

Sitzungsunterlagen

23. öffentliche und nichtöffentliche
Sitzung des Planungs- und
Bauausschusses

25.05.2022

Planungs- und
Bauausschuss
25.05.2022

Planungs- und
Bauausschuss
25.05.2022

Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente	
Einladung öffentl.	5
Vorlagendokumente	
TOP Ö 2 Neubau Feuerwehr II mit Wohnungen in der Flurstraße, Sachstandsbericht	
Vorlage mit Sitzungsdaten Ausschuss 2730/2022	7
FW II Sachstandsbericht 02.05.22 2730/2022	11
TOP Ö 3 Errichtung einer Gartenhütte als Wetterschutz, Kletterinsel	
Vorlage mit Sitzungsdaten Ausschuss 2648/2022	15
TOP Ö 4 Erstellung einer mobilen Traglufthalle für Wintertennis auf 3 Plätzen des Tennisclub FFB	
Vorlage mit Sitzungsdaten Ausschuss 2722/2022	19
Anlage 1_Lageplan mit Widmung 2722/2022	27
Anlage 2_Anschreiben Tennisclub Fürstenfeldbruck 2722/2022	29
Anlage 3_Planungen 2722/2022	31
Anlage 4_Fotos 2722/2022	37
Anlage 5_Vermessungsplan 2722/2022	41
TOP Ö 5 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 50/11-1 "Bereich zwischen Kurt-Huber-Ring und Industriestraße"; Satzungsbeschluss	
Vorlage mit Sitzungsdaten Ausschuss 2646/2022	43
Anlage 1 Beschlussbuchauszüge Aufstellungsbeschluss Billigungsbeschluss 2646/2022	65
Anlage 2 V+E 50/11-1 Vorentwurf Stand 27.04.2021 1. Planzeichnung 2646/2022	73
Anlage 2 V+E 50/11-1 Vorentwurf Stand 27.04.2021 2. Festsetzungen 2646/2022	75
Anlage 3 V+E 50 11-1 Entwurf Stand 20.10.2021 Festsetzung Planzeichnung Begründung 2646/2022	83
Anlage 4 A Stellungnahmen Öffentlichkeitsbeteiligung 1.-2. Auslegung 2646/2022	109
Anlage 5 B1 Stellungnahmen Hinweise 1. - 2. Auslegung 2646/2022	117
Anlage 6 B2 Stellungnahmen Anregungen Bedenken 1- 2. Auslegung 2646/2022	147
TOP Ö 6 Bauwunsch Aich Ostergrube; Grundsatzbeschluss	
Vorlage mit Sitzungsdaten Ausschuss 2723/2022	171
Anlage 1 2022_05_03 Umgriffsplan Bauwunsch Ostergrube 2723/2022	175
Anlage 2 2020-06-12 Bauwunsch Aich - Ostergrube Städtebauliche Ziele 2723/2022	177
Anlage 3 2021-08-24 Wipfler 6556.001_StruKo_20210813_V4 2723/2022	179
Anlage 4 2022-02-17-Pr Bauwünsche Aich Ostergrube Alternative I 2723/2022	181
TOP Ö 7 Bebauungsplan Nr. 94/3k-2 "Kugelfang Nord"; Aufstellungsbeschluss; Billigung Vorentwurf	
Vorlage mit Sitzungsdaten Ausschuss 2726/2022	183
Anlage 1 Geltungsbereich Aufstellungsbeschluss BBP 94-3k-2 2726/2022	189
Anlage 2 BBP 94-3k-1_Endfass Plan_Stand 120605 2726/2022	191
Anlage 3 FNP Ausschnitt Rechtswirksam 2726/2022	193
Anlage 4 FNP Ausschnitt Neuaufstellung 2726/2022	195
Anlage 5 BBP 94-3k-2_Vorentwurf_Plan_Satzung 2726/2022	197
Anlage 6 BBP 94-3k-2_Vorentwurf_Begrueundung 2726/2022	213
Anlage 7 BBP 94-3k-_Gutachten_MBBM_M161815_01 2726/2022	245
TOP Ö 8 72. Änderung des Flächennutzungsplans "Kugelfang Nord"; Aufstellungbeschluss; Billigung Vorentwurf	
Vorlage mit Sitzungsdaten Ausschuss 2727/2022	277

Anlage 1 Geltungsbereich Aufstellungsbeschluss 72. FNP 2727/2022	283
Anlage 2 FNP Ausschnitt Rechtswirksam 2727/2022	285
Anlage 3 FNP Ausschnitt Neuaufstellung 2727/2022	287
Anlage 4 72. FNP_VE_Plan 2727/2022	289
Anlage 5 72. FNP_VE_Begrueundung mit UB 2727/2022	291
Anlage 6 72. FNP_VE_Planteil_Gruenstruktur 2727/2022	311

Planungs- und
Bauausschuss
25.05.2022

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, 10.05.2022

Einladung zur **23. öffentlichen und nichtöffentlichen Sitzung des Planungs- und** **Bauausschusses**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lade ich Sie zu der am **Mittwoch, 25.05.2022, 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. Neubau Feuerwehr II mit Wohnungen in der Flurstraße, Sachstandsbericht
3. Errichtung einer Gartenhütte als Wetterschutz, Kletterinsel
4. Erstellung einer mobilen Traglufthalle für Wintertennis auf 3 Plätzen des Tennisclub FFB
5. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 50/11-1 "Bereich zwischen Kurt-Huber-Ring und Industriestraße"; Satzungsbeschluss
6. Bauwunsch Aich Ostergrube; Grundsatzbeschluss

7. Bebauungsplan Nr. 94/3k-2 "Kugelfang Nord";
Aufstellungsbeschluss; Billigung Vorentwurf
8. 72. Änderung des Flächennutzungsplans "Kugelfang Nord";
Aufstellungsbeschluss; Billigung Vorentwurf
9. Schule Nord Freifläche Bauabschnitt II
Mündlicher Bericht
10. Verschiedenes

Nichtöffentlicher Teil:

1. Bauleitplanung
2. Verschiedenes

Freundliche Grüße

Christian Stangl
2. Bürgermeister

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 2730/2022

23. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.	Neubau Feuerwehr II mit Wohnungen in der Flurstraße, Sachstandsbericht			
TOP - Nr.	Ö 2	Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:		Erstelldatum	28.04.2022	
Verfasser	Kreißig, Ute	Zuständiges Amt	Amt 4	
Sachgebiet	45 Hochbau	Abzeichnung OB:		
		Abzeichnung 2.Bgm:		
Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss	Kenntnisnahme	25.05.2022	Ö

Anlagen:	Sachstandsbericht 02.05.2022
----------	------------------------------

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Planungsausschuss nimmt den Sachstandsbericht 02.05.2022 zur Kenntnis.

Referent/in	Götz / BBV	Lohde / CSU	Ja/Nein/Kennntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kennntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kennntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kennntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kennntnis	
Klimarelevanz			mittel	
Umweltauswirkungen			mittel	
Finanzielle Auswirkungen			Ja	
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung				7.110.000 €
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag				€
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme		inkl. Haushaltsreste		7.283.000 €
Folgekosten				€

Sachvortrag:

Der Planungs- und Bauausschuss wird über den aktuellen Stand des Projektes Neubau Feuerwehr II mit Wohnungen in der Flurstraße informiert.

Hierzu ist in den Anlagen der Sachstandsbericht Stand Mai 2022 eingestellt.

Über den Stichtag des Quartalsberichts hinaus berichtet der beauftragte Architekt in der Sitzung über die weitere Kostenentwicklung.

Planungs- und
Bauausschuss
25.05.2022

Planungs- und
Bauausschuss
25.05.2022

Neubau Feuerwache II mit 8 Mietwohnungen

Flurstraße 45, 82256 Fürstentfeldbruck

Sachstandsbericht

Mai 2022



Aufgestellt:

m2 architekten
Orleansstraße 21
81667 München

München, den 02.05.2022

Mica Gerhard, Architekt

1 Status Kosten

A. Projektkosten (KG200-700)		
Kostenberechnung Stand 01.02.2021:		6.848.000,- € brutto
B. Budget Hochbau		
Stadtratsbeschluss vom 15.12.2020	6.910.000,- € brutto	
Genehmigtes Budget im Haushalt 2022		7.110.000,- € brutto
C. Prognose Gesamtkosten: (KG200-700)		7.283.000,- € brutto
Genehmigtes HH-Budget 2021:		6.910.000,-€ brutto
Kostenmehrung: rund 5,4 %		373.000,-€ brutto
Prognose Projektkosten Stand: 02.05.2022		7.283.000,-€ brutto
<p>Die Differenz zwischen HH-Budget 2022 und der Prognose Gesamtkosten ist durch HH-Resteübertragung ist laut der Kämmerei gedeckt.</p> <p>Bei der Prognose der Gesamtkosten wurden sämtliche bereits abgerechneten und noch zu erwartenden Leistungen berücksichtigt. Die aktuelle Kostenprognose aller Planungsbeteiligten wurde berücksichtigt.</p> <p>Vergabegrad: > 99% aller notwendiger Leistungen Abrechnungsstand: rund 3 % (Schlussrechnung liegt vor)</p>		
<p><u>Mehrkosten durch folgende Umstände:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Erweiterung Fahrzeughalle während der Bauzeit (eigene Waschhalle statt Waschplatz in der Halle), dadurch Verlängerung der Bauzeit, kurzzeitige Arbeitsunterbrechung. - Bauzeitverlängerung und Störungen im Bauablauf wegen Corona-bedingter Unterbrechungen (krankheitsbedingte Ausfälle bei Firmen) und Lieferengpässen bei Baustoffen - Ausschreibung Schlosserarbeiten musste aufgehoben werden (nur ein überteuertes Angebot) und neu ausgeschrieben werden. Hierdurch Verzögerung im Bauablauf, Nachfolgegewerke behindert. - Zusätzlich erforderliche Außenbeleuchtung durch nachträgliche Lichtberechnung erforderlich. - Zusatzkosten durch Gebäudeleittechnik, Lieferengpässe bei einigen elektronischen Bauteilen - Kostensteigerungen durch Mehrkosten infolge erhöhter Kraftstoffkosten durch Ukraine-Krieg (Bauheizung) 		

<p>Kostentreiber:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gerüstarbeiten: Längere Vorhaltdauer - Schlosserarbeiten: hohe Angebotspreise - Metallfassaden: hohe Angebotspreise - Baustrom: Anschluss an ca. 300m entfernt liegende Trafostation erforderlich - Baustrom: Kostenansätze für Verteiler und Baustrom zu gering - Bauheizung: durch Verzögerungen Bauheizung von 12/21- 03/22 - Elektroarbeiten: zusätzliche Kosten für Außenbeleuchtung + Leittechnik 	
<p>D. Maßnahmen zur Kostensteuerung</p>	
<p>Im Laufe der Bauzeit wurden die Planungsbeteiligten aller Gewerke regelmäßig aufgefordert Einsparpotenziale zu prüfen. Dies erfolgte sowohl für bestehende Aufträge als auch im Vorfeld von Vergaben sowie in i.d.R. in Abstimmung mit der Feuerwehr.</p> <ul style="list-style-type: none"> - ca. 150m² Wandfliesen reduziert - kein Anstrich Sichtbetonflächen Fahrzeughalle und Umkleideräume - Einsparung durch geänderten Estrichaufbau - Einsparungen durch Verzicht Anstrich bei Stahlgeländer (nur verzinkt) <p>Einsparungen: rund 12.000,-€ → Einsparungen seit Januar 2022 nach Bekanntwerden diverser Kostensteigerungen</p>	

2 Status Termine

<p>A. Stand der Ausführung</p>	
<p>Bis Ende Mai:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verlegung Linoleum und Parkett - Montage Sanitärausstattung - Einbau Küche und Theke Funkraum - Geländer Balkone und Loggien - Dachbegrünung und PV-Anlage - Putzarbeiten Balkone und Loggien <p>Bis Ende Juni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Innentüren - Restarbeiten und Mängelbeseitigung - Baufinreinigung - Müllraum und Fahrradraum - Außenanlagen 	
<p>B. Fertigstellungstermine</p>	
<p>1. Feuerwache Inbetriebnahme in Abstimmung mit der Feuerwehr</p>	<p>01.08.2022</p>
<p>2. Wohnungen Bezugsfertig</p>	<p>01.08.2022</p>

3 Projektrisiko

<p>A. Corona-Pandemie – Risiken und Maßnahmenempfehlungen für die Planung und Ausführung</p>	
<p>Die Corona-Pandemie führte zu Lieferengpässen. Außerdem kam es durch die Erkrankung von Mitarbeitern und Zulieferern zu Verzögerungen im Bauablauf, was sich u.a. auch negativ auf die Baukosten auswirkt.</p>	
<p>B. Ukraine Krieg</p>	
<p>Der Ukraine Krieg hat bislang keine größeren Auswirkungen auf die Bauzeit. Allerdings haben sich die seit Beginn der Corona-Pandemie stark gestiegenen Materialpreise weiter stark erhöht. Firmen versuchen zunehmend, die Mehrkosten über Nachträge an den Auftraggeber weiterzugeben. Ob der Krieg in der Ukraine und die stark gestiegenen Energiekosten und Materialpreise ein für die Firmen unkalkulierbares Risiko darstellt, ist rechtlich noch nicht eindeutig geklärt.</p>	
<p>C. Kosten- und Terminrisiko für die restliche Bauzeit</p>	
<p>Durch die Verzögerungen im Bauablauf sind auch die Vertragstermine nicht mehr eindeutig festgelegt, was hinsichtlich der Preis- und Terminbindung Unsicherheiten birgt. Die Aufträge sind alle vergeben und nach derzeitigem Stand werden alle noch fehlenden Bauteile rechtzeitig geliefert. Der geringe Abrechnungsstand (Schlussrechnung) birgt weitere Risiken bzgl. der tatsächlichen Endabrechnung.</p>	

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 2648/2022

23. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.	Errichtung einer Gartenhütte als Wetterschutz, Kletterinsel			
TOP - Nr.	Ö 3	Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:	B-2021-44-2	Erstelldatum	08.02.2022	
Verfasser	Koke, Daniel	Zuständiges Amt	Amt 4 Amt 3	
Sachgebiet	42 Bauverwaltung	Abzeichnung OB:		
		Abzeichnung 2. Bgm:		
Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss	Entscheidung	25.05.2022	Ö

Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Bauausschuss beschließt:

Dem Bauvorhaben Errichtung einer Gartenhütte als Wetterschutz für Mitarbeiter, Gäste und Material auf der Kletterinsel Fürstenfeld auf dem Grundstück Fl.Nr. 1502 der Gemarkung Fürstenfeldbruck, Nähe Amper, wird planungsrechtlich zugestimmt.

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

Sachvortrag:

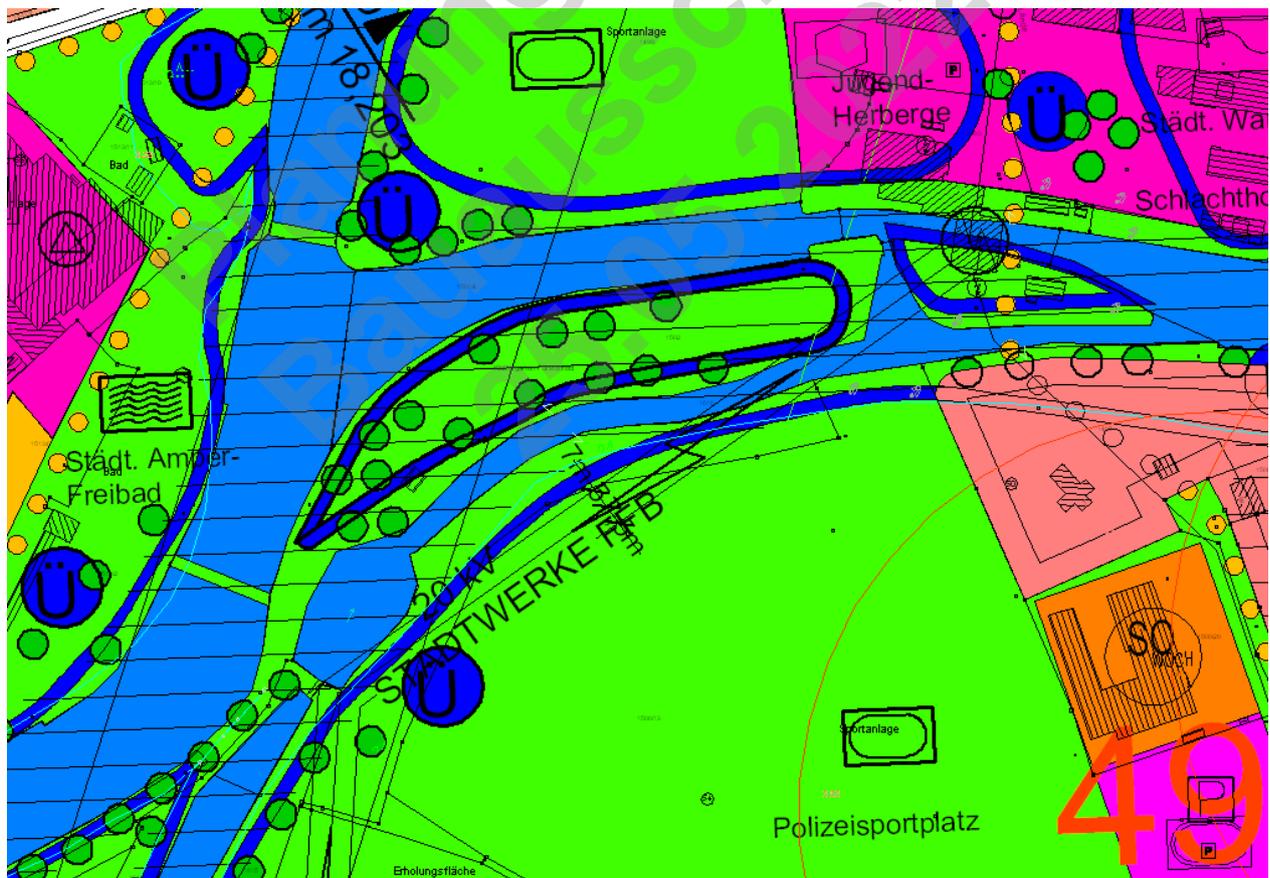
Mit Bauantrag (B-2021-44-2) vom 19.08.2021 wird die Errichtung einer Gartenhütte als Wetterschutz für Mitarbeiter, Gäste und Material auf der Kletterinsel Fürstenfeld beantragt. Bei dem Vorhabensgrundstück handelt es sich um die Fl.Nr. 1502, Gemarkung Fürstenfeldbruck, Nähe Amper. Das Grundstück ist derzeit mit einer Material-Hütte sowie Hochseil-Anlagen bebaut.

Gegenstand der eingereichten Planung ist die Errichtung der Hütte neben der bestehenden Material-Hütte. Die geplante „Gartenhütte“ hat dabei eine Firsthöhe von 2,99 m und ist 8,00 m auf 5,00 m breit. Die Nutzfläche beträgt etwa 38,00 m².

Planungsrechtliche Zulässigkeit:

Das Grundstück der Kletterinsel mit der Fl.Nr. 1502 befindet sich im Außenbereich.

Im Außenbereich ist ein Vorhaben grundsätzlich zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es sich um ein privilegiertes Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB handelt. Bei der Gartenhütte als Wetterschutz für Mitarbeiter, Gäste und Material auf der Kletterinsel Fürstenfeld handelt es sich um kein privilegiertes Vorhaben im Sinne des § 35 Abs.1 BauGB.



Auszug aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Fürstenfeldbruck (nicht maßstabsgetreu)

Im Einzelfall kann ein sonstiges Vorhaben zugelassen werden, wenn es öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist (§ 35 Abs. 2 BauGB). Eine Beeinträchtigung Öffentlicher Belange im Sinne von § 35 Abs. 3 BauGB durch

das Vorhaben ist nicht ersichtlich. Der Flächennutzungsplan weist an dieser Stelle die Fläche als Grünfläche aus. Allerdings bestehen hier bereits bauliche Anlagen wie die Material-Hütte. Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um eine kleinere Hütte (etwa 40 m²) handelt, diese neben die bestehende Hütte gebaut werden soll und das Grundstück als Kletterinsel mit Hochseilen genutzt wird, kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund des Vorhabens keine Beeinträchtigung öffentlicher Belange vorliegt.

Die Fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft beim Landratsamt Fürstenfeldbruck hat mitgeteilt, das Bauvorhaben befindet sich teilweise im festgesetzten Überschwemmungsgebiet an der Amper. Zudem befindet sich das Bauvorhaben im 60-Meter-Bereich der Amper und bedarf einer Anlagengenehmigung. Nach neusten Erkenntnissen, wird der Bereich, welcher durch das Bauvorhaben berührt wird, jedoch im Falle eines Bemessungshochwassers (HQ₁₀₀) nicht mehr überflutet. Die Hochwasserrückhaltung im Bereich des Überschwemmungsgebietes wird somit nicht beeinträchtigt. Beim Bemessungshochwasser entstehen keine nachteiligen Veränderungen von Wasserstand und Abfluss und es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu erwarten. Gegen das Bauvorhaben gibt es aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Einwände.

Die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Fürstenfeldbruck bestätigt, mit dem beantragten Vorhaben liegt kein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft vor. Laut der Antragstellerin muss die Gartenhütte aufgrund des Pachtvertrages mit den Stadtwerken Fürstenfeldbruck reversibel gebaut werden. Durch die Holzfassade und die umgebenden Bäume wird die Hütte das Landschaftsbild an dieser Stelle nicht stören. Lediglich die Nähe der geplanten Hütte zum Wurzelwerk der direkt benachbarten Bäume scheint bedenklich. Die Hütte könnte mit ihrem Fundament durch zu viel Druck auf das Erdreich die Wurzeln der nahestehenden Bäume beeinträchtigen und diese so nachhaltig schädigen. Dies stellt auf lange Frist möglicherweise auch eine Gefahr für die Betriebssicherheit der Kletteranlage dar. Wir empfehlen der Antragstellerin diesbezüglich eine Einschätzung des für den Kletterwald zuständigen Baumgutachters einzuholen. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist das Vorhaben genehmigungsfähig, sofern besonders auf die umliegenden Bäume geachtet wird.

Die Erschließung gilt als gesichert.

Das Vorhaben ist planungsrechtlich nach § 29 Abs. 1 i.V.m. § 35 Abs. 2 BauGB im Außenbereich als Sonstiges Vorhaben zulässig, da keine öffentlichen Belange gemäß § 35 Abs. 3 BauGB beeinträchtigt werden und die Erschließung gesichert ist. Die Verwaltung empfiehlt den entsprechenden, auf dem Deckblatt formulierten Beschlussvorschlag.

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 2722/2022

23. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.	Erstellung einer mobilen Traglufthalle für Wintertennis auf 3 Plätzen des Tennisclub FFB			
TOP - Nr.	Ö 4	Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:	Berat-2022-4-2	Erstelldatum	14.04.2022	
Verfasser	Probst, Marie-Therese	Zuständiges Amt	Amt 4 Amt 3	
Sachgebiet	42 Bauverwaltung	Abzeichnung OB:		
		Abzeichnung 2. Bgm:		
Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss	Entscheidung	25.05.2022	Ö

Anlagen:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Lageplan mit Widmung 2. Anschreiben des Tennisclub Fürstenfeldbruck e. V. 3. Planungen des Tennisclub Fürstenfeldbruck e. V. 4. Ortsfotos 5. Vermessungsplan
----------	---

Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Bauausschuss beschließt dem Vorhaben „Errichtung einer saisonalen Traglufthalle auf dem Gelände des Tennisclubs Fürstenfeldbruck e. V. an der Dachauer Str. 46 mit Errichtung eines Technikhauses auf städtischem Grund“ planungsrechtlich zuzustimmen.

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

Sachvortrag:**Sachstand:**

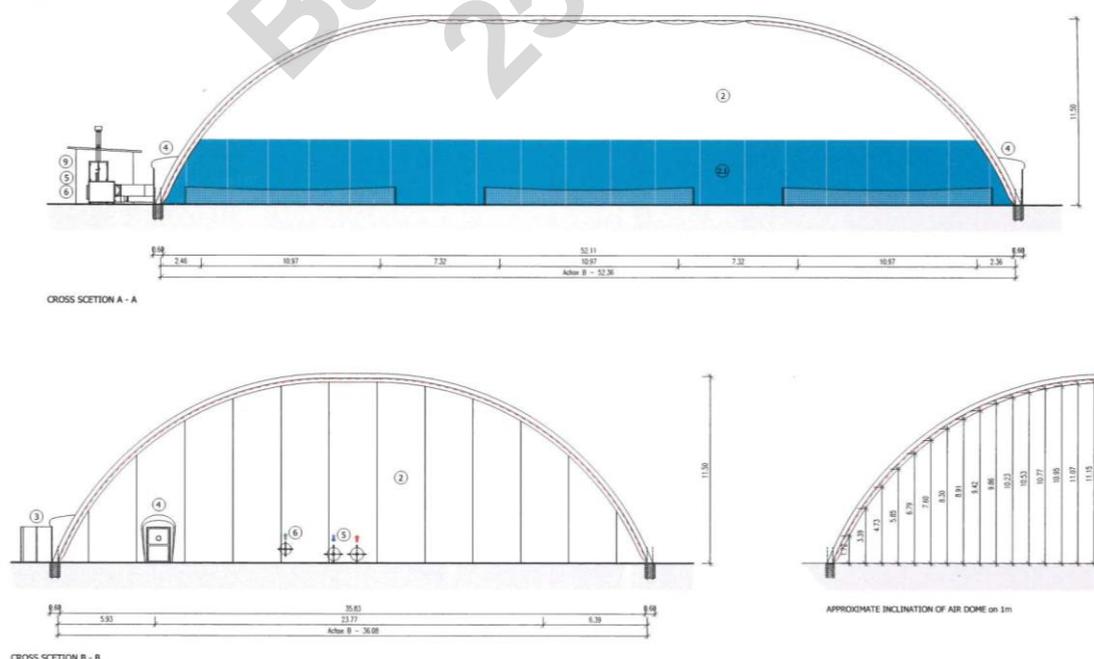
Der Stadt liegen die Planungsüberlegungen des Tennisclub Fürstenfeldbruck e.V. für den Bau einer saisonalen Traglufthalle über drei Spielfelder auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 492/17 mit Errichtung eines Technikhauses auf städtischem Grund mit der Fl.-Nr. 492 vor.

In der Stadt Fürstenfeldbruck gibt es derzeit keine Tennishalle. Somit sind die Vereinsmitglieder gezwungen, im Winter das Training in Tennishallen umliegender Gemeinden zu buchen. Der Tennisclub würde mit dieser Investition gerne auch im Winter von Oktober bis März eine adäquate und dabei kostengünstige Trainingsmöglichkeit für seine Mitglieder anbieten. Geplant ist daher die Errichtung einer eigenen Traglufthalle in den Wintermonaten auf den Freiluft-Tennisplätzen an der Dachauer Str. 46a. Die Traglufthalle soll dabei während der Sommersaison an einem anderen Standort eingelagert werden.

Der Vorstand des Vereins ist im Herbst 2021 mit der Idee der Traglufthalle auf die Stadt Fürstenfeldbruck zugekommen. Allerdings verzichtet der Verein auf Fördermittel durch die Stadt Fürstenfeldbruck. Nach Gesprächen mit der Stadt, dem Vorstand des Tennisclubs und einem Hersteller solcher Traglufthallen vor Ort hat sich herausgestellt, dass neben der Traglufthalle ein kleines Gebäude mit sensiblen lufttechnischen Anlagen hergestellt werden muss, welches nicht bzw. nur sehr erschwert saisonal abgebaut werden kann. Damit muss für die erfolgreiche Umsetzung der saisonalen Traglufthalle eine dauerhafte Lösung für die technischen Anlagen der Halle am Standort Dachauer Str. 46a gefunden werden.

Planungsüberlegungen:

Geplant ist eine saisonale Traglufthalle über drei von vier Spielfeldern mit den Maßen 36,08m auf 52,36m mit einer Höhe von 11,50m.



Planungen der Traglufthalle, nicht maßstabsgetreu

Und einem zugehörigen festen Technikhaus im westlichen Bereich neben der Halle mit den Maßen 3,50m auf 7,25m mit einer Höhe von 3,82m und einem Pultdach.

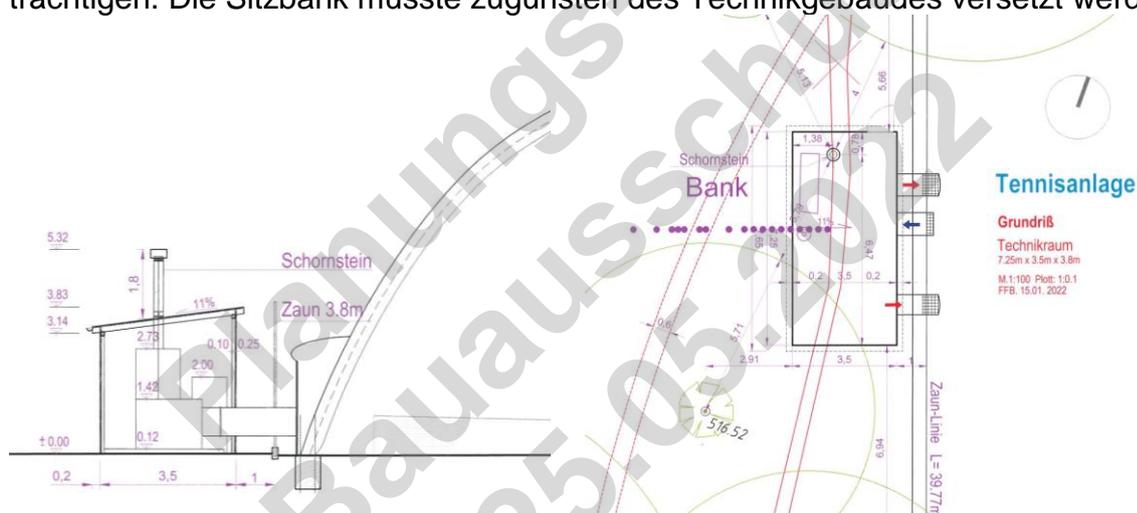
Mit dem Vorstand des Tennisclubs, dem technischen Berater des Traglufthallenherstellers und der Stadt Fürstenfeldbruck wurde der Standort westlich der Tennisplätze für die Errichtung des Technikhauses ausgewählt.

Da sich im nördlichen Teil bereits das Vereinsheim und die Umkleiden befinden, steht hier kein weiterer Platz zur Verfügung.

Im östlichen Teil bestehen aufgrund der Hanglage und des Baumbestands ebenfalls kaum Möglichkeiten zur Errichtung des Technikhauses.

Im Süden grenzt ein öffentlicher Spielplatz an. Um hier den freien Blick von den Sitzbänken des Spielplatzes aus auf das Spielfeld nicht zu beeinträchtigen, wurde sich vor Ort gegen den südlichen Standpunkt entschieden. Laut Aussagen des Tennisclubs haben vor allem Besucher des Spielplatzes, Eltern wie Kinder, oft den Tennispielen im Sommer vom Spielplatz aus zugesehen.

Im westlichen Bereich befindet sich derzeit eine Sitzbank, der Trampelpfad von der Dachauer Str. aus ist öffentlich gewidmete Fläche. Das Technikhaus würde einen Teilbereich der Fläche in Anspruch nehmen und die Sicht auf das Spielfeld beeinträchtigen. Die Sitzbank müsste zugunsten des Technikgebäudes versetzt werden.



Planungen des Technikhauses, nicht maßstabsgetreu



Lageplan mit Widmung, nicht maßstabsgetreu

Planungsrechtliche Beurteilung:

Das Baugrundstück Fl.Nr. 492/17 und 492 der Gemarkung Fürstenfeldbruck in der Dachauer Straße 46a liegen im nicht überplanten Außenbereich und sind nach § 35 Baugesetzbuch „Bauen im Außenbereich“ zu beurteilen. Danach ist gemäß § 35 Abs. 1 BauGB ein Bauvorhaben bauplanungsrechtlich zulässig, wenn es einer privilegierten Nutzung zugehörig ist. Beim vorliegenden Bauvorhaben liegt jedoch keine privilegierte Nutzung vor.

Darüber hinaus kann im Einzelfall nach §35 Abs. 2 ein Vorhaben zugelassen werden, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden und die Erschließung gesichert ist. Öffentliche Belange sind im §35 Abs. 3 BauGB näher beschrieben.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist die Fläche als Sportanlage dargestellt. Die Bestandsanlage mit Freiflächen-Tennisplätzen und Vereinsheim ist bereits vorhanden. Vorbehaltlich der Fachstellenbeteiligung innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens ist davon auszugehen, dass von dem Vorhaben auch keine schädlichen Umwelteinwirkungen ausgehen. Durch die Bestandsnutzung als Tennissportanlage wird durch das Vorhaben auch kein Planungserfordernis ausgelöst. Die Erschließung ist am Standort gesichert.

Lediglich das Technik-Haus, welches einen Teil des öffentlich gewidmeten Weges besetzt, stellt einen Konfliktpunkt mit den öffentlichen Belangen dar.

Die Gemeinde ist Straßenbaulastträger des beschränkt-öffentlichen Weges am Standort. Die Widmung weist die Fläche für den Gemeingebrauch (nur für Fußgänger) aus. Über Art. 6 Abs. 8 BayStrWG „Wird eine Straße verbreitert, begradigt, unerblich verlegt oder ergänzt, so gilt der neue Straßenteil durch die Verkehrsüber-

gabe als gewidmet, ...“ kann der gewidmete Trampelpfad auch in Zukunft versetzt neben dem Technik-Haus verlaufen. Der bestehende Trampelpfad verläuft zwar außerhalb der im Lageplan zum Widmungsakt skizzierten Wegefläche. Dennoch ist er wegen der Unschärfe als gewidmet zu betrachten. Der Vorschlag zur Verlegung des Trampelpfades würde dem Lageplan näher kommen und würde auch ohne weiteres Verfahren als gewidmet gelten.

Aus Sicht des SG 42 kann dem Vorhaben nach Abwägung der öffentlichen Belange somit zugestimmt werden.

Städtebauliche Einschätzung: **(SG 41)**

Die derzeitige parkartige Freiraumsituation mit ungestörten Sichtachsen über das Tennispielfeld hinaus wird sowohl durch die Traglufthalle als durch das geplante Technikgebäude von den westlich verlaufenden Wegeverbindungen aus auf Augenhöhe der Fußgänger eingeschränkt. (s. Animation unten)

Nachdem es sich bei der Traglufthalle lediglich um eine temporäre Anlage während der Winterzeit handelt wird diese Beeinträchtigung als weniger kritisch erachtet.

Als eher problematisch wird das dauerhafte Technikgebäude erachtet. Dieses stellt jedoch aufgrund seiner Größe einen vergleichsweise geringen Eingriff in die Gesamtsituation dar und kann deshalb aus städtebaulicher Sicht hingenommen werden. Laut Aussage des Tennisclubs Fürstenfeldbruck e.V. wurde das Gebäude auf das Mindestmaß reduziert. Der Tennisclub hat sich zudem aufgeschlossen geäußert, das Gebäude in ansprechender Gestaltung zu errichten und zu begrünen (gemäß Gestaltungssatzung ist lediglich eine Dachbegrünung erforderlich).

Der Trampelpfad, könnte mittels leichter Verschwenkung um das Technikhaus herumgeführt werden (siehe oben bzw. Anlage). Der Baumbestand incl. Wurzelbereich wird – soweit erkennbar - durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Aus Sicht des SG 41 kann dem Vorhaben nach Abwägung der öffentlichen Belange somit zugestimmt werden.



Ansicht West, nicht maßstabsgetreu

Beurteilung aus Sicht des Amtes für Bildung, Familie, Jugend und Sport:

Der Tennisclub an der Dachauer Straße verzeichnete in den letzten Jahren einen starken Mitgliederanstieg und dadurch einen erhöhten Bedarf auch über die Wintermonate seinen Mitgliedern adäquate Trainingsmöglichkeiten vorzuhalten. Aus der sportlichen Notwendigkeit und um für die Zukunft gerüstet zu sein, plant der Verein von Oktober bis März eine Traglufthalle über drei vereinseigene Tennisplätze aufzustellen. Das dafür erforderliche Technikhaus, mit den Maßen von ca. 7 x 3m und einer Höhe von max. 3m soll direkt am Zaun auf städtischem Grund errichtet werden. Die Traglufthalle nebst dem dazugehörigen Technikhaus will der Verein in Eigenregie und mit eigener Finanzierung errichten. Finanziell ist der Verein in der Lage, die dringend erforderliche mobile Traglufthalle errichten zu können.

Der Verein begründet die Notwendigkeit einer mobilen Traglufthalle in Fürstenfeldbruck vor allem mit der Schließung des Amperparks in Emmering. In der Stadt Fürstenfeldbruck gibt es keine Tennishalle. Somit sind die Vereinsmitglieder nun gezwungen, im Winter das Training in Tennishallen umliegender Gemeinden zu buchen. Nicht nur weite Anfahrtswege sondern auch nicht genügend Kapazitäten führen dazu, dass vor allem Kinder und Jugendliche im Winter wenig oder gar nicht trainieren können.

Für den Tennisclub hat Nachwuchsförderung schon immer höchste Priorität. Beim Verein machen Kinder und Jugendliche knapp ein Drittel der 263 Mitglieder aus. Anders als viele andere Vereine hat der Tennisclub keinen Mitgliederschwund zu verzeichnen. In den letzten beiden Jahren konnte der Verein 100 neue Mitglieder dazugewinnen. Der Verein passt sich an die Bedürfnisse der Zeit an und wird allen Generationen und Interessengruppen gerecht. Das spiegelt sich in der Mitgliederzahl wider.

In Fürstenfeldbruck sind weitere drei Tennisvereine ansässig, die im Winter das gleiche Problem haben, wie der Tennisclub. Mangels ausreichendem Platzangebot können die Vereinsmitglieder in den umliegenden Tennishallen nicht genügend Trainingseinheiten buchen. Eine mobile Traglufthalle wäre auch für Mitglieder anderer Fürstenfeldbrucker Tennisvereine von großem Interesse.

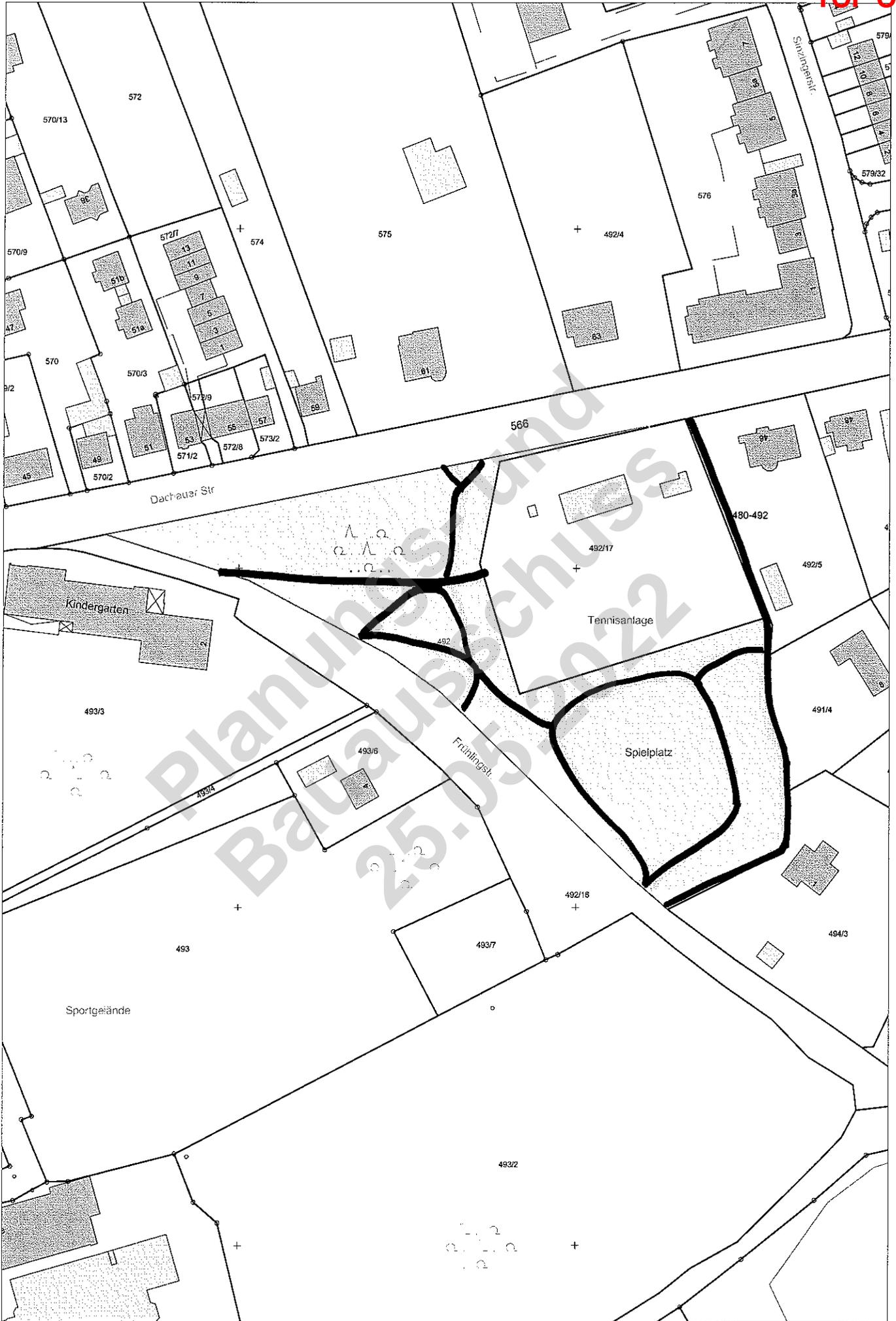
Um diesem Bedarf in der Stadt Fürstenfeldbruck Rechnung zu tragen, wird der Antrag aus Perspektive des Amtes 5 positiv bewertet; die Realisierung einer Traglufthalle für den Tennissport innerhalb der Stadt Fürstenfeldbruck wird als äußerst wichtiger Ausbauschritt der städtischen Sport-Infrastruktur gesehen. Der Nutzen, der durch die Ehrenamtlichen, die sich vor allem um die Belange der Fürstenfeldbrucker Jugend kümmern, entsteht, kann gar nicht hoch genug eingeschätzt werden. Die Finanzierung der Traglufthalle ohne städtische Zuschüsse ist für den Verein nur durch Kreditaufnahme möglich. Weitere Auflagen, welche den Kostenrahmen weiter ansteigen ließen, sind vom Verein finanziell nicht mehr darstellbar. Insofern plädiert das Amt 5 dafür, das erforderliche Technikhaus wie vom Verein beantragt zu genehmigen.

Weiteres Vorgehen:

Seitens der Verwaltung wird vorgeschlagen, dem Vorhaben planungsrechtlich zuzustimmen. Damit kann der Tennisverein weitere Planungen beauftragen und eine Genehmigung für die Traglufthalle beantragen.

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

Planungs- und
Bauausschuss
25.05.2022



Planungs- und
Bauausschuss
25.05.2022



A: k.g. Ill.
 3: Fr. Baumgärtner und B. u. K. u.
 weitere Angelegenheiten
 056 41 Neu-Reize



Tennisclub Fürstenfeldbruck e.V.

TC Fürstenfeldbruck e.V., Postfach 1706, 82246 Fürstenfeldbruck

Herrn Oberbürgermeister Raff
 Stadt Fürstenfeldbruck
 Hauptstraße 31

82256 Fürstenfeldbruck

BEARBEITUNGSVERMERK:						
federführendes Amt:						
OB	1	2	3	4	5	Vf
zur Kenntnis / Mitwirkung an						
24. JAN. 2022						
OB	1	2	3	4	5	Vf
U-Schrift OB	Rückspr.	Vorgang vorl.	vor Ausl. vorl.	Eilt/ sofort	Datum	
Termin bis/am:					20.01.2022	

STADTBAUAMT				
41	42	43	44	45
25. Jan. 2022				
b.R.			z.U.	
WV:				

Betreff: Erstellung einer mobilen Traglufthalle für Wintertennis auf 3 Plätzen des Tennisclub Fürstenfeldbruck an der Dachauerstraße 46a

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Raff,

hiermit stellen wir den Antrag, auf dem Gelände der Flurnummer 492/17 auf 3 Tennisplätzen von Oktober bis März eine mobile Traglufthalle zu installieren. Dazu benötigen wir von der Stadt auf der Flurnummer 492 einen Bereich von ca. 7 x 3m mit 1m Abstand vom Zaun direkt an der Längsseite von Platz Nr. 4 für die Technik der Halle. Das Gebäude soll max. 3m hoch (so hoch wie der Zaun) und mit einem Pultdach nach Westen abfallend versehen werden.

Begründung

Der Tennissport hat in den letzten 5 Jahren wieder kontinuierlich an Ansehen und Begeisterung gewonnen, was sich in unserem Verein mit über 100 neuen Mitgliedern in den letzten 2 Jahren niedergeschlagen hat. Die Corona-Pandemie hat zwar etwas dazu beigetragen, dass Tennis als kontaktloser Sport im Sommer immer beliebter geworden ist. Darüber hinaus wollen aber die Tennisbegeisterten von heute das ganze Jahr ihrem Sport nachgehen und nicht nur im Sommer. Das hat zu immer mehr Nachfrage für Trainings und Platzkapazitäten im Winter in der Halle geführt.

Nach der Schließung des Amperparks in Emmering gibt es nun in ganz Fürstenfeldbruck und Emmering keine Tennishalle mehr. Gerade im Winter wollen die Spieler aber nicht weite Wege bei unsicheren Wetterverhältnissen auf sich nehmen, um 1 Stunde Tennis zu spielen.

Unser Vereinskonzzept besagt, dass jeder Erwachsene und jedes Kind Tennis lernen können sollte und wir ihnen den Einstieg in diesen Sport mit günstigen Gruppenkursen und einem ausgefeilten Trainingskonzept erleichtern. Da ist eine Winterpause von 6 Monaten fatal, weil wir im nächsten Frühjahr dann regelmäßig von vorne anfangen.

Unter den mangelnden Hallenkapazitäten in der Vergangenheit hat auch leider unsere Jugendarbeit gelitten. Momentan haben wir bei einer Mitgliederzahl von 263 Mitgliedern ca. 30% Kinder und Jugendliche. Bei weitem nicht alle Kinder konnten auch im Winter trainieren. Sehr gerne würden wir auch z.B. mit der nahegelegenen Grundschule Mitte sowie mit dem Kindergarten in der Frühlingsstraße zusammenarbeiten, benötigen dafür allerdings eine ganzjährige Trainingsmöglichkeit.

Bei unseren Recherchen konnten wir feststellen, dass auch Nachbarvereine sehr interessiert sind, Tennisplätze für die Winterstunden anzumieten, sodass wir mit einer sehr ordentlichen Auslastung rechnen können.

Tennisclub Fürstenfeldbruck e.V. Dachauerstraße 46a Postfach 1706 82256 Fürstenfeldbruck
 Bankverbindung: Sparkasse Fürstenfeldbruck IBAN: DE40700530700008105025 BIC: BYLADEM1FFB

Die Architektenpläne und Bilder, die wir beigelegt haben, sollen zum Verständnis unseres Antrages beitragen. Die Rückseite sowie die beiden Längsseiten würden wir mit blühenden Sträuchern und Ziergehölzen so einhausen, dass sich das Gebäude möglichst gut und unauffällig in den umliegenden Park eingliedert. Den im Plan eingezeichneten Weg, der bis jetzt direkt an dem Tennisplatz entlang geht, möchten wir etwas weiter Richtung Westen verschieben und so anlegen, dass er sich smart an den bestehenden, breiten Spazierweg anfügt.

Die Firma DUOL, die die Halle für uns konzipiert, legt ganz besonderen Wert auf Nachhaltigkeit und steht auch jederzeit für Fragen zur Verfügung. www.duol.eu

Wir sind als Verein bereit, viel für den Sport zu tun, benötigen aber eine finanzielle Unterstützung der Stadt in Höhe von ca. 75.000,00€, damit wir das prognostizierte Finanzvolumen von insgesamt ca. 600.000,00€ stemmen können.

Wir hoffen, dass die beigelegten Unterlagen helfen, sich das Projekt vorstellen zu können. Sollten Sie noch weitere Informationen benötigen, melden Sie sich gerne bei mir (0173-3264754).

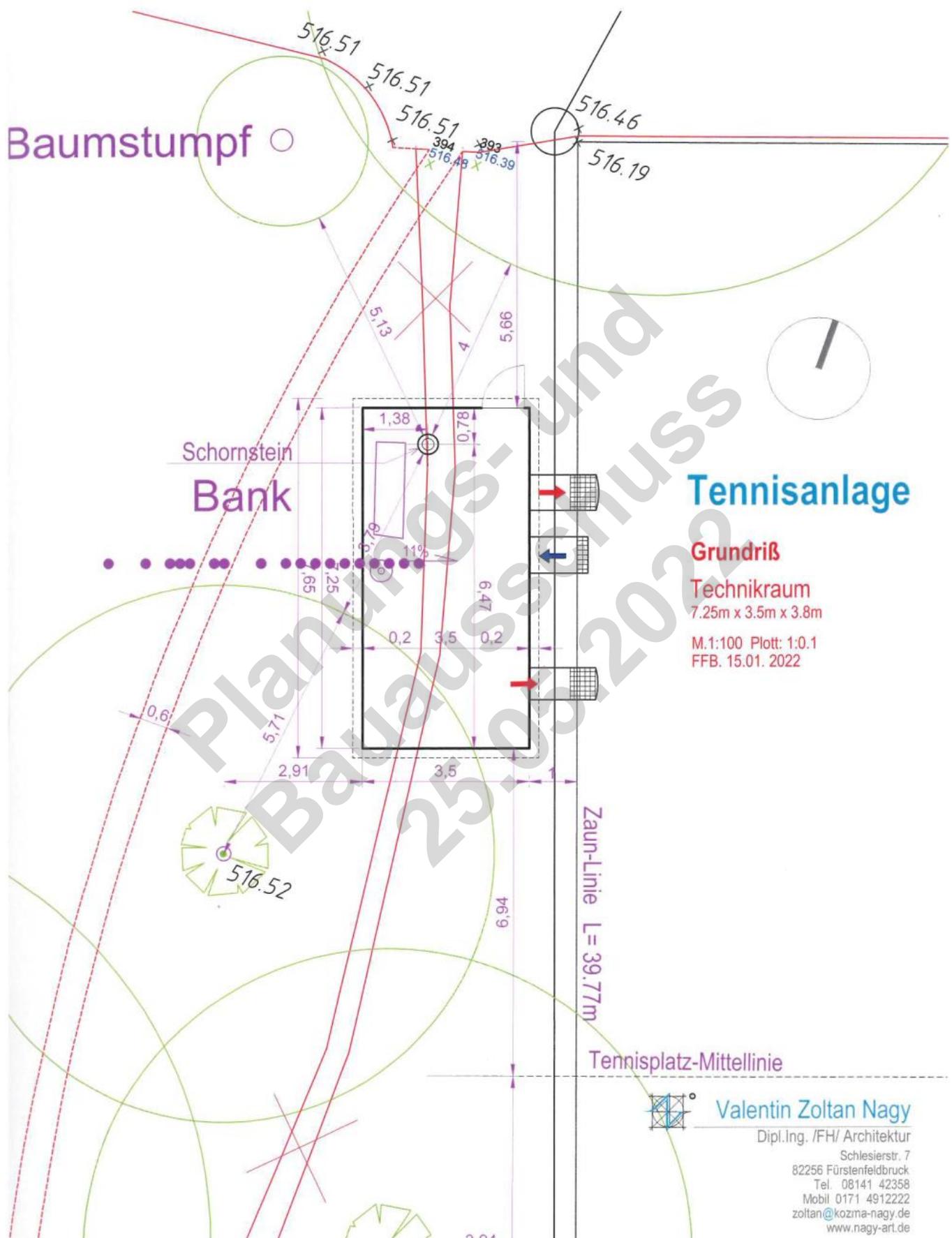
In Erwartung Ihres positiven Bescheides verbleiben wir mit freundlichen Grüßen

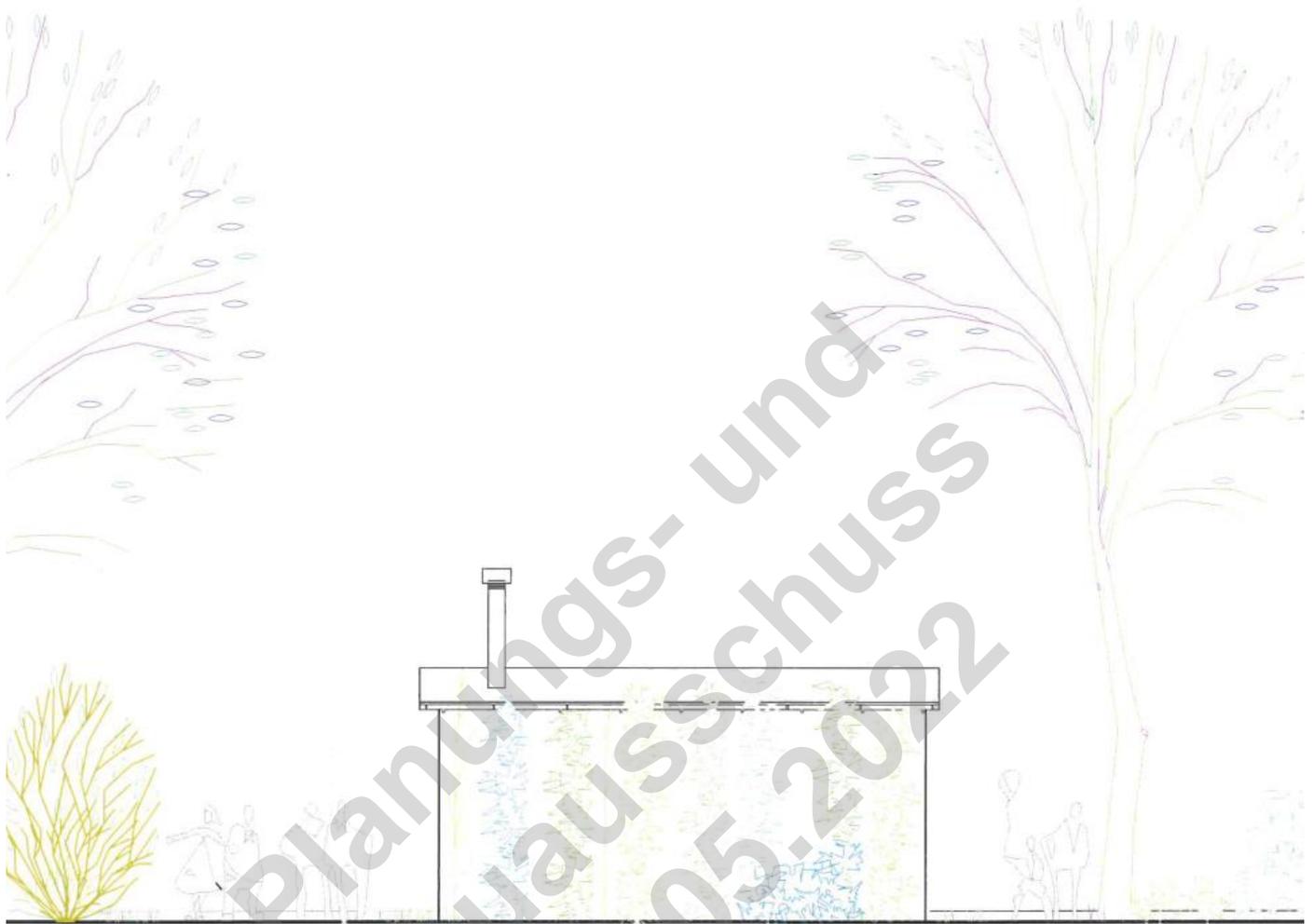


Andrea Schwalber (1. Vorstand TC FFB e.V.)



