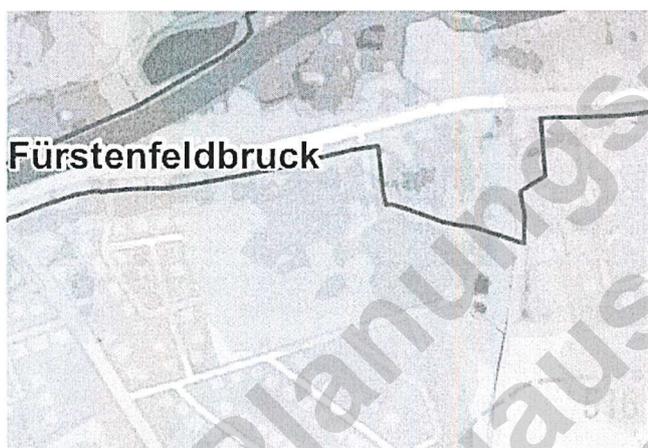
Anlage 4: Wassertiefe bei HQextrem, mit vergrößertem Innenstadt-Ausschnitt



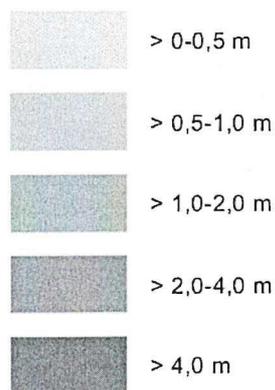
Vergrößerung Aumühle / Lände (HQextrem)



Vergrößerung Krebsenbach Nord (HQextrem)



Vergrößerung Ochsenwiese (HQextrem)



Vergrößerung Klosterareal (HQextrem)



STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 2605/2021

20. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.	Sachantrag Nr. 070/2020-2026 BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, CSU, FDP; Erneuerbare Energien ausbauen			
TOP - Nr.	Ö 5	Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:	Photovoltaik Energie	Erstelldatum	09.12.2021	
Verfasser	Reize, Markus	Zuständiges Amt	Amt 4 Amt 2, Amt 3	
Sachgebiet	41 Stadtplanung, Bauleitplanung, Verkehrsplanung	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2./ 3. Bgm:		
Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss	Vorberatung	19.01.2022	Ö
2	Stadtrat	Entscheidung	22.02.2022	Ö

Anlagen:	Sachantrag Nr. 70/2020-2026 BÜNDNIS 90 DIE GRÜNEN, CSU, FDP; Erneuerbare Energien ausbauen vom 15.10.2021
----------	---

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

1. Bei Grundstückskaufverträgen der Stadt, bei denen die vorgesehene Bebauung einen Strombedarf bedingt, ist unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Angemessenheit die Installation von Photovoltaikanlagen zu vereinbaren.
2. Bei Abschluss städtebaulicher Verträge ist unter den Voraussetzungen des § 11 (1) Nr. 4 BauGB die Installation einer Photovoltaikanlage zu vereinbaren.
3. Soweit die Installation von Photovoltaikanlagen weder durch Grundstückskaufvertrag noch durch städtebaulichen Vertrag vereinbart werden kann, soll die Installation von Photovoltaikanlagen unter Beachtung des Abwägungsgebots, der örtlichen Situation, Geeignetheit, Erforderlichkeit und Verhältnismäßigkeit durch Bebauungsplan gemäß § 9 (1) Nr. 23 b) BauGB festgesetzt werden.
4. In Grundstückskaufverträgen und städtebaulichen Verträgen soll die Verpflichtung zur Installation einer Photovoltaikanlage entfallen, sofern die Pflichten aus dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) vollständig über eine Solarthermieanlage auf dem Dach des Gebäudes erfüllt werden.

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

Sachvortrag:**Sachstand:**

Am 15. Oktober 2021 ging bei der Stadtverwaltung der Sachantrag Nr. 70, „Antrag: Auf in die Zukunft – Erneuerbare Energien gemeinsam ausbauen“ der Stadtratsfraktionen BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN, CSU und FDP ein (s. Anlage 1).