TC Fürstenfeldbruck e.V.
Andrea Schwalber (1. Vorstand)
Dachauerstr. 46
82256 Fürstenfeldbruck
Clubhaus: 08141-92246
Privat: 08141-44139
Mobil: 0173-3264754





Tennisanlage

Ansicht West

Technikraum
7.25m x 3.5m x 3.8m

M.1:100 Plott: 1:0.1
FFB. 17.01. 2022



Valentin Zoltan Nagy

Dipl.Ing. /FH/ Architektur

Schlesierstr. 7
82256 Fürstenfeldbruck
Tel. 08141 42358
Mobil 0171 4912222
zoltan@kozma-nagy.de
www.nagy-art.de

Tennisanlage

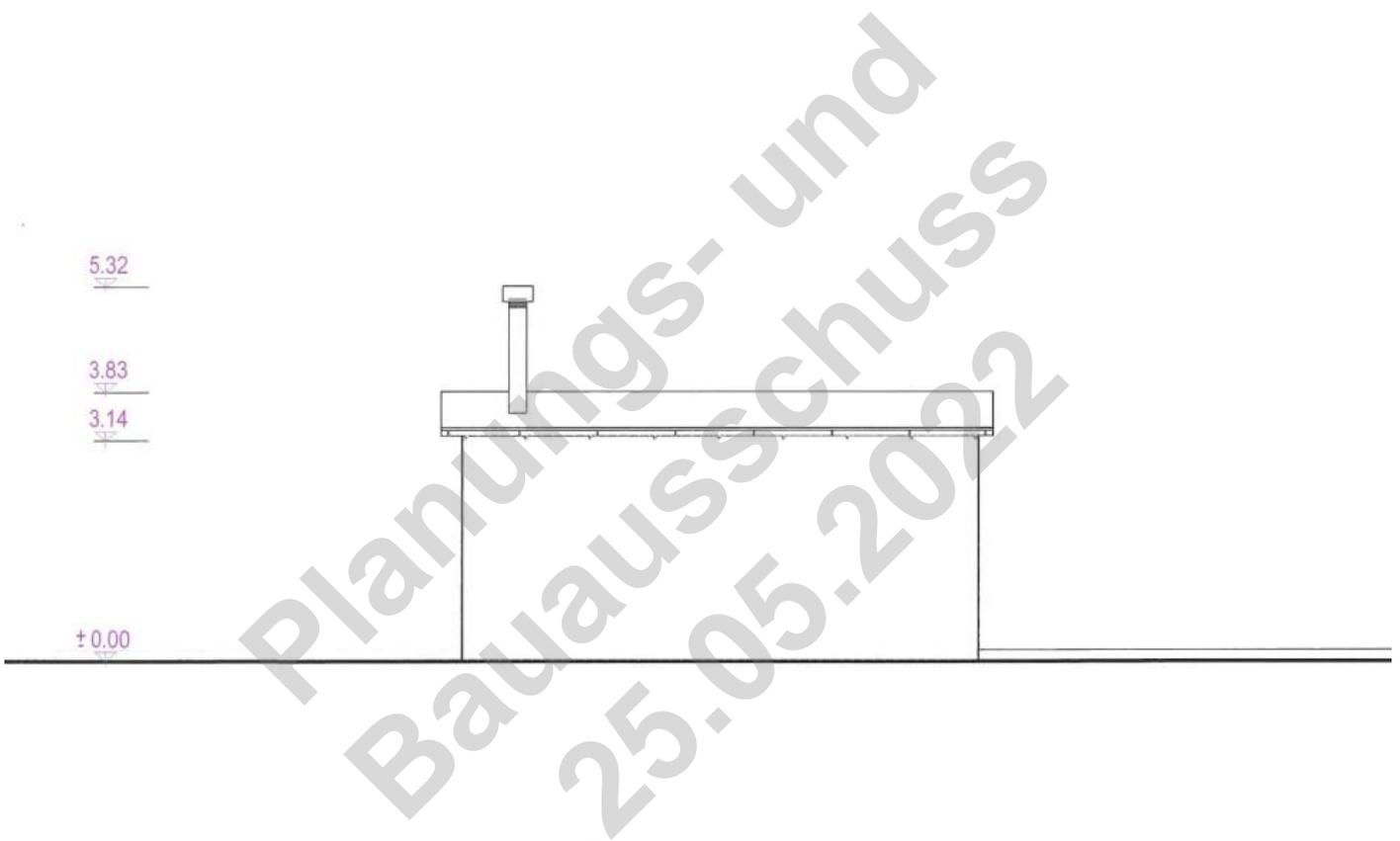
Ansicht West

Technikraum

7.25m x 3.5m x 3.8m

M.1:100 Plott: 1:0.1

FFB. 17.01. 2022



Valentin Zoltan Nagy

Dipl.Ing. /FH/ Architektur

Schlesierstr. 7

82256 Fürstenfeldbruck

Tel. 08141 42358

Mobil 0171 4912222

zoltan@kozma-nagy.de

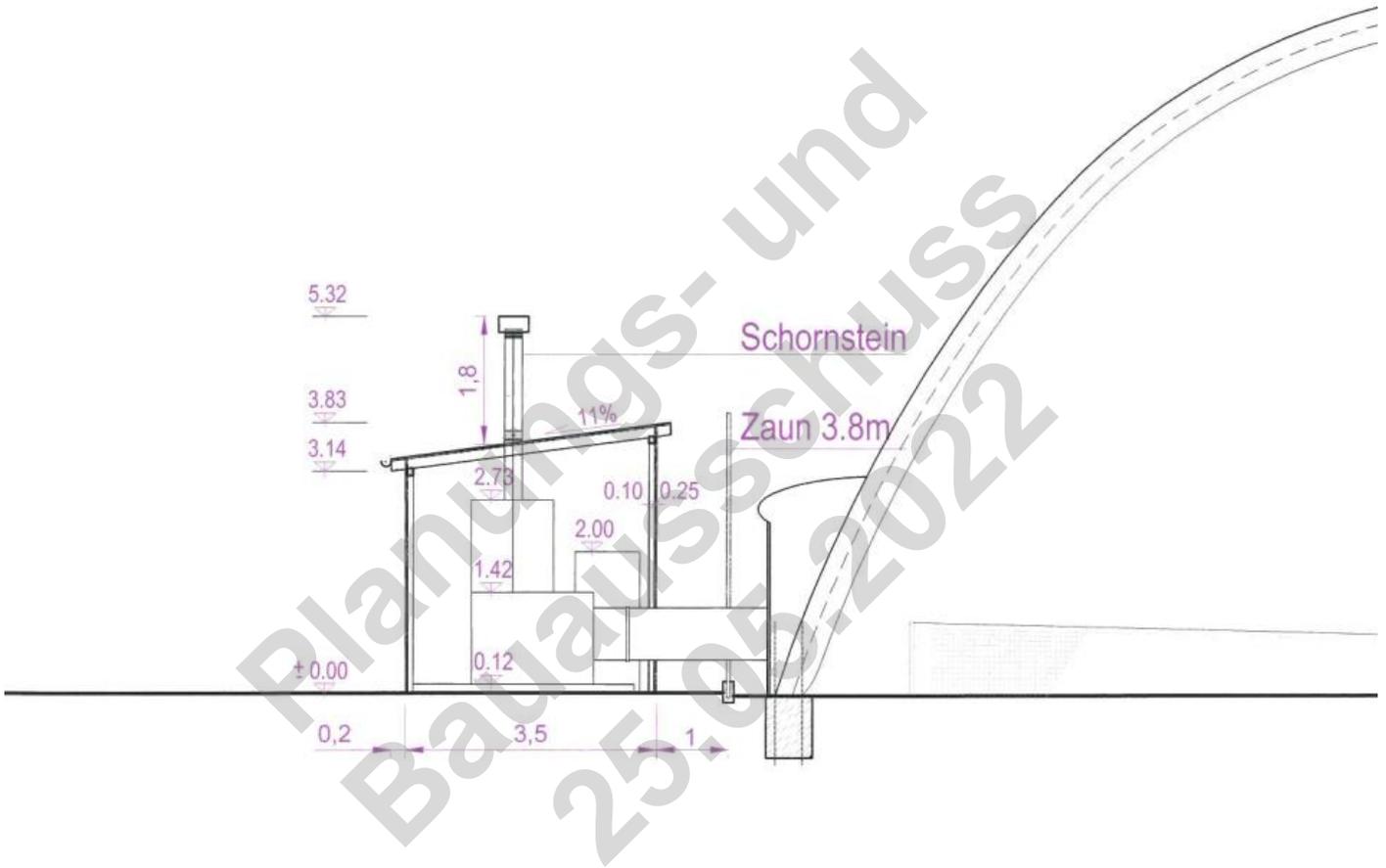
www.nagy-art.de

Tennisanlage

Schnitt

Technikraum
7.25m x 3.5m x 3.8m

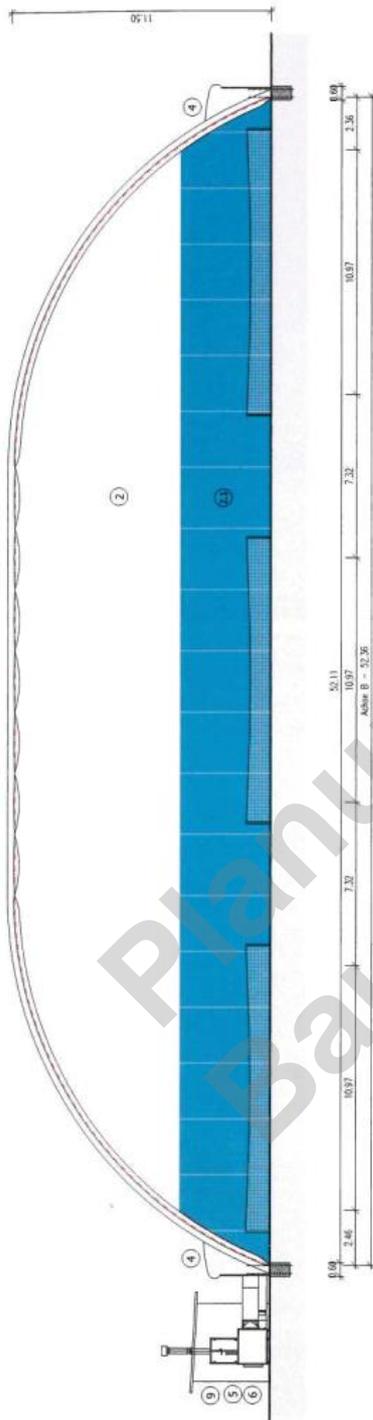
M.1:100 Plott: 1:0.1
FFB. 17.01. 2022



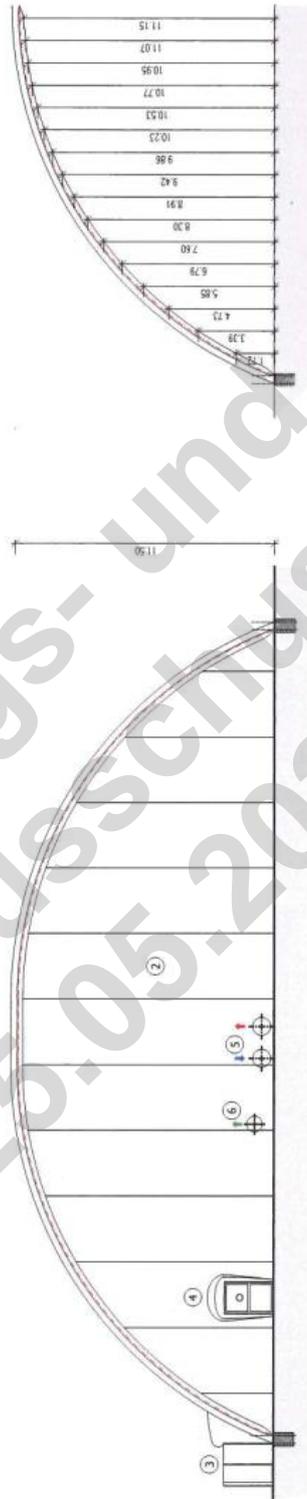
Valentin Zoltan Nagy

Dipl.Ing. /FH/ Architektur

Schlesierstr. 7
82256 Fürstenfeldbruck
Tel. 08141 42358
Mobil 0171 4912222
zoltan@kozma-nagy.de
www.nagy-art.de



CROSS SECTION A - A



APPROXIMATE INCLINATION OF AIR DOME on 1m

CROSS SECTION B - B

Investor: _____

Objekt: TRAGLUFTHALLE

Phase: AUSFÜHRUNGSPLANUNG

Änderung: nr 8 Datum: 13.04.2021

Hersteller: GREGA VALENČIČ GRAB. IZH. SLOVAKIJA, A.A. SCHWITZBECH B.B. GESCHÄFTS NEGLING DER TRAGLUFTHALLE, SE 1m

Datum: März 2021 Maßstab: 1:200 A3

DUOL s.p.a. Kapalka pot 2, 1351 Ljubana, Slovenija
M: +386 1 2061400 Fax: +386 1 2061438 www.duol.si

Direktor: Dušan Olaj

Genehmigt: Rok Pregelj grab. Izh.

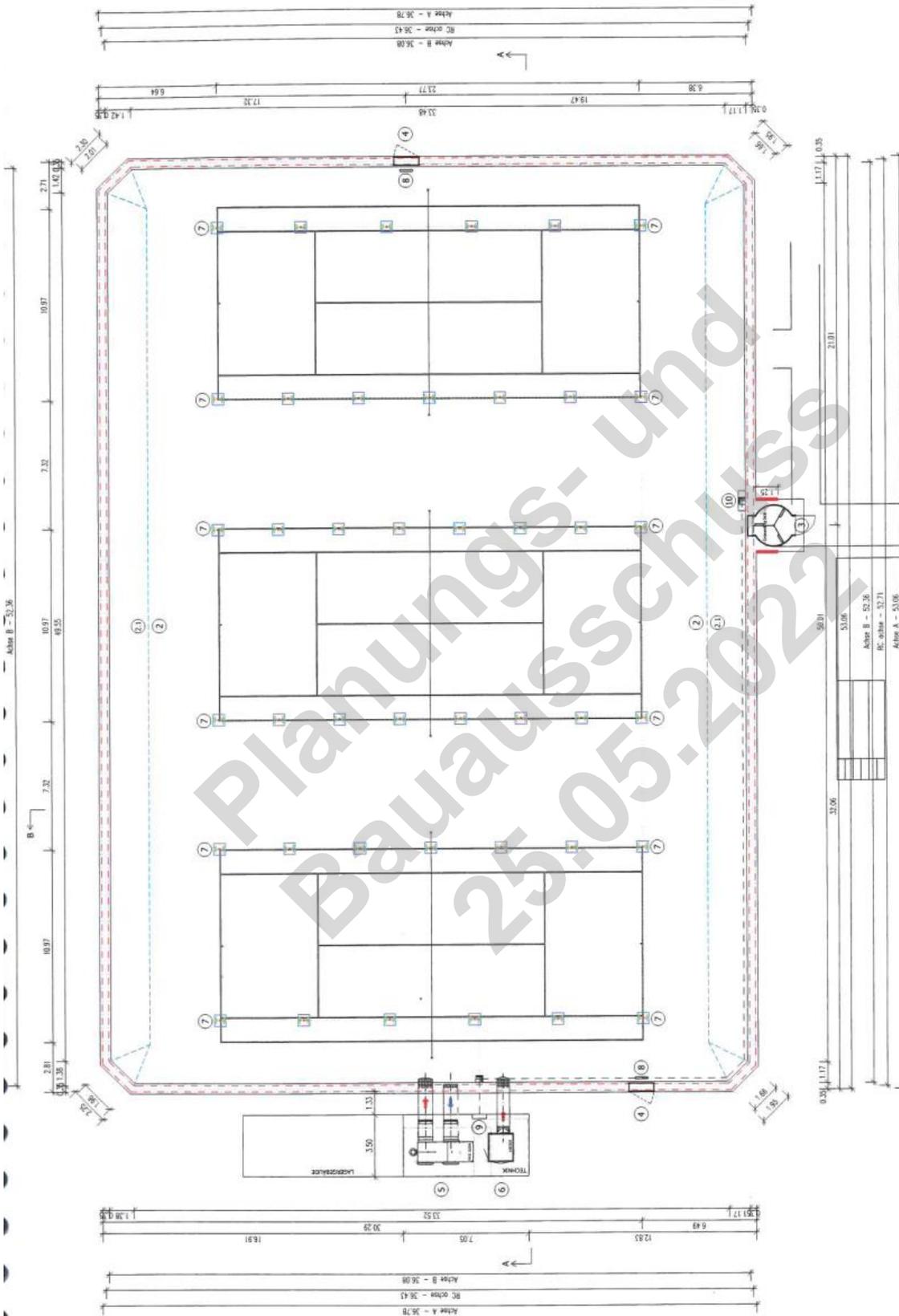
Geproft: Grega Valenčič grab. Izh.

Disegni: Dejan Vampelj grab. Izh.

Proj. Nummer: PRO-0989 Seriennummer: 5

10	1	Switchbox für Beleuchtung
9	1	Bediensfeld für Beleuchtung
8	2	Notausgangsalicht
7	42	Direktbeleuchtung - LED "LaserLED" Projektor 500lux
6	1	Notlüftungsgerät UJE 500
5	1	HLK-Anlage - PKE 320N
4	2	Notausgang 143cm x 220cm
3	1	Drehtür 82x10cm x 220cm mit zusätzlichen Türen
2-1	/	Innenmembran BLAU RAL 5012 von 0 zu 4m
2-2	/	Innenmembran weiss RAL 9016 ab 4m Höhe bis Traglufthallendach
1	/	ECO Advance Plus Membrane weiß RAL 9016

6	Notlüftungsgerät	Farbe GRAU	RAL 9001
5	HLK-Anlage	Farbe GRAU	RAL 9001
4	Notausgang	Außenfarbe WEIß	RAL 9010
		Innenfarbe WEIß	RAL 9010
3	Drehtür	Farbe WEIß	RAL 9010
1	Doppelmembran	Außenfarbe WEIß	RAL 9016
		Innenfarbe WEIß	RAL 9016
		Innenfarbe BLAU	ab 0m Höhe bis 4m
		Innenfarbe WEIß	ab 4m Höhe bis Top
		Innenfarbe WEIß	ab 0m Höhe bis 4m



Investor: **DUOL**

Check: TRAGLUFTHALLE

Phase: AUSFÜHRUNGSPLANUNG
 Anfertigung: 07.8
 Datum: 30.04.2021

Proj. Nummer: PRO-0589 | Seitennummer: 3

Genehmigt: Rok Prepel grab. leh.
 Geprüft: Grega Valerincic grab. leh.
 Dargest.: Dejan Vampelj grab. leh.

Proj. Nr.: 1911 | Ladung: 2000kg
 M: -281 | 202450 | Fax: +386 | 1 501 1133 | www.duol.si

Direktor: Dusan Cigj

Proj. Datum: 30.04.2021

Item	Description	Quantity
10	1	Switchbox für Beleuchtung
9	1	Bodenfeld für Beleuchtung
8	2	Neuausgangsplicht
7	42	Direktbeleuchtung - LED "asetLED" Projektor 500lux
6	1	Notlüftungsgerat UFE 500
5	1	HLK-Anlage - PKE 320N
4	2	Notausgang - 143cm x 220cm
3	1	Drehtür 8740cm x 220cm mit zusätzlichen Türen
2.1	/	Innenmembran BLAU RAL 5012 von 0 zu 4m
2	/	Innenmembran weiss RAL 9016 ab 4m Höhe bis Traglufthallendach
1	/	ECC Advance Plus Membrane weiß RAL 9016

6	Notlüftungsgerat	Farbe GRAU	RAL 9001
5	HLK-Anlage	Farbe GRAU	RAL 9001
4	Notausgang	Außenfarbe WEI	RAL 9010
		Innenfarbe WEI	RAL 9010
3	Drehtür	Farbe WEI	RAL 9010
		Außenfarbe WEI	RAL 9016
		Innenfarbe WEI	RAL 9016
1	Doppelmembran	Außenfarbe WEI	ab 4m Höhe bis Top
		Innenfarbe WEI	ab 0m Höhe bis 4m



Ansicht Nordseite



Ansicht Ostseite



Ansicht Südseite



Ansicht Westseite

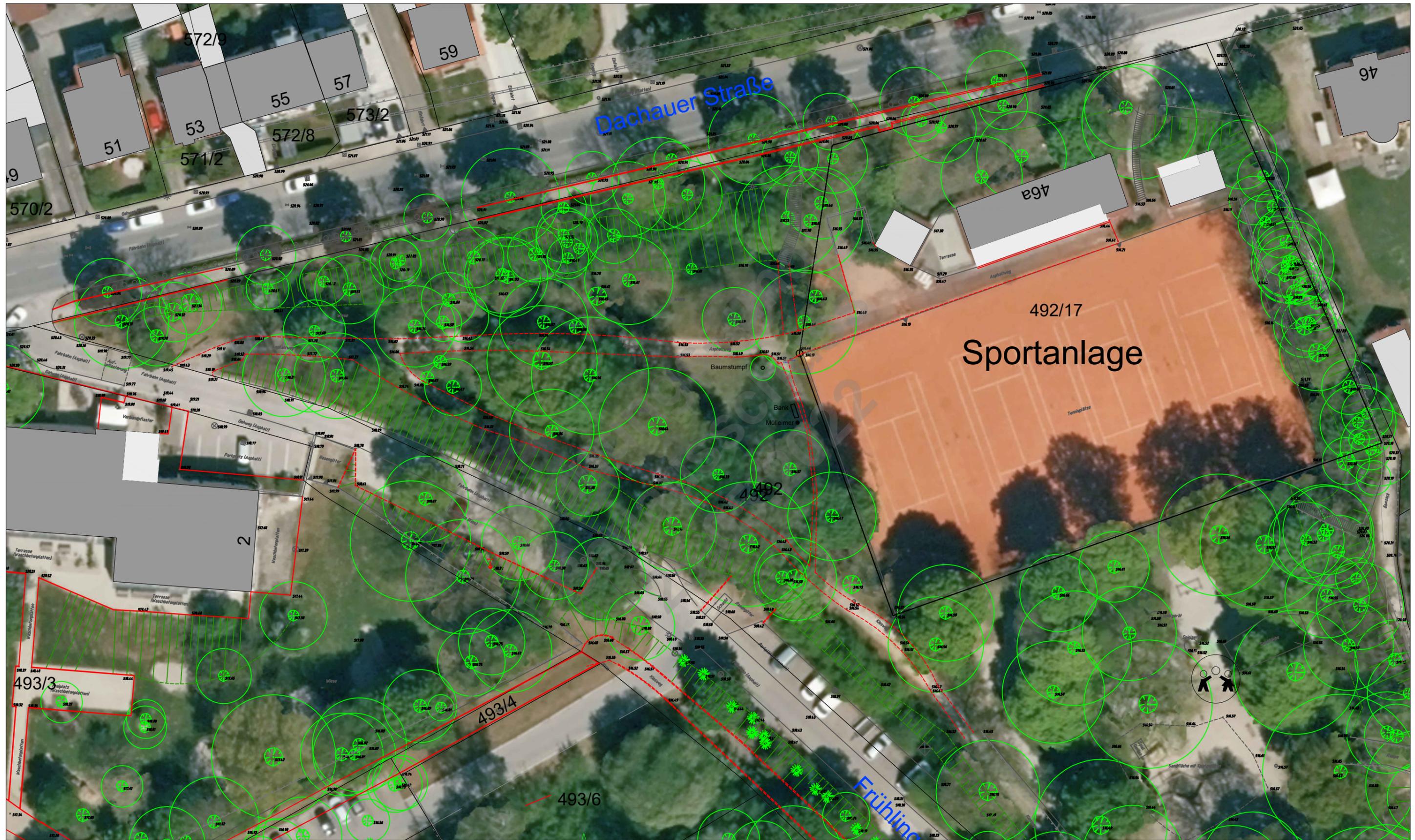


Beispiel Traglufthalle



Perspektive Technikhaus von Westen

Planungs- und
Bauausschuss
25.05.2022



Bestandsplan westl. Tennisplatz

M 1:500

Planungs- und
Bauausschuss
25.05.2022

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 2646/2022

23. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 50/11-1 "Bereich zwischen Kurt-Huber-Ring und Industriestraße"; Satzungsbeschluss			
TOP - Nr.	Ö 5	Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:		Erstelldatum	03.02.2022	
Verfasser	Erber, Elvira Schott, Carina	Zuständiges Amt	Amt 4 Amt 3	
Sachgebiet	41 Stadtplanung, Bauleitplanung, Verkehrsplanung	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2./ 3. Bgm:		
Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss	Vorberatung	25.05.2022	Ö
2	Stadtrat	Entscheidung	01.06.2022	Ö
Anlagen:	1. Beschlussbuchauszüge : - PBA BBP 50/11-1 Aufstellungsbeschluss vom 14.04.2021 - STR BBP 50/11-1 Aufstellungsbeschluss neu und Aufhebung Aufstellungsbeschluss alt vom 27.04.2021 - Billigungsbeschluss vom 20.10.2021 2. V+E 50/11-1 „Bereich zwischen Kurt-Huber-Ring und Industriestraße“ Vorentwurf Stand 27.04.2017 3. V+E 50/11-1 „Bereich zwischen Kurt-Huber-Ring und Industriestraße“ Entwurf Stand 20.10.2021 4. A Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung 5. B 1 Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung/ Hinweise 6. B 2 Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung/ Anregungen			

Beschlussvorschlag:

1. Unter Bezugnahme auf die vorberatenden Einzelbeschlüsse und dem abschließenden Empfehlungsbeschluss des Planungs- und Bauausschusses, wird der Bebauungsplan V+E Nr. 50/11-1 „Bereich zwischen Kurt-Huber-Ring und Industriestraße“, nach abschließender Abwägung der öffentlichen und privaten Belange als Satzung beschlossen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, erforderliche redaktionelle und formale Änderungen im Rahmen der Beschlusslage vorzunehmen. Der Bebauungsplan V+E Nr. 50/11-1 „Bereich zwischen Kurt-Huber-Ring und Industriestraße“ trägt das Datum des Stadtrats, den 01.06.2022.

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

Sachvortrag:**I 1. Sachstand**

In der **Stadtratssitzung** vom 27.04.2021 wurde der Aufstellungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 50/ 11-1 „Bereich zwischen Kurt-Huber-Ring und Industriestraße“ gefasst sowie die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 25.11.2014 beschlossen. Außerdem wurde die Verwaltung beauftragt, die **Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung** des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 50/ 11-1 „Bereich zwischen Kurt-Huber-Ring und Industriestraße“ gemäß § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB i.v.m § 3 Plansicherungsgesetz **durchzuführen** (s. Anlagen 1).

Dies erfolgte im Zeitraum vom 21.05.21 – bis einschließlich 22.06.2021.

Am 20.10.2021 wurde in der Sitzung des Planungs- und Bauausschusses der Billigungsbeschluss gefasst. Die 2. Auslegung erfolgte vom 30.12.2021 – 15.02.2022.

II. Behandlung der Stellungnahmen**A ANREGUNGEN AUS DER ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG (Anlage 4)**

Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sind folgende Stellungnahmen eingegangen.

Pkt.	Bürger	Datum	Einwand/	Einwand/	Hinweise
			Ja	nein	
1.	Bürger Hieke	13.06.2021 21.10.2021	X X		
2.	Bürger Küppers	21.06.2021	X		
3.	Eigentümer Isarkies	09.07.2021	X		X

Pkt. 1 Bürger Hieke vom 13.06.2021 Einwände zu den Punkten:

- unterschiedliche Planungsstände
- Brandschutz
- Frage nach den Halte-/Stellplätzen der Kita
- Frage nach der Mindestfläche für Kita Spielplätze
- Situation zukünftig zu Stellflächen/Parkplätzen/Mobilitätskonzept
- Gebäudehöhen

Anmerkung der Verwaltung:

Die Anmerkungen/Einwände werden zur Kenntnis genommen. Die Gestaltung der Lärmschutzwand soll der Eigentümer den unmittelbaren Anliegern zur Abstimmung zusenden.

Herr Hieke hat sich mit Schreiben vom 21.10.2021 erneut an die Stadt gewandt und auf seine Stellungnahme vom 13.06.2021 verwiesen. Die Stadt hat Herrn Hieke mit Schreiben vom 03.11.2021 über den Sachstand informiert und ihm mitgeteilt, dass seine Stellungnahme im Verfahren berücksichtigt wird.

Unterschiedliche Planungsstände

Die V-Förmige Gebäudeanordnung ist die aktuelle Anordnung. Gutachten, bei denen die Gebäudestellung keine wesentliche Auswirkung hat, wurden nicht angepasst. Sie finden dort daher teilweise noch ältere Planstände. Somit sind keine Änderungen erforderlich.

Brandschutz

Die aktuelle Planung wurde von einem Brandschutzsachverständigen geprüft und freigegeben. Somit sind keine Änderungen erforderlich.

Frage nach den Halte-/Stellplätzen der Kita

Die Hol- und Bring-Parkplätze für die Kinderkrippe werden entlang der Straße als Parkplätze angeordnet. Voraussichtlich werden dort Parkzeitbeschränkungen angeordnet, so dass „Dauerparkplätze“ verhindert werden.

Lärmschutzwand

Die Lärmschutzwand wird vom Gutachter empfohlen, ist aber rechtlich nicht gefordert und damit auch nicht im Bebauungsplan festgesetzt. Der Eigentümer hat sich bereit erklärt, bei Wunsch der Nachbarn, diese Schutzwand entlang der Nordgrenze zu errichten und mit den Nachbarn abzustimmen.

Frage nach der Mindestfläche für Kita Spielplätze

Die Mindest-Freispielfläche (10 m² pro Kind) wird erfüllt. Somit sind keine Änderungen erforderlich.

Situation zukünftig zu Stellflächen/Parkplätzen/Mobilitätskonzept

Alle nachzuweisenden Stellplätze können in der Tiefgarage oder auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden. Wir gehen daher nicht von einem Stellplatzproblem aus. Somit sind keine Änderungen erforderlich.

Gebäudehöhen

Es besteht in Fürstfeldbruck ein dringender Bedarf an Wohnraum. Im Rahmen eines Fachbeirats, der auch mit externen Architekten besetzt war, wurden die verschiedenen Möglichkeiten geprüft und die aktuelle Planung städtebaulich befürwortet.

Im Rahmen der 2. Auslegung ging keine neue Stellungnahme ein.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Keine Änderung des Bebauungsplanes

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Pkt. 2 Bürger Küppers vom 21.06.2021 Einwände zu den Punkten:

- keine Notwendigkeit für die Änderung des Bebauungsplanes
- Gebietskategorie MU
- Bedenken gegen die zugestandene Reduzierung der Stellplätze
- Verkürzung der Abstandsflächen
- Zunahme des Verkehrs
- städtebauliche Überlegungen der Stadt nicht nachvollziehbar

Anmerkung der Verwaltung:

-keine Notwendigkeit für die Änderung des Bebauungsplanes

Es besteht in Fürstenfeldbruck dringender Bedarf an Wohnraum, der hier sehr gut gelegen zu den Haltestellen des ÖPNV und Versorgungseinrichtungen geschaffen werden kann. Aufgrund der höheren Ausnutzung des Grundstücks sind in Verträgen zwischen Stadt und Bauherren der Anteil an Sozialwohnungen und der Bau einer Kinderkrippe festgelegt.

- Gebietskategorie MU

Der Geschwister-Scholl-Platz und seine Bebauung sind als Kerngebiet ausgewiesen. Die gewünschte Nutzung im Neubau entspricht mit seiner Mischung mit Gewerbe, sozialer Einrichtung und Wohnen am besten der Gebietskategorie „Urbanes Gebiet“ und trägt zum stufenweisen Übergang vom Kerngebiet zu Allgemeinem Wohngebiet im Norden bei. Mit der Gliederung des Gebäudes wird die massive Wirkung vermieden. Der Turm wurde vom Gestaltungsbeirat aus städtebaulichen Gründen am Zugang zum Geschwister-Scholl-Platz gewünscht. Mit einer Stirnseitenbreite von 11 m wird er bei seiner Höhe schmal wirken. Die grünordnerischen Festsetzungen mit der Begrünung der Dachflächen und den Baumpflanzungen haben gerade bei diesem hohen Grad der Überbauung eine wichtige Ausgleichsfunktion.

- Bedenken gegen die zugestandene Reduzierung der Stellplätze

Die hier angewendete Reduzierung des Stellplatzschlüssels besteht in der Innenstadt von Fürstenfeldbruck aufgrund der guten Erschließung durch den öffentlichen Verkehr und die Nähe zu Versorgungsangeboten. Das ist auch hier der Grund für die Reduzierung des Stellplatzschlüssels für die Wohnungen. Für alle anderen Nutzungen gilt die Stellplatzsatzung.

- Verkürzung der Abstandsflächen

Die Abstandsflächen der westlichen Giebel und der Neubebauung weisen jeweils 0,5 H auf (siehe Begründung unter 5.2.4). Die 0,1 H beruhen auf der bestehenden Abstandsflächenübernahme, die aber über die geltenden Abstandsflächenregelungen hinausgeht.

- Zunahme des Verkehrs

Eine Verkehrsprognose für einen großen Bio-Supermarkt und eine vergleichbare Dichte auf diesem Grundstück wurde 2016 von der Ingenieurgesellschaft Obermaier erstellt, die für 2030 eine geringe Zunahme „Am Sulzbogen“ von 3,5% PKW gegenüber einem unbebauten Grundstück errechnete. Großräumigere Auswirkungen wurden dann nicht mehr ermittelt. Dieser Supermarkt ist nicht mehr vorgesehen und die kleinteiligeren Gewerbeflächen lassen eher ein geringeres Verkehrsaufkommen erwarten. Im Kurt-Huber-Ring können alle Besucher/Kunden des Geschwister-Scholl-Platzes in die Tiefgarage fahren. Öffentliche Parkplätze im Straßenraum gibt es bisher hier nicht, sie sollen erst jetzt vor dem Neubau neu angelegt werden. Der Stellplatzbedarf für den Neubau selbst, Gewerbe, Wohnen und Kinderkrippe, wird auf dem Grundstück im Innenhof und in der Tiefgarage nachgewiesen.

- städtebauliche Überlegungen der Stadt nicht nachvollziehbar

Im Rahmen der parallel abzuschließenden Durchführungsverträge wird für die vorgesehene Baurechtsmehrung ein Ausgleich durch Schaffung von geförderten Wohnun-

gen, dem Bau einer Kinderkrippe und Abtretung von Grundstücksfläche als öffentliche Verkehrsfläche geschaffen.

Im Rahmen der 2. Auslegung ging keine neue Stellungnahme ein.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Keine Änderung des Bebauungsplanes

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Pkt. 3 Eigentümer Isarkies vom 09.07.2021:

- Mehrung der Geschossfläche von 5.550qm auf 5.830 qm
- Die Spielplatzfläche mit 160qm für den Wohnkomplex unterschreitet den Flächenansatz der Stadt München geringfügig. Es wird beantragt, diese Unterschreitung um ca. 8 qm (5%) zu akzeptieren.

Anmerkung der Verwaltung:

Folgender Vorschlag wurde im Rahmen des Billigungsbeschlusses beraten und beschlossen.

Der Eigentümer gab als Grund für die Erhöhung der Geschossflächen die noch nicht abgeschlossene Planung vor. Die Wandstärken sind noch nicht abschließend geklärt. Aufgrund des Klimaschutzprogramms wird deshalb von einem zusätzlichen Flächenbedarf von 15 cm rund um die Gebäudehülle ausgegangen, was der beantragten Mehrung von 5 % entspricht.

Die Verwaltung empfahl der Geschossflächenmehrung zuzustimmen, mit der Ausnahmeregelung, diese zusätzlichen 280 qm Überschreitung ausschließlich für die Wärmedämmung zuzulassen.

Beim Spielplatz wird nach der neuen (erst kürzlich in Kraft getretenen) Gestaltungssatzung der Stadt Fürstenfeldbruck pro 25 qm Wohnfläche 1,5 qm Spielplatzfläche benötigt. Dies würde bei dieser Planung einer Fläche von 168 qm entsprechen. 160 qm können hergestellt werden. Die Verwaltung empfahl trotzdem, der Unterschreitung zuzustimmen, da die Planung dieses Bereiches schon mehrere Jahre läuft und die Gestaltungssatzung erst vor kurzem in Kraft getreten ist und die Fläche als ausreichend gesehen wird.

Die Änderungen wurden in den BBP Entwurf eingearbeitet. Im Rahmen der 2. Auslegung ging keine neue Stellungnahme ein.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Keine Änderung des Bebauungsplanes.

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

B STELLUNGNAHMEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE:

Pkt.	Träger öffentlicher Belange	Datum			
			Einwand/ Ja	Einwand/ nein	Hinweise
1.	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürstentfeldbruck (AELF)	19.05.2021 15.02.2022		X X	
2	Amt für ländliche Entwicklung, München				
3	Bayerischer Bauernverband, München				
4	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München				
5	Bund Naturschutz e.V.	21.06.2021	X		
6	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben				
7	DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung München	08.06.2021 04.01.2022			X X
8	Deutsche Post Immobilienservice GmbH, Niederlassung München				
9	Deutsche Telekom AG, PTI 23	21.07.2021 01.03.2022			X X
10	Energie Südbayern GmbH	27.12.2021			X
11	Evang.-Luth. Pfarramt Erlöserkirche				
12	Evang.-Luth. Pfarramt Gnadenkirche Fürstentfeldbruck				
13	Fachhochschule für öffentliche Verwaltung und Rechtspflege in Bayern				
14	Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH				
15	Gemeinde Alling	19.05.2021 11.01.2022		X X	
16	Gemeinde Emmering	21.06.2021 17.01.2022		X X	
17	Gemeinde Maisach				
18	Stadt Olching	18.06.2021 03.02.2022		X X	
19	Gemeinde Schöngeising	05.01.2022		X	
20	Handwerkskammer für Oberbayern	22.06.2021 15.02.2022			X X
21	Immobilien Freistaat Bayern, Regionalvertretung Augsburg				
22	Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern	09.06.2021 08.02.2022		X X	
23	Vodafone Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG, Region: Bayern	15.06.2021 15.02.2022			X X
24	Kath. Pfarramt -St.Bernhard-				
25	Kath. Pfarramt - St.Magdalena-				
26	Kreisbrandinspektor Hendrik Cornell Kreisbrandrat Hubert Stefan	20.06.2021 31.12.2021			X X
27	Kreishandwerkerschaft				

Pkt.	Träger öffentlicher Belange	Datum	Einwand/	Einwand/	Hinweise
			Ja	nein	
28	Kreisheimatpflegerin Susanne Poller				
29	Kreisjugendring				
30	Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. (LBV) KG Fürstenfeldbruck				
31	Landratsamt Fürstenfeld- bruck Referat 21	25.06.2021 15.02.2022	X X		X X
32	LBV-Naturschutzinfozentrum Kreisgruppe FFB				
33	Münchener Verkehrs- und Tarifverbund GmbH				
34	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München				
35	Regierung von Oberbayern - SG 800 / 801 Höhere Landes- planung -	28.05.2021 11.01.2022			X X
36	Regierung von Oberbayern Gewerbeaufsichtsamt	17.05.2021		X	
37	Regierung von Oberbayern - Luftamt Südbayern-				
38	Regionaler Planungsverband München	31.05.2021 12.01.2022		X X	
39	Staatl. Schulamt Fürstenfeld- bruck				
40	Staatliches Bauamt Freising - Servicestelle München -	25.05.2021 13.01.2022		X X	
41	Stadtbrandinspektor Michael Ott				
42	Stadtwerke Fürstenfeldbruck - Strom- und Fernwärmever- sorgung -				
43	Stadtwerke Fürstenfeldbruck - Wasserversorgung-				
44	Umweltbeirat Georg Tscharke	22.06.2021	X		X
45	Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf				
46	Wasserwirtschaftsamt Mün- chen	26.05.2021 10.01.2022	X		X X
47	Zweckverband zur Wasser- versorgung	29.12.2021		X	
48	Bundeswehr	28.05.2021		X	
49	telefonica	09.06.2021 10.01.2022		X X	
50	Brucker Verkehrsforum, Herr Brückner	16.06.2021	X		X
	SG 34	11.01.2022	X		X
	SG 32	08.07.2021 14.07.2021 17.01.2022	X X X		X X X

B 1 Von folgenden Behörden und Trägern öffentlicher Belange sind Äußerungen oder Anregungen eingegangen, jedoch sind keine erkennbaren oder

schutzwürdigen Belange betroffen bzw. wurden die Belange ausreichend gewürdigt (Anlage 5)

- DB Services Immobilien GmbH vom 08.06.2021 und 04.01.2022
- Deutsche Telekom vom 21.07.2021 und 01.03.2022
- Energie Südbayern vom 27.12.2021
- Handwerkskammer für Oberbayern, vom 22.06.2021 und 15.02.2022
- Vodafone vom 15.06.2021 und 15.02.2022
- Kreisbrandrat Hubert Stefan und Kreisbrandinspektor Hendrik Cornell, vom 20.06.2021 und 31.12.2021
- Regierung von Oberbayern, SG 42 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung vom 28.05.2021 und 11.01.2022
- Wasserwirtschaftsamt München vom 26.05.2021

Anmerkung der Verwaltung:

In den o.g. Stellungnahmen werden Hinweise bzw. Anregungen geäußert, die sich vor allem auf Leitungstrassen, Nachverdichtung, Gebietskategorie, schädliche Bodenveränderungen und Niederschlagwasserbeseitigung beziehen. Es erfolgte bereits zum Billigungsbeschluss eine entsprechende Ergänzung eines Hinweises zum Bodenaushub sowie zur Niederschlagswasserbeseitigung.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Keine Änderung des Bebauungsplanes

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

B 2 Behörden und Träger öffentlicher Belange, von denen Äußerungen oder Anregungen eingegangen sind, die im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen sind (Anlage 5)

- Bund Naturschutz vom 21.06.2021
- Landratsamt Fürstenfeldbruck vom 25.06.2021 und 15.02.2022
- Umweltbeirat vom 22.06.2021
- Wasserwirtschaftsamt vom 10.01.2022
- Brucker Verkehrsforum vom 16.06.2021
- Stadt Fürstenfeldbruck SG 32 vom 08.07.2021 und 17.01.2022
- Stadt Fürstenfeldbruck SG 34 vom 11.01.2022

Pkt. 5 Bund Naturschutz e.V. Schreiben vom 21.06.2021 (1. Auslegung)

1. Bebauungsdichte und sommerlicher Hitzeschutz
Ausstattung mögl. vieler befestigter Flächen mit versickerungsfähigen Belägen
2. Begrünung aller Flachdächer
3. Kombination üppiger Begrünung und PV Anlagen

4. Stärkere Begrünung der Fassaden, auch die beiden fensterlosen Giebelwände der westlichen Nachbarbebauung
5. Fassadenmaterial Holz
6. Erhalt der Straßenbäume und Rücksicht auf Wurzelbereich der Bäume
7. Verweis auf die Stellungnahme des Verkehrsforums
8. Fahrradabstellplätze gem. ADFC Empfehlung

Anmerkungen der Verwaltung:

Mit den Festsetzungen wurden Maßnahmen gegen die **sommerliche Überhitzung** weitmöglich getroffen. Durch die bestehende angrenzende Bebauung und die teilweise bereits vorhandene Tiefgaragenunterbauung sind allerdings gerade hinsichtlich Begrünung Einschränkungen vorhanden. Auf die Festlegung von **versickerungsfähigen Belägen** wurde aufgrund der geringen Überdeckung der Bestands-tiefgarage und damit der geringen Retentionskapazität des Tragschichtvolumens jedoch weitgehend verzichtet.

Die Festsetzung zur **extensiven Dachbegrünung** wurde auch auf die Flächen mit **PV Anlagen** ausgeweitet. Berankungen dort, wo die Bestandstiefgarage nur geringe Auflasten zulässt (Überdeckung Fahrradabstellplätze). Die Empfehlung für eine Berankung der Fahrradanlagen wurde in den Hinweisen aufgenommen.

Die **Fassadenbegrünung** an den Bestandsgebäuden ist aus nachbarrechtlichen Gründen nicht möglich, die Möglichkeiten zur Fassadenbegrünung am BV selbst wurden ausgiebig geprüft. Die Möglichkeit der Begrünung wurde nur in der nun vorgesehenen Form gesehen. Auch hier ist die Tiefgaragenüberdeckung der begrenzende Faktor für eine erdgebundene Fassadenbegrünung.

In Bereichen ist **Fassadenverkleidung** mit Holz vorgesehen.

Das Planzeichen wurde unter Hinweise eingeführt: „Baum Bestand“. Dieses wurde für die Bäume außerhalb des Geltungsbereiches verwendet und die 2 **Straßenbäume**, der aufgrund ihrer eingeschränkten Vitalität möglicherweise ersetzt werden müssen. (Siehe hierzu Umweltbeirat und Verkehrsforum)

Das **Verkehrsforum** hat eine eigene Stellungnahme vorgelegt. Die Abwägung wird dort vorgenommen.

Es gilt die **Fahrrad-Abstellsatzung** der Stadt. Hierin wird bereits auf die Empfehlungen des ADFC verwiesen.

Im Rahmen der 2. Auslegung ging keine neue Stellungnahme ein.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Keine Änderung des Bebauungsplanes

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Punkt 31 Landratsamt Schreiben vom 25.06.2021 (1. Auslegung)

1. Geltungsbereich
2. Ableitung aus dem Flächennutzungsplan, rechtskräftige Bebauungspläne, Regionalplanung
3. Ortsplanung - Prüfung möglicher Verschattung der umliegenden Wohnnutzungen
4. Erschließung Darstellung
5. Festsetzungen durch Planzeichnung, Planzeichen und Text
6. Begründung
7. Sonstiges, Verfahrensvermerke, Vorhaben- und Erschließungsplanung/Planunterlagen
8. Abfallrecht
9. Immissionsschutz
10. Naturschutz und Landschaftspflege
11. Wasserrecht
12. Straßenverkehrsamt nicht im Zuständigkeitsbereich des Straßenverkehrsamtes.
13. Verkehrsplanung
14. Öffentlicher Nahverkehr

Anmerkungen der Verwaltung:

Der **FNP** wird im Zuge einer Berichtigung an den V+E-Plan angepasst. Die Formulierung in der Begründung unter 2.3 wurde entsprechend geändert.

Verschattungsnachweise auch für die Umgebung liegen vom Büro PAB vor. Aufgrund der Lage des Turms an der Straße und im Süden des geplanten Baukörpers wirft der Turm maximal im Winter am frühen Morgen einen Schatten nach Westen auf ohnehin verschattete Bereiche.

Dargestellt sind Dienstbarkeiten für den westlichen Nachbarn. In der Begründung sind die Flächen der Abstandsflächen unter 5.2.4. und der Dienstbarkeiten für die Feuerwehr unter 4.3 getrennt und nachvollziehbar dargestellt. Dienstbarkeitsflächen für die Feuerwehr und die Geh- und Fahrrechte überlappen sich. Die innere **Erschließung** des Plangebiets nutzt die gleichen Bewegungsflächen selbst, d.h. die Zufahrt im Süden und die Fahrspur westlich des Gebäudes.

In der **Planzeichnung** wurde die GR und GF ergänzt, die Baumkronendurchmesser in Zeichnung und Legende vereinheitlicht und Wort- und Tippfehler in den Festsetzungen korrigiert.

In der **Begründung** wurden die gewünschten Ergänzungen zum LEP übernommen.

Sonstiges, Verfahrensvermerke, Vorhaben- und Erschließungsplanung/Planunterlagen wurden ergänzt. Aktualisierte Gutachten wurden eingearbeitet.

Abfallrecht keine Ergänzungen notwendig.

Das Ingenieurbüro Greiner hat mit dem Bericht Nr. 2106811 eine Überarbeitung ihrer Verträglichkeitsuntersuchung vorgenommen und es an die seit dem 1.4.2021 gelten-

de DIN 4109 angepasst. Die geänderten Vorgaben werden in den B-Plan übernommen. Die **Lärmschutzwand** im Norden der Kinderkrippe ist rechtlich nicht zwingend erforderlich, die Empfehlung wird jedoch in die Hinweise aufgenommen. Der Bauherr sagt zu, auf Wunsch der anliegenden Nachbarn, diese Wand zu errichten und die Ausführung dieser Wand mit den unmittelbaren Anliegern abzustimmen.

Auf der **Freispielfläche** für den geplanten Kindergarten im Norden des Bauvorhabens sind lt. Planzeichen 3 Bäume 1. und 1 Baum 2. Ordnung festgesetzt. Damit ist die Anregung bereits erfüllt.

In den Hinweisen unter 6.1 wird auf die Regelungen der Hochwasserfreilegungsverordnung verwiesen. Das Erfordernis einer **wasserrechtlichen Erlaubnis** wurde ergänzt.

Es sind 2 oberirdische Fahrradabstellanlagen auf dem Grundstück vorgesehen. Eine Festsetzung im Bebauungsplan erscheint wegen der überwiegend geschützten in der Tiefgarage untergebrachten Abstellplätze nicht erforderlich, eine Empfehlung zur Überdeckung und Begrünung der Fahrradabstellanlage im Hof wurde jedoch nach Anregung des Bund **Naturschutzes** aufgenommen.

Punkt 31 Landratsamt Schreiben vom 15.02.2022 (2. Auslegung)

1. Ortsplanung
2. Sonstiges, Verfahrensvermerke, Vorhaben- und Erschließungsplanung/ Planunterlagen,
3. Abfallrecht
4. Immissionsschutz
5. Naturschutz und Landschaftspflege
6. Wasserrecht
7. Verkehrsplanung
8. Öffentlicher Personennahverkehr

Zu den Punkten 1 – 5 und 7 - 8 wurden keine neuen Punkte (siehe Stellungnahme vom 25.06.2021 oben) vorgebracht.

Zum Punkt 6. Wasserrecht wurde Folgendes vorgebracht:

Das anfallende Niederschlagswasser soll in den Untergrund und damit in das Grundwasser versickern. Die erforderlichen Versickerungsanlagen (Rigolen) sind unterhalb der Tiefgarage geplant. Der Zugang der Kontroll-/ und Absetzschächte ist über die Tiefgarage möglich. Laut Entwässerungsplanung wird die Entwässerung für ein 50-jährliches Niederschlagswasserereignis dimensioniert (siehe Kap 4.1 des wasserrechtlichen Antrags im Entwurf). Es wurde im Antrag beschrieben, dass bis zu einem statistisch alle 5 Jahre auftretenden Regen die Rigole das Niederschlagswasser in Kombination mit der Speicherung aufnehmen kann. Größere Regenereignisse führen zu einem Überstau der Rigole. Um dies in der Tiefgarage zu vermeiden, wird als Sicherheit ein 50-jährliches Regenereignis verwendet.

Der Planer weist in den Antragsunterlagen darauf hin, dass „bei extremen Wetterereignissen hier trotzdem ein Versagen der Rigole eintreten kann.“ Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird diese Einschätzung geteilt. Da in der Regel der Stand der Technik bei Berücksichtigung eines 5-jährigen Regenereignis vorliegt, bestehen kei-

ne Bedenken gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Aufgrund des Hinweises des Planers wird jedoch vorausschauend empfohlen, etwaige Ereignisse (> 50 jährliches Niederschlagswasserereignis) einzubeziehen und geeignete Vorsorgemaßnahmen zu planen (z.B. geordnete Entlastung/ Überlauf). Eine detaillierte Prüfung der Unterlagen (wasserrechtlicher Antrag im Entwurf) erfolgt im wasserrechtlichen Verfahren, sobald der Antrag beim Referat Umwelt- und Klimaschutz eingereicht wurde und abschließend geprüft werden kann.

Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass aus den Unterlagen nicht ersichtlich ist, ob der Bodenbelag (Betonpflastersteine) der Tiefgarage wasserdurchlässig ausgestaltet wird. Bei sehr häufigen Fahrerwechseln muss dann an abwasserbehandelnde Flächenbeläge gedacht werden (siehe LfU Merkblatt 4.3/15, Nr. 4.4).

Anmerkungen der Verwaltung:

Ferstl Ingenieur GmbH Landshut, Fachplaner des Vorhabens, nimmt wie folgt dazu Stellung:

Die Versickerungsanlage unterhalb der TG wurde für ein 50-jähriges Niederschlagswasserereignis dimensioniert. Sollte es bei noch größeren Regenereignissen zu einem Überstau in der Anlage kommen, kann dann das Niederschlagswasser aus den offenen Deckeln der Absetzschächte herauslaufen und die Tiefgarage fluten. Da es sich beim geplanten Bodenbelag der Tiefgarage um Versickerungspflaster der Fa. Godelmann vom Typ drainSTON protect handelt, kann das Niederschlagswasser dann über die Fläche versickern. Hierfür liegt für das Pflaster eine Zulassung des DIBt (Deutsches Institut für Bautechnik) vom 12. Dezember 2017 vor, mit der Zulassungsnr. Z-84. 1-9. Der Flächenbelag ist darüber hinaus zur Behandlung von mineralölhaltigen Niederschlagsabflüssen für die Versickerung geeignet.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Keine Änderung des Bebauungsplanes

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Pkt. 44 Umweltbeirat, Schreiben vom 22.06.2021 (1. Auslegung)

1. Dach – und Fassadenbegrünung besonders auch an der äußeren Westseite (nicht die im Innenhof) und an der Nordseite
2. Fotovoltaik inkl. Unterpflanzung mit extensiver Begrünung
3. Abstellen von Fahrrädern bessere Möglichkeiten zum Abstellen von Fahrrädern (hier verweisen wir auf unseren Entwurf für eine neue Fahrradstellplatzsatzung)
4. Hol- und Bringverkehr, Kurzparker
5. Baumpflege (Bestandsbäume und Bäume Spardabank) und zukünftige Planungen

Anmerkungen der Verwaltung:

Dach – und Fassadenbegrünung, Photovoltaik

Punkt Dachbegrünung wurde ergänzt. An der Nordseite sind Bäume im Vorbereich der Fassade gepflanzt, die eine Verschattung ausreichend gewährleisten. Extensive Dachbegrünung wurde ebenfalls auch unter Photovoltaikanlagen bereits nach dem Billigungsbeschluss festgesetzt.

Abstellen von Fahrrädern

Es gilt hier noch die Fahrradabstellsetzung vom März 2014.

Hol- und Bringverkehr, Kurzparker

Für den Hol- und Bringverkehr der Kinderkrippe und die Kunden der Spardabank werden mit dem Umbau der Straße (gesichert über den Durchführungsvertrag)- über den Stellplatznachweis des Neubaus hinaus- zusätzliche öffentliche Parkplätze an der Straße neu angelegt. Die Ausweisung als Kurzparkplätze erscheint sinnvoll, ist aber der Ausschilderung nach Erstellung der Stellplatzflächen vorbehalten und nicht im Bauleitverfahren zu regeln.

Baumpflege und zukünftige Planungen

Der Bereich der Spardabank befindet sich nicht im Umgriff des Bebauungsplanes. Die Zuständigkeit für Unterhalt und Pflege der Straßenbäume liegt bei der Stadt FFB. Die Hinweise zu den Mangelerscheinungen wurden zur Kenntnis genommen und an den Bauhof weitergeleitet mit der Bitte, entsprechende Düngemaßnahmen im Rahmen der Pflege vorzunehmen. Der Hinweis zur Erweiterung des Wurzelraumes für die Straßenbäume unter Rad- und Gehweg wurde bereits in der Satzung unter Hinweise aufgenommen.

Im Rahmen der 2. Auslegung ging keine neue Stellungnahme ein.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Keine Änderung des Bebauungsplanes

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Pkt. 46 Wasserwirtschaftsamt , Schreiben vom 10.01.2022

Anfallendes Niederschlagswasser soll versickert werden. Die erforderlichen Versickerungsanlagen (Rigolen) sind unterhalb der geplanten Tiefgarage angeordnet. Der Zugang der Kontroll- und Absetzschächte ist über die Tiefgarage möglich. Laut Entwässerungsplanung wird Entwässerung für ein 50-jährliches Niederschlagswasserereignis dimensioniert (siehe Kap 4.1). Der Planer weist darauf hin, dass „bei extremen Wetterereignissen hier trotzdem ein Versagen der Rigole eintreten kann.“

Wir schließen uns dieser Einschätzung an. Bei seltenen Ereignissen (> 50 jährliches Niederschlagswasserereignis) kann es einen Überstau in die Tiefgarage geben. Etwaige Ereignisse sollen einbezogen und geeignete Vorsorgemaßnahmen geplant werden (z.B. geordnete Entlastung/Überlauf). Aus den Unterlagen ist nicht ersichtlich,

ob der Bodenbelag (Betonpflastersteine) der Tiefgarage wasserdurchlässig ausgestaltet wird. Bei sehr häufigen Fahrerwechseln muss dann an abwasserbehandelnde Flächenbeläge gedacht werden. (Siehe LfU Merkblatt 4.3/15, Nr. 4.4). Wir empfehlen dieses Szenario dringend zu untersuchen und ggf. Lösungsmöglichkeiten aufzuzeigen. Eine detaillierte Prüfung der Unterlagen erfolgt im wasserrechtlichen Verfahren.

Anmerkungen der Verwaltung:

Ferstl Ingenieur GmbH Landshut, Fachplaner des Vorhabens, nimmt wie folgt dazu Stellung:

Die Versickerungsanlage unterhalb der TG wurde für ein 50-jähriges Niederschlagswasserereignis dimensioniert. Sollte es bei noch größeren Regenereignissen zu einem Überstau in der Anlage kommen, kann dann das Niederschlagswasser aus den offenen Deckeln der Absetzschächte herauslaufen und die Tiefgarage fluten.

Da es sich beim geplanten Bodenbelag der Tiefgarage um Versickerungspflaster der Fa. Godelmann vom Typ drainSTON protect handelt, kann das Niederschlagswasser dann über die Fläche versickern. Hierfür liegt für das Pflaster eine Zulassung des DIBt (Deutsches Institut für Bautechnik) vom 12. Dezember 2017 vor mit der Zulassungsnr. Z-84. 1-9. Der Flächenbelag ist darüber hinaus zur Behandlung von mineralölhaltigen Niederschlagsabflüssen für die Versickerung geeignet.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Keine Änderung des Bebauungsplanes

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Pkt. 50 Brucker Verkehrsforum, Schreiben vom 16.06.2021 (1. Auslegung)

1. Parksituation
2. Straßenumgestaltung
3. Fußgängerübergänge
4. Einstufung als verkehrsberuhigter Geschäftsbereich mit Tempo 20 km/h

Anmerkungen der Verwaltung:

Die Verkehrsplaner der Stadt haben den Vorschlag des Verkehrsforums zur Umgestaltung dieses Bereiches geprüft. Dieser wird als solcher befürwortet. Der Radfahrstreifen an der östlichen Seite der Straße kann aufgrund der notwendigen Straßenbreiten nur ein Schutzstreifen sein.

Der vorgelegte Vorschlag des Verkehrsforums für die Umgestaltung soll im Zuge dieses Vorhabens umgesetzt werden, geht aber räumlich und inhaltlich (u.a. Fußgängerübergänge oder die Einstufung als verkehrsberuhigter Geschäftsbereich mit Tempo 20 km/h) über den Umgriff dieses V+E-Plans hinaus.

Mit diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll die öffentliche Verkehrsfläche in diesem Teilbereich verbreitert werden. Der Umbau wird über den Durchführungsvertrag gesichert.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche hat die Stadt die Planungshoheit und kann eine Änderung der Breiten und Funktionen vornehmen. Um hier Änderungen in der

Verkehrsfläche zu ermöglichen, wurde im Entwurf das Planzeichen 2.4 (Parkplatzfläche) zu den Hinweisen verschoben.

Darüber hinaus wurde hinsichtlich der Stellplatznutzung zum Billigungsbeschluss beschlossen, dass die in der aktuellen Planung vorgesehenen Stellplätze am Kurt-Huber-Ring öffentlich werden sollen. Dabei sollen die Vorschläge des Brucker Verkehrsforums in die Planung mit einfließen.

Die Kosten für die Herstellung der Stellplätze samt Gehwegverlegung werden von Isarkies übernommen. Genaueres wurde im Durchführungsvertrag geregelt.

Die Änderungen wurden in den BBP Entwurf eingearbeitet. Im Rahmen der 2. Auslegung ging keine neue Stellungnahme ein.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Keine Änderung des Bebauungsplanes

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Sonstiges:

Parkplätze

Aus verkehrstechnischer Sicht besteht (SG 34 Stellungnahme vom 11.01.2022) grundsätzlich Einverständnis mit der Planung.

Es wurde jedoch angeregt, die 5 geplanten öffentlichen Parkmöglichkeiten im Kurt-Huber-Ring ausschließlich als Parkplätze einzuplanen und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder an anderen Stellen vorzusehen. 3 Parkplätze für Gastronomie- und Geschäftskunden sowie Kinderbring- und Abholvorgänge werden als definitiv zu wenig erachtet. Derzeit bestehe dort eine Parkregelung von 30 Minuten mit Parkscheibe, die auch weiterhin für zweckmäßig gehalten wird.

Anmerkungen der Verwaltung:

Die Ausschilderung der Parkplatzflächen (zeitlich begrenzt, alle für PKW oder einige nur für Fahrräder) ist nach dem Umbau vorzunehmen und nicht im Bauleitplan zu regeln.

Um zusätzlich Fahrradstellplätze unter Wahrung einer ausreichenden Durchgangsbreite anbieten zu können wird vorgeschlagen, in Bereichen mit überbreitem Gehweg vor dem Gebäude Fahrradständer zuzulassen und folgenden Satz unter 6.6 der Festsetzung zu ergänzen:

„Fahradabstellplätze für Kunden der Gewerbeeinheiten sind vor dem Gebäude zulässig, wenn eine Durchgangsbreite mit mindestens 2,5 m gewährleistet ist“.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt eine redaktionelle Änderung.

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Hilfsfrist

Vom SG 32 wurde in Stellungnahmen (vom 14.07.2021 und 17.01.2022) jeweils in der ersten und zweiten Auslegung auf folgendes hingewiesen: Gemäß den neuesten Erkenntnissen über den Ersteinsatzbereich der Freiwilligen Feuerwehr Fürstenfeldbruck ist die Örtlichkeit in einem Zeitfenster zwischen 10 und 11 Minuten zu erreichen. Damit liegt eine geringfügige Überschreitung der 10-minütigen Hilfsfrist i.S.d. Nr. 1.2 VollzBekBayFwG vor. Andererseits soll auf dem Baugrundstück mit der geplanten Kindertagesstätte auch eine kritische Infrastruktur errichtet werden, so dass auch eine geringfügige Überschreitung der Hilfsfrist nicht ganz unproblematisch ist. In der Gesamtschau hält das SG 32 aber die Hilfsfristproblematik einer Abwägung zugänglich.

Anmerkungen der Verwaltung:

Zum Billigungsbeschluss wurde beschlossen, dieses Thema erst im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens abschließend zu klären und im Bebauungsplan lediglich einen Hinweis zur geringfügigen Überschreitung der Hilfsfrist aufzunehmen. Dies wurde in den Bebauungsplan zur 2. Auslegung bereits eingearbeitet. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens wird eine Freigabe durch einen Prüfsachverständigen erforderlich sein.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Keine Änderung des Bebauungsplanes.

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

III. Beschlussvorschlag für die abschließende Abwägung

Im **Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung** gem. § 3 Abs. 1 BauGB sind drei Stellungnahmen eingegangen. Diese betrafen vor allem die Punkte generelle Infragestellung des Bauvorhabens, der Gebietskategorie, des Baukörpers sowie des Verkehrs und der Stellplatzproblematik.

Die Punkte Art und Umfang des **Bauvorhabens**, **Gebietskategorie** sowie die Thematik Stellplätze wurden bereits im Rahmen des **Fachbeirates**, welcher bereits vor dem Aufstellungsbeschluss durchgeführt wurde, diskutiert und besprochen. Das Ergebnis aus dem Fachbeirat ging in den Aufstellungsbeschluss am 27.04.2021 ein (Anlage 1). Es besteht in Fürstenfeldbruck ein dringender Bedarf an Wohnraum. Im

Rahmen des Fachbeirats, der auch mit externen Architekten besetzt war, wurden die verschiedenen Möglichkeiten geprüft und die aktuelle Planung städtebaulich befürwortet. Aufgrund der höheren Ausnutzung des Grundstücks sind in Verträgen zwischen Stadt und Bauherren der Anteil an Sozialwohnungen und der Bau einer Kinderkrippe festgelegt worden.

Der **Brandschutz** wurde von einem Brandschutzsachverständigen geprüft und freigegeben.

Die von den Bürgern angesprochene Thematik zusätzlicher **Verkehr/** vorr. fehlende **Stellplätze** wurden intensiv betrachtet. Die Hol- und Bring-Parkplätze für die Kinderkrippe werden entlang der Straße als Parkplätze angeordnet. Voraussichtlich werden dort Parkzeitbeschränkungen angeordnet, so dass „Dauerparkplätze“ verhindert werden. Alle nachzuweisenden Stellplätze können in der Tiefgarage oder auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden. Die hier angewendete Reduzierung des Stellplatzschlüssels besteht in der Innenstadt von Fürstenfeldbruck aufgrund der guten Erschließung durch den öffentlichen Verkehr und die Nähe zu Versorgungsangeboten. Das ist auch hier der Grund für die Reduzierung des Stellplatzschlüssels für die Wohnungen. Für alle anderen Nutzungen gilt die Stellplatzsatzung. Das Mobilitätskonzept ermöglicht diese Reduzierung der Anzahl der Stellplätze. Außerdem werden noch 2 oberirdische Carsharing-Plätze vorgesehen. Diese bilden zukünftig eine gute Ergänzung zu den am Kurt Huber Ring durch die Stadt beabsichtigten Carsharing-Plätzen. Für alle anderen Nutzungen gilt die Stellplatzsatzung. Eine Verkehrsprognose für einen großen Bio-Supermarkt und eine vergleichbare Dichte auf diesem Grundstück wurde 2016 von der Ingenieurgesellschaft Obermaier erstellt, die für 2030 eine geringe Zunahme auf „Am Sulzbogen“ von 3,5% PKW gegenüber einem unbebauten Grundstück errechnete. Großräumigere Auswirkungen wurden dann nicht mehr ermittelt. Dieser Supermarkt ist nicht mehr vorgesehen und die kleinteiligeren Gewerbeflächen lassen eher ein geringeres Verkehrsaufkommen erwarten. Im Kurt-Huber-Ring können alle Besucher/Kunden des Geschwister-Scholl-Platzes in die Tiefgarage fahren. Öffentliche Parkplätze im Straßenraum gibt es bisher hier nicht, sie sollen erst jetzt vor dem Neubau neu angelegt werden. Der Stellplatzbedarf für den Neubau selbst, Gewerbe, Wohnen und Kinderkrippe, wird auf dem Grundstück im Innenhof und in der Tiefgarage nachgewiesen.

Die Bedenken der Anwohner hinsichtlich der **Lärmentwicklung**, ausgehend von dem Neubau, wurden durch einen Gutachter untersucht. Eine Lärmschutzwand wird vom Gutachter empfohlen, diese ist aber rechtlich nicht gefordert und damit auch nicht im Bebauungsplan festgesetzt. Der Eigentümer hat sich bereit erklärt, bei Wunsch der Nachbarn, diese Schutzwand entlang der Nordgrenze zu errichten und mit den Nachbarn abzustimmen.

Eine weitere Stellungnahme ging vom **Vorhabenträger** aus und betraf die **Mehrung der Geschossfläche** von 5.550 qm auf 5.830 qm sowie die Spielplatzfläche mit 160 qm für den Wohnkomplex, die den Flächenansatz der Stadt München geringfügig unterschreitet. Es wurde beantragt, diese Unterschreitung um ca. 8 qm (5%) zu akzeptieren. Der Vorschlag wurde im Rahmen des Billigungsbeschlusses beraten und beschlossen. Der Eigentümer gab als Grund für die Erhöhung der Geschossflächen die noch nicht abgeschlossene Planung vor. Die Verwaltung empfahl, der Geschossflächenmehrung zuzustimmen, mit der Ausnahmeregelung, diese zusätzlichen 280 qm Überschreitung ausschließlich für die Wärmedämmung zuzulassen. Beim Spielplatz wurde der Unterschreitung zugestimmt, da die Planung dieses Bereiches schon mehrere Jahre läuft und

die Gestaltungssatzung erst vor kurzem in Kraft getreten ist und die Fläche als ausreichend gesehen wird.

Im Rahmen der 2. Auslegung gingen keine weiteren Stellungnahmen von Seiten der Öffentlichkeit ein.

Zu den von den **Trägern öffentlicher Belange** vorgebrachten Einwendungen ist im Ergebnis Folgendes festzustellen:

Zum Punkt **Verkehr/Stellplätze Parken, Stellplätze, Mobilitätskonzept, Hol-, Bringverkehr, Straßenraumgestaltung** wird oben unter Punkt Öffentlichkeitsbeteiligung bereits eingegangen. Darüber hinaus haben sich im Rahmen der Auslegungen der Umweltbeirat und das Brucker Verkehrsforum zu den Punkten ebenfalls geäußert. Der Umweltbeirat spricht sich zusätzlich für bessere Möglichkeiten für das Abstellen von Fahrrädern aus. Um anderweitig Fahrradstellplätze anzubieten, können in Bereichen mit überbreitem Gehweg vor dem Gebäude Fahrradständer zugelassen werden, so dass folgender Satz unter 6.6 der Festsetzung ergänzt wird:
 „Fahrradabstellplätze für Kunden der Gewerbeeinheiten sind vor dem Gebäude zulässig, wenn eine Durchgangsbreite mit mindestens 2,5 m gewährleistet ist“.
 Das Brucker Verkehrsforum hat mit seiner Stellungnahme im Rahmen der ersten Auslegung Vorschläge zur **Umgestaltung** des Bereiches abgegeben. Die Verkehrsplaner der Stadt haben den Vorschlag des Verkehrsforums zur Umgestaltung dieses Bereiches geprüft. Dieser wurde als solcher befürwortet.
 Der vorgelegte Vorschlag des Verkehrsforums für die Umgestaltung soll im Zuge dieses Vorhabens umgesetzt werden, geht aber räumlich und inhaltlich (u.a. Fußgängerübergänge oder die Einstufung als verkehrsberuhigter Geschäftsbereich mit Tempo 20 km/h) über den Umgriff dieses V+E-Plans hinaus.
 Mit diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll die öffentliche Verkehrsfläche in diesem Teilbereich verbreitert werden. Der Umbau wird über den Durchführungsvertrag gesichert. Die Kosten für die Herstellung der Stellplätze samt Gehwegverlegung werden von Isarkies übernommen.

Im Rahmen der 2. Auslegung ging keine neue Stellungnahme von Seiten des Umweltbeirates und des Brucker Verkehrsforums zu den oben genannten Punkten ein. Die Änderungen wurden in den BBP Entwurf eingearbeitet.

Der Bund Naturschutz sprach sich in seiner einzigen Stellungnahme (1. Auslegung) für den Erhalt der **Straßenbäume** und Rücksicht auf den Wurzelbereich der Bäume aus. Diese Anregungen werden bei Umsetzung des Umbauvorschlages des Brucker Verkehrsforums berücksichtigt werden.

Der Umweltbeirat machte ebenfalls in seiner Stellungnahme auf den **Zustand der Bäume** im Straßenraum sowie im Bereich der Spardabank aufmerksam. Der Bereich der Spardabank befindet sich nicht im Umgriff des Bebauungsplanes. Die Zuständigkeit für Unterhalt und Pflege der Straßenbäume liegt bei der Stadt FFB. Die Hinweise zu den Mangerscheinungen wurden zur Kenntnis genommen und an den Bauhof weitergeleitet mit der Bitte, entsprechende Düngemaßnahmen im Rahmen der Pflege vorzunehmen. Der Hinweis zur Erweiterung des Wurzelraumes für die Straßenbäume unter Rad- und Gehweg wurde bereits in der Satzung unter Hinweise aufgenommen.

Die Stadt Fürstenfeldbruck SG 32 weist in ihren Stellungnahmen (gleiche Stellungnahme in 2. Auslegung wie in 1. Auslegung) auf die geringfügige Überschreitung der 10-minütigen **Hilfsfrist** i.S.d. Nr. 1.2 VollzBekBayFwG hin und die durch die geplante Kindertagesstätte kritische Infrastruktur, so dass auch eine geringfügige Überschreitung der Hilfsfrist nicht ganz unproblematisch ist. Bereits zum Billigungsbeschluss wurde beschlossen dieses Thema erst im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens abschließend zu klären und im Bebauungsplan lediglich einen Hinweis zur geringfügigen Überschreitung der Hilfsfrist aufzunehmen. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens wird eine Freigabe durch einen Prüfsachverständigen erforderlich sein. Dies wurde in den Bebauungsplan zur 2. Auslegung bereits eingearbeitet.

Niederschlagswasserbeseitigung

Das Wasserwirtschaftsamt hatte in seiner Stellungnahme (2. Auslegung) angeregt, dass die Planer untersuchen sollen, ob der in der Planung angegebene Bodenbelag (Betonpflastersteine) der Tiefgarage wasserdurchlässig ausgestaltet ist, da es bei seltenen Ereignissen (> 50-jährliches **Niederschlagswasserereignis**) zu einem Überstau in die Tiefgarage kommen kann. Etwaige Ereignisse sollen einbezogen und geeignete Vorsorgemaßnahmen geplant werden (z.B. geordnete Entlastung/Überlauf).

Die Ferstl Ingenieur GmbH Landshut, Fachplaner des Vorhabens, nimmt wie folgt dazu Stellung: Die Versickerungsanlage unterhalb der TG wurde für ein 50-jähriges Niederschlagswasserereignis dimensioniert. Sollte es bei noch größeren Regenerereignissen zu einem Überstau in der Anlage kommen, kann dann das Niederschlagswasser aus den offenen Deckeln der Absetzschächte herauslaufen und die Tiefgarage fluten.

Da es sich beim geplanten Bodenbelag der Tiefgarage um Versickerungspflaster der Fa. Godelmann vom Typ drainSTON protect handelt, kann das Niederschlagswasser dann über die Fläche versickern. Hierfür liegt für das Pflaster eine Zulassung des DIBt (Deutsches Institut für Bautechnik) vom 12. Dezember 2017 vor, mit der Zulassungsnr. Z-84. 1-9. Der Flächenbelag ist darüber hinaus zur Behandlung von mineralöhlhaltigen Niederschlagsabflüssen für die Versickerung geeignet.

Telekommunikation

Im Rahmen der 1. und 2. Auslegung wurden Hinweise zum **Telekommunikationsnetz** (Abstände etc.) von Seiten der Deutschen Telekom und Vodafone vorgebracht. Diese Hinweise wurden berücksichtigt und entsprechend redaktionell ergänzt.

Klimaschutz / Freiraum

Der Bund Naturschutz führt in seiner Stellungnahme (nur 1. Auslegung) allgemeine Anregungen zum sommerlichen Hitzeschutz und die Verwendung von Holz als Fassadenmaterial aus und weist sowie wie der Umweltbeirat (nur 1. Auslegung) auf die Dach- und Fassadenbegrünung und die Kombination von Begrünung und PV-Anlagen hin.

Mit den Festsetzungen wurden Maßnahmen gegen die **sommerliche Überhitzung** weitmöglich getroffen. Durch die bestehende angrenzende Bebauung und die teilweise bereits vorhandene Tiefgaragenunterbauung sind allerdings gerade hinsichtlich Begrünung Einschränkungen vorhanden. Auf die Festlegung von **versickerungsfähigen Belägen** wurde aufgrund der geringen Überdeckung der Bestands-tiefgarage und damit der geringen Retentionskapazität des Tragschichtvolumens jedoch weitgehend verzichtet.

Die Festsetzung zur **extensiven Dachbegrünung** wurde auch auf die Flächen mit **PV Anlagen** ausgeweitet. Berankungen dort, wo die Bestandstiefgarage nur geringe Auflasten zulässt (Überdeckung Fahrradabstellplätze). Die Empfehlung für eine Berankung der Fahrradanlagen wurde in den Hinweisen aufgenommen.

Die Möglichkeiten zur **Fassadenbegrünung** am BV selbst wurden ausgiebig geprüft. Die Möglichkeit der Begrünung wurde nur in der nun vorgesehenen Form gesehen. Auch hier ist die Tiefgaragenüberdeckung der begrenzende Faktor für eine erdgebundene Fassadenbegrünung.

In Bereichen ist **Fassadenverkleidung** mit Holz vorgesehen.

Von den Trägern öffentlicher Belange Bund Naturschutz, Brucker Verkehrsforum und Umweltbeirat, Stadt Fürstenfeldbruck SG 34 wurden Stellungnahmen im Rahmen der ersten Auslegung abgegeben. Vom Landratsamt, vom Wasserwirtschaftsamt sowie von der Stadt Fürstenfeldbruck SG 32 erfolgten in der 1., wie auch in der 2. Auslegung Stellungnahmen mit Anregungen und Bedenken. Von den Trägern öffentlicher Belange DB Service, Deutsche Telekom, Handwerkskammer für Oberbayern, Vodafone, Kreisbrandinspektor Cornell und Kreisbrandrat Stefan, Regierung von Oberbayern – Höhere Landesplanung, erfolgten Hinweise in der 1. und 2. Auslegung.

Von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange wird die grundlegende Planungskonzeption nicht angezweifelt.

Es werden Anregungen vorgebracht, die der festsetzungstechnischen Verbesserung dienen, die Empfehlungen aus dem jeweiligen Zuständigkeitsbereich enthalten oder Hinweise zum Inhalt haben. Diese Anregungen und Einwände wurden weitestgehend berücksichtigt.

Fazit

Der Stadtrat hat die vorgebrachten Einwände unter Beachtung übergeordneter planerischer Vorgaben, der gemeindlichen Planungsziele und der privaten Belange bei seinen planerischen Erwägungen berücksichtigt und abgewogen. Während diverser Gesprächstermine und Abstimmungen war die Verwaltung bemüht, die vorgebrachten Bedenken angemessen zu berücksichtigen und in die Planung einfließen zu lassen. Damit ist eine Abwägung und fundierte Beschlussfassung gewährleistet.

Beschlussvorschlag:

Der abschließenden Abwägung wird zugestimmt.

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

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

Planungs- und
Bauausschuss
25.05.2022

Auszug
aus der Niederschrift über die
11. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses
vom 14.04.2021

Vorsitzender, 2. Bürgermeister:

Herr Christian Stangl;

Ausschussmitglieder:

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

Beratungspunkt (öffentlich):

TOP 3	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 50/11-1 „Bereich zwischen Kurt-Huber-Ring und Industriestraße“; Ergebnis des Fachbeirats, Aufstellungsbeschluss, Beschluss Vorentwurf
-------	--

Sachvortrag:

Die Beschlussvorlage Nr. 2349/2021 vom 05.02.2021 (Anlagen: StR-Beschlussbuchauszug vom 25.11.2014, PBA Beschlussbuchauszüge vom 20.01.2016 und 17.12.2018, Tischvorlage vom 17.12.2018, Protokoll der 10. Fachbeiratssitzung vom 28.01.2021, Übersicht Prüfaufträge aus den Unterlagen 02_2021, Übersicht Planung 2016 zu 2021, Lageplan m. Umgriff Geltungsbereich, V+E 50/11-1 „Bereich zwischen Kurt-Huber-Ring und Industriestraße“/Vorentwurf) sowie die darauf basierenden Ausführungen von Herrn Reize dienen den Ausschussmitgliedern als Diskussionsgrundlage. Daran anschließend stellt in Vertretung von Frau Dr. Blassy (PAB-Architekten) nunmehr Frau Siedenburg vom Architekturbüro Zwischenräume den aktuellen Stand sowie die Grundzüge des Bebauungsplan-Vorentwurfes dar.

Prinzipiell unterstützt Stadtrat Pötzsch die Baumaßnahme und hält angesichts eines sorgsamem Umgangs mit Grund und Boden eine gewisse Bebauungsdichte für wichtig. In seiner Funktion als Verkehrsreferent ist ihm die nach wie vor nicht zufrieden stellende Parksituation vor der Spardabank ein besonderes Anliegen. Nachdem ihm im Rahmen einer Begehung zugesichert wurde, im Zuge der vorliegenden Planungen hierfür eine Lösung herbeizuführen und er nunmehr den Ausführungen von Frau Siedenburg entnimmt, dass die entlang der Straße angeordneten Parkplätze nicht originär für die Spardabank angedacht sind, sieht er dringenden Handlungsbedarf. Außerdem sollten, sofern noch nicht eingeflossen, auch Überlegungen hinsichtlich der Verkehrsführung des Kreisels am Geschwister-Scholl-Platz angestellt werden, da die Baumaßnahme hierauf Einfluss haben wird. Außerdem möchte er wissen, welche Vorstellungen seitens der Stadt hinsichtlich des Betriebens der Kita verfolgt werden.

Stadtrat Brückner spricht ein großes Lob aus und beurteilt den Vorentwurf als städtebaulich sehr gut gelungen. Dennoch regt er angesichts der hohen Versiegelung in der Umgebung eine Dachflächenbegrünung sowie den Erhalt des Baumbestandes (Straßenbäume) am Kurt-Huber-Ring an. Problematisch sieht er die geplante Errichtung von

Parkbuchten zwischen den Straßenbäumen, da er einen Eingriff in den Wurzelbereich und folglich eine erhebliche Schädigung der Bäume befürchtet. Alternativ kann er sich auf einzelne dieser Flächen die Errichtung von Fahrradständern vorstellen. Gleichzeitig möchte er darauf hinweisen, dass bei den Fahrradabstellplätzen im Hof die vom ADFC empfohlenen Fahrradständer verwendet werden sollten. Abschließend bittet er noch um Auskunft, inwieweit die neue Abstandsflächensatzung Anwendung findet.

An den Anregungen von Stadtrat Brückner anknüpfend bittet **Stadträtin Dr. Zierl**, sofern noch nicht geschehen, in den Vorentwurf und in den Festsetzungen die Themen Dachbegrünung sowie Überdachung und Begrünung der Fahrradstellplätze im Bereich der Kita aufzunehmen. Weiter schlägt sie vor, mindestens zwei der öffentlichen Parkflächen entlang des Kurt-Huber-Rings als Fahrradstellplätze zu fixieren.

Mit dem Hinweis, dass es sich bei den Parkflächen entlang des Kurt-Huber-Rings um stadteigene Flächen handelt und nur mittelbar mit dem Bebauungsplan im Zusammenhang stehen, kann laut **2. Bürgermeister Stangl** durchaus die Anregung aufgegriffen und berücksichtigt werden.

Frau Siedenburg rät allerdings von einer entsprechenden Festsetzung im Bebauungsplan ab, da bei einer Änderung diese nur über eine entsprechende Bebauungsplanänderung möglich ist.

Angesichts des Wortbeitrages von Stadtrat Pöttsch zum Thema Kita bittet **Stadträtin Merkl** um gesonderte Behandlung im nichtöffentlichen Sitzungsteil.

Stadtrat Götz bedankt sich zunächst bei den Fachbeiratsmitgliedern für deren Geduld und Durchhaltevermögen, bei der Begleitung des doch über lange Jahre hinweg dauernden Prozesses. Gleichfalls lobt er das Ergebnis und sieht hierin alle Dinge berücksichtigt, insbesondere Punkte, die so hofft er, auch in der künftigen Gestaltungssatzung Verankerung finden werden. Die Gestaltung des Straßenraumes sieht er eher als Aufgabe der Stadt, welche auch in nicht allzu ferner Zukunft angegangen werden sollte.

2. Bürgermeister Stangl bedankt sich für das Lob und verdeutlicht, dass sowohl die Juroren als auch die Stadtratskollegen*innen Herr Schilling, Herr Dr. Rothenberger, Herr Stockinger, Frau Dr. Zierl, Herr Heimerl mit viel Engagement und Liebe zu den Dingen mitgearbeitet haben. Besonders hebt er auch die Arbeit der Verwaltung hervor und bedankt sich bei Herrn Kornacher, Herrn Dachsel, Herrn Reize sowie Frau Erber für das Einbringen ihres Fachwissens.

Nachdem auch **Stadtrat Lohde** sich im Namen seiner Fraktion bedankt und ein positives Resümee zieht, nimmt **Frau Siedenburg** zu den aufgeworfenen Fragen Stellung und verdeutlicht, dass es durchaus Möglichkeiten gibt, zwischen den Straßenbäumen ohne Weiteres Stellplätze zu errichten. Was die Zufahrten am Kreisel anbelangt, so bleiben diese unverändert. Die Abstandsflächen betreffend erklärt Frau Siedenburg, dass diese gemäß der „Satzung über die abweichenden Maße der Abstandsflächentiefe in der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck“ sowie der aktuellen BayBO angeordnet sind und abweichend davon, die Abstandsflächen generell von 0,4 auf 0,5 H vergrößert werden. Die Anregung hinsichtlich einer Überdachung der Fahrradstellplätze im Bereich der Kita wird sie weitergeben.

Herr Reize weist darauf hin, dass es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, demzufolge die Möglichkeit besteht, Dinge, welche nicht in einem Bebauungsplan festgesetzt werden können, über den Vorhabenplan zu regeln. Was die Parkflächen für die Spardabank anbelangt, so sichert er eine Prüfung zu. Abschließend weist er darauf hin, dass unter Ziff. 5 des ausgereichten Beschlussvorschlages das Datum der Sitzung des Stadtrates insofern korrigiert werden muss, dass es die Sitzung vom 27.04.2021 ist, nachdem der Tagesordnungspunkt um eine Sitzung verschoben wurde.

Beschluss:

Der Planungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat:

1. Die Auffassung des Fachbeirates zur aktuellen Planung wird geteilt.
2. Der im Stadtrat am 25.11.2014 beschlossene Aufstellungsbeschluss, Beschluss Vorentwurf der Bebauungsplanänderung Nr. 50/11-1 „Bereich zwischen Kurt-Huber-Ring und Industriestraße -1. Änderung“ wird aufgehoben.
3. Für den in Anlage 7 dargestellten Bereich wird der Aufstellungsbeschluss für einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gefasst. Der Bebauungsplan trägt die Bezeichnung „V+E Nr. 50/11-1 Bereich zwischen Kurt-Huber Ring und Industriestraße. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Vorhabenträger einen Durchführungsvertrag und einen Städtebaulichen Vertrag abzuschließen.
5. Dem vorgestellten Vorentwurf (Anlage 8) wird zugestimmt. Die Verwaltung wird beauftragt, auf dieser Grundlage die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Der Vorentwurf trägt das Datum der Sitzung des Stadtrates vom **27.04.2021**.

Ja-Stimmen: 15

Nein-Stimmen: 0

Für die Richtigkeit des Auszuges:
Fürstentfeldbruck, 09.09.2021


Ramona Schmid
Schriftführerin



gez. Christian Stangl
2. Bürgermeister

**Auszug
aus der Niederschrift über die
16. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates
vom 27.04.2021**

Vorsitzender, Oberbürgermeister:

Herr Erich Raff;

2. Bürgermeister:

Herr Christian Stangl;

3. Bürgermeisterin:

Frau Dr. Birgitta Klemenz;

Stadratsmitglieder:

Herr Dr. Robert Aldini; Herr Adrian Best; Herr Albert Bosch; Herr Dr. Marcel Boss; Herr Thomas Brückner; Herr Karl Danke; Herr Willi Dräxler; Herr Markus Droth; Frau Karin Geißler; Herr Peter Glockzin; Herr Christian Götz; Herr Jan Halbauer; Herr Philipp Heimerl; Herr Franz Höfelsauer; Frau Tina Jäger; Herr Dr. Georg Jakobs; Herr Martin Kellerer; Herr Dr. Johann Klehmet; Herr Dieter Kreis; Frau Hermine Kusch; Herr Andreas Lohde; Frau Johanna Luise Mellentin; Frau Gina Merkl; Herr Franz Neuhierl; Herr Michael Piscitelli; Herr Mirko Pöttsch; Herr Dr. Andreas Rothenberger; Frau Lisa Rubin; Frau Judith Schacherl; Herr Johann Schilling; Frau Katrin Siegler; Herr Georg Stockinger; Herr Florian Weber; Frau Irene Weinberg; Herr Prof. Dr. Klaus Wollenberg; Frau Dr. Alexa Zierl;

Beratungspunkt (öffentlich):

TOP 7	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 50/11-1 „Bereich zwischen Kurt-Huber Ring und Industriestraße“; Ergebnis des Fachbeirats, Aufstellungsbeschluss, Beschluss Vor- entwurf
--------------	--

Sachvortrag:

Der Sachvortrag Nr. 2349/2021 vom 05.02.2021 dient dem Gremium als Diskussionsgrundlage.

Ohne weitere Wortmeldungen kommt das Gremium zu folgenden

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt:

1. Die Auffassung des Fachbeirates zur aktuellen Planung wird geteilt.
2. Der im Stadtrat am 25.11.2014 beschlossene Aufstellungsbeschluss, Beschluss Vor-entwurf der Bebauungsplanänderung Nr. 50/11-1 „Bereich zwischen Kurt-Huber-Ring und Industriestraße -1. Änderung“ wird aufgehoben.
3. Für den in Anlage 7 dargestellten Bereich wird der Aufstellungsbeschluss für einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gefasst. Der Bebauungsplan trägt die Bezeichnung „V+E Nr. 50/11-1 Bereich zwischen Kurt-Huber Ring und Industriestraße.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt.

4. Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Vorhabenträger einen Durchführungsvertrag und einen Städtebaulichen Vertrag abzuschließen.
5. Dem vorgestellten Vorentwurf (Anlage 8) wird zugestimmt. Die Verwaltung wird beauftragt, auf dieser Grundlage die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Der Vorentwurf trägt das Datum der Sitzung des Stadtrates vom 23.03.2021.

Ja-Stimmen: 39

Nein-Stimmen: 0

Für die Richtigkeit des Auszuges:
Fürstenfeldbruck, 11.05.2021

S. Trnka

Sophie Trnka
Schriftführerin



gez. Erich Raff
Oberbürgermeister

Bauaussschuss-
25.05.2022

**Auszug
aus der Niederschrift über die
17. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses
vom 20.10.2021**

Vorsitzender, 2. Bürgermeister:

Herr Christian Stangl;

Ausschussmitglieder:

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

Vertreter/in:

Herr Markus Droth;

Beratungspunkt (öffentlich):

TOP 3	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 50/11-1 "Bereich zwischen Kurt-Huber-Ring und Industriestraße"
--------------	---

Sachvortrag:

Die Beschlussvorlage Nr. 2535/2021 vom 06.09.2021 samt Anlagen dient den Ausschussmitgliedern als Diskussionsgrundlage. Ergänzend hierzu erläutert Frau Siedenburg vom Planungsbüro Zwischenräume anhand einer Powerpointpräsentation die aktuellen Maßnahme- bzw. Vorhabenspläne.

Stadtrat Götz betont, dass bereits viel Zeit in dieses Verfahren investiert wurde und bezeichnet dementsprechend das Ergebnis als sehr gelungen. Außerdem findet er es gut, dass die Anregungen seitens des Brucker Verkehrsforums aufgegriffen wurden und begrüßt insbesondere die Verbreiterung des Grünstreifens sowie den Erhalt der Bäume bzw. etwaige Ersatzpflanzungen entlang des Kurt-Huber-Rings.

Stadträtin Dr. Zierl bedankt sich bei allen Beteiligten und hebt die gute Teamarbeit hervor. Hinsichtlich der Bäume möchte sie wissen, ob das Regenwasser in diese Bereiche geleitet und so nach dem Schwammstadt-Prinzip bei den Bäumen versickert wird. **Frau Siedenburg** wird die Anregung aufnehmen und sieht, nachdem die Straßenplanung in Zusammenarbeit mit der Stadt erfolgt, hierin einen wichtigen Ansatz. Weiterhin möchte **Stadträtin Dr. Zierl** wissen, ob die Fahrradabstellplätze für die Kinderkrippe für Fahrräder mit Kinderanhänger bzw. Lastenräder ausgelegt sind. Laut **Frau Siedenburg** wird dies berücksichtigt. **Herr Schnödt** weist darauf hin, dass gemäß einer vertraglichen Verpflichtung, Regenwasser nicht in den Kanal eingeleitet werden darf.

Stadtrat Brückner zeigt sich grundsätzlich darüber erfreut, dass die Baumaßnahme auf einen guten Weg gebracht wurde und geht in seinen Ausführungen auf die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vom Verkehrsforum Fürstenfeldbruck und Bund Naturschutz vorgebrachten Anregungen näher ein. Insbesondere die Anregung zur Errichtung einer Fußgängerüberquerung im Bereich des Kreisverkehrs und der dortigen Tiefgaragenausfahrt bittet er im zuständigen Ausschuss für Umwelt-, Verkehr und Tiefbau zu diskutieren.

Frau Siedenburg erklärt, dass ohnehin vorgesehen ist, die Vorschläge vom Verkehrsforum aufzunehmen. Der Fußgängerüberweg ist in der Plandarstellung nicht eingezeichnet, da dieser Bereich nicht im Umgriff des Bebauungsplanes liegt. Allerdings sind die Verkehrsinseln angedeutet und damit dargestellt, dass die außerhalb des Bebauungsplanumgriffs liegenden Maßnahmen ohne weiteres durchgeführt werden können.

Stadtrat Droth geht in seiner Wortmeldung auf die im Bereich der Sparda-Bank teils chaotischen Parkverhältnisse ein und begrüßt, dass die Festsetzungen Variabilität hinsichtlich der Parkplätze vorgeben und stellt anheim, die Längsparkplätze zwischen den Bäumen zu belassen.

Stadtrat Pötzsch kann in Bezug auf das Bauvorhaben seinen Vorrednern zustimmen. Allerdings bittet er darum, nicht alles nur unter dem Blickwinkel Radverkehr zu sehen, sondern auch darauf zu achten, eine wirklich vernünftige Lösung hinsichtlich der Parksituation im Bereich der Sparda-Bank zu erreichen.

Beschluss:

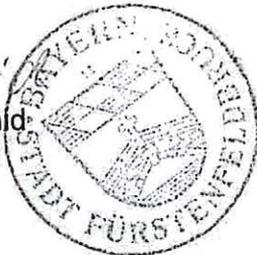
1. Der in der Anlage 6 beigefügte Entwurf wird mit den in der Sitzungsvorlage aufgezeigten Änderungen bzw. entsprechend der in der Sitzung vorgelegten Planzeichnung gebilligt. Der Bebauungsplan trägt das Datum, der Planungs- und Bauausschusssitzung, den 20.10.2021.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 (2) Abs. 4 (2) BauGB durchzuführen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, gegebenenfalls erforderliche redaktionelle Änderungen im Rahmen der Beschlusslage vorzunehmen.

Ja-Stimmen: 15

Nein-Stimmen: 0

Für die Richtigkeit des Auszuges:
Fürstenfeldbruck, 18.11.2021

R. Schmid
Ramona Schmid
Schriftführerin



gez. Christian Stangl
2. Bürgermeister

Planungs- und
Bauausschuss
25.05.2022

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 50/11-1 „Bereich zwischen Kurt-Huber-Ring und Industriestraße“ 1.Änderung

Stadt Fürstenfeldbruck

0 30 M 1/500
DFK: Lagesystem: DHDN90/GK(GaußKrüger) Okt. 2019

Stand: 27.4.2021
Vorentwurf

Stadt Fürstenfeldbruck
Oberbürgermeister Erich Raff
Hauptstraße 31
82256 Fürstenfeldbruck

Planverfasser
Zwischenräume Architekten + Stadtplaner GmbH
Henning, Näbauer, Siedenburg, Meneses
Blutenburgstraße 85, 80634 München
+B.Weih
Landschaftsarchitektin BDLA
Insterburger Straße 7, 81929 München

A 1 PLANZEICHEN FESTSETZUNGEN:

- 1. Geltungsbereich
 - 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- 2. öffentliche Verkehrsflächen
 - 2.1 Straßenbegrenzungslinie
 - 2.2 Straßenverkehrsfläche
 - 2.3 Verkehrsfläche, Zweckbestimmung: z.B. Gehweg/ Radweg
 - 2.4 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche für PKW/ Fahrräder
 - 2.5 Ein-/ Ausfahrtsbereich zugelassen
- 3. Art und Maß der Nutzung
 - 3.1 Urbanes Gebiet
 - 3.2 539,08 Höhenbezugspunkt 539,08m (DHHN 2016)
 - 3.3 WH 11,50 Wandhöhe max. in m über Höhenbezugspunkt, z.B. 11,50m
- 4. Bauweise/ Baugestaltung
 - 4.1 Baugrenze
 - 4.2 Zahl der max. Vollgeschosse, z.B. 2 Geschosse
 - 4.3 Abgrenzung unterschiedlicher Anzahl der Vollgeschosse, z.B. 3 und 4 Geschosse
 - 4.4 EG offen, Überbauung im OG
- 5. Nebenanlagen / Stellplätze
 - 5.1 Flächen für Tiefgarage (TGa)
 - 5.2 Flächen für Stellplätze (St)
 - 5.3 Flächen für Fahrradabstellplätze (F)
- 6. Grün- und Freiflächen
 - 6.1 bepflanzte private Freiflächen/ - mit Kinderspielplatz
 - 6.2 private Freifläche für Kindertagesstätte
 - 6.3 Bäume zu pflanzen der Wuchsklasse I.
 - 6.4 Bäume zu pflanzen der Wuchsklasse II
 - 6.5 Bäume Bestand zu erhalten
- 7. Immissionen
 - 7.1 R_{w, ges} > 40 dB
 - 7.2 R_{w, ges} > 35 dB
- 8. Trafoanlage (wird ggf. ergänzt)

A 2 PLANZEICHEN HINWEISE:

- 0.1 bestehende Grundstücksgrenze
- 0.2 Flurstücksnummern z.B. 1000/3
- 0.3 BPlan 50-9 Angrenzende Bebauungspläne z.B. 50-9
- 0.4 Baukörper vorgeschlagen
- 0.5 TGa, Ein-/ Ausfahrt Bestand
- 0.6 TGa-Lüftung Bestand
- 0.7 Abwasserkanal Bestand
- 0.8 Maßangabe in m, z.B. 5,50m
- 0.9 Dienstbarkeiten
 - 0.9.1 Flächen mit Grenzabstandsflächenrecht zu Gunsten der FINr.: 1000/30 und der Stadt Fürstenfeldbruck
 - 0.9.2 Flächen mit Fahrrecht(F) und/ oder Gehrecht(G) zu Gunsten der FINr.: 1000/30 und der Stadt Fürstenfeldbruck
 - 0.9.3 Fläche mit Dienstbarkeit für Feuerwehr zugunsten der Stadt Fürstenfeldbruck
- 0.10 Versorgungsleitungen mit Leitungsrecht, Lage Bestand
 - 0.10.1 Fernwärme und -kälte
 - 0.10.2 Stromleitung
 - 0.10.3 Wasserleitung



Planungs- und
Bauausschuss
25.05.2022

Stadt Fürstenfeldbruck

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 50/11-1

„Bereich zwischen Kurt-Huber-Ring und Industriestraße“

1. Änderung

- A Planzeichnung
- B Textliche Festsetzungen
- C Textliche Hinweise
- D Begründung

Stand: Vorentwurf

Planverfasser
Zwischenräume Architekten+Stadtplaner GmbH
Henning, Näbauer, Siedenburg, Meneses
Blutenburgstraße 85
80634 München
+B.Weihls
Landschaftsarchitektin BDLA
Insterburger Straße 7
81929 München

Stadt Fürstenfeldbruck
Oberbürgermeister Erich Raff
Hauptstraße 31
82256 Fürstenfeldbruck

Präambel:

Die Stadt Fürstenfeldbruck erlässt gemäß

§ 2 Abs.1 und §§ 9, 10, 12, 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I, S. 1728), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch §3 des Gesetzes vom 24.07.2020 (GVBl. S.350), Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2020 (GVBl. S.663) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),

diesen Bebauungsplan, bestehend aus Textteil und Planzeichnung,

als Satzung.

B Textliche Festsetzungen

1. Allgemein

- 1.1 Die Festsetzungen dieses Bebauungsplans ersetzen innerhalb seines Geltungsbereiches alle Festsetzungen des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 50/11 von 2008 vollständig.

2. Art der Nutzung

- 2.1 Es ist ein Urbanes Gebiet nach §6a BauNVO festgesetzt.

2.2 Im Urbanen Gebiet sind

- im Erdgeschoß an der Nordseite des Gebäudes die Nutzung einer Kindertagesstätte mit 2 Kinderkrippengruppen festgesetzt.
- im Erdgeschoß im südlichen Anschluss an die Kinderkrippe Gewerbeeinheiten oder Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke festgesetzt.
In den Gewerbeeinheiten sind nur Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig. Großflächige Food-Nutzung ist ausgeschlossen.
- im Erdgeschoß, Straßen abgewandt, gewerbliche Wohnnutzung, in Sinne von Service-Wohnen oder Wohnheimen, zugelassen.
- über dem Erdgeschoß Wohnen und in untergeordneten Anteilen auch Flächen für Nutzungen im Sinne des §13 BauNVO oder Büros zulässig.

- 2.3 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach §6a Abs. 3 sind nicht zulässig.

3. Maß der Nutzung

- 3.1 Auf dem Baugrundstück ist eine Geschoßfläche bis zu 5.550 qm zugelassen.
- 3.2 Es ist eine Verkaufsfläche für FOOD- Artikel mit 800 qm zulässig.
- 3.3 Die Fläche für die Kinderkrippe soll mindestens 325 qm BGF betragen.
- 3.4 Auf dem Baugrundstück ist eine Grundfläche der Hauptbaukörper mit 1.550 qm zugelassen. Einschließlich der Flächen nach §19(4) BauNVO ist eine Geschoßflächenzahl „GRZ erweitert“ von 0,98 zugelassen.

4. Abstandsflächen
 - 4.1 Die Abstandsflächen sind gemäß der „Satzung über die abweichenden Maße der Abstandsflächentiefe in der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck“ vom 27.1.2021 sowie der aktuellen BayBO (Rechtsgültigkeit am 1.2.2021) angeordnet.
 - 4.2 Abweichend davon werden die Abstandsflächen generell vom 0,4 H auf 0,5 H vergrößert. Ausgenommen von dieser Vergrößerung sind die Abstandsflächen des „Turms“, des südwestlichen 7-geschoßigen Gebäudeteils.
 - 4.3 Die Flächen mit den Abstandsflächenübernahmen für die grenzständigen Gebäude auf Flur Nr. 1000/30 sind von diesen Abstandsflächen freizuhalten. Hier ist für die gegenüberliegenden Abstandsflächen des Neubaus eine verkürzte Abstandsfläche bis zu 0,1 H zugelassen.

5. Baukörpergestaltung
 - 5.1 Als Dachform sind Glasdächer oder begrünte Flachdächer zugelassen.
 - 5.3 Alle Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als Wegefläche, Dachterrassen oder zur Anordnung von Photovoltaik-Anlagen genutzt werden.
 - 5.3 Die extensive Dachbegrünung ist als pflegeextensiver, artenreicher, autochthoner Trockenrasen mit landschaftstypischem Magersubstrat anzulegen. Das Substrat muss der FLL-Richtlinie entsprechen, gültig zum Zeitpunkt der Ausführung. Es ist ein durchwurzelbarer fachgerechter Bodenaufbau von mind. 12 cm Stärke vorzusehen. Abweichend davon ist im 1. OG ist eine intensive Dachbegrünung mit Gehölzen auf mind. 1/3 der nach oben offenen Binnenfläche auszuführen. Hierfür ist eine durchwurzelbare Substratstärke von mind. 45 cm vorzusehen. Ebenso sind im Bereich der Dachterrassen mind. 15 qm intensiv zu begrünen.
 - 5.4 Photovoltaikanlagen auf den Dächern sind zulässig, wenn sie bandartig, parallel und im Abstand ihrer Höhe zur Dachkante angebracht sind.
 - 5.5 Technisch und betriebstechnisch notwendige Aufbauten für Lüftungsanlagen und Aufzugsanlagen werden darüber hinaus zugelassen, wenn sie um das Maß ihrer Höhe von der Außenwand zurückgesetzt sind.
 - 5.6 Es ist zu gewährleisten, dass auf der Tiefgaragendecke außerhalb von Gebäuden, Fahrspuren, Stellplatz- und Wegeflächen für die Pflanzflächen ein fachgerechter durchwurzelbarer Mindestaufbau von 60 cm hergestellt werden kann. Auf der Bestandstiefgarage ist aufgrund der Statik ausnahmsweise eine Reduktion auf 25 cm zulässig.
 - 5.7 Im Bereich der Kindertagesstätte ist eine Überschreitung der Baugrenze mit einem Vordach über dem Erdgeschoß umlaufend bis zu einer Tiefe von 1,5m, straßenseitig bis 2m zugelassen.

6. Stellplätze / Nebenanlagen
 - 6.1 Für Wohnnutzungen ist für Wohnungen bis einschließlich 90 qm Wohnfläche 1 Stellplatz nachzuweisen, für größere Wohnungen 1,5 Stellplätze - zuzüglich 10 % für Besucherstellplätze. Für andere Nutzungen gilt die „Satzung über die Erstellung von Garagen und Stellplätzen (GaStS)“ der Stadt Fürstenfeldbruck.
 - 6.2 Mit dem Bauvorhaben neu errichtete öffentliche Parkplätze im angrenzenden Straßenraum werden nicht auf den Stellplatznachweis angerechnet.
 - 6.3 Bei Nachweis von Kunden- oder Besucherstellplätzen in der Tiefgarage ist die freie Zufahrbarkeit der zugeordneten Stellplätze durch geeignete Maßnahmen sicher zu stellen.
 - 6.4 Oberirdische Stellplätze sind nur frei zufahrbar zulässig.

- 6.5 Grenzen Stellplätze mit Ihrer Stirnseite an nicht befestigte Flächen, so sind die Überhangbereiche über 4,30m Stellplatztiefe hinaus zu begrünen.
- 6.6 Abstellanlagen für Fahrräder sind entsprechend der Kommunalen Fahrradabstellatzung zu erbringen und gut erreichbar unterzubringen. Abstellanlagen für Fahrräder für die Kinderkrippe und Gewerbe sind in räumlicher Nähe zu den Eingangsbereichen zu errichten.
- 6.7 Stellplätze, Tiefgaragen mit Ihren Rampen, Fahrradabstellanlagen sind auf den jeweils dafür ausgewiesenen Flächen zu errichten. Sie sind abgestimmt mit der Gestaltung und im zeitlichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude zu errichten. Müllbehälter sind in ausreichender Zahl in der Tiefgarage unterzubringen.
- 6.8 Erforderliche Schaltkästen oder Trafoanlagen sind in die Gebäude oder Nebenanlagen gestalterisch zu integrieren.
- 6.9 Neue Anlagen für Luftschächte zur Be- und Entlüftung der Tiefgarage sind bodengleich und bis zu einer Tiefe von 1,5 m auch entlang des Gebäudes innerhalb der Verkehrsfläche zulässig.
- 6.10 Grundleitungen des Gebäudes sind unterhalb der Gehwegaufweitung innerhalb der Verkehrsfläche gebäudenah zugelassen.
7. Geländeanschüttungen und -abgrabungen
- 7.1 Generell sind Geländeanschüttungen und -abgrabungen nur im Rahmen der Anpassung an die Umgebung zugelassen. Erhöhte und überhöhte Pflanzflächen auf der Tiefgarage sind bis zur Höhe der bestehenden Belüftungsschächte (1m über Oberkante der Tiefgaragendecke) zulässig.
8. Einfriedungen
- 8.1 Einfriedungen sind ausschließlich für die Freifläche der Kindertagesstätte in Höhe von maximal 1,40m und mit einem Bodenabstand von 10 cm zugelassen. zugelassen, sonst ausgeschlossen.
Bestehende Einfriedungen der Nachbarn bleiben davon unberührt.
- 8.2. Zum geeigneten Schutz des Kinderspielbereichs sind gegenüber den Fahrspuren im Süden und Westen eingefasste, erhöhte Pflanzflächen mit dichter Bepflanzung zu errichten. Am Wegezugang ist eine Eingangsbarriere zulässig.
9. Werbeanlagen
- 9.1 Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind nicht zulässig.
- 9.2 Werbeanlagen bis zu einer Gesamthöhe von 0,60 m sind ausschließlich an der Fassade im Erdgeschossbereich der jeweiligen gewerblichen Nutzung zulässig.
- 9.3 Hinweistafeln sind nur auf privaten Grundstücken mit einer maximalen Höhenoberkante von 2,00m, einer maximalen Breite von 1,00m und einer maximalen Gesamtfläche von 2,00m zulässig.
10. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- 10.1 Für schutzbedürftige Aufenthaltsräume sind die folgenden gemäß DIN 4109-1: 2016-07, Tabelle 7 genannten gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße der Außenbauteile einzuhalten:
- rot markierte Fassaden nach Planzeichen 7: $R'_{w, ges} \geq 40$ dB
 - blau markierte Fassaden nach Planzeichen 7: $R'_{w, ges} \geq 35$ dB
- Für Büronutzungen gelten um 5 dB(A) geringere Anforderungen.

- 10.2 Die Grundrisse von Wohneinheiten sind so zu gestalten, dass mindestens ein Fenster zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern nicht an den rot markierten Gebäudefassaden orientiert wird. Alternativ dazu sind die genannten Aufenthaltsräume mit einer schallgedämmten Belüftungseinrichtung auszustatten.
- 10.3 Tiefgaragenzufahrtsrampen sind vollständig einzuhausen und bis zu einer Tiefe von 10 m schallabsorbierend (Absorptionsgrad 0,5 bei 500 Hz) auszukleiden. Das Überfahren von Regenrinnen sowie das Öffnen und Schließen von Rolltoren darf zu keiner maßgeblichen Erhöhung der Schallemissionen führen.
- 10.4 Gewerbegeräusche:
Der Schalleistungspegel der haustechnischen Anlagen ist auf jeweils LWA = 85 dB(A) tags bzw. LWA = 70 dB(A) nachts zu begrenzen. Hierbei ist zudem sicherzustellen, dass aufgrund des Betriebes haustechnischer Anlagen an der umliegenden maßgebenden schutzbedürftigen Wohnbebauung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden. Hierzu ist gegebenenfalls im Zuge des Genehmigungsverfahrens eine erneute Überprüfung der schalltechnischen Verträglichkeit erforderlich.
Während der Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) ist Betriebsruhe einzuhalten mit Ausnahme des Betriebs der haustechnischen Anlagen.
- 10.5 Abweichungen von den immissionsrechtlichen Festsetzungen sind in begründeten Ausnahmefällen zulässig, sofern die schalltechnische Verträglichkeit durch eine nach § 29b BImSchG bekannt- gegebene Messstelle nachgewiesen wird.
11. Energieeffizienzstandard
Für Gebäude und bauliche Anlagen, bei denen eine wohnliche Nutzung vorgesehen ist, werden entsprechend der EnEV 2021 die KfW-Effizienzhaus 55- Anforderungen festgesetzt.
Die Anpassung auf die inzwischen gültige GEG 2020 erfolgt noch.
12. Grünordnung
- 12.1 Nicht bebaute und nicht versiegelte Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind flächig zu begrünen und zu bepflanzen. Zum Bauantrag, Antrag auf Genehmigungsfreistellung oder Antrag im Zustimmungsverfahren ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, in dem die Festsetzungen zu den Außenanlagen aufgezeigt und weiterentwickelt sind.
- 12.2 Für die durch Planzeichen festgesetzten Bäume und Gehölze der 1. und 2. Ordnung sind ausschließlich Arten nach Artenliste 11.9 zu verwenden. Bäume der 1. und 2. Ordnung sind in einer Mindestqualität von STU 20-25 zu pflanzen und zu erhalten.
- 12.3 Ausnahmsweise kann von einzelnen Festsetzungen der Grünordnung geringfügig abgewichen werden - in der Flächenausformung und in der Lage einzelner, per Planzeichen festgesetzter Bäume im Umkreis von 5m.
- 12.4 Pflanzgebote spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des Hochbaues zu erbringen.
- 12.5 Bepflanzungen mit nicht heimischen Nadelgehölzen (Thujen/Scheinzypressen/...) sind unzulässig.
- 12.6 Für Baumpflanzungen ist eine durchwurzelbares Mindestpflanzvolumen pro Baum von mindestens 5 cbm vorzusehen. Bäume in gefährdeten Positionen sind vor Beschädigungen durch Anfahren zu schützen.
- 12.7 Für Baumpflanzungen auf Tiefgaragen und im Bereich von Belagsflächen ist zertifiziertes Baumgrubensubstrat zu verwenden. Die Überdeckung der Tiefgarage hat einen Durchlässigkeitsbeiwert von $K_f \geq 5 \cdot 10^{-5} \text{ m/s}$ zu erfüllen.
- 12.8 Die Flächen nach Planzeichen 6.1 sind mit Gehölzen und Stauden zu bepflanzen.

- 11.9 Vor der Südseite des westlichen Gebäudeteils sind über 2/3 der Fassadenabwicklung Rankhilfen für starkwüchsige Ranker und Schlinger zur flächigen Wandbegrünung. Im Innenhof auf der Ebene des 1. Stockwerkes sind in Brüstungsebene vor den Eingangstüren ebenfalls Rankhilfen vorzusehen. Je 80 cm Abwicklungslänge ist mindestens eine Rankhilfe mit Solitär je h 150-200 (siehe 12.11 Artenliste 3) herzustellen und zu erhalten.
- 12.10 Die Pflanzgebote sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen. Für die bepflanzten Flächen ohne tiefgründigen Erdanschluss ist eine ausreichende Bewässerung sicher zu stellen.

12.11 Artenlisten

ARTENLISTE 1 Wuchsklasse I Großbäume

Gelditsia triacanthos inermis	Dornenlose Gleditschie
Quercus cerris	Zerreiche
Tilia tomentosa "Brabant"	Brabanter Silber-Linde

ARTENLISTE 2 Wuchsklasse II mittelgroße Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Corylus colurna	Baumhasel
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Sophora japonica „Regent“	Schnurbaum „Regent“
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata "Greenspire"	Stadtlinde
Zelkova serrata „Green Vase“	Jap. Zelkove „Green Vase“

ARTENLISTE 3 Starkwüchsige Ranker und Schlinger

Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Celastrus orbiculatus	Baumwürger
Lonicera henrii	Immergrünes Geißblatt
Wisteria floribunda	Japanischer Blauregen
Wisteria sinensis	Chinesischer Blauregen

- 12.12 Private Niederschlagswasser sind auf dem eigenen Grund zu versickern.
- 12.13 Der Spielplatz im Süden der Anlage ist als Gemeinschaftsanlage für alle Wohneinheiten in einer Größe von mindestens 100 qm einzurichten und nutzbar zu halten. Ergänzende Spielflächen werden im Innenhof im 1.OG nachgewiesen. Auf dem zu errichtenden Spielplätzen ist das Spielangebot auf den Bedarf von Klein- und Schulkindern auszurichten und gesamt mit einem Spielsandbereich mit mindestens 4 qm sowie mindestens einem ortsfesten Spielgerät und einer ortsfesten Sitzgelegenheit auszustatten.

C Hinweise durch Text

1. Plangrundlagen
Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) des Bayerischen Landesvermessungsamtes wurde von der Stadt Fürstenfeldbruck zur Verfügung gestellt.
2. Örtliche Bauvorschriften – Satzungen
Auf die „Satzung über die Erstellung von Garagen und Stellplätzen (GaStS)“ und die „Fahrradabstellsatzung“ der Stadt Fürstenfeldbruck wird hingewiesen.
3. Bodendenkmäler
werden im Planungsgebiet nicht vermutet. Sollten dennoch Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde bei Bauarbeiten zutage treten, unterliegen sie nach Art. 8 DSchG der gesetzlichen Meldepflicht. Sie sind dem Bayrischen Landesamt für Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich bekannt zu machen. Aufgefundene Gegenstände und deren Fundorte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
4. Barrierefreiheit
Der Artikel 48 Teil 1 und 2 BayBO, die DIN 18024 Teil 1 "Straßen, Plätze, Wege, öffentliche Verkehrs- und Grünanlagen sowie Spielplätze" und DIN 18040 Teile 1,2,3 „Öffentlich zugängliche Gebäude“, „Wohnungen“ und „Öffentlicher Verkehrs- und Freiraum“ sind zu beachten.
5. Immissionen
Die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 214068 /9n vom 20.05.2020 mit der ergänzenden Stellungnahme Nr.214068/10 vom 9.2.2021 des Ingenieurbüros Greiner ist Grundlage der Festsetzungen zum Immissionsschutz.
Darüber hinaus wird empfohlen für sämtliche Schlaf- und Kinderzimmer mit Fenstern an Hausfassaden mit Beurteilungspegeln über 45 dB(A) nachts (in Planzeichnung blau gekennzeichnete Fassaden) fensterunabhängige Belüftungseinrichtungen vorzusehen, sofern diese Räume nicht über Fenster an einer schallabgewandten Hausfassade belüftet werden können.
6. Ver-/Entsorgungsleitungen und Erschließung
 - 6.1 Ein Abwasserkanal, Fernwärme-, Fernkälte- und Stromleitungen sind im Süden im Bereich der Zufahrt zur Tiefgaragenrampe innerhalb des Grundstücks geführt und die Leitungsrechte durch Dienstbarkeiten gesichert.
Die Wasserleitung liegt auf der Ostseite des Kurt-Huber-Rings mit einer Grundstücks-Zuführung im Südosteck.
Die Grundstücksentwässerung muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden. Auf das Falblatt des Landratsamtes "Bauvorhaben und Niederschlagswasserbeseitigung" wird verwiesen. Nach den Regelungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung ist für die Beseitigung des Niederschlagswassers die Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis zu prüfen. Der Eigentümer hat sich selbst gegen Schichtwasser zu sichern. Drainagewasser und unverschmutzte Oberflächenwasser sind zu versickern oder für geeignete Wassernutzung vorzuhalten.
Keller, unterirdische technische Anlagen und Garagen müssen entsprechend der zu erwartenden Grundwasserstände betriebssicher erstellt werden. Die Ermittlung der erforderlichen Randbedingungen obliegt dem Vorhabenträger.
Aufgrund der fast vollständigen Unterbauung mit der Tiefgarage ist eine Versickerung unterhalb der Tiefgarage vorgesehen. Für den Nachweis der vollständigen Versickerung auf eigenem Grund liegt der Entwurf des Versickerungsgutachtens vom Ingenieurbüro Fertl, Landshut, vom 29.5.2020 vor. Zur Reduktion des zu versickernden Niederschlagswassers wird empfohlen unter der Dachbegrünung Retentionsvolumina (zB. mit Retentionsboxen o.ä.) zu schaffen. Damit kann auch zusätzliche Verdunstungsleistung

über die Pflanzen erzielt werden.

- 6.2 Eine ausreichende Löschwasserversorgung aus den Trinkwasserleitungen wird geklärt und gesichert. Genauere Angaben dazu werden im Brandschutzgutachten für das Gebäude festgelegt und sind auszuführen. Bei Bedarf sind gemäß den Erfordernissen der vorgesehenen Bebauung zusätzliche Hydranten zu errichten.
Bei der Bemessung und Ausführung von Feuerwehrezufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen ist die DIN 14090 zu beachten und die notwendigen Fahrspur- und Aufstellflächen für die Feuerwehr einzuhalten und für Flur-Nr. 1000/30 freizuhalten.
7. Grünordnung
- 7.1 Abstände für Pflanzungen
Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen nach Art. 47 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) und anderer Gesetze (AGBGB) wird hingewiesen. Für Baumpflanzungen entlang der Straßen treffen die Abstandsregeln nicht zu (Art.50 AG BGB).
Es wird empfohlen, Vorrichtungen für Fassadenbegrünung auch an der Westseite anzubringen.
- 7.2 Baumschutz
Die DIN 18920 und die Ras-LP4 sind zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbestandteilen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen einzuhalten.
8. Emissionsverringerung
Zur Reduzierung der Emissionen aus dem Sektor Bauen und Wohnen sind folgende Ziele zu verfolgen:
- Sparsamer Umgang mit Rohstoffen und Energie
 - Reduzierung der Umweltbelastung
 - Schaffen von gesunden Wohnverhältnissen
 - Realisierung von günstigen Energie- und Lebenszykluskosten

Stadt Fürstenfeldbruck

gez.
Erich Raff (Oberbürgermeister)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan
Nr. 50/11-1
„Bereich zwischen Kurt-Huber-Ring
und Industriestraße“
1. Änderung

Stadt Fürstenfeldbruck



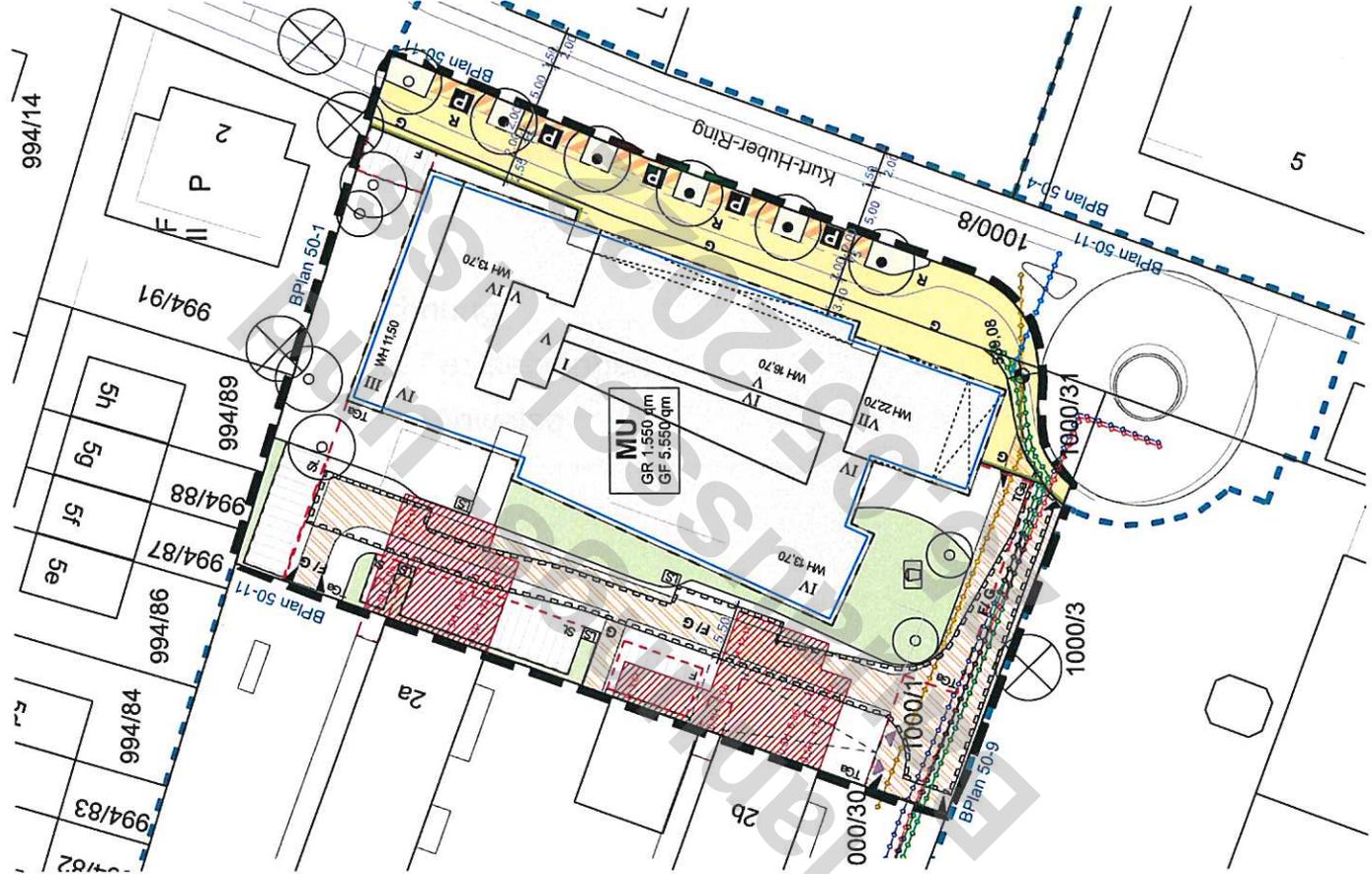
M 1/500

DFK:
Lagesystem: DHDN90/GK (Gaubkrüger) Okt. 2019

Stand:
vorläufiger Entwurf
20.10.2021

Anlage 3

Planverfasser
Zwischenräume Architekten + Stadtplane
Henning, Näbauer, Siedenburg, Meneses
Blutenburgstraße 85, 80634 München
+B. Weihs
Landschaftsarchitektin BDLA
Insterburger Straße 7, 81929 München



A 1 PLANZEICHEN FESTSETZUNGEN:

- 1. Geltungsbereich
- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- 2. öffentliche Verkehrsflächen
- 2.1 Straßenbegrenzungslinie
- 2.2 Straßenverkehrsfläche
- 2.3 Ein-/Ausfahrtsbereich zugelassen
- 3. Art und Maß der Nutzung
- 3.1 Urbanes Gebiet
- 3.1.1 MU
- 3.1.1.1 GR 1.550 qm
- 3.1.1.2 GF 5.830 qm
- 3.2 zulässige Grundfläche des Hauptgebäudes bis 1.550 qm
- 3.2.1 zulässige Geschossfläche bis 5.830 qm
- 3.2.2 Höhenbezugspunkt 539,08m (DHHN 2016)
- 3.2.3 Wandhöhe max. in m über Höhenbezugspunkt, z.B. 11,50m
- 3.3 Bauweise/ Baugestaltung
- 4.1 Baugrenze
- 4.2 II
- 4.2.1 Zahl der max. Vollgeschosse, z.B. 2 Geschosse
- 4.3 IV
- 4.3.1 Abgrenzung unterschiedlicher Anzahl der Vollgeschosse, z.B. 3 und 4 Geschosse
- 4.4 III
- 4.4.1 EG offen, Überbauung im OG
- 5. Nebenanlagen / Stellplätze
- 5.1 TGa
- 5.1.1 Flächen für Tiefgarage (TGa)
- 5.2 St
- 5.2.1 Flächen für Stellplätze (St)
- 5.3 F
- 5.3.1 Flächen für Fahrradstellplätze (F)
- 6. Grün- und Freiflächen
- 6.1 beplante private Freiflächen/ - mit Kinderspielfeld
- 6.2 private Freifläche für Kindertagesstätte
- 6.3 Bäume zu pflanzen der Wuchsklasse I.
- 6.4 Bäume zu pflanzen der Wuchsklasse II
- 6.5 Bäume Bestand zu erhalten

A 2 PLANZEICHEN HINWEISE:

- 1.1 bestehende Grundstücksgrenze
- 1.2 1000/3
- 1.2.1 Flurstücksnummern z.B. 1000/3
- 1.3 BPlan 50-9
- 1.3.1 Angrenzende Bebauungspläne z.B. 50-9
- 2.0 Baukörper vorgeschlagen
- 3.1 Verkehrsfläche, Zweckbestimmung:
- 3.1.1 z.B. Gehweg/ Radweg
- 3.1.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche für PKW/Fahrräder
- 3.2 Straßenbegleitgrün
- 3.3 Bestehende Tiefgaranrampe mit Ein- und Ausfahrt
- 3.4 TGa-Lüftung Bestand
- 3.5 Abwasserkanal Bestand
- 4.0 Maßangabe in m, z.B. 5,50m
- 5.0 Dienstbarkeiten
- 6.0 Flächen mit Grenzabstandsflächenrecht zu Gunsten der FINR.: 1000/30 und der Stadt Fürstenfeldbruck
- 6.1 Flächen mit Fahrrecht(F) und/ oder Gehrecht(G) zu Gunsten der FINR.: 1000/30 und der Stadt Fürstenfeldbruck
- 6.2 Fläche mit Dienstbarkeit für Feuerwehr zugunsten der Stadt Fürstenfeldbruck
- 7.0 Versorgungsleitungen mit Leitungsrecht, Lage Bestand
- 7.1 Fernwärme und -kälte
- 7.2 Stromleitung
- 7.3 Wasserleitung
- 8.0 Bäume Bestand außerhalb des Geltungsbereichs

Präambel:

Die Stadt Fürstenfeldbruck erlässt gemäß

§ 2 Abs.1 und §§ 9, 10, 12, 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I, S.4147), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch §1 des Gesetzes vom 09.03.2021(GVBl. S.74), Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch §4 des Gesetzes vom 25.05.2021(GVBl. S.286) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1802)

diesen Bebauungsplan, bestehend aus Textteil und Planzeichnung,
als Satzung.

B Textliche Festsetzungen

1. Allgemein
 - 1.1 Die Festsetzungen dieses Bebauungsplans ersetzen innerhalb seines Geltungsbereiches alle Festsetzungen des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 50/11 von 2008 vollständig.
 2. Art der Nutzung
 - 2.1 Es ist ein Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO festgesetzt.
 - 2.2 Im Urbanen Gebiet sind
 - im Erdgeschoß an der Nordseite des Gebäudes: die Nutzung einer Kindertagesstätte mit 2 Kinderkrippengruppen festgesetzt.
 - im Erdgeschoß im südlichen Anschluss an die Kinderkrippe: Gewerbeeinheiten oder Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke festgesetzt.
In den Gewerbeeinheiten sind nur Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sowie sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig.
 - im Erdgeschoß, Straßen abgewandt: gewerbliche Wohnnutzungen, in Sinne von Service-Wohnen oder Wohnheimen, zugelassen.
 - über dem Erdgeschoß: Wohnen und in untergeordneten Anteilen auch Flächen für Nutzungen im Sinne des §13 BauNVO oder Büros zulässig.
 - 2.3 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach §6a Abs. 3 sind nicht zulässig.
 3. Maß der Nutzung
 - 3.1 Es ist eine Verkaufsfläche für FOOD- Artikel mit 800 qm zulässig - unter Beachtung bestehender Dienstbarkeiten für dieses Waresegment.
 - 3.2 Die Fläche für die Kinderkrippe soll mindestens 325 qm BGF betragen.
 - 3.3 Eine Grundflächenzahl „GRZ erweitert“ einschließlich der Flächen nach §19(4) BauNVO ist mit 0,98 zugelassen.
 - 3.4 Die zulässige Geschoßfläche GF mit 5.550 qm darf mit der Wärmedämmung der

Umfassungswände um bis zu 280 qm überschritten werden.