Beantragt wurden:

1. *Bei **Grundstückskaufverträgen der Stadt**, bei denen die vorgesehene Bebauung einen Strombedarf bedingt, ist unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Angemessenheit die **Installation von Photovoltaikanlagen zu vereinbaren**.*
2. *Bei Abschluss **städtebaulicher Verträge** ist unter den Voraussetzungen des § 11 (1) Nr. 4 BauGB die **Installation einer Photovoltaikanlage zu vereinbaren**. Bei Abschluss städtebaulicher Verträge ist unter den Voraussetzungen des § 11 (1) Nr. 4, (2) BauGB die Installation einer Photovoltaikanlage zu vereinbaren.*
3. *Soweit die Installation von Photovoltaikanlagen **weder durch Grundstückskaufvertrag noch durch städtebaulichen Vertrag vereinbart werden kann**, soll die Installation von Photovoltaikanlagen unter Beachtung des Abwägungsgebots, der örtlichen Situation, Geeignetheit, Erforderlichkeit und Verhältnismäßigkeit **durch Bebauungsplan** gemäß § 9 (1) Nr. 23 b) BauGB festgesetzt werden.*
4. *In **Grundstückskaufverträgen und städtebaulichen Verträgen** soll die **Verpflichtung** zur Installation einer Photovoltaikanlage **entfallen**, sofern die Pflichten aus dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) vollständig über **eine Solarthermieanlage** auf dem Dach des Gebäudes erfüllt werden.*

Der Antrag wird insbesondere damit begründet, dass in Verfolgung des Stadtratsbeschlusses vom 13.10.2020, bis zum Jahr 2035 klimaneutral zu werden, lediglich in der Photovoltaik (PV) noch ein großes, einfach nutzbares Potenzial liegt, um klimaneutralen Strom zu produzieren.

Stellungnahme der Verwaltung:

Aus Sicht der Verwaltung wird der Antrag grundsätzlich begrüßt und als geeigneter Baustein bzgl. der o. g. Zielsetzung zur Klimaneutralität bis zum Jahr 2035 erachtet. Jedoch ist zu beachten, dass der Umfang an städtischen Grundstücksverkäufen vergleichsweise gering ist.

In der Bauleitplanung sind bei den letzten beiden größeren Baugebieten (Am Krebsenbach und Am Hochfeld) aufbauend auf dem Stadtratsbeschluss vom 29.11.2016 zum Energiestandard von Gebäuden (kfW 55) sowie dem o. g. Beschluss zur Klimaneutralität entsprechende Grundsatzbeschlüsse zur (bilanziellen) Klimaneutralität gefasst worden.

Auf den Beschluss des PBA vom 15.12.2021 bzgl. der bilanziellen Klimaneutralität von zukünftigen Baugebieten wird verwiesen (der entsprechende Stadtratsbeschluss steht gegenwärtig noch aus).

Es wird jedoch als kritisch erachtet, derartige Verpflichtungen über bestehende Baugebiete hinweg festzusetzen. Jedoch wird die neue Bundesregierung mit Neuschaf-

fung des Ministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen eine neue Richtung vorgegeben. Es ist zu erwarten, dass innerhalb der nächsten vier Jahre neue Gesetzgebungen zum Thema ‚Erneuerbare Energien‘ im Bauen Einzug erhalten. Eine Photovoltaik- Pflicht auf kommunaler Ebene wäre demnach voraussichtlich ein Vorgriff auf die vermutlich kommenden Vorgaben.

Derzeit wird für PV-Anlagen über ein Mindestflächenanteil von 30 % diskutiert. Es wird empfohlen, diesen Anteil als Richtgröße für zukünftige Bebauungspläne heranzuziehen. Der konkrete Flächenanteil zur Erzielung der bilanziellen Klimaneutralität ergibt sich im Zuge der Bauleitplanung abhängig vom jeweiligen Energiestandard.

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

Planungs- und
Bauausschuss
19.01.2022



BEARBEITUNGSVERMERK:						
federführendes Amt:						
OB	1	2	3	4	5	Vf
zur Kenntnis / Mitwirkung an						
15. OKT. 2021						
OB	1	2	3	4	5	Vf
U-Schrift OB	Rückspr.	Vorgang vorl.	vor Ausl. vorl.	Entf. sicher	FDP	
Termin bis/am:						

Stadt Fürstenfeldbruck
Herrn Oberbürgermeister Erich Raff

Antrag: Auf in die Zukunft – Erneuerbare Energien gemeinsam ausbauen

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Raff,

im Namen der Stadtratsfraktionen der CSU und BÜNDNIS 90/ DIE GRÜNEN sowie gemeinsam mit dem Finanzreferenten der Stadt stellen wir folgenden Antrag:

1. Bei Grundstückskaufverträgen der Stadt, bei denen die vorgesehene Bebauung einen Strombedarf bedingt, ist unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Angemessenheit die Installation von Photovoltaikanlagen zu vereinbaren.
2. Bei Abschluss städtebaulicher Verträge ist unter den Voraussetzungen des § 11 (1) Nr. 4 BauGB die Installation einer Photovoltaikanlage zu vereinbaren. Bei Abschluss städtebaulicher Verträge ist unter den Voraussetzungen des § 11 (1) Nr. 4, (2) BauGB die Installation einer Photovoltaikanlage zu vereinbaren.
3. Soweit die Installation von Photovoltaikanlagen weder durch Grundstückskaufvertrag noch durch städtebaulichen Vertrag vereinbart werden kann, soll die Installation von Photovoltaikanlagen unter Beachtung des Abwägungsgebots, der örtlichen Situation, Geeignetheit, Erforderlichkeit und Verhältnismäßigkeit durch Bebauungsplan gemäß § 9 (1) Nr. 23 b) BauGB festgesetzt werden.
4. In Grundstückskaufverträgen und städtebaulichen Verträgen soll die Verpflichtung zur Installation einer Photovoltaikanlage entfallen, sofern die Pflichten aus dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) vollständig über eine Solarthermieanlage auf dem Dach des Gebäudes erfüllt werden.

Begründung:

Die Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck hat in der Stadtratssitzung vom 21.07.2020 beschlossen, die Eindämmung der Klimakrise und ihrer schwerwiegenden Folgen als Aufgabe von höchster Priorität anzuerkennen. Auf diesen Beschluss folgten die umfangreichen Positionspapiere von Stadtjugendrat, Umweltbeirat und Fridays for Future Fürstenfeldbruck. Darauf aufbauend beschloss der Ausschuss für Umwelt, Verkehr und Tiefbau in seiner Sitzung vom 13.10.2020, dass die Große Kreisstadt bis 2035 klimaneutral wird.

Mit der lokalen Produktion von Strom aus Erneuerbaren Energien kann u.a. ein Beitrag zu den kommunalen Klimaschutzzielen, zur Verringerung der Importabhängigkeit bei Energie und zur Netzentlastung geleistet werden. Die noch

verfügbaren Potenziale, in Fürstfeldbruck Strom aus erneuerbaren Energien zu gewinnen, sind stark begrenzt. Bei der Wasserkraft, hier v.a. die Wasserkraftwerke in Schöngesing, an der Obermühle und an Fürstfeld, ist das nutzbare Potenzial durch die Stadtwerke FFB ausgeschöpft und es muss im Rahmen des Arten- und Naturschutzes eher über eine Verringerung der Stromerzeugung nachgedacht werden. (Stichwort: Renaturierung der Amper)

Die Nutzung der Windkraft im Landkreis stand zuletzt der Naturschutz, der Denkmalschutz und/oder die 10H-Regelung der Staatsregierung entgegen und das Scheitern des landkreiseigenen Teilflächennutzungsplan tat sein übriges.

Auch die Stromerzeugung durch Biomasse, also der Anbau von „Energiepflanzen“ (z.B. Raps oder Mais) oder die Vergärung von Ernteabfällen, Biomüll oder Gülle und die spätere Verbrennung des gewonnenen Gases sind nur teilweise zukunftsfähig, da hier immer noch CO₂ in der Strom- oder Wärmeerzeugung ausgestoßen wird.

Lediglich in der Photovoltaik (PV) liegt noch ein großes, einfach nutzbares Potenzial, um Strom lokal zu produzieren. PV-Anlagen haben den Vorteil, dass von ihrem Betrieb keinerlei Emissionen ausgehen, so dass diese Technik nahezu überall zur Anwendung kommen kann. Bei der Stromerzeugung durch Photovoltaikanlagen entstehen im Gegensatz zur Stromerzeugung in Anlagen, die mit fossilen Brennstoffen betrieben werden, weder CO₂- noch Luftschadstoff-Emissionen.

Wir wollen gemeinsam den Ausbau der Erneuerbaren Energien beschleunigen. Daran hängen die Zukunft des Industriestandortes Deutschland und unsere Versorgungssicherheit. Wind- und Sonnenenergie können und werden dabei die tragenden Säulen der notwendigen Energiewende sein. Wir wollen mit dem o.g. Grundsatzbeschluss unseren Teil in Fürstfeldbruck beitragen und einen wichtigen Schritt zur Klimaneutralität 2035 gehen.

Gina Merkl
Fraktionsvorsitzende

Andreas Lohde
Fraktionsvorsitzender

Jan Halbauer
Fraktionsvorsitzender

Prof. Dr. Klaus Wollenberg
Finanzreferent

Planungs- und
Bauausschuss
19.01.2022