4. Abstandsflächen
 - 4.1 Die Abstandsflächen sind gemäß der „Satzung über die abweichenden Maße der Abstandsflächentiefe in der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck“ vom 27.1.2021 sowie der aktuellen BayBO (Rechtsgültigkeit am 1.2.2021) angeordnet.
 - 4.2 Abweichend davon werden die Abstandsflächen generell vom 0,4 H auf 0,5 H vergrößert. Ausgenommen von dieser Vergrößerung sind die Abstandsflächen des „Turms“, des südwestlichen 7-geschoßigen Gebäudeteils.
 - 4.3 Die Flächen mit den Abstandsflächenübernahmen für die grenzständigen Gebäude auf Flur Nr. 1000/30 sind von diesen Abstandsflächen freizuhalten. Hier ist für die gegenüberliegenden Abstandsflächen des Neubaus eine verkürzte Abstandsfläche bis zu 0,1 H zugelassen.
5. Baukörpergestaltung
 - 5.1 Als Dachform sind Glasdächer oder begrünte Flachdächer zugelassen.
 - 5.3 Alle Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als Wegefläche oder Dachterrassen genutzt werden. Flächen mit Photovoltaik-Anlagen sind zu begrünen.
 - 5.3 Die extensive Dachbegrünung ist als pflegeextensiver, artenreicher, autochthoner Trockenrasen mit landschaftstypischem Magersubstrat anzulegen. Das Substrat muss der FLL-Richtlinie entsprechen, gültig zum Zeitpunkt der Ausführung. Es ist ein durchwurzelbarer fachgerechter Bodenaufbau von mind. 12 cm Stärke vorzusehen. Abweichend davon ist im 1. OG ist eine intensive Dachbegrünung mit Gehölzen auf mind. 1/3 der nach oben offenen Binnenfläche auszuführen. Hierfür ist eine durchwurzelbare Substratstärke von mind. 45 cm vorzusehen. Ebenso sind im Bereich der Dachterrassen mind. 15 qm intensiv zu begrünen.
 - 5.4 Photovoltaikanlagen auf den Dächern sind zulässig, wenn sie bandartig und im Abstand ihrer Höhe zur Dachkante angebracht sind.
 - 5.5 Technisch und betriebstechnisch notwendige Aufbauten für Lüftungsanlagen und Aufzugsanlagen werden darüber hinaus zugelassen, wenn sie um das Maß ihrer Höhe von der Außenwand zurückgesetzt sind.
 - 5.6 Es ist zu gewährleisten, dass auf der Tiefgaragendecke außerhalb von Gebäuden, Fahrspuren, Stellplatz- und Wegeflächen für die Pflanzflächen ein fachgerechter durchwurzelbarer Mindestaufbau von 60 cm hergestellt werden kann. Auf der Bestandstiefgarage ist aufgrund der Statik ausnahmsweise eine Reduktion auf 25 cm zulässig.
 - 5.7 Im Bereich der Kindertagesstätte ist eine Überschreitung der Baugrenze mit einem Vordach über dem Erdgeschoß umlaufend bis zu einer Tiefe von 1,5m, straßenseitig bis 2m, zugelassen.
6. Stellplätze / Nebenanlagen
 - 6.1 Für Wohnungen ist bis einschließlich 90 qm Wohnfläche 1 Stellplatz nachzuweisen, für größere Wohnungen 1,5 Stellplätze - zuzüglich 10 % für Besucherstellplätze. Für andere Nutzungen gilt die „Satzung über die Erstellung von Garagen und Stellplätzen (GaStS)“ der Stadt Fürstenfeldbruck.
 - 6.2 Mit dem Bauvorhaben neu errichtete öffentliche Parkplätze im angrenzenden Straßenraum werden nicht auf den Stellplatznachweis angerechnet.
 - 6.3 Bei Nachweis von Kunden- oder Besucherstellplätzen in der Tiefgarage ist die freie Zufahrbarkeit der zugeordneten Stellplätze durch geeignete Maßnahmen sicher zu stellen.
 - 6.4 Oberirdische Stellplätze sind nur frei zufahrbar zulässig.

- 6.5 Grenzen Stellplätze auf dem Baugrundstück mit Ihrer Stirnseite an nicht befestigte Flächen, so sind die Überhangbereiche über 4,30m Stellplatztiefe hinaus zu begrünen.
 - 6.6 Abstellanlagen für Fahrräder sind entsprechend der Kommunalen Fahrradabstellatzung zu erbringen und gut erreichbar unterzubringen. Abstellanlagen für Fahrräder für die Kinderkrippe und Gewerbe sind in räumlicher Nähe zu den Eingangsbereichen zu errichten.
 - 6.7 Stellplätze, Tiefgaragen mit Ihren Rampen und Fahrradabstellanlagen sind auf den jeweils dafür ausgewiesenen Flächen zu erstellen. Sie sind abgestimmt mit der Gestaltung und im zeitlichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude zu errichten. Müllbehälter sind in ausreichender Zahl in der Tiefgarage unterzubringen.
 - 6.8 Erforderliche Schaltkästen oder Trafoanlagen sind in die Gebäude oder Nebenanlagen gestalterisch zu integrieren.
 - 6.9 Neue Anlagen für Luftschächte zur Be- und Entlüftung der Tiefgarage sind bodengleich und bis zu einer Tiefe von 1,5 m auch entlang des Gebäudes innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.
 - 6.10 Grundleitungen des Gebäudes sind unterhalb der Gehwegaufweitung innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche gebäudenah zugelassen.
7. Geländeanschüttungen und -abgrabungen
- 7.1 Generell sind Geländeanschüttungen und -abgrabungen nur im Rahmen der Anpassung an die Umgebung zugelassen. Erhöhte und überhöhte Pflanzflächen auf der Tiefgarage sind bis zur Höhe der bestehenden Belüftungsschächte (1m über Oberkante der Tiefgaragendecke) zulässig.
8. Einfriedungen
- 8.1 Einfriedungen sind ausschließlich für die Freifläche der Kindertagesstätte in Höhe von maximal 1,40m und mit einem Bodenabstand von 10 cm zugelassen, sonst ausgeschlossen. Bestehende Einfriedungen der Nachbarn bleiben davon unberührt.
 - 8.2 Zum geeigneten Schutz des Kinderspielbereichs sind gegenüber den Fahrspuren im Süden und Westen eingefasste, erhöhte Pflanzflächen mit dichter Bepflanzung zu errichten. Am Wegezugang ist eine Eingangsbarriere zulässig.
9. Werbeanlagen
- 9.1 Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind nicht zulässig.
 - 9.2 Werbeanlagen bis zu einer Gesamthöhe von 0,60 m sind ausschließlich an der Fassade im Erdgeschossbereich der jeweiligen gewerblichen Nutzung zulässig.
 - 9.3 Hinweistafeln sind nur auf dem privaten Grundstück mit einer maximalen Höhenoberkante von 2,00m, einer maximalen Breite von 1,00m und einer maximalen Gesamtfläche von 2,00qm zulässig.
10. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- 10.1 Verkehrsgeräusche

Aufgrund der Verkehrsgeräuschbelastung sind innerhalb des Plangebietes bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm zu treffen. Die Anforderungen an den passiven Schallschutz gemäß der DIN 4109:2018-1, entsprechend den Bayerischen Technischen Baubestimmungen vom April 2021, sind einzuhalten. Hierbei sind neben den maßgeblichen Verkehrsgeräuschen gegebenenfalls auch weitere

Geräuscheinwirkungen z.B. durch Gewerbe, Kindertageseinrichtung, etc. zu berücksichtigen.

10.2 Tiefgaragen

Die bestehende Zufahrtsrampe der Tiefgarage ist entsprechend dem Stand der Lärm-minderungstechnik einzuhausen und bis zu einer Tiefe von 10 m schallabsorbierend (Absorptionsgrad 0,5 bei 500 Hz) auszukleiden. Das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Umfassungsbauteile im Rampenbereich muss mindestens 30 dB erreichen. Regenrinnen und Rolltore sind so auszuführen, dass hierdurch keine relevanten zusätzlichen Schallemissionen auftreten.

11. Energieeffizienzstandard

Für Gebäude und bauliche Anlagen, bei denen eine wohnliche Nutzung vorgesehen ist, werden ergänzend zur GEG 2020 die KfW-Effizienzhaus 55 - Anforderungen festgesetzt.

12. Grünordnung

12.1 Nicht bebaute und nicht versiegelte Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind flächig zu begrünen und zu bepflanzen. Zum Bauantrag, Antrag auf Genehmigungsfreistellung oder Antrag im Zustimmungsverfahren ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, in dem die Festsetzungen zu den Außenanlagen aufgezeigt und weiterentwickelt sind.

12.2 Für die durch Planzeichen festgesetzten Bäume und Gehölze der 1. und 2. Ordnung sind ausschließlich Arten nach Artenliste 12.11 zu verwenden. Bäume der 1. und 2. Ordnung sind in einer Mindestqualität von STU 20-25 zu pflanzen und zu erhalten.

12.3 Ausnahmsweise kann von einzelnen Festsetzungen der Grünordnung geringfügig abgewichen werden - in der Flächenausformung und in der Lage einzelner, per Planzeichen festgesetzter Bäume im Umkreis von 5m.

12.4 Pflanzgebote sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des Hochbaues zu erfüllen.

12.5 Bepflanzungen mit nicht heimischen Nadelgehölzen (Thujen- und zypressenartige Gewächse) sind unzulässig.

12.6 Für Baumpflanzungen ist ein durchwurzelbares Mindestpflanzvolumen pro Baum von mindestens 5 cbm vorzusehen. Bäume in gefährdeten Positionen sind vor Beschädigungen durch Anfahren zu schützen.

12.7 Für Baumpflanzungen auf Tiefgaragen und im Bereich von Belagsflächen ist ein zertifiziertes Baumgrubensubstrat zu verwenden. Die Überdeckung der Tiefgarage hat einen Durchlässigkeitsbeiwert von $K_f \geq 5 \cdot 10^{-5} \text{ m/s}$ zu erfüllen.

12.8 Die Flächen nach Planzeichen 6.1 sind mit Gehölzen und Stauden zu bepflanzen.

12.9 Vor der Südseite des westlichen Gebäudeteils sind über 2/3 der Fassadenabwicklung Rankhilfen für starkwüchsige Ranker und Schlinger zur flächigen Wandbegrünung herzustellen. Im Innenhof auf der Ebene des 1. Stockwerkes sind in Brüstungsebene vor den Eingangstüren ebenfalls Rankhilfen vorzusehen.
Je 80 cm Abwicklungslänge der Wandbegrünung ist mindestens eine Rankhilfe mit je einem Solitär mit der Mindesthöhe 150-200 cm (siehe 12.11 Artenliste 3) herzustellen und zu erhalten.

12.10 Baumbestand und Pflanzgebote sind zu pflegen und zu erhalten. Nachweislich kranke und ausgefallene Bäume sind zu ersetzen. Für die bepflanzen Flächen ohne tiefgründigen Erdanschluss ist eine ausreichende Bewässerung sicher zu stellen.

12.11 Artenlisten

ARTENLISTE 1 Wuchsklasse I Großbäume

Gleditsia triacanthos Skyline	Dornenlose Gleditschie
Quercus cerris	Zerreiche
Tilia tomentosa "Brabant"	Brabanter Silber-Linde

ARTENLISTE 2 Wuchsklasse II mittelgroße Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Sophora japonica „Regent“	Schnurbaum „Regent“
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata "Greenspire"	Stadtlinde
Zelkova serrata „Green Vase“	Jap. Zelkove „Green Vase“

ARTENLISTE 3 Starkwüchsige Ranker und Schlinger

Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Celastrus orbiculatus	Baumwürger
Clematis montana „Rubens“	Berg- Waldrebe
Lonicera henrii	Immergrünes Geißblatt
Polygonum aubertii	Schlingknöterich
Wisteria floribunda	Japanischer Blauregen
Wisteria sinensis	Chinesischer Blauregen

12.12 Der Spielplatz im Süden der Anlage ist als Gemeinschaftsanlage für alle Wohneinheiten in einer Größe von 160 qm einzurichten und nutzbar zu halten. Das Spielangebot ist auf den Bedarf von Klein- und Schulkindern auszurichten und mit einem Spielsandbereich mit mindestens 4 qm sowie mindestens einem ortsfesten Spielgerät und einer ortsfesten Sitzgelegenheit auszustatten.

12.13 Private Niederschlagswasser sind auf dem eigenen Grund zu versickern.

C Hinweise durch Text

1. **Plangrundlagen**
Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) des Bayerischen Landesvermessungsamtes wurde von der Stadt Fürstenfeldbruck zur Verfügung gestellt.
2. **Örtliche Bauvorschriften – Satzungen**
Auf die „Satzung über die Erstellung von Garagen und Stellplätzen (GaStS)“, die „Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder (Fahrradabstellsatzung FAbS)“ und die „Satzung über die Gestaltung von baulichen Anlagen, von unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, von Kinderspielflächen und Einfriedungen (GestG)“ der Stadt Fürstenfeldbruck wird hingewiesen. Bei abweichenden Festsetzungen im Bebauungsplan gelten die Festsetzungen.
3. **Bodendenkmäler**
werden im Planungsgebiet nicht vermutet. Sollten dennoch Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde bei Bauarbeiten zutage treten, unterliegen sie nach Art. 8 DSchG der gesetzlichen Meldepflicht. Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich bekannt zu machen. Aufgefundene Gegenstände und deren Fundorte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

4. **Barrierefreiheit**
 Der Artikel 48 Teil 1 und 2 BayBO, die DIN 18024 Teil 1 "Straßen, Plätze, Wege, öffentliche Verkehrs- und Grünanlagen sowie Spielplätze" und DIN 18040 Teile 1,2,3 „Öffentlich zugängliche Gebäude“, „Wohnungen“ und „Öffentlicher Verkehrs- und Freiraum“ sind zu beachten.
5. **Immissionen**
 Den Festsetzungen zum Thema Immissionsschutz liegt die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 214068 / 11 vom 17.07.2021 des Ingenieurbüros Greiner zum Thema Verkehrs- und Gewerbegeräusch sowie Kindertageseinrichtung zugrunde. Ergänzend zu den Festsetzungen unter Punkt 10 sind folgende Punkte zu beachten:
- Für alle Schlaf- und Kinderzimmer, bei denen aufgrund der Verkehrsgeräusche ein nächtlicher Beurteilungspegel von 50 dB(A) an zum Lüften notwendigen Fenstern überschritten wird, ist der Einbau von schallgedämmten fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen vorzusehen. Die höchsten zu erwartenden nächtlichen Beurteilungspegel an den Gebäudefassaden sind in o.g. Untersuchung dargestellt.
 - Zur Voreinschätzung der erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1:2018-01 sind in o.g. Untersuchung die höchsten zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel aufgrund der Verkehrsgeräusche an den Gebäudefassaden dargestellt.

Für gewerbliche Nutzungen innerhalb des Plangebietes wird empfohlen, die baulichen, technischen und organisatorischen Schallschutzmaßnahmen zur Sicherstellung der Verträglichkeit mit den umliegenden Wohnnutzungen im Rahmen des Bauvollzugs (Baugenehmigungsverfahren, Genehmigungsfreistellungsverfahren) entsprechend den Anforderungen der TA Lärm zu ermitteln.

Zum Schutz gegenüber dem Lärm auf den Freiflächen der Kinderkrippe und den Parkgeräuschen des Hofes wird entlang der Nordgrenze die Errichtung einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von 1,80m vorgesehen, deren Gestaltung mit den Anliegern abzustimmen ist.

6. **Ver-/Entsorgungsleitungen und Erschließung**
- 6.1 Ein Abwasserkanal, Fernwärme-, Fernkälte- und Stromleitungen sind im Süden im Bereich der Zufahrt zur Tiefgaragenrampe innerhalb des Grundstücks geführt und die Leitungsrechte durch Dienstbarkeiten gesichert.
 Die Wasserleitung liegt auf der Ostseite des Kurt-Huber-Rings mit einer Grundstückszuführung im Südosteck.
 Die Grundstücksentwässerung muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden. Auf das Falblatt des Landratsamtes "Bauvorhaben und Niederschlagswasserbeseitigung" wird verwiesen. Nach den Regelungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung ist für die Beseitigung des Niederschlagswassers bei über 1000qm versiegelter Fläche eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.
 Der Eigentümer hat sich selbst gegen Schichtwasser zu sichern. Drainagewasser und unverschmutzte Oberflächenwasser sind zu versickern oder für geeignete Wassernutzung vorzuhalten.
 Keller, unterirdische technische Anlagen und Garagen müssen entsprechend der zu erwartenden Grundwasserstände betriebssicher erstellt werden. Die Ermittlung der erforderlichen Randbedingungen obliegt dem Vorhabenträger.
 Aufgrund der fast vollständigen Unterbauung mit der Tiefgarage ist eine Versickerung unterhalb der Tiefgarage vorgesehen. Für den Nachweis der vollständigen Versickerung auf eigenem Grund liegt der Antrag auf Erteilung einer beschränkten Wasserrechtlichen Genehmigung, 20.10.2021, vom Ingenieurbüro Fertl, Landshut. Zur Reduktion des zu versickernden Niederschlagswassers wird empfohlen, unter der Dachbegrünung Retentionsvolumina (zB. mit Retentionsboxen o.ä.) zu schaffen. Damit kann auch zusätzliche Verdunstungsleistung über die Pflanzen erzielt werden.

6.2 Brandschutz

Nach den neuesten Erkenntnissen über den Einsatzbereich der Freiwilligen Feuerwehr Fürstenfeldbruck ist die Örtlichkeit im Zeitfenster zwischen 10 und 11 Minuten zu erreichen. Damit liegt eine nur geringfügige Überschreitung der 10 minütigen Hilfsfrist i.S. Nr. 1.2 VollzBekBayFwG vor. Dieses Thema soll im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens geklärt und durch einen Prüfsachverständigen freigegeben werden.

Bei der Bemessung und Ausführung von Feuerwehrezufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen ist die DIN 14090 zu beachten und die notwendigen Fahrspur- und Aufstellflächen für die Feuerwehr einzuhalten und für Flur-Nr. 1000/30 freizuhalten.

Hydranten bestehen in geringer Entfernung direkt gegenüber auf der anderen Straßenseite des Kurt Huber-Rings, sowie im Umgriff an der Einmündung in den Sulzbogen und im Nord-Westen des Grundstücks des Geschwister-Scholl-Platzes. Eine ausreichende Löschwasserversorgung aus den Trinkwasserleitungen wird mit der Gebäudeplanung geklärt. Genauere Angaben dazu werden im Brandschutzgutachten für das Gebäude festgelegt und sind auszuführen.

7. Bodenaushub

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

8. Grünordnung

8.1 Abstände für Pflanzungen

Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen nach Art. 47 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) und anderer Gesetze (AGBGB) wird hingewiesen. Für Baumpflanzungen entlang der Straßen treffen die Abstandregeln nicht zu (Art.50 AG BGB). Es wird empfohlen, Vorrichtungen für Fassadenbegrünung auch an der Westseite anzubringen und die Fahrradanlagen im Hof zu beranken.

8.2 Baumschutz

Die DIN 18920 und die Ras-LP4 sind zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbestandteilen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen einzuhalten. Der Wurzelraum der Straßenbäume ist im Zuge von Sanierungsmaßnahmen zu erweitern, insbesondere im Bereich unter dem Rad- und Fußweg.

9. Emissionsverringerung

Zur Reduzierung der Emissionen aus dem Sektor Bauen und Wohnen sind folgende Ziele zu verfolgen:

- Sparsamer Umgang mit Rohstoffen und Energie
- Reduzierung der Umweltbelastung
- Schaffen von gesunden Wohnverhältnissen
- Realisierung von günstigen Energie- und Lebenszykluskosten

Stadt Fürstenfeldbruck, den.....

.....
gez.
Erich Raff (Oberbürgermeister)

Stadt Fürstenfeldbruck

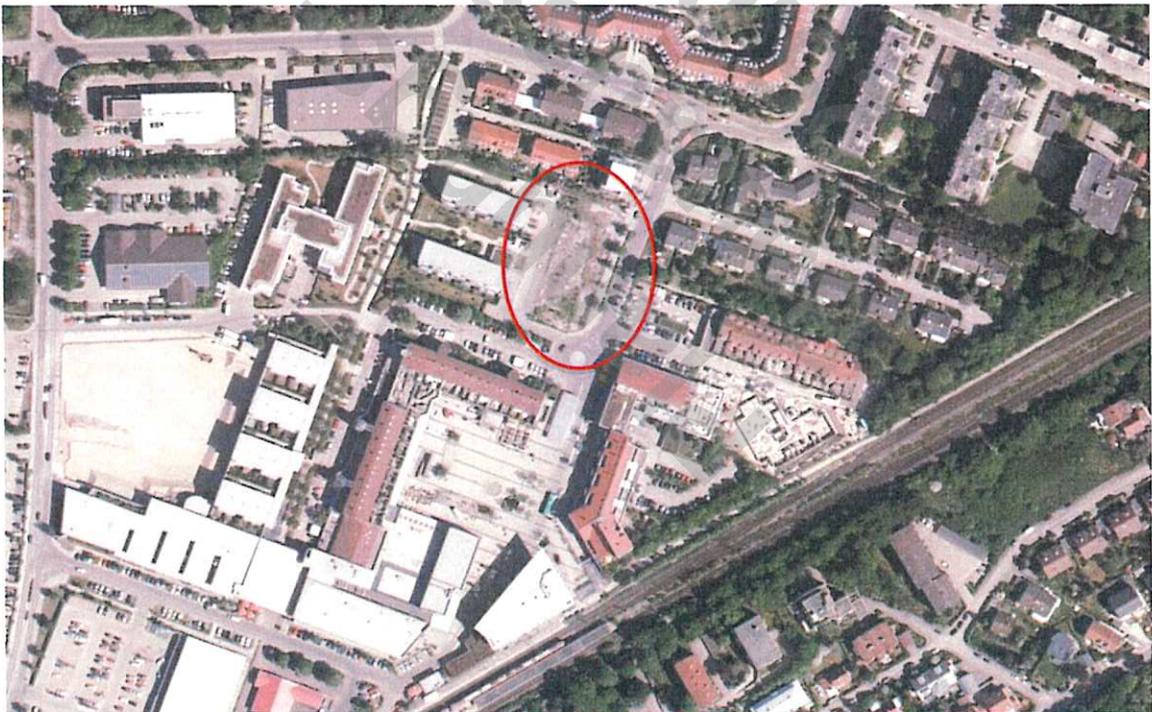
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 50/11-1

„Bereich zwischen Kurt-Huber-Ring und Industriestraße“

1.Änderung

Stand: Entwurf 20.10.2021

Begründung



Luftaufnahme des Planungsgebiet

Vorhabenträger : IK Projekt FFB GmbH & Co.KG, Unterwattenbach
Planverfasser : Zwischenräume Architekten+Stadtplaner GmbH
mit Landschaftsarchitektin Barbara Weihs, München

Gliederung

1. Geltungsbereich

2. Planrechtliche Voraussetzungen

- 2.1 Landesplanung / Landesentwicklung Bayern
- 2.2 Regionalplan
- 2.3 Flächennutzungsplan
- 2.4 Bebauungsplan

3. Anlass und Zweck der Planung

4. Plangebiet

- 4.1 Lage und Umgebung
- 4.2 Bestehende Grundstücksnutzung
- 4.3 Bestehende Dienstbarkeiten
- 4.4 Topographie und Bodenbeschaffenheit
- 4.5 Vegetationsbestand
- 4.6 Altlasten und Denkmalschutz

5. Planungsvorhaben

- 5.1 Gebietskategorie und Nutzungen
- 5.2 Bebauung
 - 5.2.1 Baukörper und Einfügung
 - 5.2.2 Wohnformen
 - 5.2.3 Maß der baulichen Nutzung
 - 5.2.4 Abstandsflächen
- 5.3 Erschließung
 - 5.3.1 Anschließender Straßenraum
 - 5.3.2 Öffentlicher Nahverkehr
 - 5.3.3 Fahrerschließung und Stellplatznachweis auf dem Grundstück
 - 5.3.4 Durchwegung des Grundstücks
 - 5.3.5 Feuerwehr

6. Geräuschemissionen

- 6.1 Geräusch Kinderkrippe
- 6.2 Fazit

7. Energie

8. Flächenbilanz

9. Grünordnung

- 9.1 Grünordnung allgemein
- 9.2 Grünordnerische Vorgaben aufgrund der Bestandssituation
- 9.3 Artenschutzrechtliche Prüfung
- 9.4 Grünordnungsplanerische Festsetzungen

10. Auswirkungen der Planung

11. Anlagen

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst die Flur-Nr 1000/1 der Gemarkung Fürstenfeldbruck, ein Baugrundstück mit einer Größe von 3.331 qm, sowie Teilflächen der Flur-Nrn 1000/8 und 1000/31 im anliegenden Straßenraum des Kurt-Huber-Rings mit 472 qm. Mit diesem Bebauungsplan wird jedoch das Baugrundstück um ca 139 qm zugunsten einer großzügigeren öffentlichen Verkehrsfläche verkleinert.

2. Planrechtliche Voraussetzungen

2.1 Landesplanung / Landesentwicklung Bayern

Fürstenfeldbruck liegt im Regierungsbezirk Oberbayern, in der Region 14 München und ist als Mittelzentrum ausgewiesen. Für die Region 14 wird für den Zeitraum 2020 bis 2030 ein Bevölkerungswachstum mit über 3% vorausgerechnet. Die folgenden 2 Ziele und Grundsätze des LEP 2013, zuletzt fortgeschrieben am 1.1.2020, sind bei dieser Planung speziell maßgeblich:

- 2.2.8 Integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung in Verdichtungsräumen:

(Z) In den Verdichtungsräumen ist die weitere Siedlungsentwicklung an Standorten mit leistungsfähigem Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz, insbesondere an Standorten mit Zugang zum schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr, zu konzentrieren.

- 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung:

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen...

2.2 Regionalplan

Der Regionalplan der Region München, Fortschreibung 1.4.2019, weist das Gebiet als Hauptsiedlungsbereich aus. Er nennt unter A I u.a. folgende Herausforderungen der regionalen Entwicklung:

G1.4 Bestehende ... Infrastruktureinrichtungen sollen effektiv genutzt werden.

Z 2.2 Voraussetzungen für sozial ausgewogene, identitätsstiftende Strukturen sind zu schaffen. Bei Bebauungsplänen ab 50 Wohneinheiten sind Flächenanteile für preisgedämpften, geförderten Wohnungsbau vorzusehen (zB. Einheimischen Modell, Sozialgerechte Bodennutzung).

Die Ziele und Grundsätze aus dem Landesentwicklungsprogramm LEP werden hier unter B II „Siedlung und Freiraum“ weiter präzisiert:

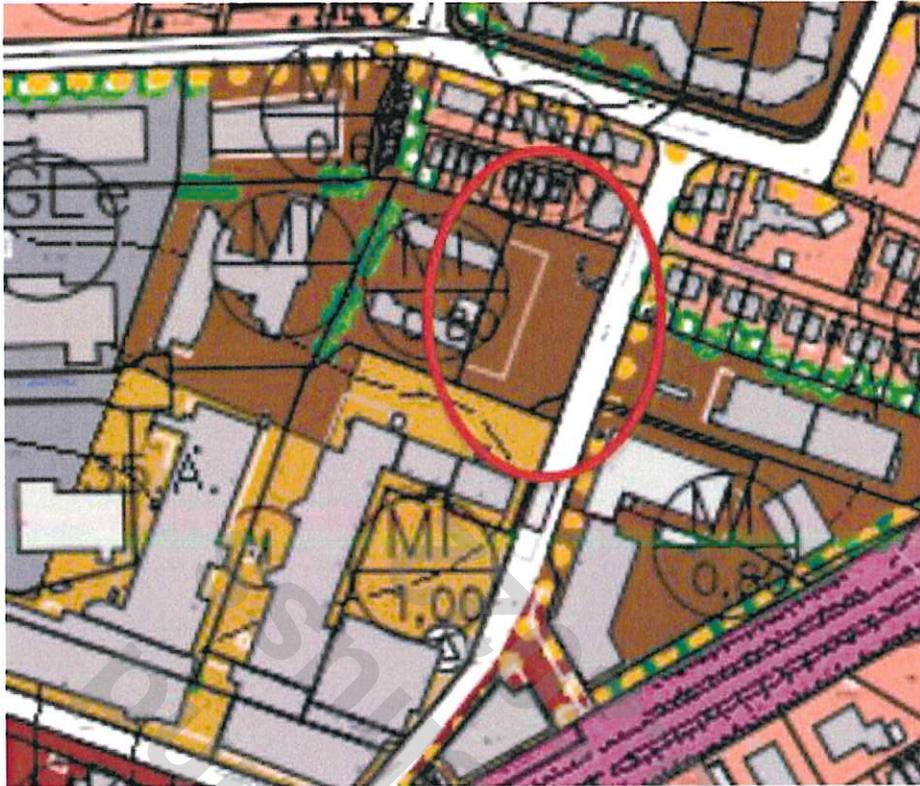
Z 2.3 In zentralen Orten, an Schienenhaltepunkten und in den Hauptsiedlungsbereichen ist eine verstärkte Siedlungsentwicklung zulässig.

Z 3.2 Die Nutzung bestehender Flächenpotentiale für die stärkere Siedlungsentwicklung ist vorrangig auf zu Fuß oder mit dem Rad erreichbare Haltepunkte des Schienenpersonennahverkehrs (SPNV), bei angemessen verdichteter Bebauung, zu konzentrieren.

Z4.1 Bei der Siedlungsentwicklung sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d.h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen vorrangig zu nutzen. ...

2.3 Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet liegt im Umgriff des geltenden Flächennutzungsplans der Stadt Fürstenfeldbruck (Stand vom 27.05.2020). In diesem Bereich ist ein Mischgebiet dargestellt – in Zusammenhang mit Mischgebietsflächen im Westen und Osten. Im Norden bestehen Wohnflächen, im Süden rund um den Geschwister-Scholl-Platz grenzt eine „gemischte Baufläche“ an. Die gemischte Baufläche ist im Bebauungsplan Nr.50/9 von 2004 als Kerngebiet ausgewiesen. Die Geschossflächenzahlen GFZ für die Mischgebiete sind hier mit 0,8, die der „gemischten Baufläche“ mit 1,0 angegeben.



Die vorgesehene Nutzung wäre grundsätzlich in einem Mischgebiet zulässig. Die Gebietskategorie „Urbanes Gebiet“ auch wurde erst 2017 in die BauNVO aufgenommen. Die Darstellung des Flächennutzungsplanes wird im Rahmen einer Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB mit der Ausweisung eines „Urbanen Gebiets“ angepasst.

94



Rechtskräftiger Bebauungsplan von 2008

2.4 Bebauungsplan

Für das Grundstück besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan Nr 50/11 von 2008. Sein Umgriff geht über den der jetzt geplanten Änderung vor allem nach Westen hinaus (incl. FlurNrn.1000/30, 1000 und 1000/7).

Der Bebauungsplan weist im jetzt überplanten Bereich analog dem FNP ein Mischgebiet aus. Dieses jetzt durch die Änderung betroffene Mischgebiet umfasst zusätzlich das westlich angrenzende Grundstück Flur Nr.1000/30. Das ursprünglich zusammenhängende Grundstück ist zwischenzeitlich

in die Flur Nrn. 1000/1 und 1000/30 getrennt. Dabei wurde eine Reihe von Dienstbarkeiten zugunsten des westlichen Grundstücks vertraglich vereinbart, die zu beachten sind. Der westliche Bereich ist heute mit Seniorenwohnungen bebaut. Im östlichen, jetzt überplanten Bereich besteht auf einem Teilbereich eine Tiefgarage mit Rampe, sonst ist es noch unbebaut.

Für das beabsichtigten Bauvorhaben ist eine grundsätzliche Änderung und Anpassung der Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans erforderlich. Die Änderung soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan erstellt werden.

Das Verfahren für diese 1. Änderung des Bebauungsplans 50-11 soll gemäß § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ durchgeführt werden. Mit dem Flächenumfang von 3.800 qm und einer Grundfläche von 1.550 qm sind die in § 13a Abs.1(1) BauGB genannten Voraussetzungen klar eingehalten. Von einer Umweltprüfung und der Anwendung der Eingriffs-Ausgleichs-Regelung kann daher abgesehen werden. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange soll jedoch in 2 Schritten durchgeführt werden.

3. Anlass und Zweck der Planung

Ziel ist eine Nachverdichtung mit Schwerpunkt Wohnen zur Deckung des anhaltend hohen Wohnungsbedarfs des Mittelzentrums Fürstfeldbruck mit heute über 37.000 Einwohnern. Dafür ist eine zeitgemäße Wohnbebauung in dieser günstigen Lage geplant. Der S-Bahn-Halt Buchenau ist knapp 170 m entfernt, das Einkaufszentrum um den Geschwister-Scholl-Platz befindet sich in Sichtentfernung. Für den dringenden örtlichen Bedarf soll außerdem eine 2-gruppige Kinderkrippen-Einrichtung untergebracht und gesichert werden.

In diesem Zusammenhang soll auch der Zugang zum Geschwister-Scholl-Platz deutlich aufgewertet und eine bestehende unattraktive Brachfläche in bebauter Umgebung angemessen genutzt werden. Da gleichzeitig eine Umgestaltung des Straßenraums geplant wird, ist im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche nicht der Bestand sondern die beabsichtigte Umgestaltung als Hinweis dargestellt.

Für dieses Grundstück besteht ein Architekturkonzept der PAB Architekten in Erfurt, das diesen Zielen entspricht und dem Fachbeirat der Stadt seit 2015 mehrfach, zuletzt am 28.1.2021, vorgestellt und dort befürwortet wurde. Das Konzept sieht im Erdgeschoß entlang der Straße eine Kinderkrippe und gewerbliche Nutzungen sowie in den Obergeschossen ein breit gefächertes Wohnungsangebot vor.

Die hier für einige Zeit beabsichtigte Nutzung „Seniorenwohnen“ – im Zusammenhang mit dem Seniorenwohn- und -pflegeheim und dem Betreuten Wohnen im westlichen Abschluss – wurde nach einem Eigentümerwechsel fallengelassen. Jetzige Eigentümerin ist die IK Projekt FFB GmbH & Co.KG, in 84051 Unterwattenbach.

4. Plangebiet

4.1 Lage und Umgebung

Das Planungsgebiet befindet sich südwestlich der Innenstadt von Fürstfeldbruck im Ortsteil Buchenau. Innerhalb von Buchenau liegt es in Sichtweite des Geschwister-Scholl-Platzes - der zweite zentrale Versorgungsbereich in Fürstfeldbruck neben der Innenstadt - mit einem umfangreichen Angebot an Einzelhandel, Gastronomie, Kino und Dienstleistungen.

Im Nordwesten grenzt ein Seniorenwohn- und -pflegeheim an. Im Nordosten befindet sich Wohnbebauung mit Reihenhäusern bzw. im direkten Anschluss ein Wohn- und Geschäftshaus. Östlich des Kurt-Huber-Rings befinden sich größere Baukomplexe mit diversen gewerblichen Nutzungen.

Der S-Bahn-Halt der S4 (Geltendorf -Trudering) liegt in knapp 170 m Entfernung, Bushaltestellen sind noch schneller zu erreichen.

Außerdem liegt das Plangebiet zwischen den beiden großen Erholungsgebieten Rothschaiger Forst im Nordwesten (Wegentfernung 700m) und der Amperaue und Amperleite im Südosten (Wegeentfernung 1km bei ca 500m Luftlinie). Südlich der Amper führt der Zubringer des Münchener Jakobswegs „Freising-Inning am Ammersee“ hier vorbei.

4.2 Bestehende Grundstücksnutzung

Das Planungsgebiet liegt zurzeit weitgehend brach und stellt sich als unfertige Baulücke dar. Im Süden und Westen bestehen asphaltierte Fahrspuren, im Westen mit Tiefgaragenrampe und anliegenden Stellplätzen. Die Fahrspuren und Rampe werden von den Bewohnern und Besuchern des Nachbargrundstücks Fl-Nr.1000/30 benutzt. An der Westseite besteht eine Tiefgarage mit einer offenen großflächigen Abgrabung entlang ihrer Ostseite, die zum Weiterbau vorgesehen ist. Sonst sind die Oberflächen geschottert, mit einzelnen betonierten Teilflächen und Schacht-abdeckungen. Das Gelände ist bis auf die befahrenen Flächen in Westen und Süden mit Bauzäunen gegen Betreten gesichert.

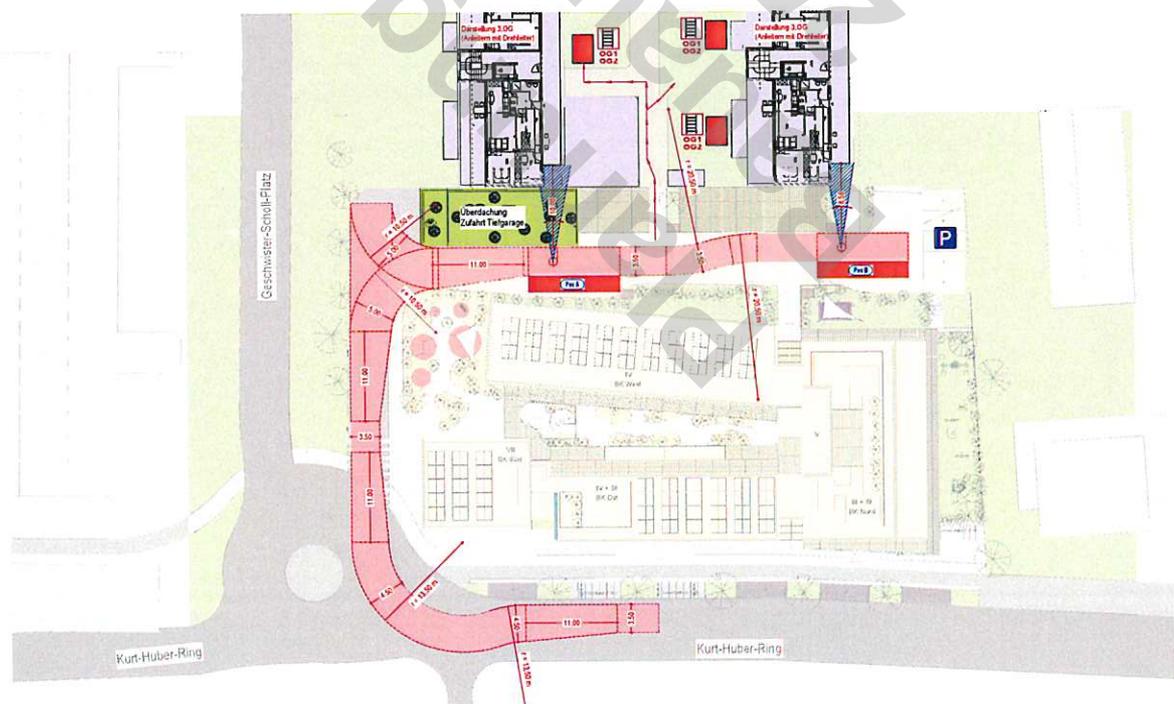
4.3 Bestehende Dienstbarkeiten

Im Zuge der Grundstücksteilung in Flur Nr. 1000/1 und Flur Nr.1000/30 wurden eine Reihe von Dienstbarkeiten rechtlich vereinbart. Das Grundstück Fl-Nr.1000/30 ist zwar über einen öffentlichen Geh- und Radweg innerhalb einer schmalen weiter westlich gelegenen Grünfläche erreichbar, liegt aber nicht mehr an einer öffentlichen Straße.

Außerdem wurden Rechte zugunsten der Grundstücke um den Geschwister-Scholl-Platz vereinbart. Es bestehen folgende Dienstbarkeiten:

- Unterlassungsverpflichtung einer Verkaufsfläche „Food“ mit 700qm zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Flur-Nr.1000/15 – im Tausch gegen 700qm Non Food- Nutzung. 2001 hatten im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan 50/7 „Löwengasareal“ Träger öffentlicher Belange aus landesplanerischen Erwägungen heraus eine quantitative und qualitative Beschränkung der Einzelhandelsflächen für den Bereich um den S-Bahn-Halt Blumenau gefordert. Daraufhin wurden bei den in diesem Umgriff befindlichen Teilbebauungsplänen 50/9 „Geschwister-Scholl-Platz“ und 50/11 „Bereich zwischen Kurt-Huber-Ring und Industriestraße“, die fast gleichzeitig aufgestellt wurden, den einzelnen Baugebieten zulässige Größen und Arten der Einzelhandelsflächen in Dienstbarkeiten zugeteilt.
Im Bebauungsplan 50/11 von 2008 wurde entsprechend für das jetzt erneut überplante Gebiet im EG und OG eine Verkaufsfläche mit 1400qm zugelassen und in der Begründung auf die Beschränkung auf nur Non-Food-Nutzungen ohne oder mit bedingter Zentrenrelevanz hingewiesen.
Um jetzt in diesen Vorhaben zumindest eine kleine Verkaufsfläche von Lebensmitteln zu ermöglichen, zB ein Backwarenverkauf im Zusammenhang mit einem Café, werden 800qm Verkaufsfläche „Food“ zugelassen, von denen aufgrund der Dienstbarkeit dann noch 100qm Verkaufsfläche realisierbar sind. Die Fläche liegt damit deutlich unter einer landesplanerisch relevanten Größe.
Mit der jetzt vorliegenden Gebäudeplanung (hier gesichert durch Vorhabenpläne) ist die Gewerbefläche, ohne gewerbliches Wohnen, auf die Nutzfläche von ca 360 qm reduziert und in 2 unterschiedlich große, nicht direkt zusammenlegbare Einheiten gegliedert. Es wird insgesamt keine Errichtung einer großflächigen Verkaufsfläche mehr verfolgt, dh auch nicht als Verkaufsfläche für Non Food- Artikel.
- Bauverpflichtung zugunsten der Stadt Fürstenfeldbruck (UrNr.1801 S/2010) zu einem zeitnahen Bauantrag nach Rechtskraft einer Bebauungsplanänderung ist nach Aufgabe der damals vorgesehenen Bebauungsplanänderung (Vorentwurf 25.11.2014 vom Büro Köckeis, Deggendorf) nicht mehr aktuell. Die Umsetzungsbereitschaft dieser neuen Bebauungsplanänderung ist durch die Aufstellung als Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplänen hinlänglich gewährleistet.
Eine im Grundbuch nicht näher erläuterte Nutzungsbeschränkung beruht nach Auskunft der Stadt ebenfalls auf der damals vorgesehenen Bebauungsplanänderung und ist nicht mehr aktuell.

- Stromleitungs-, Wasser-, Fernwärme- und Fernkälteleitungen zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Flur-Nrn.1000/30 und 1000, der Stadt und der Stadtwerke Fürstenfeldbruck. Abwasserleitung zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Flur-Nr.1000/30 und der Stadt Fürstenfeldbruck.
Alle Leitungen durchqueren das Plangrundstück parallel zur Südgrenze. Die Grenze der Tiefgarage hält deshalb einen Abstand zur Grundstücksgrenze ein. Die Leitungsrechte werden berücksichtigt, ggf sind geringe Verschiebungen erforderlich.
- Grenzabstandsflächenrecht zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Flur-Nr.1000/30 und der Stadt Fürstenfeldbruck.
Die dafür vereinbarten Flächen mit 1H sind im B-Plan dargestellt und werden nicht mit Abstandsflächen des geplanten Gebäudes überlappt.
(Mit dem damaligen und dem aktuellen Abstandsflächenrecht der BayBO wären jedoch auch deutliche Reduzierungen der Flächengröße der Abstandsflächenübernahmen möglich gewesen: 0,5 H aufgrund 16m-Privileg, sowie 0,4 H aktuell).
- Begehungsrecht zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Flur-Nr.1000/30 und der Stadt Fürstenfeldbruck. Die Zugänglichkeit wird auch mit dieser Planung erhalten.
- Fahrrecht/Tiefgaragenrampenbenutzungsrecht zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Flur-Nr.1000/30 und der Stadt Fürstenfeldbruck.
Diese Flächen sind im Bebauungsplan dargestellt und werden von einschränkenden Festsetzungen freigehalten.
- Feuerwehzufahrtsrecht zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Flur-Nr.1000/30 und der Stadt Fürstenfeldbruck.
Die Dienstbarkeit für die Feuerwehr zugunsten des westlichen Nachbarn wurde für dieses Bauvorhaben neu erarbeitet, mit der Brandinspektion abgestimmt und ist zwischenzeitlich in der geänderten Form auch notariell beurkundet.
Die jetzt vorgesehenen Fahrspuren und Aufstellflächen (siehe unten) sind im Bebauungsplan dargestellt und werden damit auch hier gesichert.



Plan Brandschutzkonzept Prof. Spindler 17.9.2021

4.4 Topographie und Bodenbeschaffenheit

Das Grundstück ist – bis auf die künstliche Abgrabung entlang der Tiefgarage in der Mitte des Grundstücks - weitgehend eben. Entlang der Straße variierten die Höhen zwischen 538,91m bis 539,17m, entlang der Westseite 538,99m bis 539,45m (DHHN 2016). Der Grundwasserstand liegt bei 17,6 m unter der Geländeoberkante.

4.5 Vegetationsbestand

Das Grundstück selbst weist keinen nennenswerten Vegetationsbestand auf. Ca 1/3 der Fläche ist bereits durch die Zufahrt und die Anlage der bestehenden Tiefgarage versiegelt. Auf der noch verbliebenen Kiesfläche des Baugrundes hat sich zum Teil Trockenvegetation ausgebildet (siehe Kurzugutachten AVEGA vom 4.5.2020).

Im öffentlichen Straßenraum sind 5 Bäume entlang der Fahrbahn vorhanden.

4.6 Altlasten und Denkmalschutz

Altlastenkataster und Bodenuntersuchungen haben keine Hinweise auf Altlasten ergeben. Weder im Planungsgebiet noch im näheren Umfeld befinden sich denkmalgeschützte Bauwerke oder werden Bodendenkmäler vermutet.

5. Planungsvorhaben

5.1. Gebietskategorie und Nutzungen

Es wird für dieses Baugrundstück die Gebietskategorie „Urbanes Gebiet“ nach § 6a BauNVO gewählt. Diese Kategorie entspricht den jetzt geplanten Nutzungen in dieser zentralen Lage, d.h. der beabsichtigten Nutzungsmischung mit Schwerpunkt Wohnen auf dem Grundstück ergänzt mit einer sozialen Einrichtung und Gewerbe, sowie der gemischt genutzten Umgebung, der städtebaulich angemessenen baulichen Ausformung und Dichte und den diversen Verflechtungen mit dem westlichen Nachbargrundstück.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6a Abs.3, wie Vergnügungsstätten oder Tankstellen, werden hier ausgeschlossen:

- Tankstellen, um am Zugang zum Geschwister-Scholl-Platz eine standortgerechte und hochwertige Nutzung zu sichern,
- Vergnügungsstätten, da dieses Grundstück nach kommunalen Vergnügungsstätten-Konzept außerhalb des Bereichs um den S-Bahn-Halt Blumenau liegt, in dem Vergnügungsstätten voraussichtlich zu keinen Nutzungskonflikten führen.

Auf dem Grundstück sind in den Erdgeschoßflächen entlang der Straße - am Eingang zum Geschwister-Scholl-Platz - gewerbliche Nutzungen sowie eine Kinderkrippe festgesetzt. Alle anderen Flächen sollen vor allem für Wohnzwecke genutzt werden. Dabei ist ein vielfältiges Angebot für eine gute soziale Mischung zu berücksichtigen. Ein Anteil an geförderten Wohnungen ist vorgesehen und wird im Städtebaulichen Vertrag festgelegt.

In den beiden Gewerbeeinheiten sind Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, oder Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Es wird eine Verkaufsfläche „Food“ zugelassen, bei der von den in der Festsetzung 3.2 angegebenen 800 qm Verkaufsfläche aufgrund einer Dienstbarkeit nur 100 qm umsetzbar sind. Damit soll ein Lebensmittelverkauf im räumlichen Zusammenhang mit einer Restauration ermöglicht werden. Grundsätzlich ist aber eine großflächige Verkaufsfläche, wie sie nach dem noch gültigen Bebauungsplan für Non Food- Artikel möglich wäre, nicht mehr geplant.

5.2. Bebauung

5.2.1 Baukörper und Einfügung

Wie schon im bisherigen Bebauungsplan vorgesehen, wird der Baukörper parallel zum Kurt-Huber-Ring ausgerichtet. Damit wird der Straßenraum gefasst und der Weg zum Geschwister-Scholl-Platz aufgewertet.

Dieser Baukörper wird entsprechend den Bedingungen durch Dienstbarkeiten und einzuhaltenden Abstandsflächen in der Höhe modelliert und er weist zwischen 3 und 7 Geschossen auf. Die Ausbildung eines 7-geschossigen Turms entspricht dabei städtebaulich der Sondersituation. Mit diesem Turm soll Kontakt zum Geschwister-Scholl-Platz aufgenommen werden.

Um eine maßstäbliche Gliederung des Baukörpers zu erhalten, werden die Geschosßzahlen im Plan differenziert angegeben und dazu die jeweiligen maximalen Wandhöhen.

Vorgaben zu Werbeanlagen an den erdgeschossigen Nutzungen wurden aus dem Bebauungsplan 50/9, V+E-Plan 50/13-2 und zum Geschwister-Scholl-Platz übernommen, um hier eine Kontinuität zu erhalten - ausgenommen die Zulässigkeit von Großflächen-Werbeanlagen, deren Angemessenheit bei der hier geplanten Nutzungsmischung nicht gesehen wird.

Im Bereich der Kindertagesstätte ist eine Überdachung des Eingangsbereiches und der Spielflächen über dem Erdgeschoß als Wetterschutz zugelassen. Diese Überdachung darf in Teilbereichen auch das Maß von 1,5m bis zu 2,00m überschreiten.

5.2.2 Wohnformen

Es ist eine breite Mischung vom 1-Zimmer-Mini-Appartement bis zur 4-Zimmer-Familienwohnung geplant. Für die 1-Zimmer-Wohnungen im Erdgeschoß, nach Westen ausgerichtet, sind als gewerbliches Wohnen zusätzliche Service- Angebote und Möblierung vorgesehen im Sinne von „Zeitwohnen“ zum vorübergehenden (Arbeits-) Aufenthalt in Fürstenfeldbruck oder als Starterwohnung bei einem Umzug hierher.

Im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan wird der Anteil der geförderten Wohnungen festgelegt.

5.2.3 Maß der baulichen Nutzung

Für die einfachere Umsetzung und Überprüfbarkeit der Bebauungsdichte werden die maximal zulässigen Geschoßflächen und Grundflächen mit absoluten Werten angegeben. Es werden

- eine Geschoßfläche mit 5.550 qm und
- eine Grundfläche mit 1.550 qm sowie
- eine erweiterte Grundfläche einschließlich der Flächen nach § 19 (4) BauNVO mit 3.128 qm zugelassen.

Um eine gute Energieeffizienz zu fördern, darf die Wärmedämmung der Außenwände die zulässige Geschoßfläche bis zu einem gewissen Maß überschreiten.

Das Baugrundstück wird mit diesem Bebauungsplan zugunsten des öffentlichen Straßenraumes für einen attraktiven Gehweg verkleinert. Bezogen auf das jetzt reduzierte Baugrundstück mit ca.3192 qm (bisher 3.331 qm) ergibt die Geschoßfläche eine Geschoßflächenzahl GFZ von 1,74 und bleibt damit unter der Höchstgrenze GFZ 3,0 (§17 BauNVO) für ein Urbanes Gebiet.

Bezogen auf das Baugrundstück ergeben die Grundflächen eine GRZ von unter 0,5 und unterschreiten damit auch hier die Höchstgrenze GRZ 0,8 (§17 BauNVO) für ein Urbanes Gebiet.

Die erweiterte Grundflächenzahl (GRZ+) – d.h. einschließlich der Flächen nach § 19 (4) BauNVO- überschreitet dagegen mit 0,98 den dort genannten Grenzwert von 0,8. Das beruht vor allem auf den Dienstbarkeiten für das benachbarte Grundstück Flur Nr. 1000/30 mit Geh- und Fahrrechten, den übernommenen Dienstbarkeiten für die Feuerwehr, sowie auf der Aufweitung des Gehweges entlang der Straße bis an die Fassade. Betrachtet man jedoch die beiden verflochtenen Grundstücke Flur Nrn. 1000/1 und 1000/30 gemeinsam, die auch im bisherigen Bebauungsplan 50/11 von 2008 als ein zusammenhängendes Mischgebiet zusammengefasst sind, so wird für beide Grundstücke zusammen die erweiterte Grundflächenzahl (GRZ+) von 0,8 nicht mehr überschritten. Damit wird dieser Wert bereits im engen Umgriff wieder ausgeglichen und der Grenzwert eingehalten.

Die Grundfläche und Geschoßfläche haben sich gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplans von 2008 deutlich erhöht. Dort waren für das MI auf Flur Nr 1000/1 und 1000/30, d.h. auf einer Grundstücksfläche von 7.412 qm, eine zulässige Grundfläche von 2.994 qm und eine Geschoßfläche von 6.750 qm festgesetzt. Teilt man diese Werte im Verhältnis der dortigen Festsetzungen auf, so ergeben sich für die jetzt bestehende Flur Nr. 1000/1 mit einer Größe vom 3.331 qm eine daraus abgeleitete Grundfläche von 1.346 qm und eine Geschoßfläche von 3.510 qm. Diese Werte ergeben in Bezug auf die jetzige Grundstücksgröße mit 3192 qm eine GRZ von 0,42 und eine GFZ von 1,1.

Eine Erhöhung dieser Werte entspricht dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, der zentralen Lage, der städtebaulichen Aufwertung des Bereichs und dem dringenden Bedarf vor allem an Wohnungen und der Kinderkrippe.

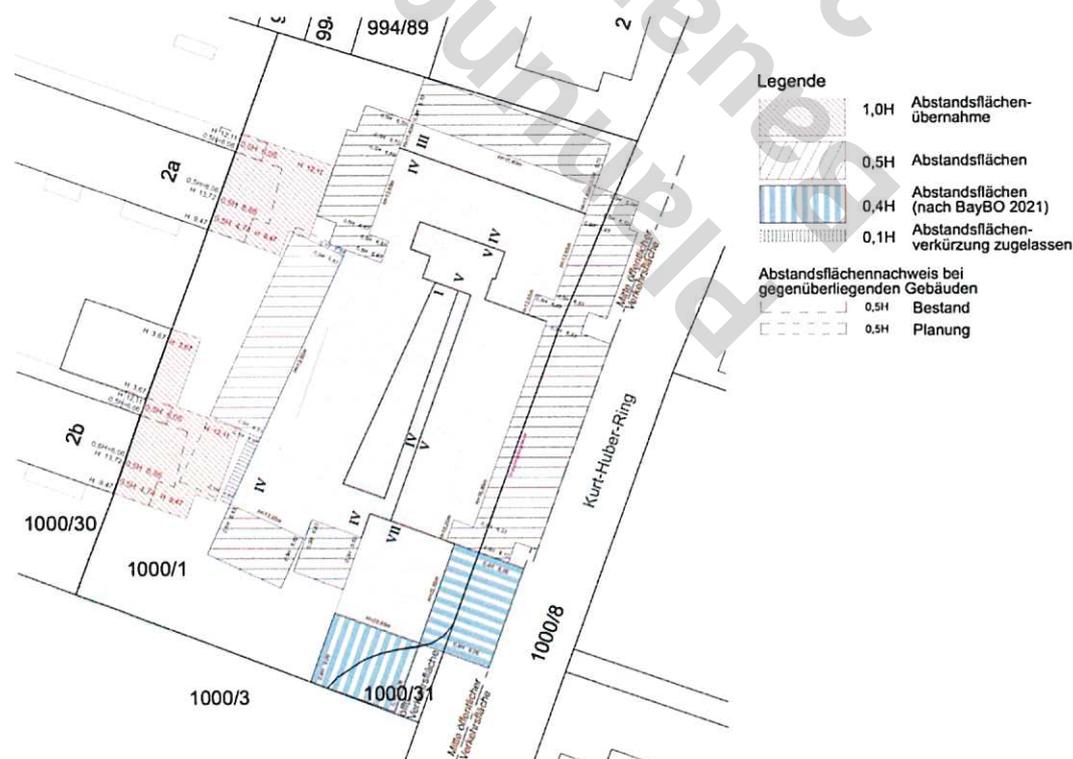
5.2.4 Abstandsflächen

Für die Abstandsflächen gilt neben Art.6 BayBO im Stand von 1.2.2021 die „Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe in der Großen Kreisstadt Fürstentfeldbruck“ vom 27.1.2021. Für ein Urbanes Gebiet sind danach Abstandsflächen mit einer Tiefe von 0,4 H und mindestens 3m nachzuweisen.

Dieses Bauvorhaben ist in ein rundum bebautes Gebiet eingefügt. Da für die Bauten der Umgebung bei ihrer Errichtung noch größere Abstandsflächenvorgaben einzuhalten waren, sollen hier aus Gründen des Nachbarnschutzes zu den näher heranrückenden Gebäuden im Westen und Norden vergrößerte Abstandsflächen mit mindestens 0,5 H nachgewiesen werden.

Lediglich für den 7-geschossigen Gebäudeturm im Südosten wird die Vorgabe nach BayBO mit 0,4H als ausreichend angesehen. Damit soll hier entsprechend dem Vorschlag des Fachbeirates aus städtebaulichen Gründen ein markanterer Gebäudepunkt, ein „Turm“ am Eingang in den Geschwister-Scholl-Platz ermöglicht werden. Die umgebende Bebauung im Süden und Osten hält einen so weiten Abstand ein, dass bei Vernachlässigung der Grundstücksgrenzen Abstandsflächentiefen in voller Wandhöhe dargestellt werden könnten.

Die nachzuweisenden Abstandsflächen (siehe unten) beziehen sich auf die Grundstücksgrenzen und die Straßenmitte. Dabei wird die Aufweitung der Verkehrsfläche bis an das Gebäude und damit eine ungünstige Verschiebung der „Straßenmitte“ bereits berücksichtigt.



Abstandsflächennachweis

Eine besondere Situation ergibt sich an den grenzständigen fensterlosen Giebeln im Westen, für die Abstandsflächenübernahmen in voller Wandhöhe - ohne Berücksichtigung des schon damals anwendbaren 16m-Privilegs - in das Grundbuch eingetragen wurden.

Um einerseits Überlappungen von Abstandsflächen hier zu vermeiden und andererseits dem Wunsch des Fachbeirates zu entsprechen, den westlichen Gebäudeflügel nach Westen aufzuklappen, werden gegenüber den Giebeln für die Neubebauung bis auf 0,1 H reduzierte Abstandsflächen zugelassen. Bei dieser Reduzierung entspricht die reale Entfernung der gegenüberliegenden Gebäudewände noch mindestens der Summe der 0,5 H-Abstandsflächen (Abb: gestrichelte Linien). Die ausreichende Belichtung und Besonnung bleiben damit gewährleistet, der Bestand weist hier ohnehin kein Fenster auf.

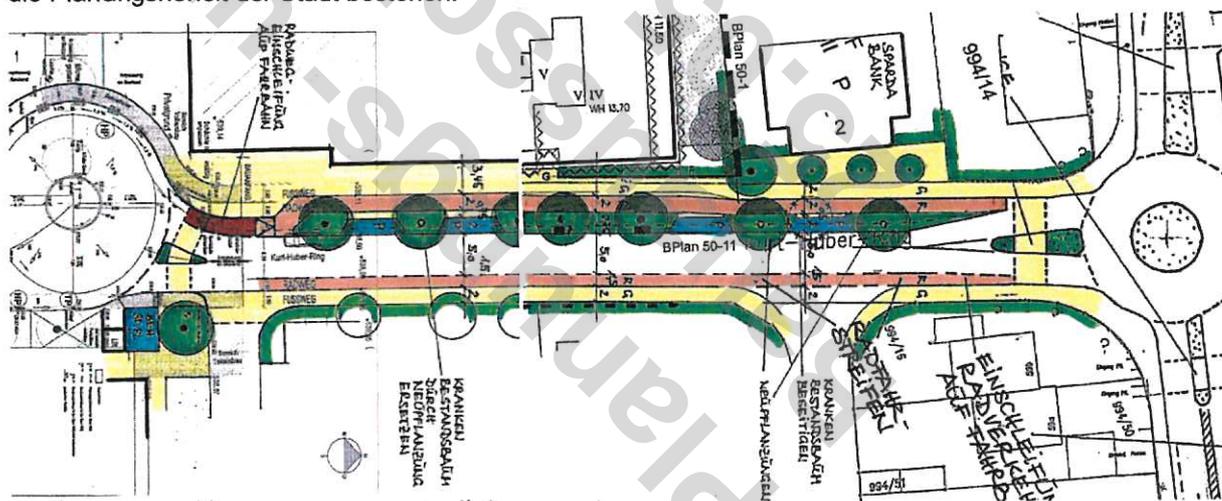
5.3. Erschließung

5.3.1 Anschließender Straßenraum

Das Grundstück wird direkt vom Kurt-Huber-Ring erschlossen.

Es liegt ein Umgestaltungsvorschlag vom Brucker Verkehrsforum für den Kurt-Huber-Ring vor, bei dem die Fahrbahn auf 6,5m verschmälert und die bestehende anliegende Fahrbahnkante, um ca 1m weiter nach Osten in die bestehende Fahrbahn hinein verschoben wird. Die Achse der Baumstandorte entspricht dem Bestand, nur sind die Baumabstände gegenüber den Standorten vor Ort in der Skizze etwas verschoben. Die Bäume können erhalten werden, sofern sie vital sind, und auch das Oberflächenwasser von Geh- und Radweg -soweit höhenmäßig möglich- in die Grünfläche eingeleitet werden.

Diesen Planungsvorschlag mit der neuen Zonierung der Straße möchte die Stadt umsetzen. Deshalb wird diese Umgestaltung mit der verschobenen Fahrbahnkante im Bebauungsplan als Hinweis dargestellt und nicht die bestehende Situation. Aufgrund der Darstellung als Hinweis bleibt die Planungshoheit der Stadt bestehen.



Vorschlag Brucker Verkehrsforum Nord >

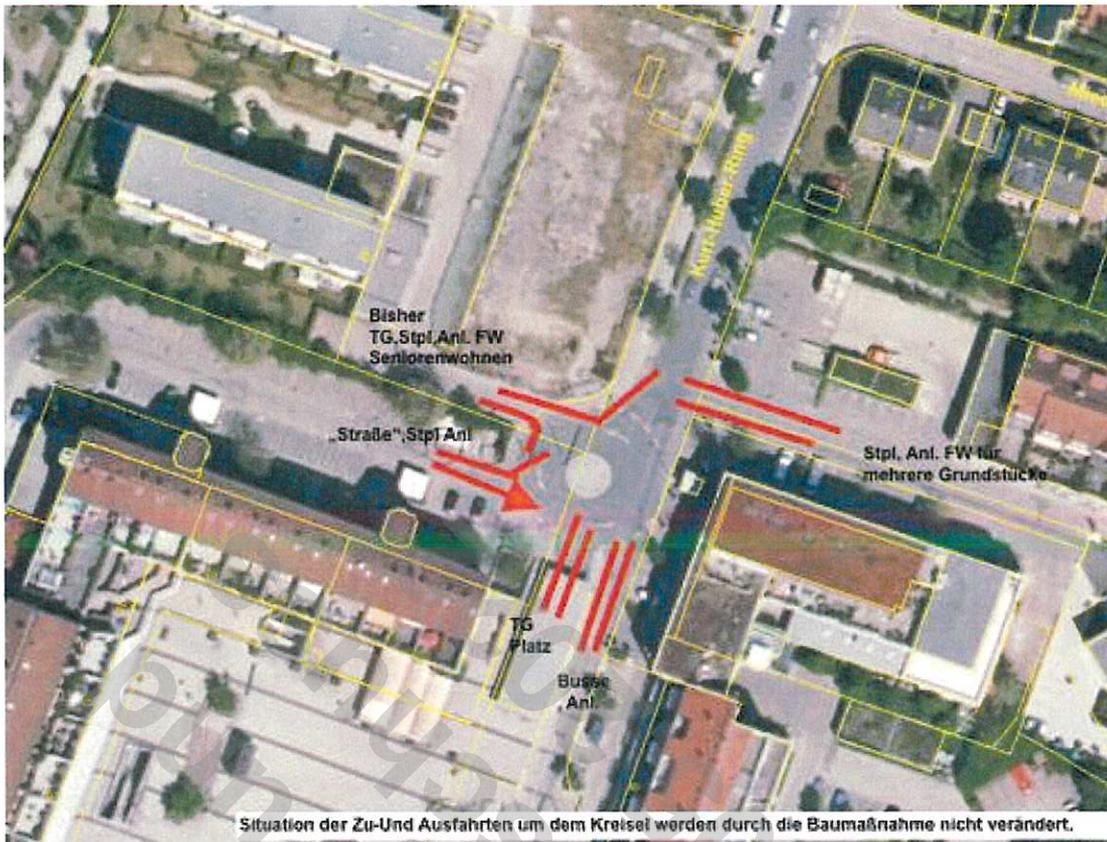
Die öffentliche Verkehrsfläche wird bis zum Gebäude aufgeweitet – vor allem zugunsten des Gehwegs und seiner einheitlichen Gestaltung.

Mit der Aufweitung wird die Qualität des Zugangs zum Geschwister-Scholl-Platz erhöht und das nördliche Gebiet besser an den Platz angebunden. Der bestehende anliegende Radweg wird beibehalten, nur geringfügig verschoben - zugunsten der neu angelegten öffentlichen Parkplätze einschließlich Sicherheitsstreifen.

5.3.2 Öffentlicher Nahverkehr

Das Grundstück ist sehr gut an das Netz des öffentlichen Verkehrs angeschlossen.

Der S-Bahn-Halt Buchenau der S4 an der Zugtrasse München/Lindau ist ca. 170 m entfernt, noch näher liegen die Bushaltestellen der Linien X900, 836, 838 und 840 auf dem Geschwister-Scholl-Platz und etwas weiter die Bushaltestelle 873 an der Industriestraße/Otl-Aicher-Straße.



5.3.3 Fahrerschließung und Parkierung auf dem Grundstück

Die bestehende Zufahrt im Süden zur Tiefgaragenrampe, die auch zum Erreichen der Tiefgarage auf Flur Nr. 1000/30 dient, wird beibehalten, ebenso die Fahrspur im Westen auf dem Grundstück mit den daran aufgereihten oberirdischen Senkrechtstellplätzen entlang den Grenzen. Damit wird die Zufahrtssituation gegenüber dem Bestand nicht geändert.

Aufgrund der guten Erreichbarkeit eines hier umfangreichen Angebots an öffentlichen Verkehrsmitteln, des vielfältigen Radwegeangebots und das unmittelbar in der Nachbarschaft vorhandene reichhaltige Versorgungsangebot wird entsprechend des für dieses Grundstück erarbeiteten Mobilitätskonzepts vom Büro PAB-Architekten vom 3.9.2021 der geforderte Stellplatznachweis für die Wohnnutzung reduziert. Der für die Innenstadt vorgesehene Stellplatzschlüssel der kommunalen Garagen- und Stellplatzsatzung wird angewendet: Für alle Wohnungen bis einschließlich 90 qm Wohnfläche ist 1 Stellplatz, für größere Wohnungen 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

Der Nachweis für andere Nutzungen ist entsprechend der städtischen Satzung zu erbringen. Es werden alle nachzuweisenden Stellplätze auf dem Grundstück untergebracht. Ein errechneter Überhang mit 5 Stellplätzen wird im Norden des Hofes allgemein zugänglich gehalten. Davon können 2 Stellplätze für Carsharing-Plätze zur Verfügung gestellt werden.

Außerdem werden entlang der Fahrbahn vor dem Haus öffentliche Parkplätze neu eingerichtet, die **nicht** auf die nachzuweisenden Stellplätze angerechnet werden und insbesondere dem Hol- und Bring-Verkehr der Kinderkrippe dienen. Anstelle der hier unterzubringenden öffentlichen Parkplätze ist bei Bedarf auch die Anordnung von Fahrradstellplätzen zulässig.

5.3.4 Durchwegung des Grundstücks

Die bestehenden Fahr – und Gehrechte auf dem Grundstück werden berücksichtigt.

Über das Grundstück sind weiterhin die beiden Wohnwege des Betreuten Wohnens zu Fuß erreichbar und die Seniorenwohnanlage bleibt damit auf kurzem Weg mit dem Kurt-Huber-Ring und dem Geschwister-Scholl-Platz verbunden.

5.3.5 Feuerwehr

Die Dienstbarkeiten für die Feuerwehr für die Flur Nr.1000/30 und zugunsten der Stadt Fürstenfeldbruck wurden aktualisiert (siehe Ausführungen unter 4.3). Für die Löschwasserversorgung wurde die bestehende Wasserversorgung überprüft. Der notwendige Druck und seine Vorhaltung wird in Brandschutzkonzept zur Genehmigungsplanung des Neubaus geklärt.

Aufgrund des Einsatzbereichs der Freiwilligen Feuerwehr Fürstenfeldbruck errechnet sich eine geringfügige Überschreitung der 10-minütigen Hilfsfrist i.S. Nr. 1.2 VollzBekBayFwG um 0 bis 1 Minute. Dem wird nach Auffassung des Brandschutzgutachters mit dem Gebäudeentwurf bereits Rechnung getragen. So wird bei diesem Bauvorhaben mit dem Erschließungskonzept die Hilfsfrist bereits reduziert, da kein Rangieren auf dem Grundstück erforderlich ist - die notwendigen Aufstellflächen liegen im öffentlichen Verkehrsraum des Kurt-Huber-Ringes. Außerdem stehen für die Geschosse UG bis 4. OG für alle Nutzungseinheiten jeweils **zwei bauliche Rettungswege** zur Verfügung. Lediglich für zwei Nutzungseinheiten im Süd-Turm (5.OG und 6.OG) wird der zweite Rettungsweg über Geräte der Feuerwehr sichergestellt- eben direkt von der Straße.

Da es sich zudem um ein Gebäude der Gebäudeklasse 5 handelt, werden alle tragenden und aussteifenden Bauteile, Trennwände und Decken gem. den Forderungen der BayBO aus feuerbeständigen Bauteilen hergestellt, d.h. diese Bauteile besitzen einen 90-minütigen Feuerwiderstand.

So können betroffene Personen der o.g. Nutzungseinheiten, bei Entfall des ersten Rettungsweges, die verlängerte Hilfsfrist innerhalb der Nutzungseinheit überwinden und sich am Fenster bzw. der Loggia bemerkbar machen. Das ist auch von Vorteil für die Nutzung der Kinderkrippe im Erdgeschoss. Hier können zudem die Kinder an 3 Fassaden und aus allen Aufenthaltsräumen unmittelbar ins Freie gebracht werden. Damit wird der Situation durch die vorbeugenden, baulichen brandschutztechnischen Maßnahmen Rechnung getragen.

Im Rahmen der Genehmigungsplanung wird das Konzept abschließend geklärt.

6. Geräuschimmissionen Kindertagesstätte

Gemäß § 22, Absatz 1a des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen hervorgerufen werden, im Regelfall jedoch keine schädliche Umwelteinwirkung. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden. Auch gemäß den Empfehlungen des Bayerischen Staatsministeriums zum Lärmschutz in der Bauleitplanung [4] findet eine Beurteilung von „Kinderlärm“ in Bayern künftig nicht mehr statt.

Im vorliegenden Fall sind aus schalltechnischer Sicht keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich, da die hilfsweise heranzuziehenden Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV deutlich unterschritten werden. Zur Reduzierung der Geräuschbelastung und zur Vermeidung von Blendungen (im Hinblick auf die Parkplätze - Kfz-Scheinwerfer) wird jedoch auch nach Empfehlung des Landratsamtes Fürstenfeldbruck/Fachgebiet Immissionsschutz die Errichtung einer Sicht- bzw. Schallschutzwand an der nördlichen Grundstücksgrenze mit einer Höhe von mindestens 1,8 m vorgesehen.

Somit können die Geräuschemissionen der Freispielfläche der Kindertageseinrichtung und die Parkplatzgeräusche für die dahinterliegenden Freiflächen der angrenzenden Wohnbebauung abgemindert werden.

7. Energie

Das Bauvorhaben soll an die hier schon vorhandene Fernwärmeleitung des Fernwärmenetzes West der Stadtwerke Fürstenfeldbruck angeschlossen werden. Die Energiezentrale West ist mit dem Primärenergiefaktor $f_{P,FW}$: 0,44 bewertet.

Für das Gebäudes wird auf Grundlage des Stadtratsbeschluss vom 29.11.2016 ein KfW 55-Effizienzhaus-Standard wird für die Wohnnutzung vorgegeben.

8. Flächenbilanz

Bebauungsplangebiet	3.803 qm
Baugrundstück FlurNr1000/1	3.331 qm
Einbezogene Fläche im angrenzenden Straßenraum	472 qm
Baugrundstück neu	3.192 qm
Verkehrsfläche neu	611 qm

Baugrundstück neu (MU Urbanes Gebiet):

GF maximal	5.550 qm
GFZ	1,74 (MU max 3,0)
GR	1.550 qm
GRZ Hauptgebäude	0,49
Flächen nach §19(4) BauNVO	1.570 qm
GRZ + inkl. Flächen nach § 19 (4) BauNVO	0,98 (MU max 0,8)
Im Bereich FlurNr, 1000/1 und 1000/30 (Zusammenhang: ursprüngliches Baufeld):	
GRZ + inkl. Flächen nach § 19 (4) BauNVO	0,80 (MU max 0,8)
Nutzungsmischung, ca	
GF Wohnen	4.310 qm
GF Gewerbe, zB. gewerbliches Wohnen	400 qm
GF Gewerbe im EG, min. 2 Einheiten	510 qm
davon Verkaufsfläche Food max 100qm	
GF Kinderkrippe	330 qm
Summe	5.550 qm
Außenwanddämmung, zulässige GF-Mehrung	280 qm

9. Grünordnung

9.1 Grünordnung allgemein

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient der Nachverdichtung bzw. Entwicklung einer innerstädtischen Fläche. Das Bebauungsplan-Verfahren kann daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden. Auch bei Zulässigkeit eines beschleunigten Verfahrens sollen die normalen Ablaufschritte der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach §§ 3.1, 3.2 und 4.1, 4.2 BauGB eingehalten werden. Weiterhin gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Demnach wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Ferner gelten Eingriffe als bereits vor der planerischen Entscheidung zu diesem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgt oder zulässig. Die formelle Eingriffs-Ausgleichs-Regelung muss daher nicht angewendet werden.

9.2 Grünordnerische Vorgaben aufgrund der Bestandssituation

Im Planungsgebiet sind durch bereits vorhandene bauliche Maßnahmen unveränderliche Festlegungen getroffen, die auch grünordnungsplanerische Belange betreffen. So bestehen im Süden und Westen asphaltierte Fahrspuren, im Westen eine Unterbauung mit einer Tiefgarage (TG), eine Tiefgaragenrampe und anliegende Stellplätze. Die Fahrspuren und die Rampe werden von den Bewohnern des Nachbargrundstücks FI-Nr.1000/30 für die Erschließung der Tiefgarage und einzelner Stellplätze auf dem westlichen Grundstück mitbenutzt. An dieser Situation wird nichts geändert. Außerdem sind Flächen für die Feuerwehr zugunsten der Nachbarn mit einer Dienstbarkeit

gesichert und freizuhalten.

Die Erweiterung der TG ist für dieses Bauvorhaben an der noch offenen Ostseite der TG bereits vorbereitet und vorgesehen. Die Höhenfestlegungen sind durch den Bestand getroffen. Der TG-Aufbau ist mit 20 cm für befestigte Flächen vorgesehen. Sämtliche zur Begrünung vorgesehene Flächen müssen deshalb angehoben werden. Dabei sollen bestehende Belüftungseinrichtungen der TG, die ca. 1m über die TG-Rohdecke hinausragen, soweit möglich gestalterisch in die Freianlagen eingebunden werden.

Die Bestandssituation der Tiefgarage und deren statische Belastbarkeit machen gewisse Abweichungen von den Satzungsbestimmungen der Freiflächengestaltungssatzung (Stand Juni 2021) notwendig. Das Ziel der Satzung, eine angemessene Durchgrünung und Gestaltung von Gebäude, Baugrundstück und Kinderspielplatz sicher zu stellen, wird mit den Regelungen des Bebauungsplans gewährleistet.

9.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Bereits bei der Bearbeitung des Bebauungsplans 2007 gab es für das Gesamtgebiet (Nr. 50/11) keine Hinweise auf besonders seltene bzw. schützenswerte Arten. Da der derzeitige Zustand der Fläche als Baugrube und Kiesfläche diesbezüglich keine Veränderung erwarten lässt, wurde von Seiten der UNB zur Aktualisierung des Tatbestandes nur eine fachliche Begehung mit einer Vorabschätzung gefordert. Diese wurde im fortgeschrittenen Frühjahr 2020 von Herrn Dipl-Biologen Rüdiger Urban, AVEGA, Arbeitsgemeinschaft Vegetation der Alpen, 82333 Eichenau, durchgeführt. Das Ergebnis liegt in Form eines Kurzgutachtens vom 4.5.2020 vor.

Der Gutachter stellt fest, dass die Fläche keinem nach §30 BNatSchG schutzwürdigem Bestand entspricht, auch keinem Biotoptyp nach Bayerischer Biotopkartierung und auch keinem FFH Lebensraumtyp gemäß NATURA 2000 Richtlinien. Es wurden auch bei Nachsuche keine relevanten Arten nachgewiesen. Als Grund hierfür wird die Isolation der Fläche gesehen.

Eine verbotsmäßige Betroffenheit von Anhang IV-Arten kann somit mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Auch für vorkommende Vogelarten sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Damit ist aktuell bestätigt, dass durch das Planungsvorhaben kein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG bzw. nach Artikel 12 FFH-RL vorliegt. Die Bebauung der Fläche führt auch zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Vogelpopulation.

9.4 Grünordnungsplanerische Festsetzungen

Die grünordnungsplanerischen Festsetzungen dienen zur Einbindung der Planung in den städtebaulichen Kontext und zur Vermeidung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die Maßnahme. Das Gebot der Vermeidung wird in der vorliegenden Planung im Folgenden berücksichtigt:

- Vermeidung negativer Auswirkungen auf Lokalklima sowie Flora und Fauna:

Durch die geringe Flächengröße und die ergänzenden Grünstrukturen (Dachbegrünung, Bäume, teilweise Fassadenbegrünung) und den Einsatz von Holz zur Fassadenverkleidung werden Überhitzung und negative Wirkungen auf das innerörtliche Klima soweit möglich vermieden, sowie die Durchlässigkeit des Siedlungskörpers für Flora und Fauna nicht beeinträchtigt (siehe Satzung Grünordnung).

Die Standorte für Bäume I. und II. Ordnung wurden mit Planzeichen verortet, damit diese entsprechende Berücksichtigung bei der weiteren Planung des Bauvorhabens finden können. Für Baum- und Gehölzpflanzungen sind zusätzliche Geländeüberhöhungen auf der TG zulässig.

Bei Abzug der überbauten Fläche und der Flächen für andere zugelassene Funktionen (wie Stellplätze und Zufahrten) verbleiben 563 qm zu begrünende Fläche. Hierfür werden 3 Groß- und 3 mittelgroße Bäume per Planzeichen festgesetzt.

Die aufgekanteten Vegetationsflächen auf der Tiefgarage sind insgesamt mit Sträuchern und Stauden zu begrünen. Soweit die Statik der bestehenden Tiefgarage es zulässt, sind höhere Gehölze und Bäume vorgesehen. Auch ist eine ausreichende Wasserversorgung der Bepflanzung festgesetzt.

Alle Dachflächen des Hauptgebäudes, die nicht zur Energiegewinnung, technische Aufbauten oder Belichtung genutzt werden, werden extensiv mit Gräsern und Kräutern begrünt und mit einem intensiv begrüntem Flächenanteil im Bereich der Dachterrassen ergänzt.

- Der Eingriff auf Boden und Wasser wird soweit als möglich vermieden:

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens wird durch festgesetzte Anforderungen an den Bodenaufbau der zu begrüntenden Flächen auf den Tiefgaragenflächen (Festsetzung 5.6 und 12.7) gesichert. Retentionsleistungen entstehen durch die flächig extensiv begrüntem Dachflächen mit mindestens 12 cm Substrataufbau (Festsetzung 5.3), dem teilweise begrüntem Innenhof und den Dachgärten mit intensiv begrüntem Flächen, für die mind. 45 cm Substrathöhe vorgesehen sind.

Wegen der geringen möglichen Aufbauhöhe auf der TG unter den Belagsflächen, die kaum Retentionsvolumen ermöglicht, und der zu erwartenden stärkeren Nutzung der Erschließungs- und Parkplatzflächen wurde auf die Festlegung von wasserdurchlässigen Belägen verzichtet. Das Entwässerungskonzept sieht vor, dass das unverschmutzte Niederschlagswasser, soweit es über die Vegetation und die Bodenschichten der verschiedenen Ebenen nicht unmittelbar wieder in die Atmosphäre verdunsten kann, unterhalb der TG über Rigolen versickert und so dem Wasserkreislauf wieder relativ breitflächig zugeführt wird.

- Schutz vor bzw. Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Bereiche:

Die ausgewiesene Wohnnutzung wird durch die unter Punkt 10. der Satzung getroffenen Festsetzungen vor Immissionen geschützt. Außerdem entsteht im 1. Stock der Anlage ein geschützter Innenhof für die Bewohner. Er bietet mit 285 qm brutto Bewegungs- und Aufenthaltsfläche und wird von intensiven begrüntem Pflanzbeeten durchzogen (Festsetzung 5.6). Auf den Dächern sind 2 Dachterrassen zum Aufenthalt für die Bewohner angeboten. Der Spielbereich zu ebener Erde umfasst rd. 160 qm und wird durch erhöhte Pflanzflächen gegenüber den privaten Verkehrsflächen gesichert. Wegen der notwendigen Freispielfläche der Kinderkrippe mit rund 325 qm ist das mögliche Spielplatzangebot zu ebener Erde erschöpft.

10. Auswirkungen der Planung

Städtebauliche Ordnung, Soziale Auswirkungen

Insgesamt wird mit der baulich-grünordnungsplanerischen Konzeption bei der geplanten Bebauung und den daraus entwickelten Festsetzungen die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft auf das unvermeidbare Maß reduziert. Dem Gebot der Vermeidung wird Rechnung getragen. Ausgleichsbedarf im Sinne der Eingriffs-Ausgleichsregelung entsteht nicht.

Die Planung schließt einen innerstädtischen Teilbereich in Fürstenfeldbruck optisch ab. Die unmittelbar angrenzenden Quartiere erfahren mit der geplanten Bebauung eine angemessene Abrundung: in den oberen Geschossen werden Wohnungen in zentraler Lage angeboten, die erdgeschossige gewerbliche Nutzung erweitert das Nahversorgungsangebot um den Geschwister-Scholl-Platz, der integrierte Kindergarten deckt einen dringend benötigten Bedarf.

Nennenswerte Beeinträchtigungen der bestehenden Wohnbebauung sind nicht zu erwarten, da die Erschließung der Gemeinschaftstiefgarage wie bisher von dem Kurt-Huber-Ring erfolgt und sich das Gebäude als abschirmender Lärmschutz positiv auf die bestehende westliche Bebauung auswirken wird.

Eine Verschattung des westlichen Nachbarn wird durch den deutlichen Abstand des Neubaus mit 15m von der westlichen Grenze, zusammen mit der Anordnung der Nachbarbebauung senkrecht zu dieser Grenze, weitgehend vermieden.

Die Verbreiterung des anliegenden Gehbereichs am Kurt-Huber-Ring wertet den Zugang zum Geschwister-Scholl-Platz, dem Stadtteilzentrum, auf. Gewidmete Eigentümerwege im Plangebiet erhalten die Durchlässigkeit des Baugrundstücks.

11. Anlagen

- Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung
Bericht Nr. 214068/11 vom 19.7.2021 vom Ingenieurbüro Greiner, Germering
- Kurzgutachten artenschutzrechtlicher Belange am Grundstück Kurt-Huber- Ring in Fürstenfeldbruck vom 4.5.2020 der Arbeitsgemeinschaft Vegetation der Alpen, Eichenau
- Mobilitätskonzept für das Planungsgebiet um den Kurt-Huber-Ring 3 vom 3.9.2021, erstellt durch PAB-Architekten, Erfurt mit Berechnung Stellplatzbedarf und Bedarf an Fahrradabstellplätzen
- Brandschutz: Stellungnahme Feuerwehraufstellflächen für westlichen Nachbarn mit Plänen Stand 2.6.20 und 17.9.21 von Prof. Dr.-Ing. André Spindler, Erfurt (siehe Abb. unter 4.3)
- Antrag auf Erteilung einer beschränkten wasserrechtlichen Genehmigung zur Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Neubau eines Geschäftshauses mit Tiefgarage in den Untergrund, Kurt-Huber-Ring 2, Fl.Nr. 1000/1, Gemarkung und Stadt Fürstenfeldbruck, von Ferstl Ing.-GmbH, Landshut, 25.10.2021.
- Verschattungsstudie Kurt-Huber-Ring 3, erstellt durch PAB-Architekten, Erfurt vom 17.7.2021

Planungs- und
Bauausschuss
25.05.2022

Planungs- und
Bauausschuss
25.05.2022

TOP Ö 5

EMPFANGSZEIT
13. Juni 2021 um 13:20:28 MESZ

REMOTE-CSID
+49 8141 6255927

DAUER
114

SEITEN
3

STATUS
Empfangen

13/06/2021 13:18 +49-8141-6255927

FAMILIE HIEKE

Anlage 4

Michaela und Michael Hieke
Am Fuchsbogen 5g
82256 Fürstenfeldbruck

- per FAX -

Michaela & Michael Hieke, Am Fuchsbogen 5g, 82256 FFB

Stadt Fürstenfeldbruck
Bauverwaltung
Hauptstraße 31

82256 Fürstenfeldbruck

FFB, 13.06.2021

Stellungnahme Bebauungsplan 50/11-1

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit nehmen wir Bezug auf Ihre Bekanntmachung vom 05.05.20021 zum Aufstellungsbeschluss eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 50/11-1 „Bereich zwischen Kurt-Huber-Ring und Industriestraße“.

Wir sind direkte Nachbarn des beplanten Grundstücks, Familie Bocchino (Flurstück 994/87), Familie Hieke (Flurstück 994/88) und Familie Sturm (Flurstück 994/89) und möchten hiermit Stellung zu verschiedenen Aspekten der neuen Planungen nehmen. Wir möchten Sie bitten, unsere nachfolgenden Fragen schriftlich zu beantworten.

Thema unterschiedliche Planungsstände:

In den veröffentlichten Unterlagen sind zwei verschiedene Planungsvarianten zu finden. Eine Version mit rechtwinkligem Gebäudekomplex und eine mit „V-förmigem“ Gebäude. Die brandschutztechnische Stellungnahme z.B. verweist auf die rechtwinklige Planung. Das Mobilitätskonzept hingegen beschreibt ein „V-förmiges“ Gebäude, welches vermutlich die aktuelle Vorzugsplanung widerspiegelt. **Wann ist mit einer „stabilen“ Planung zu rechnen? Wir möchten die finalen Pläne auch gern noch einmal einsehen. Wir gehen zudem davon aus, dass die vorliegenden Dokumente und Stellungnahmen (z.B. Festsetzung, Immissionsschutz, Entwässerung, Brandschutz) noch an die finale Planung angepasst werden.**

Thema Brandschutz:

Gemäß ursprünglicher Planung (Stand 2007) erfolgt der Feuerwehruzugriff über zwei Zugriffswege: Einer im nördlichen Bereich des Grundstücks und einer über den Kreisverkehr im südlichen Bereich des Grundstücks. Dieses Konzept soll nun anscheinend geändert werden. Die brandschutztechnische Stellungnahme kommt zu dem Schluss, dass die ursprünglichen Stellflächen ungenügend waren und daher neu auszuweisen sind.

Dies ist unbenommen. Jedoch trifft die Stellungnahme keine Aussagen darüber, warum der **zweite** (nördliche) Zugriffsweg nun entfallen kann. In den drei Gebäuden (Kurt Huber Ring 2a, 2b und der Neubau) sind viele Wohnungen mit uns unbekannter Zahl von zu rettenden Personen. Es ist somit im Brandfall sehr wahrscheinlich, dass auch beide Stellflächen von der Feuerwehr benutzt werden. Sobald aber die Stellfläche A einmal belegt ist, besteht nach neuem Konzept keine Möglichkeit mehr von und nach Stellfläche B zu gelangen. Es erschließt sich uns daher nicht, wieso plötzlich auf den zweiten (nördlichen) Zugriffsweg verzichtet wird. **Wir bitten um eine brandschutztechnische Begründung für den Entfall des zweiten nördlichen Zugriffswegs.**

Thema Kindertagesstätte:

Gegen eine Kindertagesstätte haben wir generell nichts einzuwenden, möchten jedoch einige Punkte vorher geklärt haben. Wie kommen die Kinder morgens und nachmittags von und zur Kita? Wir wissen nicht, ob Ihnen die aktuelle Situation vor der Spardabank bekannt ist. Hier wird es regelmäßig sehr eng aufgrund des wilden Parkens und des danebenliegenden Rad-/Fußwegs. Etwas ähnliches ist aus unserer Sicht auch bei der Kita zu erwarten. Nur ein Teil der Eltern wird ihre Kinder mit dem Fahrrad bringen und damit den Fahrradstellplatz nutzen. Der Rest kommt mit dem Auto. **Wo sind die geplanten Halte-/Stellplätze der Kita?**

Die schalltechnische Untersuchung empfiehlt im Bereich des Spielplatzes eine 1,8 m hohe Lärmschutzwand direkt an unserer Grundstücksgrenze. Dies möchten wir gern besser verstehen. **Wir möchten hier direkt in die Detailplanungen involviert werden bezüglich z.B. Form, Farbe oder der finalen Höhe.**

Die geplante Freispielfläche kommt uns sehr klein vor. **Existiert eine Anforderung an eine Mindestfläche für Kita-Spielplätze und ist diese hier eingehalten?**

Thema Stellflächen/Parkplätze/Mobilitätskonzept:

Aus unserer Sicht ist die Menge an oberirdischen Parkplätzen viel zu gering. Im Mobilitätskonzept sind 4 Parkplätze am Kurt-Huber-Ring ausgewiesen, 5 Parkplätze an der nordwestlichen Grundstücksecke (an unseren Gärten) sowie die bereits bestehenden und auch ausgiebig von Pflege- und Lieferdiensten genutzten Parkplätze im Innenraum neben Gebäude Kurt-Huber-Ring 2a. Dazu kommen noch die Vorschläge aus dem Mobilitätskonzept hinsichtlich Carsharing und E-Ladesäulen. Wo sollen die denn noch hin? Aus unserer Sicht wird der Innenhof ein Stellplatzproblem bekommen und im Brandfall werden im ungünstigsten Fall die Rettungswege versperrt sein. **Wir bitten um eine Stellungnahme Ihrerseits, wie die Stadt Fürstenfeldbruck diese Situation bewertet.**

Hinzu kommt die Anordnung der Parkplätze direkt an unseren Gärten. **Hier möchten wir in die Detailplanung involviert werden und die Themen Sichtschutz und Abgasbelastung diskutieren.**

Thema Gebäudehöhe:

Das nördliche Ende des neuen Gebäudekomplexes soll anscheinend dreigeschossig mit einem etwas nach hinten versetzten Übergang zu viergeschossig ausgebildet werden.

Maximal siebengeschossig soll der Gebäudekomplex am südlichen Ende werden! Das wird ein schönes Türmchen mit schöner unversperrter Aussicht. Hier werden bestimmt keine Sozialwohnungen entstehen...

Im ursprünglichen Bebauungsplan (Stand 2007) war die gesamte Gebäudehöhe maximal dreigeschossig, wobei die westliche Gebäudefront nur eingeschossig geplant war. **Mit dem Wegfall dieses eingeschossigen Teils sind wir nicht einverstanden und bitten um Begründung, warum einer so signifikanten Planänderung stattgegeben wurde. Dies betrifft ebenfalls die Frage, warum die neue Planung nur noch auf einem kleinen Streifen im Norden dreigeschossig bleibt und der Rest deutlich (!) höher ist als ursprünglich geplant.**

Mit der Bitte um Rückantwort verbleiben wir mit freundlichen Grüßen



Jianwei She



Roberto Bocchino



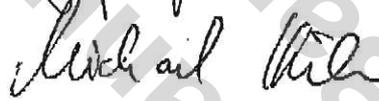
Bettina Sturm



Stefan Sturm



Michaela Hieke



Michael Hieke

EMPFANGSZEIT	REMOTE-CSID	DAUER	SEITEN	STATUS
21. Oktober 2021 um 09:04:11 MESZ	+49 8141 6255927	38	1	Empfangen

21/10/2021 09:03 +49-8141-6255927 FAMILIE HIEKE S. 01/01

Michaela und Michael Hieke
Am Fuchsbogen 5g
82256 Fürstenfeldbruck

- per FAX -

Michaela & Michael Hieke, Am Fuchsbogen 5g, 82256 FFB

Stadt Fürstenfeldbruck
Bauverwaltung
Hauptstraße 31

82256 Fürstenfeldbruck

FFB, 21.10.2021

Betr.: Stellungnahme Bebauungsplan 50/11-1

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit nehme ich Bezug auf meine Stellungnahme zum Bebauungsplan 50/11-1 vom 13.06.2021.

Ich habe zwischenzeitlich noch keine Antworten auf die von uns gestellten Fragen erhalten. In der gestrigen Sitzung des Planungs- und Bauausschusses wurde mir die Beantwortung zugesagt. Leider haben wir gestern keinen verbindlichen Termin hierfür festgelegt.

Bis wann kann ich mit der Beantwortung der Fragen rechnen?

Mit freundlichen Grüßen



Michael Hieke

Wilhelm Küppers
20.06.2021
Am Einfang 2
82256 Fürstenfeldbruck

Fürstenfeldbruck, 21.06.2021

STADTBAUAMT				
41	42	44	45	PGF
22. Juni 2021				
b.R.		z.U.		
WV:				

EINGEGANGEN

24. Juni 2021

STADT FÜRSTENFELD AMT 4 Bauverwaltung
21. Juni 2021
eingegangen am:

Stadt Fürstenfeldbruck
Hauptstr. 31
82256 Fürstenfeldbruck

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 50/11-1

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem o.g. Bebauungsplan möchte ich wie folgt Stellung nehmen:

Aus städtebaulicher Sicht sehe ich keinen Anlaß zur Änderung des geltenden Bebauungsplanes Nr. 50/11.

Bei dem überplanten Grundstück handelt es sich um das letzte freie Grundstück im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans. Der Bebauungsplan ermöglicht eine angemessene bauliche Ausnutzung des Grundstücks und fügt sich in die bereits vorhandene Bebauung ein. Warum beim letzten freien Grundstück das Planungskonzept massiv bzgl. der Art und des Maßes der baulichen Nutzung umgeworfen wird ist städtebaulich nicht begründbar und begünstigt einseitig den Eigentümer dieses Grundstücks.

Die Festsetzung einer eigenen Gebietskategorie MU für ein einzelnes Grundstück mit 3192 qm ergibt keine Sinn, da der Gebietscharakter nicht durch die Bebauung eines nicht ungewöhnlich großen Grundstücks geprägt werden kann. Das urbane Gebiet am Bahnhof Buchenau stellt die Bebauung des Geschwister-Scholl-Platzes dar. Das geplante Gebäude beeinträchtigt diese Bebauung, da es mit dieser Bebauung nicht korrespondiert, sondern durch seine Massivität erdrückend auf diese wirkt und den Zentrumscharakter des Geschwister-Scholl-Platzes schmälert. Die geplante Bebauung kann auch nicht als städtebauliche Dominante Bestand haben, da sie eine negative Prägung des Umfelds bewirkt.

Bei der Festsetzung in Ziffer 3.4 liegt m.E. eine Verwechslung von GRZ und GFZ vor.

Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans haben angesichts der fast vollständigen Überbauung nur Alibifunktion.

Aus bauordnungsrechtlicher Sicht bestehen Bedenken gegen die zugestandene Reduzierung der erforderlichen Stellplätze. Die Nähe zum Bahnhof Buchenau wird die Nutzer nicht dazu bewegen auf ein KFZ zu verzichten. Der Zustand des ruhenden Verkehrs auf den öffentlichen Straßen der Stadt beweist doch, dass allenthalben zu wenige Stellplätze vorhanden sind. I.ü. müßte dieses Argument ja für alle Bauvorhaben in der Nähe des Bahnhofs gelten. Eine solche Reduzierung hat die Stadt aber bisher zu Recht nicht zugestanden.

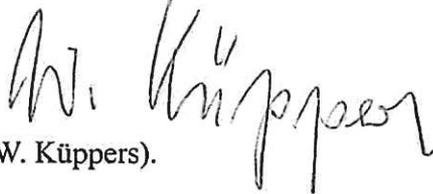
Überraschend ist auch die zugestandene Verkürzung der Abstandsflächen bis auf 0,1H (!). Dies zeigt wie unangemessen das geplante Maß der baulichen Nutzung ist.

Die Realisierung des Bauvorhabens würde eine deutliche Zunahme des Verkehrs auf der Straße Am Sulzbogen und der Buchenauer-Str. führen und damit die am dichtesten bebauten Wohnquartiere der Stadt weiter belasten. In der Sackstraße Kurt-Huber-Ring stünde zu befürchten, dass kein ausreichender Parkplatz mehr zur Verfügung steht und sich daher ein Parkplatzsuchverkehr

entwickelt

Zusammenfassend läßt sich sagen, dass der Bebauungsplanentwurf erheblichen Bedenken in bauplanungs- und bauordnungsrechtlicher Sicht begegnet. Die städtebaulichen Überlegungen der Stadt sind nicht nachvollziehbar. Die Planung wirkt daher wie eine in vielerlei Hinsicht unbegründete Bevorzugung eines einzelnen Bauwerbers. Bei den Bürgern der Stadt wird dies auf allgemeines Unverständnis stoßen.

Mit freundlichen Grüßen



(W. Küppers).

Planungs- und
Bauausschuss
25.05.2022

Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck
Elvira Erber

SG 41 Stadtplanung, Verkehrsplanung,
Landschaftsplanung, Klimaschutz
Niederbronnerweg 3
82256 Fürstenfeldbruck

Stellungnahme Bebauungsplan Nr. 50/11-1 „Bereich zwischen Kurt-Huber Ring und Industriestraße“

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Vertreter des Bauherren ISARKIES Projekt FFB GmbH&Co.KG, nehmen wir, PAB Architekten, zu dem oben genannten Bebauungsplan nach erfolgter erster öffentlicher Auslegung folgend Stellung:

1. Mehrung der Geschossfläche

Aufgrund der sich in der Entwurfsphase befindlichen Objektplanung ist die derzeitige Detaillierung und Planung der Wandstärken noch nicht konkretisiert und nicht final abgestimmt. Des Weiteren bedarf es bei der Planung der Technischen Gebäudeausrüstung, der Statik, des Brandschutzes und der Bauphysik weiterer detaillierter Abstimmung. Aufgrund dessen sollte ein Flächenpuffer für die Ausformulierung der thermischen Hülle eingeräumt werden. Dies betrifft zum einen den Süd-Turm, der ein architektonisch markanter Bezugspunkt durch seine Fassade wird und somit voraussichtlich eine Vorhangfassade erhält, die eine gewisse Stärke hat. Dies ist in der aktuellen Planung noch nicht berücksichtigt. Daher ist beim Süd-Turm eine zusätzliche Konstruktionsstärke von mindestens 30cm notwendig.

Bei den anderen Gebäudeteilen sollte aufgrund der fokussierten Energieeffizienz auch ein zusätzlicher Flächenbedarf rund um die Gebäudehülle von 15cm eingeräumt werden.

Im Rahmen des Klimaschutzprogrammes 2030 hat die Bundesregierung die Förderung für energieeffiziente Gebäude weiterentwickelt. Zum 01.07.2021 ist die „Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)“ bei der KfW gestartet. Die Bauherren möchten aufgrund der sich erheblich verbesserten Förderpolitik des Bundes nun auch sich offenhalten, inwieweit sie die Realisierung des EE 55, EE40 oder EE40+ umsetzen wollen. Das hat auch Einfluss auch die thermische Hülle des Gebäudes, den Umfang und die Geschossfläche.

Aufgrund der beschriebenen Sachlage möchten wir eine Erhöhung der Geschossfläche von 5.550qm auf 5.830qm vorschlagen. Dies entspricht einer Erhöhung von 5% und würde eine Planungssicherheit für das Objekt bedeuten und die fehlende Konstruktionsfläche lediglich ausgleichen.

2. Spielplatzgröße

Nach der Berechnungsgrundlage (als Münchner Empfehlung bzw. Richtschnur), dass auf 25m² Wohnfläche 1, 5m² Spielplatzfläche benötigt wird, werden bei der aktuellen Planung von ca. 2.814 m² Wohnfläche eine Spielplatzfläche von ca. 168 m² benötigt. Diese Fläche kann zum größten Teil (ca. 160 m²) vor dem Westbaukörper ausgewiesen werden. Weil diese Berechnung lediglich auf einer Empfehlung basiert, beantragen wir eine Abweichung um diese 8,00 m². Aufgrund dessen, dass bereits eine Kinderkrippe auf dem Grundstück angeboten und dafür eine Freifläche von 250m² benötigt wird, sollte die angebotene Spielplatzfläche von 160m² für den Wohnkomplex ausreichend sein.

Wir bitten im Rahmen der Abwägung unsere Vorschläge und Hinweise zu berücksichtigen.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Krista Blassy

Verteiler:

- Johannes Dachsel Stadt Fürstenfeldbruck
- Elvira Erber Stadt Fürstenfeldbruck
- Carina Schott Stadt Fürstenfeldbruck
- Peter Emmerling ISARKIES
- Otto Hien ISARKIES
- Mechthild Siedenburg
- Konstantin Möhring PAB ARCHITEKTEN

Inhaberin
Dr. Ing. Krista Blassy

Bankverbindung
HypoVereinsbank Erfurt
BLZ 820 200 86
Konto 5180 139 232

IBAN DE35820200865180139232
BIC HYVEDEMM498
Steuer-Nr. 151/208/01365
Finanzamtsnummer 4151
UST-ID: DE155003862



DB AG • DB Immobilien • Barthstraße 12 • 80339 München

Stadt Fürstenfeldbruck
Postfach 1646
82245 Fürstenfeldbruck

Deutsche Bahn AG
DB Immobilien
Region Süd
Kompetenzteam Baurecht
Barthstraße 12
80339 München
www.deutschebahn.com

Daniela Bücherl
Telefon 089 1308-3270
Telefax 089 1308-22106
ktb.muenchen@deutschebahn.com
daniela.buecherl@deutschebahn.com
Zeichen CR.R 04-S(E1) Bü
TOEB-MÜN-21-101057
08.06.2021

Ihr Zeichen/ Ihr Schreiben vom/ Bearbeiter: BBP 96-2, Schreiben vom 06.05.2021, Frau Schott

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 50/11-1, „Bereich zwischen Kurt-Huber Ring und Industriestraße“ der Stadt Fürstenfeldbruck

Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Strecke 5520 München -Pasing - Buchloe / bei Bahn-km 25,9/ rechts der Bahn

Sehr geehrte Damen und Herren,

die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigt, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zu o. g. Verfahren.

Der o.g. Bauleitplanung wird unter folgenden Bedingungen und Auflagen bzw. Hinweisen zugestimmt:

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls in der Bauleitplanung festzusetzen.

Bei Rückfragen zu diesem Schreiben, steht Ihnen Frau Bücherl gerne zur Verfügung.

+++++++ Wir bitten um Beachtung, dass wir trotz der aktuellen Corona-Virus-Pandemie bemüht sind, die Bearbeitung der Beteiligungen der DB AG und ihrer Konzernunternehmen im Rahmen von Planungs- und Bauvorhaben Dritter innerhalb der gesetzlichen bzw. behördlichen Fristen zu bearbeiten, dies aber aufgrund der aktuellen Situation nicht durchgehend gewährleistet werden kann.

Wir bitten diesbezüglich um Verständnis und um Berücksichtigung in den betroffenen Verfahren. ++++++

+++ Datenschutzhinweis: Aus aktuellem Anlass möchten wir Sie darauf hinweisen, dass die in Stellungnahmen des DB Konzerns enthaltenen personenbezogenen Daten von DB Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern (Vor- und Nachname, Unterschriften, Telefon, E-Mail-Adresse, Postanschrift) vor der öffentlichen Auslegung (insbesondere im Internet) geschwärzt werden müssen. +++

Deutsche Bahn AG
Sitz: Berlin
Registergericht:
Berlin-Charlottenburg
HRB: 50 000
USt-IdNr.: DE 811569869

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Michael Odenwald

Vorstand:
Dr. Richard Lutz,
Vorsitzender

Dr. Levin Holle
Berthold Huber
Dr. Sigrid Evelyn Nikutta
Ronald Pofalla
Martin Seiler

Unser Anliegen:





***** NEU bei DB Immobilien *****

Chatbot Petra steht Ihnen bei allgemeinen Fragen rund um das Thema Beteiligungen der DB bei Bauantrags- / Planungs- und Kabelauskunftsverfahren ab sofort gerne zur Verfügung.
Nutzen Sie dafür folgenden Link oder den QR Code:

<https://www.deutschebahn.com/de/geschaefte/immobilien/-Hallo-und-herzlich-willkommen-bei-der-DB-AG-DB-Immobilien--5750618>



Mit freundlichen Grüßen

Deutsche Bahn AG
DB Immobilien, Region Süd

Robert
Spreng

Digital
unterschrieben
von Robert Spreng
Datum: 2021.06.08
11:46:35 +02'00'

i. V.

D. Bücherl
i. A.

Digital
unterschrieben von
Daniela Bücherl
Datum: 2021.06.08
11:34:54 +02'00'

Bauantrags-Planungs-25.05.2022



Deutsche Bahn AG
DB Immobilien
Barthstr. 12
80339 München

DB AG, DB Immobilien • Barthstraße 12 • 80339 München

www.deutschebahn.com

Stadt Fürstenfeldbruck
Postfach 1645
82245 Fürstenfeldbruck

Daniela Bücherl
Telefon 089/1308-3270
Telefax 089/1308-22106
ktb.muenchen@deutschebahn.com
daniela.buecherl@deutschebahn.com
Zeichen: CR.R 041 Bü
Az.: TOEB-MÜN-22-122079

04.01.2022

Ihr Zeichen/Bearbeitung/Datum: BBP 96-2, Schreiben vom 16.12.2021, Frau Schott

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 50/11-1 „Bereich zwischen Kurt-Huber-Ring und Industriestraße“

Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Strecke: 5520 / München-Pasing - Buchloe / bei Bahn-km 25,9 / rechts der Bahn

Sehr geehrte Damen und Herren,

die DB AG DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigt, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zu o. a. Verfahren.

Gegen die o.g. Bauleitplanung bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen grundsätzlich keine Bedenken.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls in der Bauleitplanung festzusetzen.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

Wir bitten Sie, uns das Abwägungsergebnis zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen.

Für Rückfragen zu diesem Schreiben bitten wir Sie sich an die Mitarbeiterin des Kompetenzteams Baurecht, Frau Bücherl, zu wenden.

+++ Datenschutzhinweis: Aus aktuellem Anlass möchten wir Sie darauf hinweisen, dass die in Stellungnahmen des DB Konzerns enthaltenen personenbezogenen Daten von DB Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern (Vor- und Nachname, Unterschriften, Telefon, E-Mail-Adresse, Postanschrift) vor der öffentlichen Auslegung (insbesondere im Internet) geschwärzt werden müssen. +++

Deutsche Bahn AG
Sitz: Berlin
Registergericht:
Berlin-Charlottenburg
HRB 50 000
USt-IdNr.: DE 811569869

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Michael Odenwald

Vorstand:
Dr. Richard Lutz,
Vorsitzender

Dr. Levin Holle
Berthold Huber
Dr. Daniela Gerd tom Markotten
Dr. Sigrid Evelyn Nikutta
Ronald Pofalla
Martin Seiler

Unser Anliegen:





2/2

***** NEU bei DB Immobilien *****

Chatbot Petra steht Ihnen bei allgemeinen Fragen rund um das Thema Beteiligungen der DB bei Bauantrags- / Planungs- und Kabelauskunftsverfahren ab sofort gerne zur Verfügung.
Nutzen Sie dafür folgenden Link oder den QR Code:

<https://www.deutschebahn.com/de/geschaefte/immobilien/-Hallo-und-herzlich-willkommen-bei-der-DB-AG-DB-Immobilien--5750618>



Mit freundlichen Grüßen

Deutsche Bahn AG
DB Immobilien

Dennis
Trobisch

i. V.

Digital unterschrieben
von Dennis Trobisch
Datum: 2022.01.04
12:14:46 +01'00'

Digital
unterschrieben von
Daniela Bücherl
Datum: 2022.01.04
11:04:34 +01'00'

i. A.

Von: C.Weis@telekom.de [mailto:C.Weis@telekom.de]

Gesendet: Mittwoch, 21. Juli 2021 13:55

An: Bauverwaltung <Bauverwaltung@fuerstenfeldbruck.de>

Betreff: Datenerfassung für Neubaugebiet B-Plan Zwischen Kurt-Huber-Ring und Industriestraße, Vorgang , PN 1002005

Sehr geehrte Damen und Herren,
wir haben unsere Stellungnahme zu o.g. Bauleitplanungsverfahren abgegeben.

Damit das Baugebiet mit moderner Telekommunikationstechnik erschlossen werden kann, benötigen wir von Ihnen zunächst einige wenige Angaben zur vorgesehenen Bebauung.

Bitte beachten Sie:

Wir benötigen die Daten auch im Falle der Erweiterung eines bestehenden Baugebietes, da der Ausbau des erweiterten Bereichs in Glasfasertechnik erfolgen könnte auch wenn der vorhandene Bereich in herkömmlicher Kupfertechnik ausgebaut ist.

Zu Ihrer Information:

Die Deutsche Telekom Technik GmbH entscheidet an zentraler Stelle ob und wie die Telekommunikationsinfrastruktur des Baugebiets errichtet wird. Die Entscheidung erfolgt anhand einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung, deren Grundlage Angaben zur Anzahl der vorgesehenen Wohneinheiten und Gewerbeeinheiten sowie zu eventuellen Ausbauabschnitten sind.

Die benötigten Daten können Sie uns einfach anhand des beiliegenden Datenerfassungsbelegs für Neubaugebiete zukommen lassen. Ohne Angabe dieser Daten kann die Erschließung des Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom nicht erfolgen.

Wir bieten Ihnen auch eine optimierte Abwicklung der Erschließung an. Bitte entnehmen Sie Einzelheiten hierzu der beigelegten Information zum Weilheimer Modell.

Hinweise zum Datenerfassungsblatt für Neubaugebiete:

Die Daten werden von uns benötigt um entscheiden zu können, ob das Baugebiet von der Deutschen Telekom

- nicht erschlossen wird (weil ein anderer Provider die Universaldienstleistungsverpflichtung übernimmt)
- in herkömmlicher Kupfertechnik gebaut wird
- in Glasfasertechnik (FTTH) gebaut wird

Sollten die Daten bis zum Beginn der Erschließungsmaßnahmen nicht vorliegen und verarbeitet sein, so tritt folgende Situation ein:

- das Baugebiet ist uns praktisch unbekannt, da der Prozess zur Bearbeitung der Ausbauentscheidung durch unsere Zentrale aufgrund fehlender Daten nicht gestartet werden konnte
- es erfolgt keine Teilnahme an Spartenterminen, da über die Art des Ausbaus nicht entschieden wurde und somit Aussagen über Trassen und Standorte von Gehäusen nicht möglich sind
- der Beginn unserer Baumaßnahme verzögert sich
- **die Bewohner sind zum Zeitpunkt des Einzugs eventuell nicht mit Telefon / Internet versorgt**

Wir bitten Sie deshalb, uns die Daten so bald wie möglich zukommen zu lassen.

Wichtig: Bitte beachten Sie unsere Hinweise zur optimierten Erschließung des Baugebiets im Rahmen unseres Weilheimer Modells.

Für Ihre Mithilfe bedanken wir uns schon im Voraus.

Die Frist zur Abgabe der Stellungnahme fiel leider komplett in meine Urlaubszeit und war mangels Stellvertretung von daher nicht einzuhalten.

Wir hoffen, dass Sie sich auch mit der verspäteten Abgabe anfreunden können, zumal wir ja keine Einwände haben.

Mit freundlichen Grüßen
Christian Weis

**DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
TECHNIK NIEDERLASSUNG SÜD**

Christian Weis
Gablinger Straße 2, 86368 Gersthofen
+49 821-456-23376 (Tel.)
+49 151 7412 0983 (Mobil)
E-Mail: c.weis@telekom.de
www.telekom.de

ERLEBEN, WAS VERBINDET.

Die gesetzlichen Pflichtangaben finden Sie unter:
www.telekom.de/pflichtangaben-dttechnik

GROSSE VERÄNDERUNGEN FANGEN KLEIN AN - RESSOURCEN SCHONEN UND NICHT JEDE E-MAIL DRUCKEN.



Datenerfassung Neubaugebiet

Alternativ zu diesem Erfassungsblatt können Sie uns die Daten auch über folgende Seite übermitteln:

<https://www.telekom.de/kontakt/e-mail-kontakt/neubaugebiete-melden>

PLZ, Stadt/Gemeinde

82245 Fürstenfeldbruck

Bezeichnung des Neubaugebiets

Baubeginn der Erschließung (KW/Jahr)

Bauende der Erschließung (KW/Jahr)

Erstbezug (Monat/Jahr)

(bitte immer angeben s. Hinweis)

Anzahl Parzellen

Anzahl Wohneinheiten

Anzahl Gewerbeeinheiten

Falls Bauabschnitte geplant sind, bitte dies hier angeben

Bauabschnitt 2

Beginn (KW/Jahr)

Ende (KW/Jahr)

Erstbezug (Monat/Jahr)

Anzahl Parzellen

Anzahl Wohneinheiten

Anzahl Gewerbeeinheiten

Bemerkungen / weitere Informationen zum Neubaugebiet

Sollte die Anzahl der Parzellen bzw. der Wohn- und Geschäftseinheiten noch nicht endgültig feststehen so geben Sie uns dies bitte geschätzt an - diese Angabe ist nicht rechtsverbindlich.

Bitte beachten Sie: wir benötigen die Daten auch im Falle der Erweiterung eines bestehenden Baugebietes. Hinweis zum Feld "Erstbezug": diesen Termin benötigen wir um Produkte termingerecht bereitstellen zu können.

Falls nicht schon erfolgt bitten wir, uns den Bebauungsplan als PDF-Datei zuzusenden.

Die Telekom Deutschland GmbH beauftragt für die Erschließung in der Regel direkt die bauausführende Tiefbaufirma bzw. erschließt in Koordination mit dem örtlichen EVU.

Wichtige Angaben:

Es wurden bereits Adressen vergeben

Adressen werden voraussichtlich vergeben ab (KW/Jahr):

die Erschließung mit Telekommunikationsanlagen erfolgt durch den Provider:

Ihre E-Mail-Adresse für weiteren Schriftverkehr:

.....
Datum, Name Ansprechpartner

Bitte beachten Sie die Hinweise auf der Rückseite und senden die Angaben an:

Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung Süd
z. Hd. Herrn Christian Weis
Gablinger Str. 2
86368 Gersthofen

oder per Mail an:
T_NL_Sued_PTI23_Bauleitplanung@telekom.de

Bei Fragen wenden Sie sich bitte an
Herrn Roland Reichart
Telefon: 0831-2003059

Intern: PN 1002005 21.07.2021

Hinweise zum Datenerfassungsblatt für Neubaugebiete

Die Daten werden von uns benötigt um entscheiden zu können, ob das Baugebiet von der Deutschen Telekom

- nicht erschlossen wird (weil ein anderer Provider die Universaldienstleistungsverpflichtung übernimmt)
- in herkömmlicher Kupfertechnik gebaut wird
- in Glasfasertechnik (FTTH) gebaut wird

Die Entscheidung wird von unserer Zentrale anhand einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung getroffen. Ihre Angaben dienen hierfür als Berechnungsrundlage. Sollte dies bis zum Beginn der Erschließungsmaßnahmen nicht erfolgt sein, so tritt folgende Situation ein:

- das Baugebiet ist uns faktisch unbekannt, da der Prozess zur Bearbeitung der Ausbauentscheidung durch unsere Zentrale aufgrund fehlender Daten nicht gestartet werden konnte
- es erfolgt keine Teilnahme an Spartenterminen, da über die Art des Ausbaus nicht entschieden wurde und somit Aussagen über Trassen und Standorte von Gehäusen nicht möglich sind
- der Beginn unserer Baumaßnahme verzögert sich
- die Bewohner sind zum Zeitpunkt des Einzugs eventuell nicht mit Telefon / Internet versorgt

Wir bitten deshalb, uns die Daten frühestmöglich zu übermitteln.

Vielen Dank.



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
Bahnhofstr. 35, 87435 Kempten

Zwischenräume
Architekten + Stadtplaner GmbH
Insterburger Str. 7

81929 München

REFERENZEN
ANSPRECHPARTNER
TELEFONNUMMER
DATUM
BETRIFFT

Christian Weis
+49 821-456-23376 (Tel.)
21.07.2021
Stadt Fürstfeldbruck / Lkr Fürstfeldbruck
B-Plan Zwischen Kurt-Huber-Ring und Industriestraße
Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 Abs. 1 BauGB i.V.m. §3 Plansicherungsgesetz (PlanSIG)
Verfahren nach §4 Abs. 1 BauGB
Vorgang 2021440, ID1002005

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.

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

E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de
Fax: +49 391 580213737
Telefon: +49 251 78877701

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

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

Hausanschrift: Deutsche Telekom Technik GmbH, T NL Süd, PTI 23, Bahnhofstr. 35, 87435 Kempten

Aufsichtsrat: Niek Jan van Damme (Vorsitzender)

Geschäftsführung: Walter Goldenits (Vorsitzender), Maria Stettner, Dagmar Vöckler-Busch

Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190

Sitz der Gesellschaft: Bonn

USt-IdNr.: DE 814645262



Datum 21.07.2021
Empfänger
Blatt 2

Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:

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

Diese Adresse bitte wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden.

Für die Beteiligung danken wir Ihnen.

Mit freundlichen Grüßen

Christian Weis

Planungs-
Bauaussschuss-
25.05.2022



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
Bahnhofstr. 35, 87435 Kempten

Zwischenräume
Architekten + Stadtplaner GmbH
Insterburger Str. 7
81929 München

REFERENZEN

ANSPRECHPARTNER

Christian Weis

TELEFONNUMMER

+49 821-456-23376 (Tel.)

DATUM

01.03.2022

BETRIFFT

Stadt Fürstentfeldbruck / Lkr Fürstentfeldbruck
B-Plan Nr. 50/11-1 Bereich zwischen Kurt-Huber-Ring und Industriestraße
Verfahren gemäß §13a BauGB sowie gem. §4 Abs. 2 BauGB
Vorgang 2022122, PN 1002005

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI Aktenzeichen 2021440 vom 21.07.2021 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt mit folgender Änderung weiter: Sollten Ihnen inzwischen genaue Objektdaten (Anzahl der Parzellen und Wohneinheiten) sowie Termindaten (Baubeginn/Bauende/Erstbezugstermin) bekannt sein, so bitten wir um zeitnahe Information oder auch Rücksendung des Datenerfassungsbogens.

Vielen Dank

Mit freundlichen Grüßen

Christian Weis

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

Hausanschrift: Deutsche Telekom Technik GmbH, T NL Süd, PTI 23, Bahnhofstr. 35, 87435 Kempten

Aufsichtsrat: Niek Jan van Damme (Vorsitzender)

Geschäftsführung: Walter Goldenits (Vorsitzender), Maria Stettner, Dagmar Vöckler-Busch

Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190

Sitz der Gesellschaft: Bonn

USt-IdNr.: DE 814645262



Energie Südbayern GmbH, Maisacher Straße 117, 82256 Fürstenfeldbruck

An
Bauverwaltung
Sachbearbeiter: Frau Carina Schott
Hauptstrasse 31
Postfach 1645
82245 Fürstenfeldbruck

Ihre Nachricht vom: 16.12.2021
Ihr Zeichen:
Unser Zeichen: BS FB / sw
Durchwahl: 08141/5022-10
Pers. Fax: 08141 / 502250
E-Mail: werner.stoessl@esb.de

27.12.2021

Bebauungsplan Nr.50/11-1 „Bereich Kurt Huber Ring - Industriestrasse „

Sehr geehrte Frau Schott,

wir bedanken uns für die Zusendung des o.g. Bebauungsplanes der Gemarkung Fürstenfeldbruck. Kurt Huber Ring _ Industriestrasse Flur Nr.1000/1
Als mit dem operativen Netz betrieb betrauter Betriebsführer der Energienetze BayernGmbH&Co.KG nehmen wir Stellung wie folgt.

Im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich Gas Hochdruck und Gas Mitteldruck Leitungen der Energienetze Bayern/Energie Südbayern. Unsere Stellungnahme lautet wie folgt:

Wir bitten um Beachtung:

- Leitungstrassen sind von Bebauungen und Baumbepflanzung freizuhalten.
- Bei der Gestaltung von Pflanzgruben müssen die Regeln der Technik eingehalten werden. Diese beinhalten, dass genügend Abstand zu unseren Versorgungsleitungen eingehalten wird, oder ggf. Schutzmaßnahmen erforderlich sind.

Einen Übersichtslageplan haben wir beigelegt.

Bei Rückfragen steht Ihnen in unserem Haus Herr Niklas unter der Telefonnummer 08141/5022-14 gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Energienetze Bayern GmbH & Co.KG

i.A. Niklas

i.A. Stössl

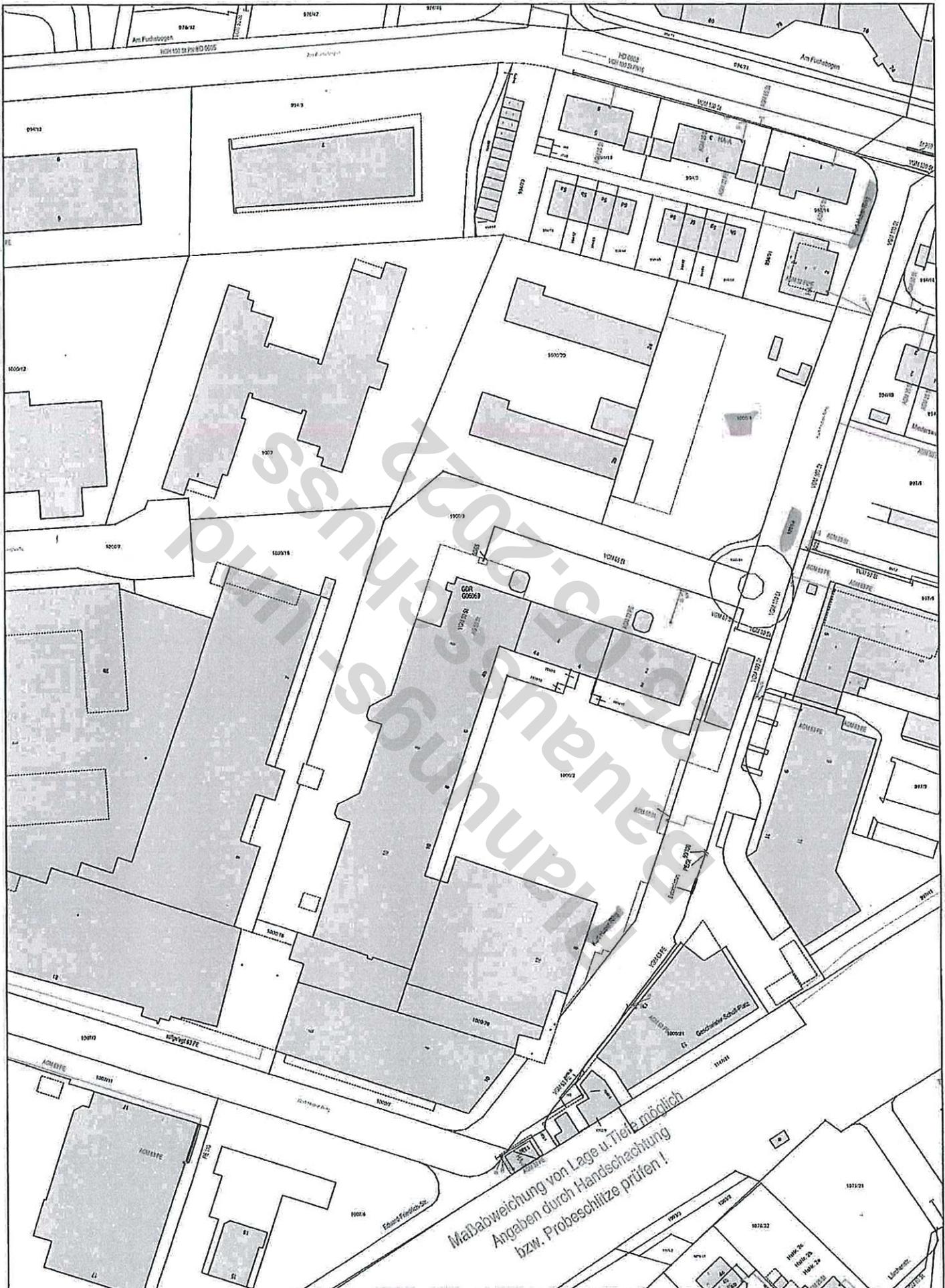
Energie Südbayern GmbH

Betriebsstelle Fürstenfeldbruck

Vorsitzender des Aufsichtsrats: Ewald Woste, Geschäftsführer: Werner Bähre, Norbert Kindermann (slv.)
Sitz der Gesellschaft: München, Registergericht: München HRB 5881
Stadtsparkasse München, Konto 292300, BLZ 70150000
Postbank München, Konto 74551-801, BLZ 70010080 und Bayerische Landesbank, Konto 51426, BLZ 70050000

Maisacher Straße 117, 82256 Fürstenfeldbruck
Telefon: 08141/5022-0, Fax: 08141/5022-50
E-Mail: service@esb.de
Internet: www.esb.de





Maßabweichung von Lage u. Tiefe möglich
 Angaben durch Handschachtung
 bzw. Probeschlitze prüfen!

FFB Kurt Huber Ring - Industriestrasse Fl. Nr. 1000/8 Plan: Gas (Übersicht 1000)		Bebauungsplan 50/11 Plot 1	
 Energienetze Bayern	Gültig bis:	Betriebsstelle: Fb Maßabweichungen von Lage und Tiefe möglich. Angaben durch Handschachtung bzw. Probeschlitze prüfen. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet!	
	Maßstab: 1 : 1000 Datum: 27.12.2021		

Handwerkskammer für München und Oberbayern · Postfach 34 01 38 · 80098 München

Stadt Fürstenfeldbruck
Frau Carina Schott
Hauptstraße 31
82256 Fürstenfeldbruck

Landespolitik,
Kommunalpolitik und
Verkehr

**1. Änderung des Vorhabenbezogener Bebauungsplans
Nr. 50/11-1 „Bereich zwischen Kurt-Huber-Ring
und Industriestraße“ im Verfahren nach § 13a BauGB
Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

22. Juni 2021

Sehr geehrte Frau Schott,

die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Gelegenheit zur Äußerung im Rahmen des o.a. Beteiligungsverfahrens der Stadt Fürstenfeldbruck zur beabsichtigten Änderung des o.a. seit 2008 rechtskräftigen Bebauungsplans zur Schaffung einer planerischen Grundlage für die Nachfolgenutzung des ehemaligen bisher als Mischbaufläche festgesetzten Brachfläche im Bereich der Fl.Nr. 1000/01 im südwestlichen Stadtteil Buchenau nördlich des Geschwister-Scholl-Platzes (laut textl. Erläuterung der zweite zentrale Versorgungsbereich Fürstenfeldbrucks) westlich des Kurt-Huber-Rings, wobei im Zuge der Änderung auch darüber hinaus die Fl.-Nrn. 1000/8 und 1000/31 einbezogen werden. Der Flächennutzungsplan der Stadt stellt das ca. 0,37 ha große Plangebiet als Mischbaufläche dar, genauso wie die umliegenden Flächen, in die der Geltungsbereich eingebettet ist; der Geltungsbereich, der wie oben erwähnt auch durch die bisherige Ursprungsbebauungsplanung als Mischgebiet gemäß § 6BauNVO zu beurteilen war, soll durch den vorliegenden Bebauungsplan überplant und damit im Geltungsbereich vollständig ersetzt werden, der künftig ein Urbanes Gebiet nach § 6aBauNVO festsetzt. Zum Zwecke der Nachverdichtung mit fast ausschließlich Wohnen in den Obergeschossen und Kinderbetreuungseinrichtungen, 7 Apartments und sowie nicht wesentlich störenden Gewerbenutzungen in zwei oder drei Gewerbeeinheiten (darunter Bäckerei mit Cafe) im Erdgeschossbereich wird die zulässige überbaubare Grundfläche und Geschoßfläche deutlich erhöht gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplans von 2008.

Ansprechpartner:
Isabella Hößl
Telefon 089 5119-458
Telefax 089 5119-305
isabella.hoessler@hwk-muenchen.de

Handwerkskammer
für München und Oberbayern
Max-Joseph-Straße 4
80333 München

info@hwk-muenchen.de
www.hwk-muenchen.de

Präsident:
Dipl.-Ing. Franz Xaver Peteranderl

Hauptgeschäftsführer:
Dr. Frank Hüpers

Münchner Bank
BLZ 701 900 00
Konto 0 500 102 270
IBAN DE38 7019 0000 0 500 102 270
BIC (Swift-Code) GENODEF1M01

**+++ Aktuelle Informationen rund um das Coronavirus und Hinweise für
Betriebe finden Sie auf unserer Webseite: www.hwk-muenchen.de/corona +++**

Das Planvorhaben ist auch vor dem Hintergrund der großen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum und einem knappen Angebot an ebendiesen Flächen im Großraum München zu beurteilen und als Baulückenfüllung eine prinzipiell zu befürwortende Maßnahme der Innenentwicklung. Trotz alledem muss sich die hinzukommende Bebauung in das beschriebene durch unterschiedliche mischbauliche Nutzungen vorgeprägte bauliche Umfeld einfügen:

Es ist grundsätzlich darauf zu achten, dass durch das Heranrücken der neu hinzukommenden (Wohn-)bebauung im Rahmen der Baulückenfüllung keine Konflikte zwischen den unterschiedlich schutzbedürftigen Nutzungen Wohnen und Gewerbe entstehen. Rein vorsorglich möchten wir hinzuweisen, dass für handwerkliche Betriebe in der baulichen Umgebung des Plangebiets grundsätzlich weiterhin gewährleistet werden muss, dass diese weder in Hinsicht auf ihren ordnungsgemäßen Betriebsablauf und Betriebsverkehr, noch hinsichtlich betriebsüblicher Emissionen und insbesondere mit dem Bestandsschutz einhergehender angemessener Weiterentwicklungsmöglichkeiten am Standort, auch in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht, eingeschränkt oder gar gefährdet werden.

Und es wäre zu begrüßen, wenn der gemischten Strukturen der östlich und südlich angrenzenden Areale entsprechend auch nicht störenden Handwerks- und Gewerbestrukturen Entwicklungsmöglichkeiten im Plangebiet eingeräumt würden.

Die Schaffung kleinerer Gewerbeeinheiten und ein Branchenmix unterstützen die Sicherung klein- und mittelständischer Handwerksbetriebe im Quartier – diese Überlegung finden sich auch- wenn auch untergeordneter als im früheren Mischgebiet- im vorliegenden Entwurf wieder, was positiv hervorzuheben ist: Wie zumindest dem Gutachten zum Immissionsschutz zu entnehmen ist-, ist gezielt auch die Ansiedlung von einer Bäckerei als Unternehmen des Lebensmittelhandwerks vorgesehen, was wir positiv hervorheben möchten.

Es ist bedauerlich, dass die ursprünglich festgesetzten Strukturen eines in den den Nutzungsarten ausgewogenen Mischgebiets letztlich nicht umgesetzt werden können.

Dementsprechend wäre es im Sinne einer Kompensation ein wichtiger Schritt, wenn für den weiterhin vorhandenen Bedarf an zugleich gewerblich und wohnbaulich nutzbarer Baufläche an anderer Stelle im Stadtgebiet ausreichend und adäquaten Ersatz geschaffen werden kann.

Daher wir die Stadt Fürstenfeldbruck grundsätzlich, planerische Bemühungen um die Erhaltung der nicht nur wohnbaulich geprägten Strukturen im Stadtgebiet fortzusetzen: Im Rahmen der weiteren Planungen ist es wesentlich, das charakteristische Nebeneinander von nicht (wesentlich)störenden, gewerblichen Nutzungen und Wohnen zu sichern und weiter fördern. Eine gute Nutzungsmischung trägt zur nachhaltigen Entwicklung lebendiger Quartiere bei, indem sie Arbeiten und Wohnen zusammenbringt, für kurze Wege,

wohnortnahe Arbeits- und Ausbildungsplätze sorgt und Versorgungsstrukturen sichert. Wir möchten Sie daher bitten, Ihre Bemühungen zur Ansiedlung von nicht wesentlich störender gewerblicher Nutzung in den ausgewiesenen Mischbauflächen grundsätzlich langfristig weiter zu verfolgen und neben einer ausgewogenen qualitativen auch weiterhin vor allem auch eine quantitative Durchmischung anzustreben.

Zwar ist die Schaffung öffentlicher Stellflächen u.a. zur Nutzung für das vorgesehene Gewerbe im Erdgeschoss Teil der Planungen; die aufgrund des Mobilitätskonzepts reduzierte nachzuweisende Stellplatzanzahl ist jedoch noch einmal kritisch zu hinterfragen, um im Vorfeld zu verhindern, dass der evtl. zu niedrig prognostizierte Stellplatzbedarf für die Wohnnutzungen im Plangebiet sich damit auf die o.g. öffentliche Stellplätze verlagert, so dass künftig keine ausreichenden Stellplatzkapazitäten zur Nutzung durch z.B. Handwerksbetriebe zur Verfügung stehen, die darauf angewiesen sind, mit ihren Fahrzeugen im Plangebiet zu liefern oder zu leisten, um Aufträge auszuführen und diese dadurch in ihren Arbeitsmöglichkeiten und in ihren Betriebsabläufen (möglichweise massiv) behindert werden.

Mit freundlichen Grüßen



Isabella Hößl
Referentin



Handwerkskammer für München und Oberbayern · Postfach 34 01 38 · 80098 München

Stadt Fürstenfeldbruck
Frau Carina Schott
Hauptstraße 31
82256 Fürstenfeldbruck

Landespolitik,
Kommunalpolitik und
Verkehr

**1. Änderung des Vorhabenbezogener Bebauungsplans
Nr. 50/11-1 „Bereich zwischen Kurt-Huber-Ring
und Industriestraße“ im Verfahren nach § 13a BauGB
Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB**

15. Februar 2022

Sehr geehrte Frau Schott,

die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die erneute Möglichkeit zur Stellungnahme zu o.a. Verfahren der Stadt Fürstenfeldbruck und nimmt die im Zuge des Beteiligungsverfahrens vorgenommenen Änderungen am Bebauungsplanentwurf als v.a. auf neu vorliegenden oder überarbeiteten Gutachten basierende Ergänzungen und Anpassungen zur Kenntnis. Die in der Stellungnahme von Juni 2021 vorgebrachten Äußerungen werden von unserer Seite weiterhin aufrecht erhalten und sind als grundsätzlich weiterhin gültig zu betrachten.

Ansprechpartner:
Isabella Hößl
Telefon 089 5119-458
Telefax 089 5119-305
isabella.hoessl@hwk-muenchen.de

Handwerkskammer
für München und Oberbayern
Max-Joseph-Straße 4
80333 München

info@hwk-muenchen.de
www.hwk-muenchen.de

Präsident:
Dipl.-Ing. Franz Xaver Peteranderl

Hauptgeschäftsführer:
Dr. Frank Hüpers

Münchner Bank
BLZ 701 900 00
Konto 0 500 102 270
IBAN DE38 7019 0000 0 500 102 270
BIC (Swift-Code) GENODEF1M01

Mit freundlichen Grüßen

Isabella Hößl
Referentin

Von: Koordinationsanfrage Vodafone Kabel Deutschland
[mailto:koordinationsanfragen.de@vodafone.com]
Gesendet: Dienstag, 15. Juni 2021 15:14
An: Schott, Carina <Carina.Schott@fuerstenfeldbruck.de>
Betreff: Stellungnahme S01025800, VF und VFKD, Stadt Fürstenfeldbruck, BBP 96-2,
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 50/11-1 "Bereich zwischen Kurt-Huber-Ring und
Industriestraße"

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
Betastr. 6-8 * 85774 Unterföhring

Stadt Fürstenfeldbruck - Carina Schott
Hauptstr. 31
82256 Fürstenfeldbruck

Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S01025800
E-Mail: TDR-S-Bayern.de@vodafone.com
Datum: 15.06.2021
Stadt Fürstenfeldbruck, BBP 96-2, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 50/11-1 "Bereich
zwischen Kurt-Huber-Ring und Industriestraße"

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 06.05.2021.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDR-S-Bayern.de@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

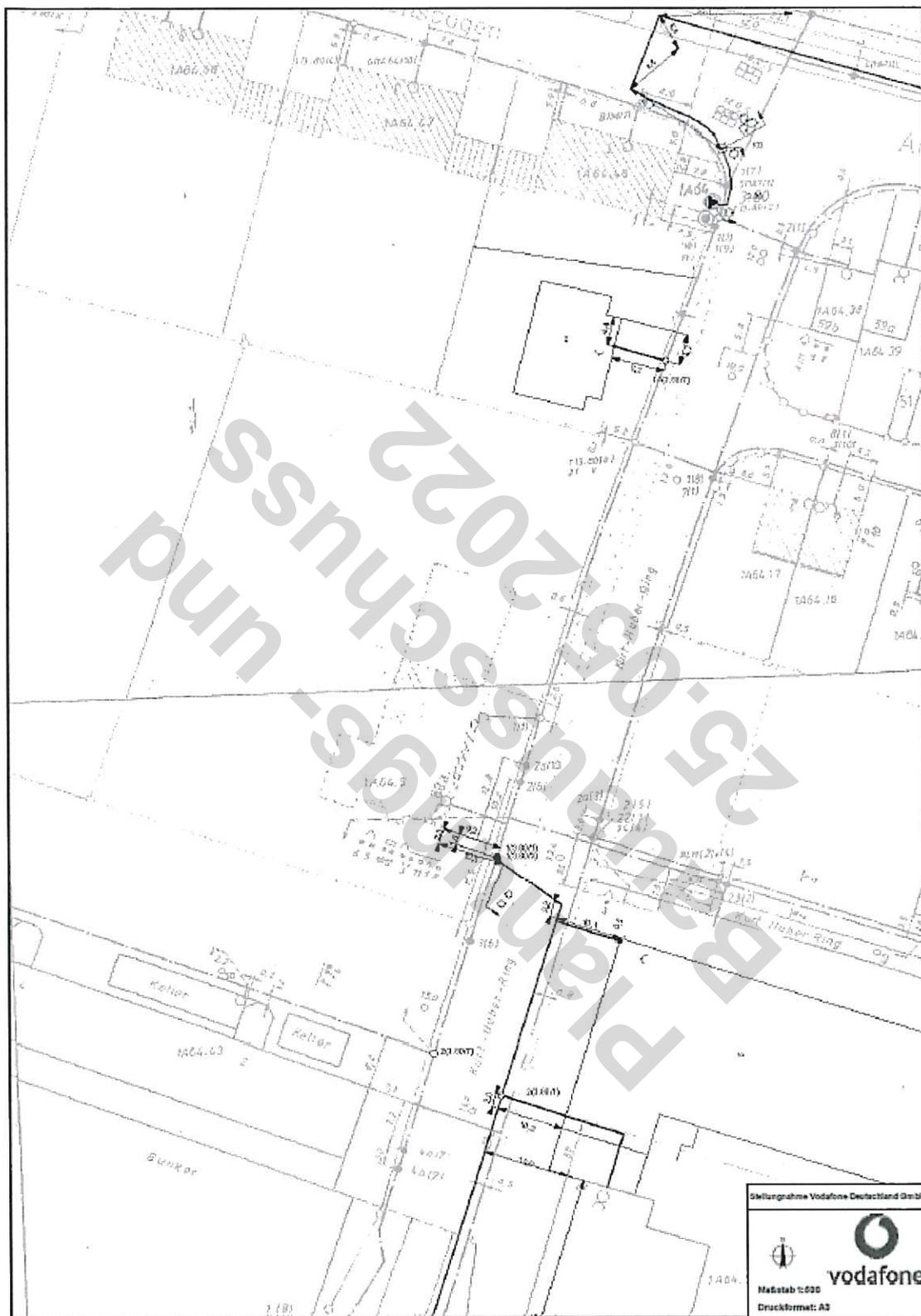
Anlagen:
Lageplan(-pläne)

Weiterführende Dokumente:

- Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH
- Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH

Freundliche Grüße
Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.



Erstellungsdatum 15.06.2021

© Vodafone Deutschland GmbH / © Vodafone GmbH

Von: Koordinationsanfrage Vodafone Kabel Deutschland
[mailto:koordinationsanfragen.de@vodafone.com]
Gesendet: Dienstag, 15. Februar 2022 16:05
An: Schott, Carina <Carina.Schott@fuerstenfeldbruck.de>
Betreff: Stellungnahme S01123972, VF und VFKD, Stadt Fürstenfeldbruck, BBP 96-2,
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 50/11-1 "Bereich zwischen Kurt-Huber-Ring und
Industriestraße"

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
Betastr. 6-8 * 85774 Unterföhring

Stadt Fürstenfeldbruck - Carina Schott
Hauptstr. 31
82256 Fürstenfeldbruck

Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S01123972
E-Mail: TDR-S-Bayern.de@vodafone.com
Datum: 15.02.2022
Stadt Fürstenfeldbruck, BBP 96-2, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 50/11-1 "Bereich
zwischen Kurt-Huber-Ring und Industriestraße"

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 16.12.2021.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDR-S-Bayern.de@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

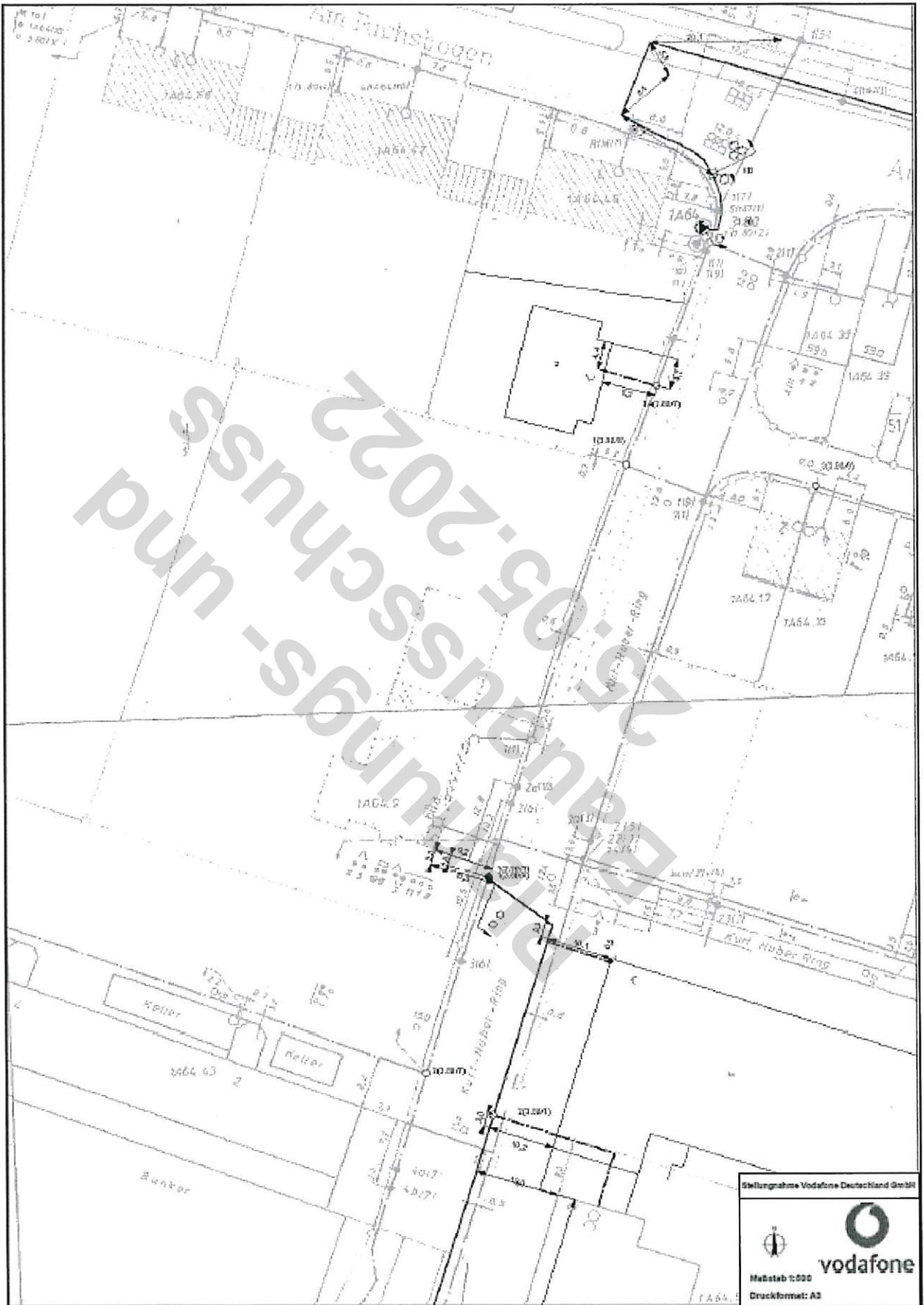
Anlagen:
Lageplan(-pläne)

Weiterführende Dokumente:

- [Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH](#)
- [Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone GmbH](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH](#)

Freundliche Grüße
Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.



Erstellungsdatum: 16.02.2022

© Vodafone Deutschland GmbH / © Vodafone GmbH

Stellungsnahme Vodafone Deutschland GmbH



vodafone

Maßstab: 1:500
Druckformat: A3



**Kreisbrandinspektion
des
Landkreises Fürstentfeldbruck**



Kreisbrandinspektion Fürstentfeldbruck
KBI Hendrik Cornell, Am Schlag 03, 82223 Eichenau

**Kreisbrandinspektor
Hendrik Cornell**
Am Schlag 03
82223 Eichenau

Stadt Fürstentfeldbruck
Postfach 1645
82245 Fürstentfeldbruck

Telefon: 0 81 41/ 8 23 94
Telefax: 0 81 41/22849-6040
Handy : 0173/156 92 01
Cornell@KBI-FFB.de

Ihr Schreiben vom
06.05.2021

Ihr Zeichen
BBP 96-2, Frau Schott

Datum
20.06.2021

**Bauleitplanung;
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 50/11-1 „Bereich zwischen Kurt-Huber-Ring
und Industriestraße“;
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss; Verfahren gem. § 13 a BauGB
Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 I BauGB iVm. § 3 PlanSiG, Verfahren gem § 4 I
BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf die o.g. Aufstellung des Bebauungsplanes gehen wir davon aus, dass die für die Feuerwehr maßgeblichen Belange, insbesondere Erschließung, Zugänglichkeit, Anletermöglichkeiten, Löschwasserversorgung, Löschwasserrückhaltung, ggf. Brandmeldeanlage etc. im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt werden.

Freundliche Grüße

Hendrik Cornell, Kreisbrandinspektor

Von: cornell@kbi-ffb.de [mailto:cornell@kbi-ffb.de]
Gesendet: Freitag, 31. Dezember 2021 15:39
An: Bauleitplanung Fürstenfeldbruck <Bauleitplanung@fuerstenfeldbruck.de>
Betreff: Bebauungsplan Nr. 50/11-1 - Kurt-Huber-Ring

Bebauungsplan Nr. 50/11-1 – Bereich zwischen Kurt-Huber-Ring und Industriestraße

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 16.12.2021 verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 20.06.2021

Freundliche Grüße

Hendrik Cornell
Kreisbrandinspektor

Kreisbrandinspektion Lkr. Fürstenfeldbruck

Mobil: 0173 1569201
Mail: cornell@kbi-ffb.de
Fax: 08141 22849-6040
www.kreisbrandinspektion-ffb.de

Regierung von Oberbayern



Regierung von Oberbayern • 80534 München

Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck
Postfach 1645
82245 Fürstenfeldbruck

- per E-Mail bauverwaltung@fuerstenfeldbruck.de -

Bearbeitet von	Telefon/Fax	Zimmer	E-Mail
Dr. Sebastian Wagner	+49 (89) 2176-2156 +49 (89) 2176-402156	4412	sebastian.wagner@reg-ob.bayern.de
Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unser Geschäftszeichen	München,
BBP 96-2	06.05.2021	ROB-2-8314.24_01_FFB-7-2-11	28.05.2021

**Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck, FFB;
Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 50/11-1 „Be-
reich zwischen Kurt-Huber Ring und Industriestraße“;
§ 13 a i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme zur o.g. Bauleitplanung ab.

Sachverhalt

Die Stadt Fürstenfeldbruck beabsichtigt die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines mehrgeschossigen (3 – 7 Geschosse) Gebäudes mit überwiegend Wohnnutzung zu schaffen. Im Erdgeschoss soll auch gewerbliche Nutzung sowie eine Kindertagesstätte zulässig sein. Das derzeit brachliegende Plangebiet (ca. 0,3 ha) liegt im Südwesten von Fürstenfeldbruck innerhalb bestehender Bebauung, ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt und soll im Wesentlichen als Urbanes Gebiet festgesetzt werden. Der Flächennutzungsplan soll im Nachgang bei Gelegenheit angepasst werden.

Bewertung

Die Planungen sind als Vorhaben der verdichteten Innenentwicklung grundsätz-

Dienstgebäude
Maximilianstraße 39
80538 München
U4/U5 Lehel
Tram 16/19 Maxmonument

Telefon Vermittlung
+49 89 2176-0
Telefax
+49 89 2176-2914

E-Mail
poststelle@reg-ob.bayern.de
Internet
www.regierung.oberbayern.bayern.de



lich zu begrüßen, sie stehen den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Hinweis

Vorsorglich ist darauf hinzuweisen, dass im Zuge der kommunalen Bauleitplanung die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen gem. LEP 5.3.1 Z zu vermeiden ist.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Sebastian Wagner

Sachgebiet 24.2 - Landes- und Regionalplanung
in den Regionen Ingolstadt (10) und München (14)

Planungs- und
Bauausschuss
25.05.2022



Regierung von Oberbayern

Regierung von Oberbayern • 80534 München

Stadt Fürstenfeldbruck
Hauptstraße 31
82256 Fürstenfeldbruck

- per E-Mail Bauleitplanung@fuerstenfeldbruck.de -

Bearbeitet von Dr. Sebastian Wagner	Telefon/Fax +49 (89) 2176-2156 +49 (89) 2176-402156	Zimmer 4412	E-Mail sebastian.wagner@reg-ob.bayern.de
Ihr Zeichen BBP 96-2	Ihre Nachricht vom 16.12.2021	Unser Geschäftszeichen ROB-2-8314.24_01_FFB-7-2-30	München, 11.01.2022

**Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck, FFB;
Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 50/11-1 „Be-
reich zwischen Kurt-Huber Ring und Industriestraße“;
§ 13 a i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgen-
de Stellungnahme zur o.g. Bauleitplanung ab.

Zu den o.g. Planungen wurde bereits mit Schreiben vom 28.05.2021 Stellung
genommen und keine grundsätzlichen Einwände geäußert. Da die Planungen in
den landesplanerisch relevanten Grundzügen unverändert geblieben sind, ste-
hen diese weiterhin den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Sebastian Wagner

Sachgebiet 24.2 - Landes- und Regionalplanung
in den Regionen Ingolstadt (10) und München (14)

Dienstgebäude
Maximilianstraße 39
80538 München
U4/U5 Lehel
Tram 16/19 Maxmonument

Telefon Vermittlung
+49 89 2176-0
Telefax
+49 89 2176-2914

E-Mail
poststelle@reg-ob.bayern.de
Internet
www.regierung.oberbayern.bayern.de



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

Wichtiger Hinweis:

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

1.	Gemeinde	
	Stadt Fürstenfeldbruck Postfach 1645 82245 Fürstenfeldbruck	
	<input type="checkbox"/> Flächennutzungsplan	<input type="checkbox"/> mit Landschaftsplan
-	<input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan Nr. 50/11-1 „Bereich zwischen Kurt-Huber Ring und Industriestraße“ für das Gebiet	
	<input type="checkbox"/> mit Grünordnungsplan	
	dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
	<input type="checkbox"/> Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan	
	<input type="checkbox"/> Sonstige Satzung	
	<input type="checkbox"/> Frist für die Stellungnahme (§ 4 BauGB)	
	<input type="checkbox"/> Frist: 1 Monat (§ 2 Abs 4 BauGB-MaßnahmenG)	
2.	Träger öffentlicher Belange	
	Wasserwirtschaftsamt München – Heßstraße 128 - 80797 München Bearbeiter: Florian Klein Tel.: +49 (89) 21233 2630	
	Az: 3-4622-FFB 07-17284/2021	Ihr Az: BBP 96-2 , Schr. v. 06.05.2021
2.1	<input type="checkbox"/> Keine Äußerung	
2.2	<input type="checkbox"/> Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen	
2.3	<input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes	

2.4

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)

Rechtsgrundlagen

Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

2.5

X

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Verunreinigter Bodenaushub:

Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DepV) maßgeblich.

Laut der Entwurfsplanung für die Entwässerung der Fa. Isarkies liegt für das Planungsgebiet ein Baugrundgutachten aus dem Jahr 2011 vor.

Demnach muss auf dem Grundstück mit einer 0,4 m mächtigen Auffüllung gerechnet werden. Verunreinigter Bodenaushub muss fachgerecht entsorgt werden.

Wir empfehlen in die Hinweise der Satzung folgende Formulierung mit aufzunehmen:

„Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).“

Niederschlagswasserbeseitigung:

Laut oben genannter Entwässerungsplanung beträgt die versiegelte Fläche > 1000 m². Demnach muss beim Landratsamt Fürstentfeldbruck für die Niederschlagswasserbeseitigung eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt werden.

WASSERWIRTSCHAFTSAMT MÜNCHEN

München, den 26.05.2021

.
gez
Florian Klein
BOR

Planungs- und
Bauausschuss
25.05.2022



BUND
Naturschutz
in Bayern e.V.

BUND Naturschutz in Bayern e.V. Kreisgruppe Fürstenfeldbruck Am Brunnenhof 14 82256 Fürstenfeldbruck

An die
 Stadt Fürstenfeldbruck
 Hauptstraße 32
 82256 Fürstenfeldbruck

Kreisgruppe
Fürstenfeldbruck
 Am Brunnenhof 14
 82256 Fürstenfeldbruck
 Telefon: 08141/ 69 67
 Telefax: 08141/ 51 45 84

fuerstenfeldbruck@bund-
 naturschutz.de
 www.fuerstenfeldbruck.bund-
 naturschutz.de

1. Vorsitzende:
Eugenie Scherb
 Dohlenstraße 1
 82223 Eichenau

Telefon: 08141/ 72892
 E-Mail:
 eugenie.scherb@gmx.de

Ihr Schreiben vom 06.05.2021
 FFB, den 21.06.2021

**Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 50/11-1 „Bereich
 zwischen Kurt Huber Ring und Industriestraße“**

**Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss; Verfahren gemäß §13a BauGB;
 Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 Abs.1 BauGB i.V.m. §3 PlanSiG,
 Verfahren gemäß §4 Abs.1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Zusendung der Unterlagen zu obiger Bebauungsplan-Verfahren.
 Im Namen des Landesverbandes BUND Naturschutz in Bayern e.V. (BN) nehmen wir
 dazu wie folgt Stellung:

1. Bebauungsdichte und sommerlicher Hitzeschutz:

In Anbetracht der zentralen Lage des Bauvorhabens in der Buchenau halten wir die
 Dichte der Bebauung städtebaulich für angemessen, die Betonung der Ecke mit dem
 Turm und die Gestaltung des Innenhofs für gut gelöst. Trotzdem muss an dieser
 Stelle, wo ein Großteil der umgebenden Flächen versiegelt ist, mit geeigneten
 Maßnahmen einer Überhitzung im Sommer entgegengewirkt werden.

>>> Wir regen deshalb Folgendes an:

1. Möglichst viele befestigte Flächen mit versickerungsfähigen Belägen ausstatten.
2. Alle Flachdächer, auch die von Fahrradabstellplätzen, begrünen.

Bankverbindung und
 Spendenkonto:
 Sparkasse Fürstenfeldbruck
 IBAN:
 DE94700530700008056814
 BIC:
 BYLADEM1FFB

3. Die Begrünung der Dachterrassen umfänglich mit möglichst üppigem Bewuchs herstellen, und je nach Art der Fotovoltaik Flachdächer auch unter und zwischen den PV-Elementen begrünen.
4. Prüfen, ob die Fassaden noch stärker begrünt werden können. Möglichkeiten sehen wir z.B. noch an der Nordfassade. Auch die beiden fensterlosen Giebelwände der westlichen Nachbarbebauung würden sich gut für eine großflächige Fassadenbegrünung eignen.
5. Fassadenmaterialien wie Holz wählen, die sich nicht übermäßig aufheizen.
6. Die Straßenbäume erhalten und darauf achten, dass nicht deren Wurzelbereich durch Längsparker zusätzlichen Schaden nehmen.

2. Umbauvorschlag Kurt Huber Ring:

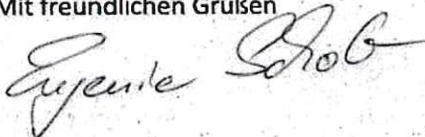
Zur Verkehrsführung am Kurt Huber Ring verweisen wir auf den Umbauvorschlag des Verkehrsforums FFB vom 16.06.2021, der der Stadt mit diesem Datum zugegangen ist. Der Umbauvorschlag ist Bestandteil unserer Stellungnahme.

3. Fahrradabstellplätze:

Fahrradabstellplätze sollten den ADFC-Empfehlungen entsprechen.

Wir bitten Sie unsere Anregungen und Bedenken wohlwollend zu prüfen.

Mit freundlichen Grüßen



Eugenie Scherb, 1.Vorsitzende Kreisgruppe Fürstenfeldbruck
gez. Thomas Brückner, Vorstandsmitglied Ortsgruppe FFB+Emmering

Stadt Fürstenfeldbruck
Bauverwaltung
Hauptstr. 31
82256 Fürstenfeldbruck

Räumliche Planung und Entwicklung

Auskunft erteilt: Herr Hölzl
Zimmer: A 309
Telefon: 08141 519 - 5975
Telefax: 08141 519 - 219 5975
E-Mail: bauleitplanung@lra-ffb.de

Aktenzeichen: 21-6102.0/0 – 1344
Fürstenfeldbruck
(Bitte bei Antwort angeben)

Ihre Nachricht vom: 06.05.2021
Ihre Zeichen: -

25.06.2021

Vollzug des § 13a i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB;
Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 50/11-1 „Bereich zwischen
Kurt-Huber-Ring und Industriestraße“ (LRA-Nr. 1344),
Stadt Fürstenfeldbruck

Planfassung mit Begründung vom 27.04.2021

Anlagen: überzählige Planunterlagen

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Landratsamt nimmt wie folgt Stellung:

Die Stadt Fürstenfeldbruck beabsichtigt mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Bereich zwischen Kurt-Huber-Ring und Industriestraße“ die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines mehrgeschossigen Gebäudes mit überwiegend Wohnnutzung sowie gewerblicher Nutzung und Gemeinbedarfsflächen in den Erdgeschosslagen zu schaffen.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt im Zentrum des Ortsteils Buchenau der großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck. Er wird im Westen und Süden durch Mischgebietsflächen mit Bestandsbebauung sowie im Osten durch den Verlauf des Kurt-Huber-Rings begrenzt. Nordöstlich des Kurt-Huber-Rings schließt sich in direkter Nachbarschaft eine Doppelhaussiedlung an. Im Norden grenzt das Plangebiet an ein allgemeines Wohngebiet mit einer Reihenhaussiedlung an. Das Plangebiet ist aktuell unbebaut und fungiert als Baulücke.

Hausanschrift **Sprechzeiten** **Vermittlung** **E-Mail**
Münchner Str. 32 Montag bis Freitag 08141 519-0 poststelle@lra-ffb.de
82256 Fürstenfeldbruck 8.00 bis 12.00 Uhr
Mit ÖPNV erreichbar oder
nach Vereinbarung **Telefax** **Internet**
08141 519-450 www.lra-ffb.de

	IBAN	Swift BIC:
Sparkasse FFB:	DE89 7005 3070 0008 0017 11	BYLADEM1FFB
Volksbank FFB:	DE05 7016 3370 0000 0320 00	GENODEF1FFB
Postbank München:	DE03 7001 0080 0072 7868 04	PBNKDEFFXXX

Gläubiger-ID: DE22ZZZ00000006072

Ableitung aus dem Flächennutzungsplan, rechtskräftige Bebauungspläne, Regionalplanung

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Bereich zwischen Kurt-Huber-Ring und Industriestraße“ wird im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt. Aufgrund der konkreten Darstellung einer Gebietsart statt der unkonkreteren Gebietsfläche kann die Änderung des betroffenen Bereiches in ein urbanes Gebiet nicht mehr als aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet betrachtet werden. Der Flächennutzungsplan sollte daher im Zuge der Berichtigung angepasst werden.

Das Plangebiet betrifft den östlichen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Bereich zwischen Kurt-Huber-Ring und Industriestraße“, dieser ist im Zuge der 11. Änderung des ursprünglichen Bebauungsplans „Industriegebiet West“ überplant worden.

Im aktuellen Regionalplan der Region München (14) ist das Plangebiet als Hauptsiedlungsbereich festgelegt.

Ortsplanung

Aus Sicht der Ortsplanung wird die Nutzung von Potentialen der Innenentwicklung gem. § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB sowie die verdichtete Bauweise begrüßt.

Allerdings wird aufgrund der Gebäudehöhe des Südturms dringend angeregt, mögliche Verschattungen der umliegenden Wohnnutzungen zu prüfen.

Erschließung

Die innere Erschließung des Plangebietes sollte aufgrund der diversen sich überlagernden Flächendarstellungen ggf. zusätzlich in einem separaten Plan erfolgen.

Festsetzungen durch Planzeichnung, Planzeichen und Text

Planzeichnung:

Die „Bäume Bestand zu erhalten“ sollten in der Planzeichnung dem dargestellten Planzeichen angepasst werden.

Die gestrichelte grüne Linie im Osten (nahe der Geltungsbereichsgrenze) der Planzeichnung ist in den Planzeichen nicht erklärt, eine Ergänzung sollte erfolgen.

Planzeichen:

Zu 3.:

Das Maß der Nutzung (GR und GF) sollte in die Planzeichnung aufgenommen werden.

Hausanschrift	Sprechzeiten	Vermittlung	E-Mail	IBAN	Swift BIC:
Münchner Str. 32 82256 Fürstenfeldbruck Mit ÖPNV erreichbar	Montag bis Freitag 8.00 bis 12.00 Uhr oder nach Vereinbarung	08141 519-0 Telefax 08141 519-450	poststelle@lra-ffb.de Internet www.lra-ffb.de	Sparkasse FFB: DE89 7005 3070 0008 0017 11 Volksbank FFB: DE05 7016 3370 0000 0320 00 Postbank München: DE03 7001 0080 0072 7868 04	BYLADEM1FFB GENODEF1FFB PBNKDEFFXXX
Gläubiger-ID: DE22ZZZ00000006072					

Zu 4.3:

Die festgesetzte Abgrenzung des Maßes der Nutzung sollte gem. Nr. 15.14 der Anlage zur PlanZV als „Knödellinie“ erfolgen.

Zu 5.:

Die Zufahrt zur Tiefgarage sollte als Fläche für die Tiefgaragenrampe in die Planzeichen aufgenommen und die Planzeichnung entsprechend ergänzt werden.

Text:

Zu 3.4:

Die Formulierung „Geschossflächenzahl“ sollte in „Grundflächenzahl“ geändert werden.

Zu 9.3:

Die Maßeinheit der Gesamtfläche sollte in m² berichtigt werden.

Begründung

Zu 2.1, 3. Satz:

Die letzte Änderung des Landesentwicklungsprogramms (01.01.2020) sollte in der Aufzählung Berücksichtigung finden.

Zu 2.2, 2. Satz:

Die Kapitelbezeichnung „AI“ sollte ergänzt werden.

Zu 2.2, 2. Absatz:

Die Kapitelbezeichnung „BII Siedlung und Freiraum“ sollte ergänzt werden.

Sonstiges

Verfahrensvermerke:

Die Verfahrensvermerke sind in den Planunterlagen zu ergänzen.

Vorhaben- und Erschließungsplanung / Planunterlagen:

In der brandschutztechnischen Stellungnahme sowie in der Entwurfsplanung des Antrags auf Erteilung einer wasserrechtlichen Genehmigung zur Einleitung von Niederschlagswasser werden für den Bereich zwischen Geschwister-Scholl-Platz und dem Südteil des Gebäudes Ladestationen für Elektroautos dargestellt. Im Bebauungsplan sowie in der Vorhaben- und Erschließungsplanung wird in diesem Bereich allerdings ein Spielplatz festgesetzt. Dieser planerische Widerspruch sollte aufgelöst werden.

Hausanschrift	Sprechzeiten	Vermittlung	E-Mail
Münchner Str. 32	Montag bis Freitag	08141 519-0	poststelle@lra-ffb.de
82256 Fürstenfeldbruck	8.00 bis 12.00 Uhr	Telefax	Internet
Mit ÖPNV erreichbar	oder	08141 519-450	www.lra-ffb.de
	nach Vereinbarung		

	IBAN	Swift BIC:
Sparkasse FFB:	DE89 7005 3070 0008 0017 11	BYLADEM1FFB
Volksbank FFB:	DE05 7016 3370 0000 0320 00	GENODEF1FFB
Postbank München:	DE03 7001 0080 0072 7868 04	PBNKDEFFXXX

Gläubiger-ID: DE22ZZZ00000006072

Abfallrecht

Den unter „Altlasten“, der Festsetzungs- und Begründung des Bebauungsplanentwurfs vom 27.04.2021, gemachten Angaben kann aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht zugestimmt werden.

Die im Landkreis Fürstenfeldbruck erfassten Altlastenflächen werden von o. g. Bauleitplanung nicht berührt. Von Seiten des Referates 24-1, Altlasten/staatl. Abfallrecht, werden deshalb keine Bedenken vorgebracht.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Erfassung der Altstandorte im Landkreis Fürstenfeldbruck noch nicht abgeschlossen ist.

Immissionsschutz

Zu dem Bebauungsplanentwurf wurde eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung durch das Ingenieurbüro Greiner, Bericht-Nr. 214068 / 9 vom 20.05.2020 erstellt.

In der Untersuchung wurden von dem Gutachter Vorschläge für textliche Festsetzungen und Hinweise zum Lärmschutz gemacht.

Die vom Gutachter vorgeschlagenen Festsetzungen und Hinweise zum Immissionsschutz wurden in den Bebauungsplan übernommen. Somit werden dahingehend keine weiteren Anregungen vorgebracht.

Der Gutachter schlägt zusätzlich noch die Errichtung einer Schallschutzwand mit einer Höhe von mindestens 1,8 m an der nördlichen Grundstücksgrenze vor. Diese soll der Reduzierung der Geräuschemissionen der Freifläche der Kindertageseinrichtung und der Parkplatzgeräusche dienen.

Aus der Sicht des Immissionsschutzes sollte dieser Empfehlung nachgekommen werden.

Auf die Einschränkungen des Betriebes der geplanten Ladeneinheiten (nächtliche Betriebsruhe, Begrenzung der Schalleistungspegel der haustechnischen Anlagen, Anforderungen an die Warenanlieferung usw.) wird hingewiesen. Die genauen Anforderungen sind der o.g. schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung zu entnehmen.

Naturschutz und Landschaftspflege

Aus naturschutzfachlicher Sicht werden grundsätzlich keine erheblichen Bedenken gegen den o.g. Bebauungsplan erhoben.

Lediglich wird folgende Anregung aus naturschutzfachlicher Sicht zur besseren Eingrünung zur bestehenden Bebauung und auch zur besseren Verschattung auf dem Spielplatzbereich des geplanten Kindergartens vorgeschlagen:

Hausanschrift	Sprechzeiten	Vermittlung	E-Mail
Münchner Str. 32 82256 Fürstenfeldbruck Mit ÖPNV erreichbar	Montag bis Freitag 8.00 bis 12.00 Uhr oder nach Vereinbarung	08141 519-0	poststelle@lra-ffb.de
		Telefax	Internet
		08141 519-450	www.lra-ffb.de

	IBAN	Swift BIC:
Sparkasse FFB:	DE89 7005 3070 0008 0017 11	BYLADEM1FFB
Volksbank FFB:	DE05 7016 3370 0000 0320 00	GENODEF1FFB
Postbank München:	DE03 7001 0080 0072 7868 04	PBNKDEFFXXX

Gläubiger-ID: DE22ZZZ000000006072

Im Spielplatzbereich des geplanten Kindergartens im Norden des Bebauungsplanes ist ein Laubbaum I. Wuchsklasse oder 2 Laubbäume II. Wuchsklasse als Pflanzgebot vorzusehen.

Wasserrecht

Im Zusammenhang mit dem o. g. Bauleitplanungsverfahren dürfen wir darauf hinweisen, dass sich laut der Entwurfsplanung für die Entwässerung die versiegelte Fläche auf > 1.000 m² erstreckt.

Demnach muss wie bereits in der Entwurfsplanung dargelegt eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Niederschlagswasserbeseitigung beantragt werden.

Straßenverkehrsamt

Das o.g. Verfahren fällt nicht in den Zuständigkeitsbereich des Straßenverkehrsamtes.

Verkehrsplanung

Es bestehen keine Einwände gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 50/11-1 „Bereich zwischen Kurt-Huber Ring und Industriestraße in der Stadt Fürstenfeldbruck.“

Es wird empfohlen, geeignete, überdachte Fahrradabstellanlagen auf dem Grundstück zu errichten.

Öffentlicher Personennahverkehr

Aus Sicht des ÖPNV ist kein Handlungsbedarf gegeben, da dieses Gebiet innerhalb des bestehenden Einzugsbereichs der Haltestellen „Buchenau (S)“ (ca. 60 bis 135 Meter Fußweg) und „Fürstenfeldbruck, Industriestraße“ (ca. 310 bis 360 Meter Fußweg) liegt. Zudem ist in ca. 140 bis 190 Metern Fußweg der Bahnhof Buchenau erreichbar. Damit ist das geplante Bauvorhaben gut an das S-Bahn-Netz, das MVV-Regionalbusnetz sowie das MVV-RufTaxi-Angebot angebunden.

Mit freundlichen Grüßen

H ö l z l

Hausanschrift
Münchner Str. 32
82256 Fürstenfeldbruck
Mit ÖPNV erreichbar

Sprechzeiten
Montag bis Freitag
8.00 bis 12.00 Uhr
oder
nach Vereinbarung

Vermittlung
08141 519-0

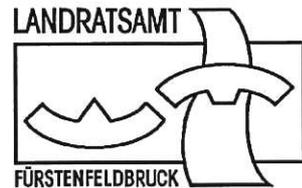
E-Mail
poststelle@lra-ffb.de

Telefax
08141 519-450

Internet
www.lra-ffb.de

	IBAN	Swift BIC:
Sparkasse FFB:	DE89 7005 3070 0008 0017 11	BYLADEM1FFB
Volksbank FFB:	DE05 7016 3370 0000 0320 00	GENODEF1FFB
Postbank München:	DE03 7001 0080 0072 7868 04	PBNKDEFFXXX

Gläubiger-ID: DE22ZZZ00000006072



Landratsamt Fürstenfeldbruck • Postfach 1461 • 82244 Fürstenfeldbruck

Stadt Fürstenfeldbruck
Bauverwaltung
Hauptstr. 31
82256 Fürstenfeldbruck

Räumliche Planung und Entwicklung

Auskunft erteilt: Frau Winter
Zimmer: A 307
Telefon: 08141 519-5702
Telefax: 08141 519-2195702
E-Mail: bauleitplanung@lra-ffb.bayern.de

Aktenzeichen: 21-6102.0/0-1344
Fürstenfeldbruck
(Bitte bei Antwort angeben)

Ihre Nachricht vom: 16.12.2021
Ihre Zeichen: BBP 50/11-1

15.02.2022

Vollzug des § 4 Abs. 2 BauGB; Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 50/11-1 „Bereich zwischen Kurt-Huber-Ring und Industriestraße“ (LRA-Nr. 1344), Stadt Fürstenfeldbruck

Planfassung mit Begründung vom 20.10.2021

Anlagen: überzählige Planunterlagen

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Landratsamt nimmt wie folgt Stellung:

Die Stadt Fürstenfeldbruck beabsichtigt mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Bereich zwischen Kurt-Huber-Ring und Industriestraße“ die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines mehrgeschossigen Gebäudes mit überwiegend Wohnnutzung sowie gewerblicher Nutzung und Gemeinbedarfsflächen in den Erdgeschosslagen zu schaffen.

Im Unterschied zur bisherigen Planung wurde das Maß der Nutzung in die Planzeichnung auf- sowie Änderungen hinsichtlich der festgesetzten Immissionsschutzmaßnahmen und Verkehrsflächen vorgenommen (teilweise in die Hinweise verschoben). Des Weiteren wurde die Begründung insgesamt entsprechend der Planung ergänzt u.a. zur notwendigen Berichtigung des Flächennutzungsplanes.

Ortsplanung

Aus Sicht der Ortsplanung wird die Nutzung von Potentialen der Innenentwicklung gem. § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB sowie die verdichtete Bauweise weiterhin begrüßt.

Hausanschrift
Münchner Str. 32
82256 Fürstenfeldbruck
Mit ÖPNV erreichbar

Sprechzeiten
Montag bis Freitag
8.00 bis 12.00 Uhr
oder
nach Vereinbarung

Vermittlung
08141 519-0

E-Mail
poststelle@lra-ffb.de

Telefax
08141 519-450

Internet
www.lra-ffb.de

	IBAN	Swift BIC:
Sparkasse FFB:	DE89 7005 3070 0008 0017 11	BYLADEM1FFB
Volksbank FFB:	DE05 7016 3370 0000 0320 00	GENODEF1FFB
Postbank München:	DE03 7001 0080 0072 7868 04	PBNKDEFFXXX

Gläubiger-ID: DE22ZZZ00000006072

Sonstiges

Verfahrensvermerke:

Die Verfahrensvermerke sind in den Planunterlagen weiterhin zu ergänzen.

Abfallrecht

Die im Landkreis Fürstfeldbruck erfassten Altlastenflächen werden von o. g. Bauleitplanung nicht berührt. Von Seiten des Umweltschutzreferates, staatl. Abfallrecht, werden keine Bedenken vorgebracht.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Erfassung der Altstandorte im Landkreis Fürstfeldbruck noch nicht abgeschlossen ist.

Immissionsschutz

Zu dem Bebauungsplanentwurf wurde eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung durch das Ingenieurbüro Greiner, Bericht-Nr. 214068 /11 vom 19.07.2021 erstellt.

In der Untersuchung wurden von dem Gutachter Vorschläge für textliche Festsetzungen und Hinweise zum Lärmschutz gemacht.

Die vom Gutachter vorgeschlagenen Festsetzungen und Hinweise zum Immissionsschutz wurden in den Bebauungsplan übernommen. Somit werden dahingehend keine weiteren Anregungen vorgebracht.

Der Gutachter schlägt zusätzlich noch die Errichtung einer Schallschutzwand mit einer Höhe von mindestens 1,8 m an der nördlichen Grundstücksgrenze vor. Diese soll der Reduzierung der Geräuschemissionen der Freifläche der Kindertageseinrichtung und der Parkplatzgeräusche dienen.

Aus der Sicht des Immissionsschutzes sollte dieser Empfehlung nachgekommen werden.

Auf die Einschränkungen des Betriebes der geplanten Ladeneinheiten (nächtliche Betriebsruhe, Begrenzung der Schalleistungspegel der haustechnischen Anlagen, Anforderungen an die Warenanlieferung usw.) wird hingewiesen. Die genauen Anforderungen sind der o.g. schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung zu entnehmen.

Naturschutz und Landschaftspflege

Aus naturschutzfachlicher Sicht werden gegen den im Betreff genannten Bebauungsplan-Entwurf keine Bedenken erhoben.

Hausanschrift
 Münchner Str. 32
 82256 Fürstfeldbruck
 Mit ÖPNV erreichbar

Sprechzeiten
 Montag bis Freitag
 8.00 bis 12.00 Uhr
 oder
 nach Vereinbarung

Vermittlung
 08141 519-0

E-Mail
 poststelle@lra-ffb.de

Telefax
 08141 519-450

Internet
 www.lra-ffb.de

	IBAN	Swift BIC:
Sparkasse FFB:	DE89 7005 3070 0008 0017 11	BYLADEM1FFB
Volksbank FFB:	DE05 7016 3370 0000 0320 00	GENODEF1FFB
Postbank München:	DE03 7001 0080 0072 7868 04	PBNKDEFFXXX

Gläubiger-ID: DE22ZZZ000000006072

Wasserrecht

Das anfallende Niederschlagswasser soll in den Untergrund und damit in das Grundwasser versickern. Die erforderlichen Versickerungsanlagen (Rigolen) sind unterhalb der Tiefgarage geplant. Der Zugang der Kontroll-/ und Absetzschächte ist über die Tiefgarage möglich. Laut Entwässerungsplanung wird die Entwässerung für ein 50-jährliches Niederschlagswasserereignis dimensioniert (siehe Kap 4.1 des Wasserrechtlichen Antrags im Entwurf).

Es wurde im Antrag beschrieben, dass bis zum einem statistisch alle 5 Jahre auftretenden Regen die Rigole, das Niederschlagswasser in Kombination mit der Speicherung aufnehmen kann. Größere Regenereignisse führen zu einem Überstau der Rigole. Um dies in der Tiefgarage zu vermeiden, wird als Sicherheit ein 50-jährliches Regenereignis verwendet.

Der Planer weist in den Antragsunterlagen darauf hin, dass „bei extremen Wetterereignissen hier trotzdem ein Versagen der Rigole eintreten kann.“

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird diese Einschätzung geteilt.

Da in der Regel der Stand der Technik bei Berücksichtigung eines 5-jährigen Regenereignis vorliegt, bestehen keine Bedenken gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Aufgrund des Hinweises des Planers wird jedoch vorausschauend empfohlen, etwaige Ereignisse (> 50 jährliches Niederschlagswasserereignis) einzubeziehen und geeignete Vorsorgemaßnahmen zu planen (z.B. geordnete Entlastung/Überlauf).

Eine detaillierte Prüfung der Unterlagen (wasserrechtlicher Antrag im Entwurf) erfolgt im wasserrechtlichen Verfahren, sobald der Antrag beim Referat Umwelt- und Klimaschutz eingereicht wurde und abschließend geprüft werden kann.

Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass aus den Unterlagen nicht ersichtlich ist, ob der Bodenbelag (Betonpflastersteine) der Tiefgarage wasserdurchlässig ausgestaltet wird. Bei sehr häufigen Fahrerwechseln muss dann an abwasserbehandelnde Flächenbeläge gedacht werden (siehe LfU Merkblatt 4.3/15, Nr. 4.4).

Verkehrsplanung

Es bestehen keine Einwände gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 50/11-1 „Bereich zwischen Kurt-Huber Ring und Industriestraße“ in der Stadt Fürstenfeldbruck.

Öffentlicher Personennahverkehr

Aus Sicht des ÖPNV ist kein Handlungsbedarf gegeben, da das geplante Bauvorhaben gut an das S-Bahn-Netz, das MVV-Regionalbusnetz sowie das MVV-RufTaxi-Angebot angebunden ist.

Hausanschrift
 Münchner Str. 32
 82256 Fürstenfeldbruck
 Mit ÖPNV erreichbar

Sprechzeiten
 Montag bis Freitag
 8.00 bis 12.00 Uhr
 oder
 nach Vereinbarung

Vermittlung
 08141 519-0

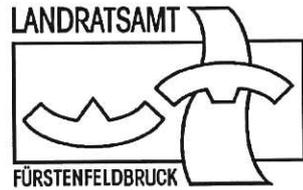
E-Mail
 poststelle@lra-ffb.de

Telefax
 08141 519-450

Internet
 www.lra-ffb.de

	IBAN	Swift BIC:
Sparkasse FFB:	DE89 7005 3070 0008 0017 11	BYLADEM1FFB
Volksbank FFB:	DE05 7016 3370 0000 0320 00	GENODEF1FFB
Postbank München:	DE03 7001 0080 0072 7868 04	PBNKDEFFXXX

Gläubiger-ID: DE2ZZZ00000006072



Seite 4

Zudem ist direkt vor dem Eingang des Kinos auf Höhe Kurt-Huber-Ring 10 eine Mobilitätsstation geplant, an der unter anderem ein Bikesharing- und Carsharing-Angebot vorgesehen ist. Damit sind in ca. 185 bis 240 Metern Fußweg auch geteilte Mobilitätsangebote zugänglich.

Mit freundlichen Grüßen

V ö s t

Planungs- und Bauausschuss
25.05.2022

157

Hausanschrift	Sprechzeiten	Vermittlung	E-Mail
Münchner Str. 32 82256 Fürstenfeldbruck Mit ÖPNV erreichbar	Montag bis Freitag 8.00 bis 12.00 Uhr oder nach Vereinbarung	08141 519-0	poststelle@lra-ffb.de
		Telefax	Internet
		08141 519-450	www.lra-ffb.de

	IBAN	Swift BIC:
Sparkasse FFB:	DE89 7005 3070 0008 0017 11	BYLADEM1FFB
Volksbank FFB:	DE05 7016 3370 0000 0320 00	GENODEF1FFB
Postbank München:	DE03 7001 0080 0072 7868 04	PBNKDEFFXXX

Gläubiger-ID: DE22ZZZ00000006072

Stadt Fürstenfeldbruck
Fr. Carina Schott

82256 Fürstenfeldbruck

22. Juni 2021

**Vorhabenbezogener BPlan 50/11-1 „Bereich zwischen Kurt-Huber Ring und Industriestr“
Ihr Schreiben vom 6.5.2021; Ihr Zeichen BBP 96-2**

Sehr geehrte Frau Schott,

im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung an o.a. Bebauungsplan erhalten Sie nachfolgend die Stellungnahme des Umweltbeirats.

Der Umweltbeirat sieht die geplante Bebauung des Grundstücks grundsätzlich gut gelöst.

Nachbesserungen sehen wir vor allem bei folgenden Themen:

- Nutzung aller Möglichkeiten zur Dach- und Fassadenbegrünung, besonders auch an der äußeren Westseite (nicht die im Innenhof) und an der Nordseite.
- Nutzung aller Möglichkeiten zum Einsatz von Fotovoltaik, inkl. Unterpflanzung mit extensiver Begrünung
- Bessere Möglichkeiten zum Abstellen von Fahrrädern (hier verweisen wir auf unseren Entwurf für eine neue Fahrradstellplatzsatzung – der Entwurf liegt der Verwaltung vor.
- Hol- und Bring-Möglichkeit für Kita und Kurzparken für Bankkunden klären.
- Bei der Baumpflege: Alle Bestands-Bäume, nicht nur die zwei, die beseitigt werden sollen, weisen heute schon Mangelercheinungen in der Krone auf. Auch die 4 Bäume auf dem Spardabank-Gelände, die noch als Jungbäume einzustufen sind, haben bereits eine reduzierte Belaubung und weisen keine altersgerechte Wüchsigkeit auf. Deshalb ist es sinnvoll, den Wurzelraum nicht nur in Richtung Straße zu erweitern, sondern den Bereich unter dem Rad- und Fußweg mit durchwurzelbarem Substrat auszustatten (falls dort Versorgungsleitungen geplant sind, min. der Radweg). Damit ergäbe sich eine Fläche von 4,75 m x 7 m =

33 m² pro Baum (nur der Radweg eingerechnet), wobei auf der halben Fläche offener Boden zur Verfügung steht und beim Radweg verdichtungsfähiges Substrat, das befahrbar ist, eingebaut werden kann.

Für die Bäume vor der Spardabank sollte bei Herstellung/Anpassung von Geh- und Radweg auch eine Wurzelraumerweiterung berücksichtigt werden.

Mit freundlichen Grüßen



G. Tschärke
Vorsitzender des Umweltbeirats

2.4	<input type="checkbox"/> Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)
	<input type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen
	<input type="checkbox"/> Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)
2.5	<input checked="" type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage <u>Niederschlagswasserbeseitigung:</u> Anfallendes Niederschlagswasser soll versickert werden. Die erforderlichen Versickerungsanlagen (Rigolen) sind unterhalb der geplanten Tiefgarage angeordnet. Der Zugang der Kontroll- / und Absetzschächte ist über die Tiefgarage möglich. Laut Entwässerungsplanung wird Entwässerung für ein 50 jährliches Niederschlagswasserereignis dimensioniert (siehe Kap 4.1). Der Planer weist darauf hin, dass „bei extremen Wetterereignissen hier trotzdem ein Versagen der Rigole eintreten kann.“ Wir schließen uns dieser Einschätzung an. Bei seltenen Ereignissen (> 50 jährliches Niederschlagswasserereignis) kann es zu einem Überstau in die Tiefgarage geben. Etwaige Ereignisse sollen einbezogen und geeignete Vorsorgemaßnahmen geplant werden (z.B. geordnete Entlastung/Überlauf). Aus den Unterlagen ist nicht ersichtlich, ob der Bodenbelag (Betonpflastersteine) der Tiefgarage wasserdurchlässig ausgestaltet wird. Bei sehr häufigen Fahrerwechseln muss dann an abwasserbehandelnde Flächenbeläge gedacht werden. (siehe IfU Merkblatt 4.3/15, Nr. 4.4). Wir empfehlen dieses Szenario dringend zu untersuchen und ggf. Lösungsmöglichkeiten aufzuzeigen. Eine detaillierte Prüfung der Unterlagen erfolgt im wasserrechtlichen Verfahren.
WASSERWIRTSCHAFTSAMT MÜNCHEN München, den 10.01.2022 gez Florian Klein BOR	

**Stadt Fürstfeldbruck
Hauptstraße 31
82256 Fürstfeldbruck**

Fürstfeldbruck, 16.06.2021

Betreff

Vorschlag Umgestaltung Kurt Huber Ring Nord

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Raff,
sehr geehrte Herren Dachsel und Reize,

im Zuge der Diskussion im PBA um die westseitige Neubebauung am Kurt-Huber-Ring wurde von mir angeregt, die fünf Straßenbäume zu erhalten und deren Lebensraum und Wurzelbereich nicht weiter durch Parkbuchten von Längsparkern einzuschränken. Vom Verkehrsreferenten SR Pöttsch kam zusätzlich die Anregung, auch die Parksituation vor der Sparda-Bank mit zu bereinigen. Nach Ortsbesichtigung muss festgestellt werden, dass der Grünstreifen vor der Sparda-Bank (wie auf der ganzen Länge des Straßenteilstücks bis zum Ovalum) nur 1,50 m breit ist. Darauf sind keine Längsparker möglich, geschweige denn Sicherheitsabstände zum Radweg. Auch Geh- und Radweg sind mit jeweils 2,00 m nicht weiter reduzierbar. Die Fahrbahn ist dagegen mit 7,50 m breiter als notwendig.

Wir sehen deshalb als einzige Lösungsmöglichkeit, die Fahrbahn auf 6,50 m Breite (5,00 m Fahrbahn plus 1,50 m ostseitiger Rad-Schutzstreifen) zurückzubauen, und dadurch 1,00 m Breite für die Längsparker und Pflanzstreifen zu gewinnen (siehe Anlage). An der Engstelle vor der Sparda-Bank ergibt sich bei Beibehaltung der heutigen Geh- und Radwege eine Pflanzstreifenbreite von 2,50 m. Darin sind Längsparkbuchten mit 2,00 m Breite mit 0,50 m Sicherheitsstreifen zum Radweg hin möglich.

Da im Bereich der Neubebauung mehr Platz ist, kann der Sicherheitsstreifen dort auf 0,75 m erweitert werden. Der Pflanzstreifen wird dann 2,75 m breit. Bei 2,00 m Radwegbreite entsteht mit 3,45 m ein großzügiger Gehwegbereich vor KiTa-Zugang und Einzelhandel. Denkbar ist auch, hier die Radwegbreite noch zu erhöhen.

Auf dem Straßenabschnitt gibt es derzeit 6 Winterlinden, 5 vor der Neubebauung und 1 vor der Sparda-Bank. Auf Grund der Enge der Pflanzstreifen kränkeln der zweite Baum von Süden und der Baum vor der Sparda-Bank. Wir empfehlen deshalb diese beiden durch Neupflanzungen zu ersetzen. Zu Vervollständigung der Allee sind vor der Bank zwei Bäume als Neupflanzungen angebracht. Da die Abstände zwischen dem dritten bis fünften Baum von Süden geringer sind, raten wir dort von Längsparkern ab. Die Tiefbau- und Verdichtungsarbeiten würden die knappen Wurzelbereiche der Bäume zusätzlich schädigen. Stattdessen sollten dort Radlständer

untergebracht werden. Durch Ausrichtung der Neupflanzungen sind je zwei Längsparker vor der Neubebauung und vor der Sparda-Bank möglich.

Bereits im Jahre 2010, vor Bau des Ovalums, hat das Verkehrsforum FFB Fußgängerübergänge gefordert, da beidseitig des Kurt-Huber-Rings Einzelhandel und Gastronomie ansässig sind, und wie in jeder Geschäftsstraße ein häufiges Queren der Fahrbahn stattfindet. Unser Ansinnen wurde damals von der Stadtverwaltung leider abgelehnt. Nach unseren Beobachtungen der letzten Jahre laufen immer wieder Fußgänger*innen in gefährlicher Weise mitten über das Ovalum oder queren auch auf der Südseite direkt vor der schlecht einsehbaren TGa-Rampe und mit fehlender Einsicht in die Busspur.

Wir schlagen deshalb die Errichtung eines FGÜ mit Mittelinsel auf der Nordseite des Ovalum vor, wo die Sichtverhältnisse besser sind. Auf der Ostseite des Kurt-Huber-Rings müssen dafür 2 Senkrechtparker entfallen. Für die Restfläche bietet sich ein Behinderten-Stellplatz an. An dieser Stelle verschwenkt heute der von Norden kommende straßenbegleitende Gehweg hinter die südlich angeordneten Senkrechtparker. Die Verschwenkung findet auf der stark frequentierten Zufahrt zum Techno-Markt statt. Der Wegfall der Senkrechtparker bereinigt die Situation und bietet den Fußgängern mehr Raum und mehr Sicherheit.

Das geplante Bauvorhaben westlich des Kurt-Huber-Rings mit Einzelhandel und KiTa dürfte den Bedarf nach einem FGÜ noch deutlich erhöhen. Vor allem während der Bauzeit ist davon auszugehen, dass Geh- und evt. auch der Radweg für die Baustelleneinrichtung komplett gesperrt werden müssen. Das verleiht der vorzeitigen Errichtung eines FGÜ zusätzliche Brisanz.

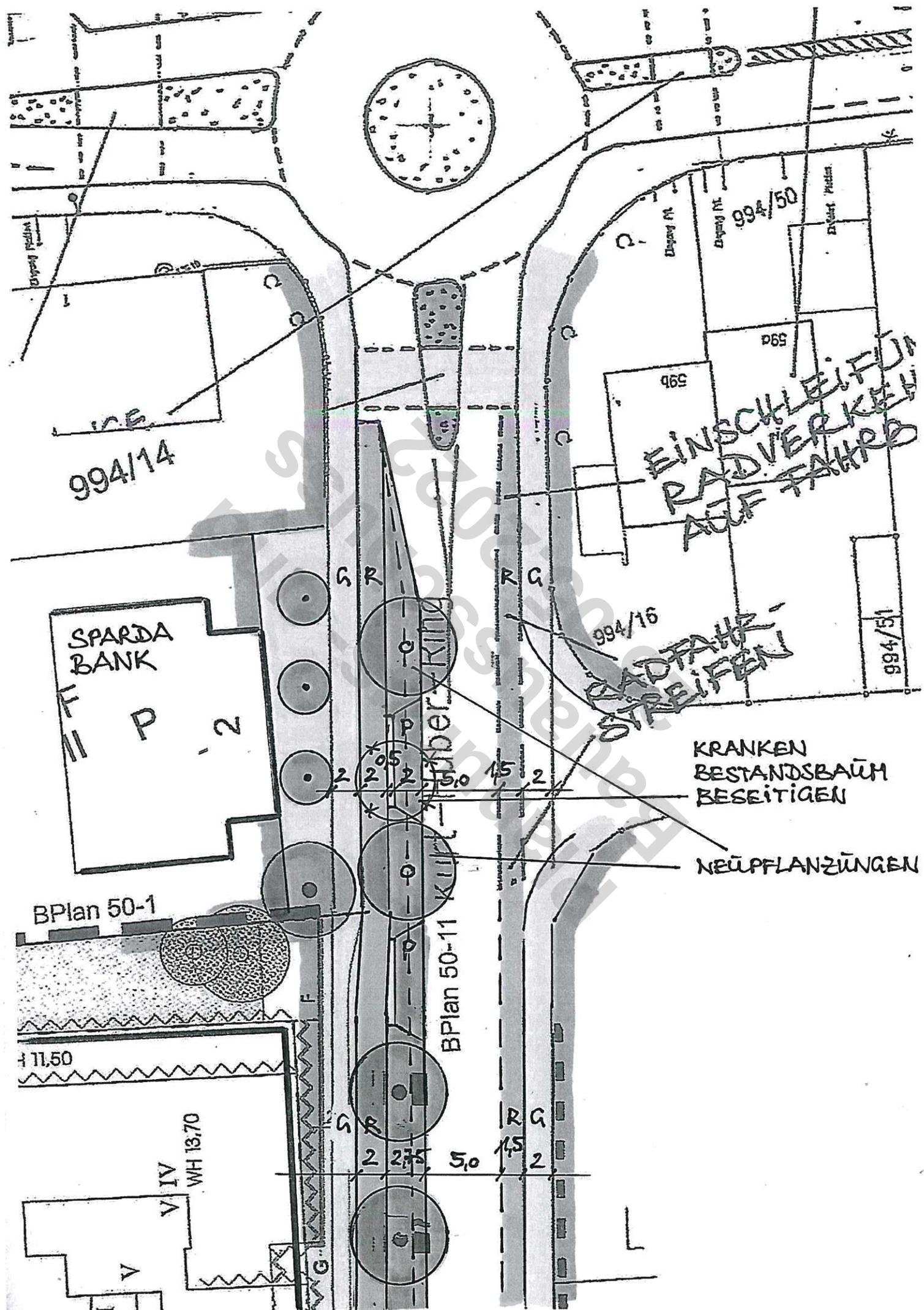
Für den ganzen Straßenzug vom Kreisel Am Sulzbogen bis zum Ovalum wäre auf Grund des hohen Verkehrsaufkommens und der zahlreich querenden Fußgänger die Einstufung als verkehrsberuhigter Geschäftsbereich mit Tempo 20 km/h sinnvoll.

Mit freundlichen Grüßen

*Alexa Zierl, Martin Haisch, Thomas Brückner / Verkehrsforum FFB
mit Unterstützung Mirko Pötzsch / Verkehrsreferent und Adi Stumper / ADFC*

Anlage:

Plan VF FFB „Umbauvorschlag Kurt Huber Ring mit Querungshilfe“ vom 22.05.2021



994/14

SPARDA
BANK

F
P
- 2

BPlan 50-1

+ 11,50

V IV
WH 13,70

BPlan 50-11 KURZ-
TÜBERKING

EINSCHLEIFEN
RADVERKEHR
AUF FAHRB

994/16
RADFAHR-
STREIFEN

KRANKEN
BESTANDSBAUM
BESEITIGEN

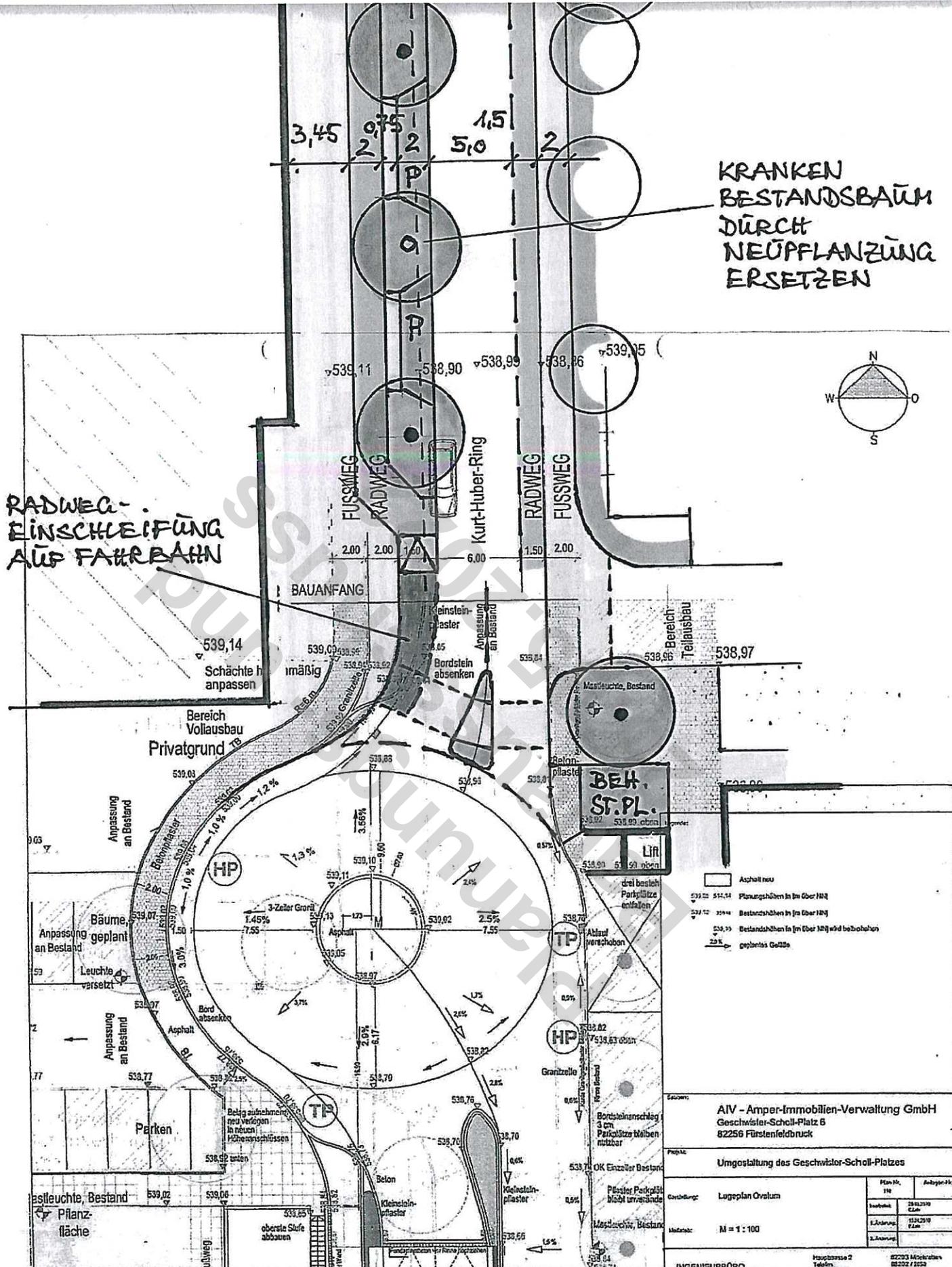
NEUPFLANZUNGEN

994/50

969

969

994/51



- Asphalt neu
- 539.10 537.14 Planungshöhen in der Ober 100
- 539.10 539.14 Bestandshöhen in der Ober 100
- 538.99 Bestandshöhen in der Ober 100 wird beibehalten geplantes Gelände

AIV - Amper-Immobilien-Verwaltung GmbH Geschwister-Scholl-Platz 6 82256 Fürstentfeldbruck	
Projekt: Umgestaltung des Geschwister-Scholl-Platzes	
Entstehung: Lageplan Ovalum	Plan Nr. 119
Maststab: M = 1 : 100	Arbeits-Nr. 28.05.2020
	1. Änderung 11.02.2019
	2. Änderung
INGENIEURBÜRO	
Postfach 2 Telefon: 82203 Mochbrunn 82203 Mochbrunn 089 300 12 00	

VERKEHRSFORUM FÜRSTENFELDBRUCK

Umbauvorschlag Kurt-Huber-Ring mit Querungshilfe

25.05.2021 Th. Brückner, Münchner Str.2, 82256 Fürstentfeldbruck, tobmax@t-online.de

Fußgänger
Fahrer
Busse

SG 34
Frau Thron

Über AL 3
Herrn Kieser

110 12/11/22

An
Sg 42
Frau Schott

Fürstenfeldbruck, 11.01.2022

Hausmitteilung

**Stellungnahme zum BPI Nr. 50/11-1
„Bereich zwischen Kurt-Huber-Ring und Industriestraße“
Verfahren nach § 13 a BauGB**

Sehr geehrte Frau Schott,

aus verkehrsrechtlicher Sicht besteht grundsätzlich Einverständnis mit der Planung.

Wir möchten jedoch anregen die 5 geplanten öffentlichen Parkmöglichkeiten im Kurt-Huber-Ring ausschließlich als Kfz-Parkplätze einzuplanen und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder an anderen Stellen vorzusehen.

3 Parkplätze für Gastronomien- und Geschäftskunden sowie Kinderbring- und Abholvorgänge sind definitiv zu wenig!

Derzeit besteht dort eine Parkzeitregelung von 30 Minuten mit Parkscheibe – dies halten wir auch weiterhin für zweckmäßig.

Für Rückfragen stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
I.A.

Thron

SG 32
Frau Förg
-3210

SG 42
Frau Schott

Fürstenfeldbruck, 08.07.2021

Hausmitteilung

**Bebauungsplan Nr. 50/11-1 „Bereich zwischen Kurt-Huber-Ring und Industrie-
straße“;
Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, Verfahren nach § 4 Abs. 1
BauGB**

Sehr geehrte Frau Schott,

zu oben genannten Bebauungsplan nimmt das Sachgebiet 32 „Öffentliche Sicherheit
und Ordnung“ wie folgt Stellung:

Gemäß den neuesten Erkenntnissen über den Ersteinsatzbereich der Freiwilligen
Feuerwehr Fürstenfeldbruck kann die Örtlichkeit nicht innerhalb der 10-Minütigen
Hilfsfrist i. S. d. Nr. 1.2 VollzBekBayFwG erreicht werden. Rein rechnerisch ist die
Örtlichkeit wohl erst in ca. 11 Minuten zu erreichen.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße
i. A.



Tanja Förg
Sachgebiet
Öffentliche Sicherheit und Ordnung

SG 32
Frau Förg
-3210

SG 42
Frau Schott

Fürstenfeldbruck, 14.07.2021

Hausmitteilung

**Bebauungsplan Nr. 50/11-1 „Bereich zwischen Kurt-Huber-Ring und Industrie-
straße“;
Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, Verfahren nach § 4 Abs. 1
BauGB**

Sehr geehrte Frau Schott,

zu oben genannten Bebauungsplan nimmt das Sachgebiet 32 „Öffentliche Sicherheit
und Ordnung“ wie folgt Stellung:

Gemäß den neuesten Erkenntnissen über den Ersteinsatzbereich der Freiwilligen
Feuerwehr Fürstenfeldbruck ist die Örtlichkeit im Zeitfenster zwischen 10 und 11 Mi-
nuten zu erreichen. Damit liegt nur eine geringfügige Überschreitung der 10 minüti-
gen Hilfsfrist i. S. d. Nr. 1.2 VollzBekBayFwG vor.

Andererseits soll auf dem Baugrundstück mit der geplanten Kindertagesstätte auch
eine kritische Infrastruktur errichtet werden, sodass auch eine geringfügige Über-
schreitung der Hilfsfrist nicht ganz unproblematisch ist.

In der Gesamtschau hält das SG 32 aber die Hilfsfristthematik einer Abwägung zu-
gänglich.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße
i. A.



Tanja Förg
Sachgebiet
Öffentliche Sicherheit und Ordnung

SG 32
Frau Förg
-3210

Stellungnahme
gilt weiterhin ohne
Veränderung.
Liebe Grüße
Tanja Förg

SG 42
Frau Schott

Fürstenfeldbruck, 14.07.2021

Hausmitteilung

Bebauungsplan Nr. 50/11-1 „Bereich zwischen Kurt-Huber-Ring und Industriestraße“;
Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Frau Schott,

zu oben genannten Bebauungsplan nimmt das Sachgebiet 32 „Öffentliche Sicherheit und Ordnung“ wie folgt Stellung:

Gemäß den neuesten Erkenntnissen über den Ersteinsatzbereich der Freiwilligen Feuerwehr Fürstenfeldbruck ist die Örtlichkeit im Zeitfenster zwischen 10 und 11 Minuten zu erreichen. Damit liegt nur eine geringfügige Überschreitung der 10 minütigen Hilfsfrist i. S. d. Nr. 1.2 VollzBekBayFwG vor.

Andererseits soll auf dem Baugrundstück mit der geplanten Kindertagesstätte auch eine kritische Infrastruktur errichtet werden, sodass auch eine geringfügige Überschreitung der Hilfsfrist nicht ganz unproblematisch ist.

In der Gesamtschau hält das SG 32 aber die Hilfsfristthematik einer Abwägung zugänglich.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

i. A.



Tanja Förg
Sachgebiet
Öffentliche Sicherheit und Ordnung

Planungs- und
Bauausschuss
25.05.2022

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 2723/2022

23. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.	Bauwunsch Aich Ostergrube; Grundsatzbeschluss			
TOP - Nr.	Ö 6	Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:	41-Rz	Erstelldatum	19.04.2022	
Verfasser	Reize, Markus	Zuständiges Amt	Amt 4	
Sachgebiet	41 Stadtplanung, Bauleitplanung, Verkehrsplanung	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2./ 3. Bgm:		
Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss	Entscheidung	25.05.2022	Ö

Anlagen:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Lageplan mit Geltungsbereich 2. Zielvorgaben Stadtverwaltung aus dem Jahr 2020 3. Planungskonzept Wipflerplan vom August 2021 4. Alternativkonzept Stadtverwaltung vom Februar 2022
----------	---

Beschlussvorschlag:

Den in der Anlage beigefügten Bebauungskonzepten wird grundsätzlich zugestimmt. Es ist daraus ein Bebauungskonzept zu entwickeln, welches beide Bebauungsformen ermöglicht.

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

Sachvortrag:

In der Sitzung des PBA am 16.09.2019 wurde im Zusammenhang mit anderen Bauwünschen beschlossen, dem Bauwunsch im Bereich Aich Ostergrube zu entsprechen. Die Verwaltung wurde beauftragt, für diese Bereiche unter Beauftragung externer Planungsbüros (durch die von Baurecht Begünstigten) entsprechende weitere Schritte zur Schaffung von Baurecht (Bauleitplanung bzw. Baugenehmigung) vorzubereiten und den politischen Gremien zur Entscheidung vorzulegen.

Im Jahr 2020 wurden seitens der Verwaltung den Eigentümern städtebauliche Zielvorgaben mitgeteilt (s. Anlage 2).

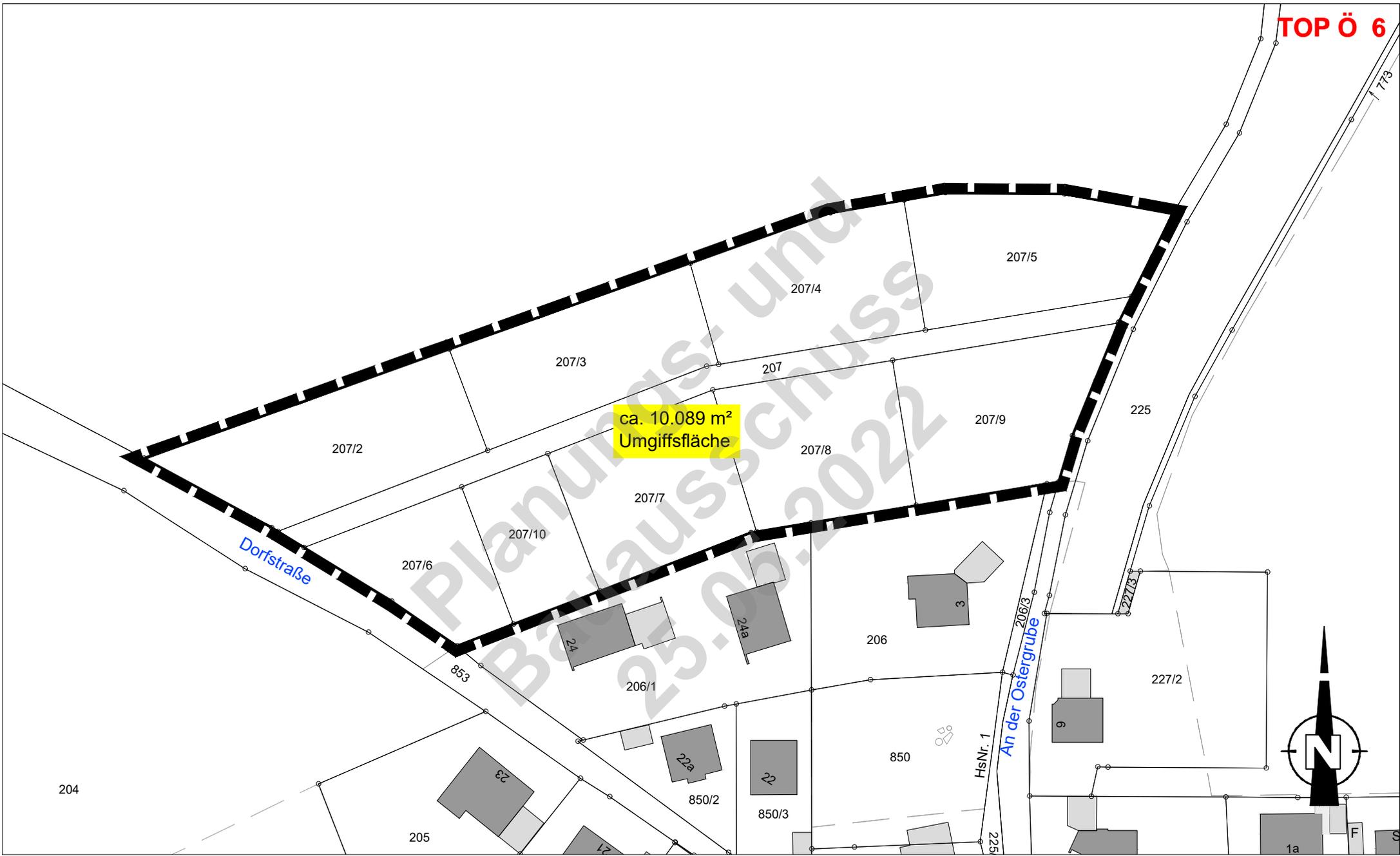
Mittlerweile liegt seitens des beauftragten Planungsbüros ein mit den Eigentümern weitgehend abgestimmtes Bebauungskonzept vor (s. Anlage 3). Dieses sieht eine Bebauung mit vier Baukörpern mit jeweils drei Wohneinheiten vor, welche durch ihre Kompaktheit vergleichsweise großzügige zusammenhängende Freiräume zwischen den Gebäuden ermöglicht.

Da jedoch einer der Eigentümer eine Bebauung mit Doppelhäusern wünscht, wurde die Verwaltung von dem beauftragten Planungsbüro gebeten, einen Beschluss herbeizuführen, ob auch dies denkbar ist.

Daraufhin wurde seitens der Verwaltung das in Anlage 4 beigefügte Alternativkonzept mit acht Baukörpern (Einzel- oder Doppelhausbebauung) entwickelt, welches die gleiche Bebauungsdichte aufweist. Aus Sicht der Verwaltung ist dies grundsätzlich vorstellbar. Sofern jedoch die gesamte Bebauung gemäß diesem Konzept in Form von Doppelhäusern entwickelt werden sollte, bestehen aufgrund der größeren Zahl an Wohneinheiten (bis zu 16 WE) Bedenken hinsichtlich der Unterbringung der Garagen; dies würde zu einer vergleichsweise hohen Versiegelung sowie zu einer schlechteren Vernetzung mit dem nördlich angrenzenden Grün- und Freiraum führen. Daher wird empfohlen, im Sinne der städtebaulichen Zielvorgaben der Verwaltung, aus dem Jahr 2020 (s.o. bzw. Anlage 2), eine Mischform aus beiden Konzepten vorzugeben, welche beide Bebauungsformen ermöglicht und als Zielvorgabe für das nachfolgende Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen ist.

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

Planungs- und
Bauausschuss
25.05.2022



Bauwunsch Aich "An der Ostergrube"



M 1:1.000

Planungs- und
Bauausschuss
25.05.2022



Städtebauliche Ziele

Erschließung:

- über Anliegerstraße von Süden

Gebäudeform:

- ausschließlich Doppel- Reihen- und Mehrfamilienhäuser
- Gebäudehöhe max. 2+D

- Bebauung mind. 10m Abstand zur Dorfstraße und An der Ostergrube (s. Bestand)

Grünordnung:

- wirksame Ortsrandeingrünung von mind. 15m Breite; Verwendung heimischer Sträucher und Gehölze 1. + 2. Ordnung
- Abstandsgrün von 3m Breite zur südlichen Bestandsbebauung

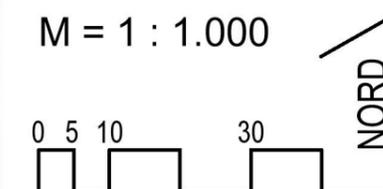
M 1: 2.000

Planungs- und
Bauausschuss
25.05.2022



Bruttobauland	10.090 m ²
Nettobauland	8.860 m ²
Verkehrsflächen	850 m ²
Grünflächen	380 m ²

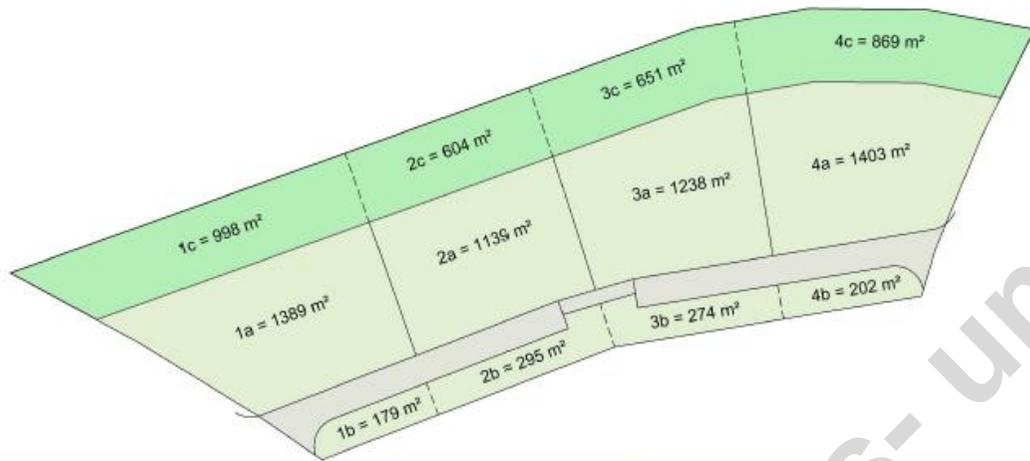
Stadt Fürstenfeldbruck
 Ortsteil Aich
 (Fam. Ludwig)
Strukturkonzept
"Bebauungs nördlicher Ortsrand"
Variante IV



Wipfler PLAN

Pfaffenhofen a.d.Ilm, 13.08.2021
 Projekt-Nr. 6556.001

Planungs- und
Bauabschluss
25.05.2022



Bruttobauland	10.090 m ²
Nettobauland	6.120 m ²
Verkehrsflächen	850 m ²
Grünflächen	3.120 m ²



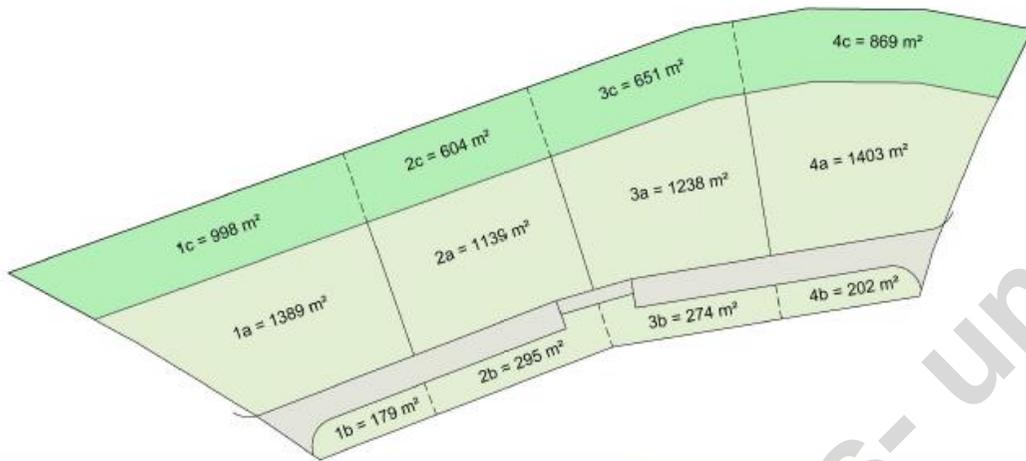
Stadt Fürstenfeldbruck
 Ortsteil Aich
 (Fam. Ludwig)
Strukturkonzept
"Bebauungs nördlicher Ortsrand"
Variante IV

M = 1 : 1.000

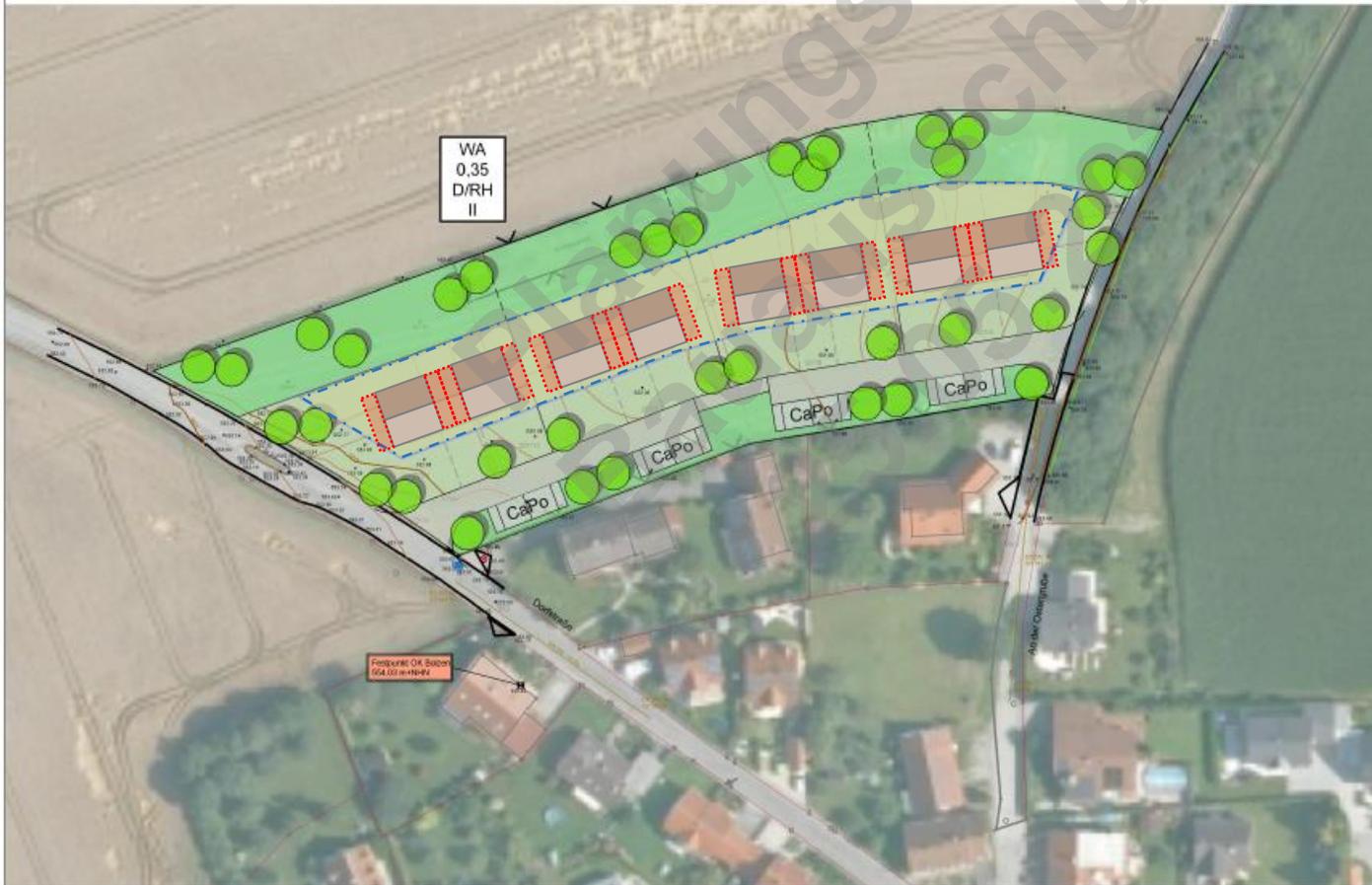


WipflerPLAN

Pfaffenhofen a.d. Ilm, 17.01.2022
 Projekt-Nr. 6556.001

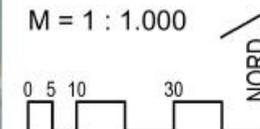


Bruttobauland	10.090 m ²
Nettobauland	6.120 m ²
Verkehrsflächen	850 m ²
Grünflächen	3.120 m ²



Stadt Fürstenfeldbruck
 Ortsteil Aich
 (Fam. Ludwig)
Strukturkonzept
"Bebauungs nördlicher Ortsrand"
 Variante IV

M = 1 : 1.000



WipflerPLAN

Pfaffenhofen a.d. Ilm, 17.01.2022
 Projekt-Nr. 6556.001

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 2726/2022

23. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.	Bebauungsplan Nr. 94/3k-2 "Kugelfang Nord"; Aufstellungsbeschluss; Billigung Vorentwurf			
TOP - Nr.	Ö 7	Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:	41-Zw	Erstelldatum	26.04.2022	
Verfasser	Zweckl, Florian	Zuständiges Amt	Amt 4 Amt 3	
Sachgebiet	41 Stadtplanung, Bauleitplanung, Verkehrsplanung	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2./ 3. Bgm:		
Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss	Vorberatung	25.05.2022	Ö
2	Stadtrat	Entscheidung	01.06.2022	Ö

Anlagen:	1 Geltungsbereich Aufstellungsbeschluss BBP 94-3k-2 2 BBP 94-3k-1_Endfass Plan_Stand 120605 3 FNP Ausschnitt Rechtswirksam 4 FNP Ausschnitt Neuaufstellung 5 BBP 94-3k-2_Vorentwurf_Plan_Satzung 6 BBP 94-3k-2_Vorentwurf_Begründung 7 BBP 94-3k-2_Gutachten_MBBM_M161815_01
----------	--

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

1. Für das in beiliegendem Lageplan dargestellte Gebiet (siehe Anlage 1) wird der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Hasenheide Nord „Nr. 94/3k-2 - Kugelfang Nord“ aufgestellt.
2. Dem vorgelegten Vorentwurf des Bebauungsplans wird zugestimmt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage des in der Planungs- und Bauausschusssitzung gezeigten Bebauungsplan Vorentwurfs und nach vorliegender Unterschrift des ersten städtebaulichen Vertrags durch die vom Baurecht Begünstigten die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans trägt das Datum der Sitzung des Stadtrates, den 01.06.2022.

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:

I. Sachstand

Seit längerem existieren Entwicklungsbestrebungen das bestehende Gewerbegebiet „Am Kugelfang“ / „Carl-von-Linde-Straße“ nach Nord hin bis zur Stadtgrenze zu erweitern und zu einem städtebaulichen Abschluss zu bringen. Auf Grund bis dato nicht vorhandener Grundstücksverfügbarkeiten und keiner Entwicklungsbereitschaft der privaten Eigentümer war eine Entwicklung bisher nicht möglich.

Die Grundstücksentwicklungsgesellschaft Hasenheide Nord mbH & Co. KG konnte nun zumindest die westlichen beiden unbebauten Flurstücke erwerben und möchte diese zusammen mit der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck entwickeln. Für die übrigen, nach Osten hin anschließenden Grundstücke in privater Hand wurde zum jetzigen Zeitpunkt keine Entwicklungsbereitschaft signalisiert.

Grundsätzlich soll entsprechend der nun im Parallelverfahren aufgestellten 72. Flächennutzungsplan Änderung (siehe separater Tagesordnungspunkt – 72. Änderung des Flächennutzungsplans Hasenheide Nord – „Kugelfang-Nord“ – Aufstellungsbeschluss; Billigung Vorentwurf) jedoch langfristig die o.g. städtebauliche Entwicklung für den Gesamtbereich nördlich des Gewerbegebietes „Carl-von-Linde-Straße“ bis zum östlich angrenzenden Grünzug erfolgen. Weitere konkrete Entwicklungsmöglichkeiten über eine verbindliche Bauleitplanung werden so jetzt bereits auf Flächennutzungsplanebene vorbereitet.

Die Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck möchte nun über einen herkömmlichen Bebauungsplan, sog. „Angebotsbebauungsplan“ die Ausweisung neuer, dringendst benötigter Gewerbegebietsflächen im Stadtgebiet einleiten (siehe Anlage 1).

II. Planungsrechtliche Situation zum Bauleitplanverfahren

Für die im nachstehenden Kapitel IV genannten Grundstücke besteht überwiegend kein Bebauungsplan. Der Südrand des gegenständlichen Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung Hasenheide Nord „Nr. 94/3k-2 - Kugelfang Nord“ überschneidet sich im Bereich der Erschließung geringfügig mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Hasenheide Nord-West „Nr. 94/3k-1“ (siehe Anlage 2).

Der nun zur Aufstellung vorgesehene Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Hasenheide Nord „Nr. 94/3k-2 - Kugelfang Nord“ wird bei Inkrafttreten innerhalb seines Geltungsbereichs (siehe Anlage 1) alle früher festgesetzten Bebauungspläne und sonstigen planungsrechtlichen Festlegungen vollständig ersetzen.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan vom 1983 (siehe Anlage 3) stellt im vorliegenden Geltungsbereich für den südlichen Teil ein Industriegebiet (GI), für den nördlichen Teil Wald („Aufforstung“) und an der Südwestseite eine Grünfläche mit Baumpflanzung dar.

In der nichtwirksamen Flächennutzungsplan Neuaufstellung von 2008 wird der südliche Teilbereich weiterhin als Industriegebiet (GI) dargestellt, der Nordteil und der Westrand als „Allgemeine Grünfläche“ (siehe Anlage 4).

Grundsätzlich ist der im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellte Teil des Geltungsbereichs als Außenbereich nach § 35 BauGB zu bewerten. Im Außenbereich sind Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, eine ausreichende Erschließung gesichert ist oder wenn eine sog. „Privilegierung“ vorliegt. Weder liegt planungsrechtlich aktuell eine Privilegierung noch eine gesicher-

te Erschließung des Areals vor. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Schaffung von Baurecht ist somit in diesem Bereich Voraussetzung.

Nach schriftlicher Rücksprache mit der Regierung von Oberbayern ist auf Grund der „nicht unwesentlichen“ Änderung (ca. 4.500 m² Abweichung der Darstellungen) für die angestrebte Aufstellung des Bebauungsplanes auch eine parallele Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes notwendig.

III. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung Hasenheide Nord „Nr. 94/3k-2 - Kugelfang Nord“ zum einen der dringenden Nachfrage nach zusätzlichen Gewerbeflächen im Stadtgebiet von Fürstenfeldbruck langfristig nachzukommen. Zum anderen sind die Sicherung der Entwicklungsmöglichkeiten ortsansässiger Betriebe und die Schaffung von weiteren wohnortnahen Arbeitsplätzen Ziele der vorliegenden Bauleitplanung.

Grundsätzlicher Anlass der Bauleitplanung ist unter anderem der Umstand, dass die Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck kurz- bis mittelfristig fast keine freien Gewerbeflächen mehr zur Verfügung stellen kann. Die gewerbliche Entwicklung der letzten Jahre im Gewerbe- und Industriegebiet Hasenheide zeigt, dass das Flächenpotenzial der über die bisherigen Bebauungspläne ausgewiesenen Baugebiete weitgehend erschöpft ist. Es können einzelne, im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Gewerbeflächen dargestellte und noch „freie“ Flächen aufgrund von Altlasten und Eigentumsverhältnissen keiner weiteren Entwicklung zugeführt werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll deshalb auf der Grundlage der 72. Änderung des Flächennutzungsplans die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen werden, das vorhandene Gewerbe- und Industriegebiet Hasenheide Nord östlich der Straße Am Kugelfang nach Norden bis zur Stadtgrenze zu erweitern, gleichzeitig einen städtebaulich wirksamen Ortsrand nach Norden zu sichern sowie für Ansiedlungsgesuche neue Gewerbeflächen zur Verfügung stellen zu können.

Durch den o.g. Sachverhalt erwächst der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck gem. § 1 Abs. 3 BauGB zur Regelung der Städtebaulichen Entwicklung die städtebauliche Erforderlichkeit zur Aufstellung einer Bauleitplanung.

Grundsätzliche Hauptziele der Bauleitplanung sind:

- Städtebauliche Entwicklung und Sicherung von Gewerbeansiedelungen im Fürstenfeldbrucker Norden
- Erweiterung und nördlicher Abschluss des vorhanden Gewerbegebietes
- Sicherung eines städtebaulich Wirksamen Ortsrandes nach Norden
- Ausweisung neuer flexibel anbietbarer Gewerbegebietsflächen im Stadtgebiet
- Schaffung weiterer wohnortnaher Arbeitsplätze

IV. Bebauungsplan Vorentwurf

Planungsumgriff:

Der Geltungsbereich (siehe Anlage 1) des nun zur Aufstellung vorliegenden Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung Hasenheide Nord „Nr. 94/3k-2 - Kugelfang Nord“ umfasst die Flurnummer 2491/23, 2502 und 2503 ganz, sowie Teilflächen der Flurnummern 2632/10, 2491/15, 2491/17, 2491/18 und 2498 der Gemarkung Fürstenfeldbruck und wird zum jetzigen Zeitpunkt ausschließlich als landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker) verwendet.

Der Geltungsbereich wird folgendermaßen umgrenzt:

1. Im Norden von FFH-Gebietsflächen im Bereich des ehemaligen Flugfeldes des Fliegerhorsts Fürstenfeldbruck (Maisacher Flur)
2. Im Osten von landwirtschaftlichen Nutzflächen (Acker) auf Fürstenfeldbrucker Flur
3. Im Süden durch das bestehende Gewerbegebiet an der Carl-von-Linde-Straße (Bebauungsplan Nr. 94/3k-1)
4. Im Westen von landwirtschaftlichen Nutzflächen (Acker) auf Maisacher Flur

Insgesamt umfasst der Geltungsbereich eine Fläche von ca. **7.292 m²**.

Eigentumsverhältnisse:

Im Planungsgebiet befindet sich lediglich ein kleinräumiger Randbereich in privatem Eigentum. Die übrigen Flächen befinden sich im Besitz der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck, bzw. in privatem Besitz der Grundstücksentwicklungsgesellschaft Hasenheide Nord mbH & Co. KG.

Erschließung:

Die Erschließung erfolgt von Südwesten über die Bestandsstraße „Am Kugelfang“. Es wird eine neu festgesetzte Wendefläche als öffentliche Straßenverkehrsfläche an der Südwest-Ecke des Planungsumgriffs verortet. Bei dem ca. 100 m langen Abschnitt der Straße „Am Kugelfang“ nördlich der Fraunhoferstraße handelt es sich zudem um eine Sackgasse. Durch die Bauleitplanung wird so ein verkehrstechnischer Abschluss des Gewerbegebietes realisiert (siehe Anlage 5).

Bebauungskonzept:

Der Bebauungsplan (siehe Anlage 5) setzt als Gebietskategorie ein Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO mit einem dem Grundstückszuschnitt geschuldeten, nach Süden zulaufenden, trapezförmigen Baufenster fest. In Weiterführung der bestehenden Gewerbebebauung im Bereich Kugelfang soll der städtebaulichen Randlage des Planungsbereichs Rechnung getragen werden und kein Industriegebiet (GI) festgesetzt werden, insbesondere auch die Beschränkung der Geräuschemissionen betreffend.

Das Maß der Baulichen Nutzung wird entsprechend der umliegenden Gewerbegebiete (im Süden Bebauungsplan Nr.94/3k-1; im Südwesten Bebauungsplan Nr. 96/2) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, einer Baumassenzahl (BMZ) von 4,0 und einer maximalen Wandhöhe (WH) von 7,5 m festgesetzt.

Grünordnung:

Unter Berücksichtigung der nördlichen und westlichen Ortsrandlage zur freien Landschaft hin und des städtebaulichen Abschlusses des Gewerbegebietes ist analog zum Bebauungsplan Nr. 96/2 „Kugelfang West“ eine mind. 10 m breite private Ortsrandeingrünung mit Baumpflanzung vorgesehen (siehe Anlage 5). Richtung Norden werden bewusst zum Schutz der im angrenzenden FFH-Gebiet vorhandenen bodenbrütenden Vögel (Feldlerchen und Wiesenbrüter Vorkommen) keine Großbaumpflanzungen vorgesehen, die zur Vergrämung dieser führen würden (Prädatoren-

Sitzplätze). Der nördliche Rand wird als Übergangs- bzw. als Pufferzone zum FFH-Gebiet als Magerrasenstreifen mit thermophilen Strauchgruppen ausgebildet. An der Südseite wird entsprechend der Darstellungen der 72. Flächennutzungsplan Änderung ebenfalls eine Randeingrünung festgesetzt, die zusammen mit der Eingrünung des südlich anschließenden Gewerbegebietsabschnitts eine mind. 10 m breite Ost-West Grünverbindung/ Gliederung ermöglicht.

V. Verfahren

Für das Bauleitplanverfahren wird ein herkömmlicher Bebauungsplan, ein sog. „Angebotsbebauungsplan“ im Regelverfahren vorgeschlagen. Zeitgleich wird im Parallelverfahren die Aufstellung der 72. Änderung des Flächennutzungsplanes Hasenheide Nord – „Kugelfang-Nord“ durchgeführt (siehe separater Tagesordnungspunkt – 72. Änderung des Flächennutzungsplans Hasenheide Nord – „Kugelfang-Nord“ – Aufstellungsbeschluss; Billigung Vorentwurf). Somit entwickelt sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan.

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

Planungs- und
Bauausschuss
25.05.2022



 <p>Stadt Fürstenfeldbruck Hauptstraße 31 82256 Fürstenfeldbruck www.fuerstenfeldbruck.de</p>	Tel.: 08141 281 0 Fax.:08141 281 X	Bearbeitet: Zweckl Datum: 28.04. 2022
	Plan-Nr.:	Maßstab: 1:1000

Planungs- und
Bauausschuss
25.05.2022

Fürstenfeldbruck Hasenheide Nord-West - BBP 94 / 3k-1
 Endfassung 26.06.2012 M 1 : 1000



Planungs- und
Bauausschuss
25.05.2022

Planungs- und
Bauausschuss
25.05.2022



 <p> Stadt Fürstenfeldbruck Hauptstraße 31 82256 Fürstenfeldbruck www.fuerstenfeldbruck.de </p>	Bearbeitet: Zweckl	Datum: 28.04. 2022
	Plan-Nr.:	Maßstab: 1:2500

Planungs- und
Bauausschuss
25.05.2022

Große Kreisstadt Fürstentfeldbruck

Bebauungsplan Hasenheide Nord – „Nr. 94/3k-2 – Kugelfang-Nord“

Inhaltsverzeichnis

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

Bebauungsplan 94/3k-2 "Kugelfang-Nord"

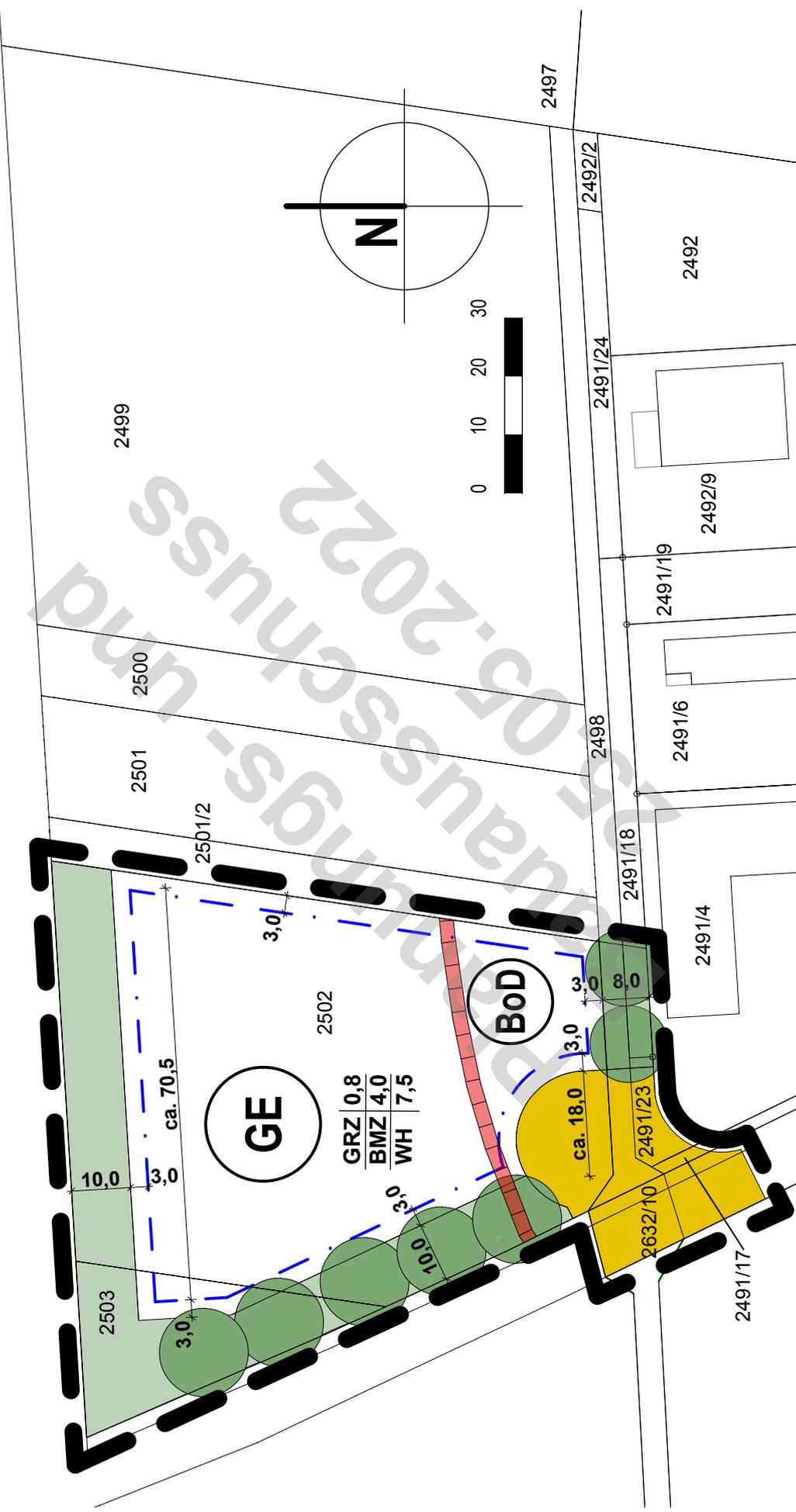
Vorentwurf

M 1:1000



Maß- und Flächenangaben sind unverbindlich und können von den örtlichen Gegebenheiten abweichen

25.05.2022



Architekturbüro Thomas Wild

Thomas Wild Dipl.-Ing. Univ. Architekt
 Stadtplaner . Energieberater BAFA / ByAK
 Sachverständiger für Immobilienbewertung (IFS)

Hubertusstraße 14 . D-82110 Germering
 E-Mail thomas.wild.architekt@web.de
 Tel. 089-81892757 Mob. 0175-9695665



Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan Hasenheide Nord – „Nr. 94/3k-2 – Kugelfang-Nord“

Satzungspräambel

Die Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck erlässt gemäß §§ 2 bis 4c des Baugesetzbuches (BauGB), §§ 8 bis 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Art. 23 der Gemeindeordnung des Freistaates Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286) und Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.06.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06.2021 (GVBl. S. 352) sowie der Verordnung über die Bauliche Nutzung der Grundstücke der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), diesen Bebauungsplan als

Satzung.

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

B. Festsetzungen (Planzeichen und Text)

1. Geltungsbereich

1.1 Der Bebauungsplan umfasst innerhalb seines gekennzeichneten Geltungsbereichs die Flurnummer 2502 und 2503 sowie Teilflächen der Flurnummern 2632/10, 2491/4, 2491/17, 2491/18, 2491/23 und 2498 der Gemarkung Fürstenfeldbruck, Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck.

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

2. Art der baulichen Nutzung

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

2.2 Nutzungen

2.2.1 Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben als Ausnahme

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

2.2.1 Zulässigkeit von Wohnungen

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

2.2.3 Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten

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

aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) nicht zulässig sind.

2.3 Zulässige Geräuschemissionen

2.3.1 Gewerbliche Nutzung

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

- tags (06:00 bis 22:00 Uhr) 64 dB(A)
- nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) 49 dB(A)

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

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

Die Festsetzung der immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel gilt nicht in Bezug auf Immissionsorte innerhalb des Gewerbegebiets Nr. 94/3k-2 „Kugelfang-Nord“. Hier gelten die Anforderungen der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm).

2.3.2 Wohnnutzung

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind im Bebauungsplangebiet 94/3k-2 „Kugelfang-Nord“ zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

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

3.1 Grundflächenzahl

3.1.1 GRZ 0,8

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

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

3.2 Baumassenzahl

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

3.3 Wandhöhe

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

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

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

3.4 Firsthöhe

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

3.5 Abgrabungen, Aufschüttungen, Höhenlage

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

4. Baugrenzen, Abstandsflächen

4.1 Baugrenzen

- 4.1.1  Baugrenze

4.2 Abstandsflächen

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

5. Bauliche Gestaltung

5.1 Baukörper

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

- 5.1.2 Fassadenbegrünung (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)
Außenwände von Gebäuden, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt sowie fensterlose Fassaden sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Dabei sind die Richtlinien für Planung, Bau und Instandhaltung von Fassadenbegrünungen (Fassadenbegrünungsrichtlinien) der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau e.V. (FLL) in ihrer jeweils aktuellen Fassung anzuwenden.

Diese Festsetzung gilt auch für Nebenanlagen sowie Garagen- und Carportwände.

§ 4 (2) und (3) der kommunalen GestS findet keine Anwendung.

5.2 Dächer

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

- 5.2.2 Dachaufbauten
Gemäß Art. 81 Abs. 1 BayBO sind Dachaufbauten ausschließlich als technisch bedingte Dachaufbauten wie Aufzugsüberfahrten, Treppenhäuser, Kamine, Antennen- und Satellitenempfangsanlagen etc. zulässig. Zum Dachrand müssen mindestens 3,0 m Abstand eingehalten werden, die Wandhöhe darf um maximal 3,0 m überschritten werden. Der Einbau von Anlagen zur solaren Energiegewinnung (Kollektoren, Photovoltaik) auf Dächern ist in Ziffer 12.3.2 separat geregelt.

- 5.2.3 Dachbegrünung
Dachflächen sind bis zur festgesetzten maximalen Dachneigung von 10° zu begrünen, sonstige untergeordnete, befestigte und nicht begrünte Flächen für Erschließung und Wartung technischer Anlagen wie PV-Anlagen sind auf den Dächern zulässig. Dabei sind die Richtlinien für Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen (Dachbegrünungsrichtlinien) der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau e.V. (FLL) in ihrer jeweils aktuellen Fassung anzuwenden.

Es ist eine extensive Begrünung vorzunehmen, ansonsten ist auch intensive Begrünung zulässig. Bei extensiver Begrünung beträgt die Mächtigkeit des Vegetationstragschicht (Substrat) mind. 8 bis max. 15 cm, bei intensiver Begrünung mind. 30 cm.

Diese Festsetzung gilt auch für Nebenanlagen.

Im Übrigen wird auf § 3 (3) und § 4 (1) der kommunalen GestS verwiesen.

6. Verkehrsflächen

- 6.1  Straßenbegrenzungslinie

- 6.2  Öffentliche Verkehrsfläche

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Versorgung

- 7.1.1 Oberirdische Versorgungsleitungen sind unzulässig.

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

7.2 Entsorgung

- 7.2.1 Entwässerung
Abwasser ist in das öffentliche Kanalnetz einzuleiten. Es gilt die „Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Fürstenfeldbruck“ (Entwässerungssatzung – EWS).
- 7.2.2 Niederschlagswasser
Anfallendes Regenwasser ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern.
Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser ist frei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) eingehalten werden. Ansonsten muss bei der Stadt Fürstenfeldbruck eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt werden.

8. Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen, Tiefgaragenrampen und Nebenanlagen

8.1 Lage

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

8.2 Anzahl der Stellplätze

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

9. Einfriedungen

- 9.1.1 Gemäß kommunaler GestS §5 sind Einfriedungen ausschließlich als Metallzäune mit einer Höhe von maximal 1,4 m oder in Form von Laubhecken zulässig.
- 9.1.2 Zur Sicherstellung der Durchlässigkeit für Kleintiere (z.B. Igel) sind Einfriedungen ohne Sockel zu errichten. Zwischen der Unterkante der Einfriedung und Oberkante Erdbereich / befestigte Fläche muss ein mind. 10 cm breiter Bodenabstand auf voller Länge der Einfriedung eingehalten werden. Alternativ kann an jeder Grundstücksseite je 10 m laufender Einfriedungslänge ein Durchlass ausgeführt werden.
- 9.1.3 Ausgenommen von den Festsetzungen nach 9.1.1 und 9.1.2 sind betriebsbedingte freistehende Mauern bis zu einer Höhe von 2,0 m, wenn diese innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

10. Werbeanlagen

- 10.1.1 Gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO wird festgesetzt, dass sich bewegende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit blinkendem Licht (Blinklicht, Umlauflicht, Farbwechsel, Intervalllicht usw.) und nach oben abstrahlende Laserlichtanlagen unzulässig sind.
- 10.1.2 Ferner wird festgesetzt, dass Werbeanlagen nur unterhalb der Traufe sowie je Gebäudeseite bis zu einer Ansichtsfläche von jeweils max. 6 m² zulässig sind.
- 10.1.3 Gebäude unabhängige Werbeanlagen sind nur innerhalb der Bauräume und unter Berücksichtigung der unter 10.1.2 genannten Festsetzungen zulässig.

11. Grünordnung

11.1 Planzeichen

- 11.1.1  Private Freifläche / Grundstücksflächen
- 11.1.2  Ortsrand auf privater Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit Pflanzbindung gem. § 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB
- 11.1.3  Baumpflanzung

11.2 Baumschutz und Gehölzpflanzung

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

Die zu pflanzenden standortgerechten Gehölze sollen nach Möglichkeit aus heimischen Arten gemäß Anlage 1 kommunale GestS /Anlage 1.
Bei zu pflanzenden Bäumen sind die festgesetzten Qualitäten zu verwenden:

Bäume 1. Ordnung

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

Bäume 2. Ordnung

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

Sträucher

Mindestpflanzgröße 60-100 cm

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

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

11.3 Freiflächen

- 11.3.1 Baugrundstück
Die Baugrundstücke sind zu mind. 20% zu begrünen. Von diesen 20% sind mind. 75% mit heimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Die restlichen Flächen sind anzusäen.
Bei Grundstücken, deren Versiegelungsgrad die max. mögliche GRZ von 0,8 unterschreitet, sind die nicht versiegelten Freiflächen zu begrünen.
Auf den zu begrünenden Freiflächen sind keine Lagerflächen, Stellplätze oder sonstige vegetationsfremde Nutzungen zulässig.
Pro angefangene 200 m² unbebauter Grundstücksfläche ist ein Baum 1./2. Ordnung zu pflanzen.

- 11.3.2 Ortsrand auf privaten Grünflächen
 Die festgesetzten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Ortsrand sind zu 100% zu begrünen.
 Hier sind keine Lagerflächen, Stellplätze oder sonstige vegetationsfremde Nutzungen zulässig.
 Die privaten Grünflächen des Ortsrandes sind zu den privaten Freiflächen gem. Ziffer 11.1.1 mit Zäunen abzugrenzen.
 Der 10m breite Streifen im Norden angrenzend an den ehemaligen Flughafenbereich ist als Magerwiese anzulegen.
 - Humusabtrag
 - Ansaat mit autochthonem Magerrasensaatgut
 - extensive Pflege, 1-2 mähdig
 30% der Fläche sind mit trockenheitsliebenden Sträuchern (Pflanzung im Raster 1,5m x 1,5m) in größeren Gruppen zu bepflanzen.
 Auf eine Baumpflanzung wird im nördlichen Streifen aufgrund des benachbarten Wiesenbrüter- und Feldlerchenvorkommens verzichtet.
 Der westliche Randstreifen ist zu 100% zu bepflanzen (Sträucher/ Pflanzung im Raster 1,5m x 1,5m)
 Festgesetzt werden 5 Bäume
 - Eiche - quercus robur

- 11.3.3 Zu den Bauanträgen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

11.4 Fertigstellung Grünflächen

Für Flächen für besondere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (externe Ausgleichsflächen außerhalb des Planungsumgriffes) wird der Fertigstellungstermin auf spätestens zwei Jahre nach Bekanntmachung des Bebauungsplans festgesetzt.
 Die Grünflächen innerhalb des Planungsumgriffes sind spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude fertigzustellen.

12. Sonstige Festsetzungen

12.1 Maßliche Festsetzung



12.2 Genehmigungsfreistellung

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

12.3 Energieeffizienz und solare Energiegewinnung

12.3.1 Energieeffizienz / Klimaneutralität

Gemäß Stadtratsbeschluss vom 22.02.2022 i.V.m. dem Beschluss vom 29.11.2016 ist für Wohn- sowie für Büro- und Dienstleistungsgebäude Klimaneutralität bezüglich des Energieverbrauchs im laufenden Betrieb (Strom, Wärme) nachzuweisen.

12.3.2 Solare Energiegewinnung

12.3.2.1 Dächer

Gemäß Beschluss des Planungs- und Bauausschusses des Stadtrats vom 19.01.2022 ‚Erneuerbare Energien ausbauen‘ und BauGB § 9 (1) Nr. 23 b) werden i.V.m. Ziffer 5.2.2 und 5.2.3 Photovoltaikanlagen flächendeckend als aufgeständerte Modulkonstruktionen

für alle Dächer festgesetzt, sofern sie für das jeweilige Bauvorhaben wirtschaftlich vertretbar und verhältnismäßig sind.

Technisch für das Gebäude-Energiekonzept notwendige Anlagen für Solarthermie sind entsprechend in die Modulreihen der PV-Anlagen zu integrieren.

Die Funktionsfähigkeit von Dachbegrünungen und Auffangflächen für die dezentrale Regenwasserversickerung darf durch die Aufstellung von Solarthermie- oder Photo-voltaik-anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Abweichend von Ziffer 5.2.2. ist ein Mindestabstand der Solar-Module zur Dachkante von 1,0 m einzuhalten. Gleichzeitig soll die Oberkante der Module soweit vom Dachrand entfernt sein wie sie die Dachhaut bzw. die Oberkante Attika überragt, die zulässige Wandhöhe darf jedoch nur bis maximal 3,0 m überschritten werden. Zwischen jeder Modulreihe ist ein Abstand von mind. 80 cm einzuhalten. Die vertikale Projektionsfläche aller Module, bezogen auf die mit solaren Dachanlagen belegte Dachzone – ist deshalb auf 50 % zu begrenzen.

Die Modulfelder sind aus Einzelmodulen gleicher Formate, Größe und Farbe sowie geordnet und in durchgehenden Flächen anzuordnen.

In begründeten Einzelfällen sind Abweichungen zu dieser Festsetzung möglich.

12.3.2.2 Fassaden

Fassadenintegrierte Solaranlagen sind flächenbündig zulässig; eine Schrägmontage an Hauswänden ist unzulässig.

Für die mit Solaranlagen belegten Flächen findet Festsetzung Ziffer 5.1.2 keine Anwendung.

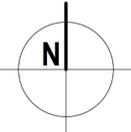
Planungs- und
Bauausschuss
25.05.2022

C. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (Planzeichen und Text)

1. Hinweise zur Darstellung

1.1  Bestehende Grundstücksgrenze

1.2 2447 Flurnummer, z.B. 2447

1.3  Nordpfeil

2. Textliche Hinweise

2.1 Örtliche Bauvorschriften – Satzungen

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

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

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

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

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

2.2 Schneelast

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

2.3 Hydrologie

2.3.1 Grundwasser

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

2.3.2 Niederschlagswasser

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

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

2.4 Ver- und Entsorgung

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

2.5 Grünordnung

- 2.5.1 Bodenschutz
Die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Bei der Durchführung der Baumaßnahme ist auf die Grundsätze des Bodenschutzes zu achten. Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, dass er wiederverwendungsfähig bleibt.
- Das bedeutet:
- eine getrennte Lagerung des belebten Oberbodens in niedrigen Mieten in einer Höhe von max. 2,50 m und Begrünung mit einer Leguminosensaat
 - den Wiedereinbau im Bereich des Baufeldes durch Aufbringung einer max. 40 cm dicken Schicht
 - einen weitgehenden Massenausgleich durch Wiedereinbau eines Teiles der Aushubmassen, wobei die Festsetzungen und die Anpassung an das Urgelände zu beachten sind.
- 2.5.2 Bezüglich des Grenzabstandes von Pflanzen wird auf Art. 47 bis 50 AGBGB hingewiesen.
- 2.5.3 Nachfolgend angeführte Gehölze sollen nicht gepflanzt werden:
Einfassungshecken und Solitärgehölze aus Nadelgehölzen wie z.B. Thuja, Fichte, Scheinzypresse, Trauerformen.

2.6 Schallschutz - Immissionsschutz

2.6.1 Schalltechnisches Gutachten

Anhand von schalltechnischen Gutachten ist beim Baugenehmigungsantrag bzw. Nutzungsänderungsantrag (Genehmigungsfreistellungsverfahren wird ausgeschlossen, siehe Sonstige Festsetzungen 12.2) von jedem anzusiedelnden Betrieb, mit Ausnahme von Betrieben mit reiner Büronutzung nachzuweisen, dass die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschritten werden. Die Gutachten sind unaufgefordert vorzulegen.

Auf den Nachweis soll verzichtet werden, wenn es sich offenkundig um einen nicht störenden, geräuscharmen Betrieb ohne Nachnutzung handelt.

Ausnahmen von der Festsetzung 2.2 sind zulässig, sofern durch ein schalltechnisches Gutachten durch eine nach § 29b BImSchG bekanntgegebene Messstelle die schalltechnische Verträglichkeit nachgewiesen wird.

2.6.2 Immissionen aus angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen

Auf temporär auf den Planungsumgriff einwirkende Immissionen aus den bestehenden angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen - wie Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen - wird verwiesen. Die Belastungen entsprechen Art und Maß einer landwirtschaftlichen Nutzung.

Ebenso ist zeitweise mit Verkehrslärm aus landwirtschaftlichem Fahrverkehr sowie Lärmimmissionen während der Erntezeit sowohl vor 6:00 Uhr morgens wie auch nach 22:00 Uhr abends zu rechnen.

2.7 Feuerwehr

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

Falls zur Rettung von Personen zum Anleitern bestimmte Fenster und Stellen mit einer Oberkante Brüstung von mehr als maximal 8 m über der tatsächlichen Geländeoberfläche liegen, muss – bis zur Anschaffung eines Hubrettungsfahrzeuges durch die Freiwillige Feuerwehr – ein zweiter baulicher Rettungsweg hergestellt werden.

2.8 Altlasten - Kampfmittel

2.8.1 Altlasten

Das Plangebiet liegt östlich der kartierten Altlastenfläche Nr. 07.18 des Landkreises Fürstentfeldbrucks.

2.8.2 Kampfmittel

Anhand einer der Stadt zur Verfügung stehenden Luftbildkarte ist nicht davon auszugehen, dass im Planungsumgriff mit Kampfmitteln bzw. Bombenfunden aus dem 2. Weltkrieg zu rechnen ist. Da Kampfmittel dennoch nicht völlig auszuschließen sind, ist dies bei den Aushubarbeiten entsprechend zu berücksichtigen.

2.9 Geländeauffüllung

Bezüglich des Einbaumaterials wird auf die „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln - der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA)“ verwiesen. Generell sollte ausschließlich mit unbelastetem Material verfüllt werden. Dieser Nachweis kann durch eine Oberbodenuntersuchung der in der BBodSchV einschlägigen Untersuchungsbereiche oder durch einen aussagekräftigen Herkunftsnachweis von unbelastetem Einbaumaterial erfolgen. Bei der Verfüllung ist auf eine ausreichende Tragfähigkeit (Standicherheit, Frostschutz etc.) zu achten.

2.10 Denkmalschutz

Flächen mit archäologischem Bodendenkmal

Etwa ein Viertel des Planungsumgriffes sind in der Bodenkarte des Landesamtes für Denkmalpflege als Flächen mit Bodendenkmälern dargestellt (Siedlung der frühen und mittleren römischen Kaiserzeit sowie verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung; D-1-7733-0063). Vor Baubeginn sind Grabungs- sowie erforderliche archäologische Begleit-, Untersuchungs-, Sicherungs- und Bergungsmaßnahmen i.S.d. DSchG durchzuführen und die Ergebnisse dem Landesamt für Denkmalpflege zuzustellen; die fachliche und formale Freigabeerklärung der Unteren Denkmalschutzbehörde muss erteilt werden.

Im Falle von darüber hinaus zu Tage tretenden Bodendenkmalen besteht weiterhin eine gesetzliche Meldepflicht gem. DSchG.

Kartengrundlage

Digitale Flurkarte

Maßentnahme

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

Planungs- und
Bauausschuss
25.05.2022

D. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

In der Sitzung vom 25.05.2022 hat der Planungs- und Bauausschuss die Aufstellung des „Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Hasenheide Nord – „Nr. 94/3k-2 - Kugelfang Nord“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

2. Billigungsbeschluss

In der Sitzung vom 25.05.2022 hat der Planungs- und Bauausschuss den Vorentwurf in der Fassung vom 25.05.2022 gebilligt.

3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

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

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

4. Erneuter Billigungsbeschluss

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

5. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

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

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

6. Satzungsbeschluss

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

7. Bekanntmachung und Inkrafttreten

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

Stadt Fürstenfeldbruck

Planverfasser

Fürstenfeldbruck, den

Germering, den 25.05.2022

.....
gez. Erich Raff
Oberbürgermeister

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

Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan Hasenheide Nord – „Nr. 94/3k-2 – Kugelfang-Nord“

Inhaltsverzeichnis Begründung und Umweltbericht

1.	Rahmenbedingungen der Planung	4
1.1	Geltungsbereich	4
1.2	Lage und Beschaffenheit der Umgebung und des Planungsgebietes	4
1.2.1	Großräumliche Lage und Funktion der großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck	4
1.2.2	Infrastruktur	5
1.2.3	Naturräumliche Grundlagen	5
1.2.4	Planungsgebiet	5
1.3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	8
1.3.1	Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan	8
1.3.2	Bebauungspläne	9
1.3.3	FFH-Gebiet	10
1.3.4	Biotopkartierung	10
1.3.5	Immissionen	10
1.3.6	Altlasten - Kampfmittel	10
1.3.7	Bodendenkmäler	11
1.3.8	Sonstiges	11
2.	Anlass und Ziel der Planung	11
3.	Konzeption der Planung	11
3.1	Städtebauliche Konzeption	11
3.2	Art der baulichen Nutzung	12
3.2.1	Baugebietskategorie	12
3.2.2	Nutzungen	12
3.2.3	Baulicher Schallschutz	12
3.3	Maß der baulichen Nutzung	13
3.3.1	Definition des Maßes der baulichen Nutzung	13
3.3.2	Grundflächenzahl (GRZ)	13
3.3.3	Reduktion der Versiegelung	13
3.3.4	Baumassenzahl (BMZ)	13
3.3.5	Wandhöhe (WH)	13
3.3.6	Firsthöhe (FH)	13
3.3.7	Abgrabungen, Aufschüttungen, Höhenlage	13
3.4	Bauliche Gestaltung	14
3.4.1	Baukörper	14
3.4.2	Dächer	14
3.4.3	Einfriedungen	14
3.4.4	Werbeanlagen	14
3.5	Verkehrsflächen und Parkierung	14
3.5.1	Erschließung	14
3.5.2	Parkierung und Nebenanlagen	14
3.5.3	Stellplatzschlüssel	15
3.6	Konzept Ver- und Entsorgung	15
3.6.1	Erschließung	15
3.6.2	Trinkwasserversorgung	15
3.6.3	Entwässerung / Abwasser	15
3.6.4	Niederschlagswasser	15
3.6.5	Feuerwehr / Löschwasserversorgung	15

Große Kreisstadt Fürstentfeldbruck

Bebauungsplan Hasenheide Nord – „Nr. 94/3k-2 – Kugelfang-Nord“

3.7	Grünkonzept	16
3.7.1	Grünordnung	16
3.8	Energieeffizienz und solare Energiegewinnung	16
3.8.1	Energieeffizienz / Klimaneutralität	16
3.8.2	Solare Energiegewinnung	16
3.8.3	Fassaden	17
4.	Flächenbilanz: Neue Planung in Zahlen	17
4.1	Flächen	17
5.	Umweltbericht	18
	Inhaltsverzeichnis Umweltbericht	18
6.	Realisierung – Auswirkung der Planung	29
6.1	Auswirkung der Planung	29
6.1.1	Auswirkungen auf infrastrukturelle Einrichtungen der Gemeinde	29
6.1.2	Auswirkungen auf Naturhaushalt, Landschaft und Umwelt	29
6.1.3	Nachfolgelasten	29
6.1.4	Umsetzung	29
6.1.5	Zusammenfassung	29
6.2	Sicherung der Planung	29
6.3	Kosten der Maßnahme	29
	Unterschriften	30
7.	Verweise	31
7.1	Verweis 1 - Quellen	31
7.2	Verweis 2 - Untersuchungen und Planungen	31
8.	Anlagen	32
8.1	Anlage 1 - Unterlagen zum Umweltbericht	32
8.2	Anlage 2 - Unterlagen zum Immissionsschutz (Schall)	32

1. Rahmenbedingungen der Planung

1.1 Geltungsbereich

Das Planungsgebiet befindet sich am nördlichen Stadtrand von Fürstentfeldbruck westlich des Industriegebietes Hasenheide Nord, angebunden an die Straße ‚Am Kugelfang‘ im Südwesten, die um eine Wendefläche ergänzt wird.

Der Geltungsbereich mit einer Fläche von ca. 7.292 m² umfasst die Flurnummern 2502 und 2503 sowie Teilflächen der Flurnummern 2632/10, 2491/4, 2491/17, 2491/18, 2491/23 und 2498 der Gemarkung Fürstentfeldbruck, Große Kreisstadt Fürstentfeldbruck.

1.2 Lage und Beschaffenheit der Umgebung und des Planungsgebietes

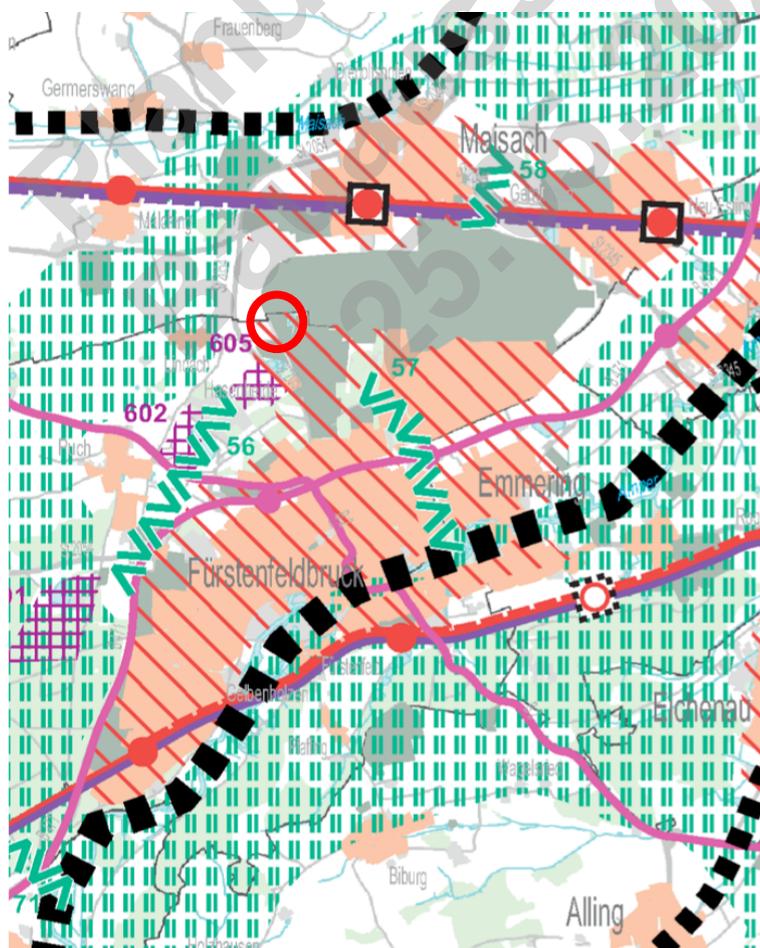
1.2.1 Großräumliche Lage und Funktion der großen Kreisstadt Fürstentfeldbruck

Fürstentfeldbruck liegt westlich der Landeshauptstadt München. Die Einwohnerzahl beläuft sich derzeit auf ca. 37.200 (Stand Ende 2017).

Fürstentfeldbruck ist gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013, Stand 01.01.2020) ein Mittelzentrum und liegt im Stadt- und Umlandbereich des Verdichtungsraumes München und in der überregionalen Entwicklungsachse München – Augsburg.

Entsprechend des Regionalplanes 14, München (RP 14) „... werden gemäß LEP B II 1.2 Bereiche festgelegt, die für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommen. Der Lenkung der Siedlungsentwicklung in diese Bereiche kommt ein besonderes Gewicht zu. Dort soll eine über die in B II Z 2.1 festgelegte Zielsetzung hinausgehende Siedlungsentwicklung zulässig sein. Dabei soll in der Regel zunächst auf bereits ausgewiesene Wohn- und/oder Gewerbegebiete zurückgegriffen werden“ (RP, Ziel B II 2.3).

Auf Karte 2 zum RP 14 (Ausschnitt 9) liegt der Planungsumgriff innerhalb des nördlichen Siedlungsentwicklungsbereiches und Gewerblichen Bauflächen.



Ausschnitt Karte 2
Regionalplan 14
(Ausschnitt 9)

1.2.2 Infrastruktur

Die kommunale und soziale Infrastruktur eines Mittelzentrums sowie die entsprechende Versorgung mit Einzelhandelsbetrieben sind vorhanden.

1.2.3 Naturräumliche Grundlagen

Naturräumliche Gliederung und Geologie

Fürstenfeldbruck gehört naturräumlich zum Bereich der Isar-Inn-Schotterplatten der Münchner Ebene.

Das Planungsgebiet ist naturräumlich zur Münchener Schotterebene zuzuordnen.

Die geologische Raumeinheit ist hier die Paar-Isar-Region. Geologisch ist das Planungsgebiet dem hochwürmglazialen Schotter außerhalb der Endmoränen als Niederterrasse zuzuordnen (Geologische Karte von Bayern 1980, M 1:25.000).

Das lockere Schottermaterial ist wasserdurchlässig und daher ein sehr guter Grundwasserträger.

Boden

In der Verebnungsfläche von Fürstenfeldbruck und nördlich davon sind die ausgedehnten, sog. hochwürmglazialen Schotter der Niederterrasse, die während und nach der letzten Eiszeit abgelagert wurden, anzutreffen. Diese lagern den tertiären Sedimenten, die als Schluffe, Tone und Sande ausgebildet sein können, auf.

Es sind gut tragfähige, quartäre Kiese in überwiegend dichter bis sehr dichter Lagerung zu erwarten.

Kleinklima

Das Planungsgebiet liegt im Übergangsbereich zwischen dem feuchten atlantischen und dem trockenen kontinentalen Klima. Weitere wesentliche wetterbestimmende Faktoren sind die Alpen als mitteleuropäische und die Donau als regionale Wetterscheide. Aufgrund dieser Konstellation ist das Wetter relativ wechselhaft. Der Föhn bringt das ganze Jahr hindurch aus südlicher Richtung immer wieder warme und trockene Luftströmungen nach Fürstenfeldbruck.

Mai, Juni, Juli und August sind die regenreichsten Monate des Jahres.

Das Gebiet wird durch folgende Daten charakterisiert:

Mittlere Jahrestemperatur: ca. + 7 / 8°C

Mittlere jährliche Niederschlagssumme: ca. 800 l / m²

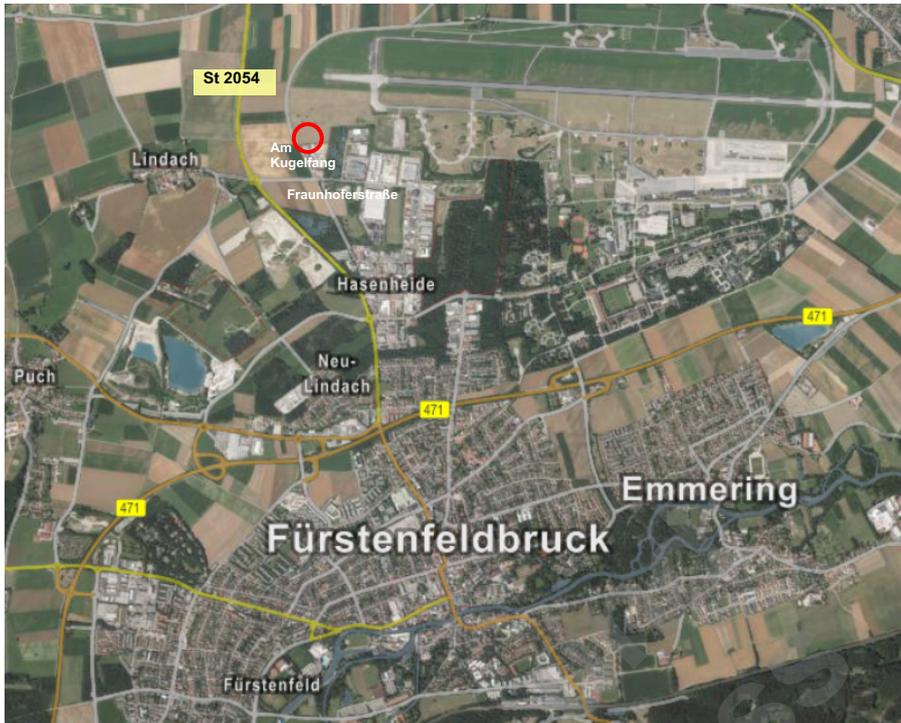
Vegetation

Bei einer natürlichen Entwicklung würde sich wohl Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Waldgersten-Buchenwald einstellen. Diese potenziell natürlicher Vegetation entsprechenden Formationen gibt es in der näheren Umgebung kaum noch. Der Landschaftsplan verweist auf die Felgedinger Schotterzunge mit mageren wasserdurchlässigen Böden als natürlichen Standort für Heidevegetation und lichte Wäldchen.

1.2.4 Planungsgebiet

Lage

Das Planungsgebiet liegt im Norden von Fürstenfeldbruck als nördlicher Abschluss des Gewerbe- und Industriegebietes Hasenheide. Im Norden anschließend liegt der ehemalige Militärische Flugplatz Fürstenfeldbruck, der sich hauptsächlich auf Maisacher Flur befindet. Westlich der St 2054 liegt der Ortsteil Lindach.



Luftbildausschnitt Fürstentfeldbruck Mitte und Nord

Baulicher Bestand

Das Planungsgebiet ist derzeit unbebaut.

Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die Straße ‚Am Kugelfang‘ im Südwesten, die sich mit der Fraunhoferstraße westlich des Gewerbe- und Industriegebietes Hasenheide kreuzt. Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die Staatsstraße 2054 im Westen.

In Fürstentfeldbruck findet die Verkehrserschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr über Busse statt. Durch die Fraunhofer- und Liebigstraße führt die Buslinie 837.

Der S-Bahnhof Fürstentfeldbruck liegt in einer Entfernung von ca. 3,6 km.



Luftbild-Ausschnitt Fürstentfeldbruck - Hasenheide mit Straßenangaben

Grundwasser und Gewässer

Das Planungsgebiet liegt auf einer Höhe von ca. 520,5 m üNN. Die generelle Grundwasser-fließrichtung verläuft in Fürstenfeldbruck nach Nordosten in Fließrichtung der Amper.

Bei Feldversuchen östlich der Straße Am Kugelfang ergab sich am 24.03.2011 „... ein Grundwasserspiegel von 514,27 m üNN. Zur Dimensionierung von Versickerungsanlagen kann für die quartären Kiese ein Bemessungs-Durchlässigkeitsbeiwert von $k_f = 2 \times 10^{-4}$ m/s angegeben werden. (...)“ (vgl. Baugrundgutachten, Crystal Geotechnik vom 11.05.2011) „Der Mittelwasserstand kann mit ca. 6,7 – 5,7 m unter Geländeoberkante abgeschätzt werden. Bei hohen Grundwasserständen muss ab ca. 3,60 m unter jetziger Geländeoberfläche mit Grundwasser gerechnet werden. (...)“.

Die Sickerfähigkeit des natürlichen Bodens wird als gut bewertet. In unmittelbarer Nähe des Planungsgebietes liegen keine Fließgewässer.

Vegetation

Das Planungsgebiet wird als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt.

Das FFH-Gebiet Flughafen Fürstenfeldbruck, mit dem Lebensraumtyp 6510 Magere Flachland-Mähwiesen schließt im Norden direkt an. Das FFH-Gebiet ist auch als Wiesenbrütergebiet kartiert.

Im Westen schließen weitere landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Topographie

Die bestehende topographische Situation des Planungsgebietes ist weitgehend eben.

Planungs- und
Bauausschuss
25.05.2022

1.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.3.1 Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

Das Planungsgebiet ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Fürstfeldbruck als ‚Industriegebiet‘ sowie ‚Fläche für Aufforstung‘, in der Neuaufstellung als ‚Industriegebiet‘ und ‚Grünfläche‘ dargestellt.

Im Südwesten befindet sich die Straße ‚Am Kugelfang‘ und ein durchgehenden Streifen ‚Grünfläche‘ mit geplanten Bäumen, in der Neuaufstellung als ‚allgemeine Grünfläche‘ bezeichnet und ohne Baum-Darstellungen als Randzone für das südlich anschließende Industriegebiet (GI) und den westlichen Abschluss des Planungsumgriffs.

Für den südlichen Teil des Planungsgebietes ist eine Verdachtsfläche für Bodendenkmäler mit der Nr. 083 dargestellt.



Ausschnitt
rechtsverbindlicher
Flächennutzungsplan



Ausschnitt
Entwurf Neuaufstellung 2008
Flächennutzungsplan

72. Änderung des Flächennutzungsplans

Die derzeit sich ebenfalls im Verfahren befindende 72. FNP-Änderung wird den nördlichen Abschluss des Industriegebietes (GI) einschließlich des Planungsumgriffs im Westen als Gewerbefläche darstellen (GE) mit einem geplanten Streifen ‚Grünfläche‘ im Westen und Norden als Ortsrandeingrünung sowie mit nordsüdgelagerten Grünvernetzungen zur Gliederung der GE-Fläche.



Ausschnitt
72. Änderung (Vorentwurf),
dargestellt im
Entwurf Neuaufstellung 2008
Flächennutzungsplan

Im geltenden Flächennutzungsplan sind zwar einerseits im Bereich des Industriegebietes Hasenheide-Nord noch einzelne Flächen als Gewerbeflächen dargestellt, aufgrund von vorhandenen Altlasten und der Eigentumsverhältnisse konnte jedoch andererseits dort bis heute eine weitere Entwicklung trotz vielfacher Bemühungen nicht erfolgen.

So mussten wiederholt Anfragen nach gewerblichen Ansiedlungen zurückgewiesen werden, obgleich diese gemäß der städtischen Bewertungsmatrix für Ansiedlungswünsche durchaus für die Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck interessant gewesen wären. Die mit Bebauungsplan 96/2 ausgewiesenen nördlichen Flächen der südwestlich liegenden 65. Änderung des Flächennutzungsplans sind bereits wieder bebaut.

Aus vorgenannten Gründen verfügt die Stadt kaum noch über kurz- und mittelfristig bebaubare Gewerbeflächen. Somit kann die 72. FNP-Änderung Abhilfe schaffen mit der Darstellung von neuen Gewerbeflächen, die zugleich den nördlichen Abschluss des westlichen Bereichs des Industriegebiets Hasenheide zum ehemaligen Flughafen Fürstenfeldbruck bzw. freiem Felde bilden. Ebenso findet die bis dato als Sackgasse endende Straße Am Kugelfang ihren verkehrstechnischen Abschluss mittels einer Wendefläche.

1.3.2 Bebauungspläne

Bebauungsplan Hasenheide Nord „Nr. 94/3k-2 - Kugelfang-Nord“

Der Planungs- und Bauausschuss hat am 25.05.2022 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Hasenheide Nord „Nr. 94/3k-2 - Kugelfang-Nord“ gefasst, den Vorentwurf gebilligt und die frühzeitige Beteiligung von Bürgern und Behörden nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB beschlossen, die im Zeitraum vom bis stattfand. Am billigte der Planungs- und Bauausschuss den Entwurf des Bebauungsplanes 94/3k-2 und beschloss die Beteiligung von Bürgern und Behörden nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB, die im Zeitraum vom bis erfolgte. Der Satzungsbeschluss wurde in der Stadtratsitzung am gefasst.

Angrenzende Bebauungspläne

Im Süden schließt der Bebauungsplan Nr. 94/3k-1 an, im Südwesten befindet sich der Bebauungsplan Nr. 96/2.

1.3.3 FFH-Gebiet

Nördlich des Planungsgebietes befindet sich der festgesetzte und übernommene Umgriff des FFH Gebietes „Flughafen Fürstenfeldbruck“ (Nr. 7733-371). Das Planungsgebiet befindet sich in der Nähe des westlichen Teils des FFH-Gebietes. Hier befindet sich der Lebensraumtyp (6510) Magere Flachland-Mähwiesen, *Alopecurus pratensis*, *Sanguisorba officinalis*. Im FFH-Gebiet ist auch ein Wiesenbrütergebiet vermerkt.



Luftbild mit Darstellung des Planungsgebietes, des FFH-Gebiets und der kartierten Biotope.

1.3.4 Biotopkartierung

In weiterer Entfernung des Planungsgebietes befindet sich die Biotopteilfläche 7733-0091-001 (Weidenfeuchtgebüsche) auf der Flurnummer 2497. Weiter östlich liegen die Teilflächen 7733-0091-002 + 003 (Initiale Trockenvegetation in einer Kiesgrube) auf der Flurnummer 2520/14. Aufgrund der räumlichen Trennung (keine unmittelbare Nachbarschaft) hat das Vorhaben keine Auswirkungen auf die Biotope.

1.3.5 Immissionen

Der militärische Flughafenbetrieb wurde 2003 eingestellt, die Lärmschutzbereiche (Zone)n sind durch die mittlerweile erfolgte Änderung des Regionalplans (Tektur 2) aufgehoben. Ansonsten wird auf das schalltechnische Gutachten durch Müller-BBM Nr. M161815/01 vom 03.05.2022 zu verwiesen (siehe Anlage 2).

Auf den Planungsumgriff können Immissionen aus den bestehenden angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen einwirken. Zeitweise kann es zu Verkehrslärm aus landwirtschaftlichem Fahrverkehr sowie Lärmimmissionen während der Erntezeit außerhalb der üblichen Tagzeit (06:00 bis 22:00 Uhr) kommen.

1.3.6 Altlasten - Kampfmittel

Altlasten

Im Planungsgebiet ist keine Altlastenverdachtsfläche ausgewiesen. Westlich des Umgriffs liegt die kartierte Altlastenfläche Nr. 07.18.

Kampfmittel

Anhand einer der Stadt zur Verfügung stehenden Luftbildkarte ist nicht davon auszugehen, dass im Planungsumgriff mit Kampfmitteln bzw. Bombenfunden aus dem 2. Weltkrieg zu rechnen ist. Da Kampfmittel dennoch nicht völlig auszuschließen sind, ist dies bei den Aushubarbeiten entsprechend zu berücksichtigen.

1.3.7 Bodendenkmäler

Etwa ein Viertel des Planungsgebietes im Süden ist in der Bodenkarte des Landesamtes für Denkmalpflege als Bodendenkmal ausgewiesen (Siedlung der frühen und mittleren römischen Kaiserzeit sowie verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung; D-1-7733-0063). Im Jahr 2010 wurden bereits Grabungs- sowie erforderliche archäologische Begleit-, Untersuchungs-, Sicherungs- und Bergungsmaßnahmen i.S.d. DSchG auf dem südlich anschließendem Gelände durchgeführt und 2018 auf dem südwestlich der Straße ‚Am Kugelfang‘ liegenden Bereich. Auf dem Planungsumgriff fanden noch keine Arbeiten statt.

1.3.8 Sonstiges

Weitere planungsrechtlich relevante Rahmenbedingungen sind derzeit nicht bekannt bzw. werden im Laufe des Verfahrens an dieser Stelle ergänzt.

Zur Sicherstellung der Qualität der Planung wird für das Plangebiet gemäß Art. 58 (1) Satz 2 BayBO die Genehmigungsfreistellung ausgeschlossen. Begründet wird dies u.a. durch die Belange des Immissionsschutzes (siehe Satzung, B. Festsetzungen Ziffern 2.3 und 2.4 sowie C. Hinweise Ziffer 2.6) und die Sicherstellung der festgesetzten Freiflächengestaltung wie die Einhaltung der Pflanzvorgaben.

2. Anlass und Ziel der Planung

Die gewerbliche Entwicklung der letzten Jahre im Gewerbe- und Industriegebiet Hasenheide zeigt, dass das Flächenpotenzial der über die bisherigen Bebauungspläne ausgewiesenen Baugebiete weitgehend erschöpft ist.

Wie unter Ziffer 1.3.1 bereits näher ausgeführt, können einzelne, im Flächennutzungsplan als Gewerbeflächen dargestellte und noch „freie“ Flächen aufgrund von Altlasten und Eigentumsverhältnissen keiner weiteren Entwicklung zugeführt werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll deshalb auf der Grundlage der 72. Änderung des Flächennutzungsplans die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen werden, das vorhandene Gewerbe- und Industriegebiet Hasenheide Nord östlich der Straße Am Kugelfang nach Norden bis zur Stadtgrenze zu erweitern, gleichzeitig einen städtebaulich wirksamen Ortsrand nach Norden zu sichern sowie für Ansiedlungsgesuche neue Gewerbeflächen zur Verfügung stellen zu können.

Mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Architekturbüro Wild, Thomas Wild, Architekt und Stadtplaner, Germering, sowie für die Grünordnung das Büro Freiraum, Berger Fuchs, Freising, beauftragt.

3. Konzeption der Planung

3.1 Städtebauliche Konzeption

Das Planungsgebiet bildet einen Teilbereich des nördlichen Abschlusses des Gewerbe- und Industriegebietes Hasenheide Nord. Durch die festgesetzte Gebäudehöhe, die einer Zweigeschossigkeit entspricht soll ein städtebaulicher Übergang vom Industrie- bzw. Gewerbegebiet zum Ortsrand geschaffen werden.

An den Grenzen des Planungsbereiches zur freien Landschaft im Norden ist ein 10 m breiter Streifen als Übergangszone zum FFH-Gebiet mit seinen Magerrasenflächen festgesetzt. An der westlichen Seite bildet ein bepflanzter und mit Bäumen versehener Grünstreifen den Ortsrand. Die Erschließung erfolgt über die Straße ‚Am Kugelfang‘ im Südwesten, die als Abschluss eine Wendefläche erhält.

3.2 Art der baulichen Nutzung

3.2.1 Baugebietskategorie

In der in Aufstellung befindlichen 72. Änderung des Flächennutzungsplans ist der Planungsumgriff als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Dadurch soll nicht das Industriegebiet Hasenheide nach Norden fortgesetzt werden, sondern vielmehr der städtebaulichen Randlage des Planungsbereichs – auch im Anschluss an den im Süden liegenden Bebauungsplan Nr. 94/3k-1 und den im Südwesten liegenden Bebauungsplan Nr. 96/2 - Rechnung getragen werden, insbesondere auch die Beschränkung der Geräuschemissionen betreffend.

3.2.2 Nutzungen

Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben als Ausnahme

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe, die unter der Schwelle des § 11 Abs. 3 BauNVO liegen, nur in Verbindung mit Gewerbebetrieben zulässig sind und innenstadtrelevantes Sortiment ausgeschlossen ist.

Damit soll zum einen die Zweckbestimmung und der Gebietscharakter des Gewerbegebietes Hasenheide mit Vorrang für eher störende oder belästigende Gewerbebetriebe gewahrt und zum anderen ein regelmäßiges Verkehrsaufkommen durch Konsumenten vermieden werden.

Somit werden nur „Werkstattverkäufe“ durch die angesiedelten Gewerbebetriebe ermöglicht und als Ziel der Stadt Einzelhandelsagglomerationen ausgeschlossen.

Zulässigkeit von Wohnungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass pro Grundstück max. 1 Wohnung i.S. des § 8 Abs. 3 Satz 1 BauNVO bis zu einer Größe von maximal 130 m² Wohnfläche, jedoch maximal 40% der Gesamtnutzfläche zulässig ist, sofern sie sich nicht im Bereich der Fläche gem. Ziffer 2.4 befindet. Davon abweichend sind Ausnahmen nur in begründeten betrieblichen Einzelfällen zulässig. Damit soll sichergestellt werden, dass die Anzahl und Größe von „zweckgebundenen“ Wohnungen im Gewerbegebiet bereits durch eine Festsetzung geregelt bzw. begrenzt wird. Durch die betriebliche Nutzung und / oder die Unterbringung mehrerer Gewerbebetriebe auf einem Grundstück können in begründeten Einzelfällen Ausnahmen erfolgen.

Ausschluss von Vergnügungsstätten

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die nur ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig sind. Damit soll der Gebietscharakter des Gewerbegebietes gewahrt werden. Im Übrigen sind im Stadtgebiet wie auch im alten Gewerbegebiet Hasenheide eine ausreichende Anzahl an Vergnügungsstätten und Spielhallen vorhanden.

3.2.3 Baulicher Schallschutz

Aufgrund des schalltechnischen Gutachtens von Müller-BBM Nr. M161815/01 vom 03.05.2022 (siehe Anlage 2) sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren je m² der gewerblich nutzbaren Grundfläche abgestrahlte Schalleistung die folgenden immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreitet:

- tags (06:00 bis 22:00 Uhr) 64 dB(A)
- nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) 49 dB(A).

Im Gutachten werden entsprechende Vorgaben für die Ermittlung bzw. Prüfung der Zulässigkeit eines Vorhabens gemacht.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

3.3.1 Definition des Maßes der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. § 16 Abs. 2 BauNVO durch die Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO), die Baumassenzahl (§ 21 BauNVO) und die Wandhöhe als Höchstgrenze (§ 18 BauNVO) festgesetzt.

Der Ortsrand befindet sich nicht auf öffentlichem Grund, sondern auf den zu veräußernden Grundstücksflächen und ist deshalb als private Grünfläche festgesetzt. Für die Ermittlung der GRZ bzw. der BMZ wird er berücksichtigt.

Die bauliche Höhe orientiert sich an den Höhenfestsetzungen für zweigeschossige Bauten der benachbarten Bebauungspläne, insbesondere durch die Lage zum Ortsrand wird dadurch ein moderater Übergang von der Bebauung zur freien Landschaft bzw. den landwirtschaftlichen Flächen ermöglicht werden.

3.3.2 Grundflächenzahl (GRZ)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO wird mit 0,8 festgesetzt.

Sie entspricht damit auch den Festsetzungen benachbarter Bebauungspläne aus dem Gewerbe- und Industriegebiet Hasenheide Nord. Aufgrund anderer Festsetzung kann die maximale GRZ im Einzelfall u.U. nicht ausgeschöpft werden.

3.3.3 Reduktion der Versiegelung

Um den Grad versiegelter Flächen so gering wie möglich zu halten, müssen Flächen von Stellplätzen, Feuerwehzufahrten und Feuerwehraußstellflächen mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasengittersteine, Großsteinpflaster mit Rasenfuge, Kunststein mit hoher Wasserdurchlässigkeit, Schotterrasen u. dgl.) ausgeführt werden. Ausgenommen sind Zufahrten, Betriebshöfe und Flächen, die auf Grund anderer Rechtsvorschriften (z.B. Wasserschutz, Altlasten etc.) eine Versiegelung erfordern.

3.3.4 Baumassenzahl (BMZ)

Die maximal zulässige Baumassenzahl gemäß § 21 BauNVO wird mit 4,0 festgesetzt.

3.3.5 Wandhöhe (WH)

Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 7,5 m. Die Wandhöhe ist traufseitig zwischen festgelegter Geländeoberfläche und Schnittpunkt der Außenwandflucht mit der Oberkante Dachkonstruktion bzw. oberem Abschluss der Wand zu messen. Bezugspunkt für das Maß der Wandhöhe ist die mittlere Höhe der Straßenbegrenzung am jeweiligen Grundstück. Aus betrieblichen Gründen kann als Ausnahme die zulässige Wandhöhe in Teilbereichen um bis zu 1,0 m überschritten werden (bis 8,5 m), sofern ein Mindestabstand zur Baugrenze an der Straße ‚Am Kugelfang‘ von mindestens 5,0 m eingehalten wird. Ferner dürfen die Fassaden keine durchgehende Wandhöhe ausbilden, wenn sie höher als 7,5 m WH ist, sondern müssen abgestuft werden. Dies wird damit begründet, dass unmittelbar an der Straße am Kugelfang westlich - wie östlich beim bestehenden Bebauungsplan Nr. 94/3k-1 – einheitlich nur Wandhöhen bis 7,5 m zulässig sind und die ausnahmsweise zulässigen um 1,0 m höheren Wandhöhen (8,5 m) mit einem Abstand zur Straße (Straßenbegrenzungslinie) von mind. 7,5 m nur möglich sind sowie die zum Kugelfang wirkenden Wandkanten (Ostfassaden) in der Höhe abgestuft sein müssen.

3.3.6 Firsthöhe (FH)

Die Firsthöhe darf die zulässige Wandhöhe von 7,50 m um bis zu 2,50 m überschreiten. Die maximale Firsthöhe beträgt damit 10,0 m.

3.3.7 Abgrabungen, Aufschüttungen, Höhenlage

Der Geltungsbereich ist weitgehend eben, das Gelände fällt von Süden nach Norden um etwa einen Meter. Das Gelände jedes Grundstücks ist an die Höhenlage der nächst gelegenen Erschließungsstraße und der angrenzenden Grundstücke anzugleichen, um Übergänge ohne Böschungen oder Geländeabsätze sicherzustellen.

3.4 Bauliche Gestaltung

3.4.1 Baukörper

Gemäß Art. 81 Abs. 1 BayBO sind Fassaden und Dachdeckungen mit grellen Farbtönen und spiegelnden Materialien, mit Ausnahme von nicht verspiegelten Glasflächen (Farbton „neutral“), unzulässig.

In Ergänzung der städtischen GestS werden Fassadenbegrünungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB) für fensterlose Fassaden bei Haupt- sowie Nebengebäuden und Garagen detaillierter festgesetzt.

Neben Festsetzungen zu Dachform und Dachaufbauten (siehe 3.4.2) sowie zu Anlagen für solare Energiegewinnung auf Dächern und an Fassaden (siehe 3.8.2 und 3.8.3) getroffen, werden keine weiteren Gestaltungsfestsetzungen getroffen. Die Gewerbebetriebe sollen sich im Sinne einer klimabewussten Bauweise innerhalb der Baugrenzen und im Rahmen der Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung frei entwickeln. Als Puffer nach Westen und Norden zur freien Landschaft sind deshalb private Grünflächen als Ortsrandausbildung festgesetzt.

3.4.2 Dächer

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

Alle Dächer sind aus ökologischen Gründen (Regenspeicher, Regenrückhaltung, sommerlicher Wärmeschutz / Kühlung) und gemäß der kommunalen Gestaltungssatzung (GestS) mit einer extensive Dachbegrünung zu versehen.

Ebenso sind Dachaufbauten ausschließlich als technisch bedingte Dachaufbauten wie Aufzugsüberfahrten, Treppenhäuser, Kamine, Antennen- und Satellitenempfangsanlagen etc. zulässig. Zum Dachrand müssen mindestens 3,0 m Abstand eingehalten werden, die Wandhöhe darf um maximal 3,0 m überschritten werden.

Anlagen zur solaren Energiegewinnung (Kollektoren, Photovoltaik),

3.4.3 Einfriedungen

Die Einfriedungen entsprechen der kommunalen GestS der Stadt Fürstentfeldbruck.

3.4.4 Werbeanlagen

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

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

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

Dadurch soll die räumliche wie städtebauliche Wirksamkeit der Werbeflächen den Gebäuden untergeordnet bleiben.

3.5 Verkehrsflächen und Parkierung

3.5.1 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die Straße ‚Am Kugelfang‘ und die neu festgesetzte Wendefläche an der Südwest-Ecke des Planungsumgriffs am Ende der Straße.

Bei dem ca. 100 m langen Abschnitt der Straße ‚Am Kugelfang‘ nördlich der Fraunhoferstraße handelt es sich zudem um eine Sackgasse, so dass von einer geringen Verkehrsbelastung auszugehen ist und eine Führung der Radfahrer im Mischverkehr für vertretbar erachtet wird, sofern nicht auf der Fahrbahn geparkt wird.

3.5.2 Parkierung und Nebenanlagen

Gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO wird festgesetzt, dass Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen, Tiefgaragenrampen und Nebenanlagen nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig sind. Das Maß der baulichen Nutzung bzw. der Versiegelungsgrad soll

damit eindeutig geregelt und begrenzt werden und zu den Grundstücksgrenzen eine unbebaute und unversiegelte Zone gesichert werden.

3.5.3 Stellplatzschlüssel

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

3.6 Konzept Ver- und Entsorgung

3.6.1 Erschließung

Oberirdische Versorgungsleitungen sind unzulässig. Die Versorgung mit Strom erfolgt durch die Stadtwerke Fürstenfeldbruck.

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

3.6.2 Trinkwasserversorgung

Die Versorgung mit Wasser erfolgt durch Anschluss an das städtische Versorgungsnetz. Trinkwasserleitungen, Wasserzählerschächte und Armaturen dürfen nicht überbaut werden. Bepflanzungen müssen einen Abstand von 2,5 m einhalten. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen erforderlich.

3.6.3 Entwässerung - Abwasser

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt durch Anschluss an das städtische Schmutzwasserkanalnetz. Es gilt die „Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Fürstenfeldbruck“ (Entwässerungssatzung – EWS).

3.6.4 Niederschlagswasser

Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser ist frei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) eingehalten werden. Ansonsten muss bei der Stadt Fürstenfeldbruck eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt werden.

Das anfallende Regenwasser ist gemäß Entwässerungssatzung auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

Aufgrund der Zunahme von Starkregenereignissen und zur Vermeidung oder Verringerung von daraus resultierenden Wasserschäden wird ergänzend auf das DWA Merkblatt 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“ verwiesen.

Ebenso wird für anzusiedelnde Betriebe, die wassergefährdende Stoffe einsetzen, die frühzeitige Kontaktaufnahme mit der fachkundigen Stelle (ka) am Landratsamt Fürstenfeldbruck empfohlen.

3.6.5 Feuerwehr / Löschwasserversorgung

Die gesetzlich erforderliche Grundversorgung im Planungsumgriff mit einem Löschwasserbedarf von 93 m³/h ist gesichert. Die Dimensionierung der Löschwasserversorgung ermittelt sich nach den Technischen Regeln Arbeitsblatt W 405 vom Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. DVGW in Abstimmung mit der Feuerwehr.

Die Zufahrtsmöglichkeit für die Feuerwehr muss entsprechend BayBO im Einzelfall geklärt werden.

Gemäß Ersteinsatzbereich der Freiwilligen Feuerwehr Fürstenfeldbruck kann die Örtlichkeit nicht innerhalb der 10-minütigen Hilfsfrist i.S.d. Nr. 1.2 VollzBek-BayFwG erreicht werden. Mittels einer Anfahrtsprobe der Freiwilligen Feuerwehr Fürstenfeldbruck (in Vertretung für die Freiwillige Feuerwehr Puch) vom 12.10.2018 für den unmittelbar südwestlich gelegenen Bbauungsplan 96/2 Kugelfang-West konnte aufgezeigt werden, dass das benachbarte Plangebiet durch die Freiwillige Feuerwehr Puch in ca. 10:46 Minuten erreicht wird. Diese Abweichung ist als eher geringfügig zu betrachten, so dass die Überschreitung als vertretbar angesehen wird.

Ein zweiter baulicher Rettungsweg wird deshalb nicht festgesetzt.

Die Freiwillige Feuerwehr Puch verfügt derzeit über kein Hubrettungsfahrzeug, dies ist für das Plangebiet im Allgemeinen nicht erforderlich, denn aufgrund der Höhenfestsetzung (Wandhöhe, Satzung Ziffer 3.3) liegt die maximal mögliche Höhe der Oberkante Fensterbrüstung für den

zweiten Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr (Anlegeleiter) i.d.R. deutlich unterhalb der zulässigen 8,0 m gem. BayBO Art. 31 Abs. 3.

Falls jedoch zur Rettung von Personen zum Anleitern bestimmte Fenster und Stellen mit einer Oberkante Brüstung von mehr als maximal 8 m über der tatsächlichen Geländeoberfläche liegen sollten, z.B. an Giebelseiten infolge der um 2,50 höher zulässigen Firsthöhe (10,0 m), muss – bis zur Anschaffung eines Hubrettungsfahrzeuges durch die Freiwillige Feuerwehr – ein zweiter baulicher Rettungsweg hergestellt werden.

3.7 Grünkonzept

3.7.1 Grünordnung

Das grünordnerische Konzept reagiert auf die Lage am Rand des Gewerbe- und Industriegebietes und zur freien Landschaft. Da sich der westliche Rand des Planungsgebietes im unmittelbaren Blickfeld der Staatsstraße 2054 Fürstenfeldbruck / Maisach und der Siedlung Lindach befindet, wird die Westseite als grüner Ortsrand ausgebildet.

Auf privatem Grund werden in regelmäßigen Abständen Bäume gepflanzt.

Der nördliche Rand wird als Übergangs- bzw. als Pufferzone zum FFH-Gebiet als Magerrasenstreifen mit thermophilen Strauchgruppen ausgebildet.

3.8 Energieeffizienz und solare Energiegewinnung

3.8.1 Energieeffizienz / Klimaneutralität

Der Stadtratsbeschluss ‚Energiestandard und Energiekonzepte in städtebaulichen und privatrechtlichen Verträgen‘ Ziffer 3 vom 22.02.2022 wurde durch Beschluss vom 29.11.2016 ‚Klimaneutrales, umweltfreundliches und gesundes Bauen‘ dahingehend abgeändert, dass für Wohn- sowie für Büro- und Dienstleistungsgebäude anstelle eines Nachweises des Energiestandard 55 die Klimaneutralität bezüglich des Energieverbrauchs im laufenden Betrieb (Strom, Wärme) nachzuweisen ist; dies wurde entsprechend als Festsetzung berücksichtigt.

3.8.2 Solare Energiegewinnung

Dächer

Gemäß Beschluss des Planungs- und Bauausschusses des Stadtrats vom 19.01.2022 und BauGB § 9 (1) Nr. 23 b) werden i.V.m. Ziffer 5.2.2 und 5.2.3 Photovoltaikanlagen flächendeckend als aufgeständerte Modulkonstruktionen für alle Dächer festgesetzt, sofern sie für das jeweilige Bauvorhaben wirtschaftlich vertretbar und verhältnismäßig sind; dadurch soll einerseits eine möglichst vollständige Belegung und Nutzung von Dachflächen für solare Stromerzeugung in Form von Photovoltaikanlagen fest- und umgesetzt werden, andererseits ist die Größe der Anlage in Abhängigkeit der jeweiligen Art und Größe des Betriebes und des dafür erforderlichen wirtschaftlichen und sonstigen Aufwandes zu berücksichtigen.

Technisch für das Gebäude-Energiekonzept notwendige Anlagen für Solarthermie sind entsprechend in die Modulreihen der PV-Anlagen zu integrieren. Für die Solarthermie gibt es keine Festsetzung zur verbindlichen Berücksichtigung bei den Bauvorhaben, da diese nur eine Art von möglichen regenerativen Wärmeerzeugern darstellt und dies nicht vorgegeben resp. festgesetzt werden kann und soll.

Die Funktionsfähigkeit von Dachbegrünungen und Auffangflächen für die dezentrale Regenwasserversickerung darf durch die Aufstellung von Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen nicht beeinträchtigt werden.

Abweichend von Ziffer 5.2.2. ist ein Mindestabstand der Solar-Module zur Dachkante von 1,0 m einzuhalten. Gleichzeitig soll die Oberkante der Module soweit vom Dachrand entfernt sein wie sie die Dachhaut bzw. die Oberkante Attika überragt, die zulässige Wandhöhe darf jedoch nur bis maximal 3,0 m überschritten werden. Zwischen jeder Modulreihe ist ein Abstand von mind. 80 cm einzuhalten. Die vertikale Projektionsfläche aller Module, bezogen auf die mit solaren Dachanlagen belegte Dachzone – ist deshalb auf 50 % zu begrenzen.

Die Modulfelder sind aus Einzelmodulen gleicher Formate, Größe und Farbe sowie geordnet und in durchgehenden Flächen anzuordnen.

Durch die Festsetzung geringerer Abstände zu Dachrändern werden Dachaufbauten für die solare und umweltschonende Energiegewinnung gegenüber sonstigen erforderlichen Dachaufbauten privilegiert; zudem soll sichergestellt werden, dass trotz hochprozentiger Belegung der Dachflächen mit Modulfeldern die ebenfalls festgesetzte Dachbegrünung umgesetzt werden kann.

In begründeten Einzelfällen sind Abweichungen zu dieser Festsetzung möglich.

3.8.3 Fassaden

Fassadenintegrierte Solaranlagen sind flächenbündig zulässig; eine Schrägmontage an Hauswänden ist unzulässig.

Für die mit Solaranlagen belegten Flächen findet Festsetzung Ziffer 5.1.2 keine Anwendung.

Hierdurch soll sichergestellt werden, dass vertikale Solaranlagen in die Fassaden integriert werden sowie fensterlose Bereiche davon unabhängig begrünt werden.

4. Flächenbilanz: Neue Planung in Zahlen

4.1 Flächen

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 7.292 m².

Geltungsbereich

Die Flächenanteile sind wie folgt bei einer Gesamtfläche von ca. 7.292 m² (100 %):

- ca. 6.443 m² (88,36%) Nettobaulandfläche
 - davon: ca. 4.527 m² (62,09%) Bebaubare Fläche
 - ca. 1.916 m² (26,27%) Ortsrand auf privater Grünfläche
- ca. 849 m² (11,64%) Öffentliche Verkehrsfläche

Planungs- und
Bauabschluss
25.05.2022

5. Umweltbericht

(Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB (20. Juli 2004)
Entwurf 10.04.2019

Inhaltsverzeichnis

5.1 Einleitung

- 5.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans
- 5.1.2 Darstellung der Ziele des Umweltschutzes

5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen gemäß Umweltprüfung nach § 2, Abs. 4 Satz 1 BauGB

- 5.2.1 Vorgehensweise
- 5.2.2 Umweltprüfung
 - 5.2.2.1 Kurzcharakteristik Untersuchungsgebiet
 - 5.2.2.2 Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt sowie schutzgutbezogene Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen
 - 5.2.2.2.1 Schutzgut Mensch
 - 5.2.2.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen
 - 5.2.2.2.3 Schutzgut Boden
 - 5.2.2.2.4 Schutzgut Wasser
 - 5.2.2.2.5 Schutzgut Luft und Klima
 - 5.2.2.2.6 Schutzgut Landschaft und Ortsbild
 - 5.2.2.2.7 Kulturgüter
 - 5.2.2.3 Beschreibung der Maßnahmen, mit denen erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt soweit möglich ausgeglichen werden können sowie Ersatzmaßnahmen
 - 5.2.2.3.1 Eingriffsregelung
- 5.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung sowie bei Nichtdurchführung der Planung
- 5.2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

5.3 Zusätzliche Angaben

- 5.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung
- 5.3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt
- 5.3.3 Zusammenfassung

5.1 Einleitung

5.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen werden, das Gewerbe- und Industriegebiet Hasenheide im nordwestlichen Bereich abzurunden sowie gleichzeitig einen städtebaulich wirksamen Ortsrand nach Westen zu sichern. Hierzu werden landwirtschaftliche Nutzflächen umgenutzt.

Gesamtfläche Geltungsbereich:	ca. 7.292 m ²
GRZ:	0,8
Anteil Grünflächen:	ca. 26 %
Anteil versiegelte Flächen:	ca. 74 % (bei Ausschöpfung GRZ 0,8)
Baugebietskategorie:	Gewerbegebiet (GE)

Die Erschließung erfolgt von Südwesten über die Straße „Am Kugelfang“, die sich weiter südlich mit der Fraunhoferstraße kreuzt.

Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt im Norden von Fürstenfeldbruck im nordwestlichen Bereich des Gewerbe- und Industriegebietes Hasenheide.

Im Westen und Osten befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Südlich befindet sich das GE -Kugelfang, im Norden das FFH-Gebiet ehemaliger Flughafen Fürstenfeldbruck.

Bauleitplanung

Der B-Plan mit Grünordnung setzt zeichnerisch Baufelder fest.

Die Zufahrten können anforderungsgemäß situiert und angeschlossen werden.

Im Plan- und Textteil sind die erforderlichen Grünflächen festgesetzt und die entsprechend der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung nach § 14 BNatSchG erforderlichen Ausgleichsflächen festgelegt.

Das Planungsgebiet bildet den nordwestlichen Abschluss des Gewerbe- und Industriegebietes Hasenheide.

Die Erschließung erfolgt über die Straße ‚Am Kugelfang‘ im Westen, der Ortsrand im Norden und Westen wird mittels eines 10m breiten Grünstreifens sichergestellt.

5.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.

Im Bauleitplan sind die maßgeblichen Ziele der Baugesetzgebung, der Natur-, der Wasser-, der Emissionsschutzgesetze und die Vorgaben der rechtskräftigen Aussagen des FNP der Stadt FFB berücksichtigt.

Landschaftsentwicklungskonzept (LEK)/Regionalplan

Im Landschaftsentwicklungskonzept für die Region München (LEK 14) ist das Planungsgebiet als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Im Zuge der Bauleitplanung wird das Gebiet als Gewerbegebiet festgesetzt.

FNP

Im Flächennutzungsplan (vom 30.07.1983/Neuaufstellung 2008) ist das Planungsgebiet als Industriefläche mit Eingrünung dargestellt. Für das Planungsgebiet ist eine Verdachtsfläche für Bodendenkmäler mit der Nr. 083 verzeichnet.

Im Rahmen der Bauleitplanung wird das Gebiet als Gewerbegebiet festgesetzt.

FFH-Gebiet

Nördlich des Planungsumgriffes liegt das FFH-Gebiet Flughafen Fürstenfeldbruck

(Nr. 7733-371), mit dem Lebensraumtyp 6510 Magere Flachland-Mähwiesen (*Alopecurus pratensis*, *Sanguisorba officinalis*), welches auch als Wiesenbrüteregebiet kartiert ist.

Biotopschutz

Weiter entfernt vom Planungsumgriff auf den Flurnummern 2497 und 2520/14 befinden sich die Biotope 91.01, 91.02 und 91.03 (Weidenfeuchtgebüsche und initiale Trockenvegetation in einer Kiesgrube). Die Biotope Nr. 7833-0199 im Süden werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.

5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen gemäß Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB

Im Folgenden werden aus den zu erstellenden Untersuchungen nur die erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben. Dementsprechend werden im Interesse der Übersichtlichkeit nur diejenigen Umweltbestandteile, Projektnutzungen und Konfliktpunkte genannt, die zu erheblichen Umweltauswirkungen führen.

5.2.1 Vorgehensweise

Die in der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB genannten Punkte

- a) Angabe der Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden
- b) Angabe der geplanten Maßnahme zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

sind aus fachlichen und systematischen Gründen sowie auf Grund besserer logischer Nachvollziehbarkeit den einzelnen Schutzgütern zugeordnet und bei diesen, soweit erforderlich, entsprechend abgehandelt. Die Eingriffsregelung ist in einem eigenen Punkt mit entsprechender Berechnung enthalten.

Punkt

- c) Angabe der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung.
und
- d) Angabe der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind

wurden den oben genannten Detailbetrachtungen nachgeschaltet und beziehen sich auf den Geltungsbereich des B-Plans.

5.2.2 Umweltprüfung

5.2.2.1 Kurzcharakteristik Untersuchungsgebiet

Örtliche Lage	Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck, nördlicher Ortsrand
Naturraum	Isar-Inn-Schotterplatten der Münchner Ebene, geprägt durch Schotterzunge der Münchner Ebene und Moränenzüge
Geologie / Böden	Grundlage der Bodenbildung sind sandige, schwach schluffige Kiesablagerungen, die einen gut durchlässigen Grundwasserleiter darstellen. Die Kiese werden von einer meist nur wenige Dezimeter mächtigen Braun-, Parabraunerdeschicht überdeckt.
Wasserhaushalt	Oberflächengewässer sind im Untersuchungsbereich nicht vorhanden. Der Grundwasserflurabstand beträgt ca. 5,7 – 6,7 m;

Wasserversorgung:
 - Wasseranschluss an das städtische Versorgungsnetz
 - Regenwasserentsorgung findet über dezentrale Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser auf den einzelnen Grundstücken statt.

Reale Vegetation und Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung
Baulicher Bestand	Das Planungsgebiet ist derzeit unbebaut.
Typische Biotope und faunistische Ausstattung	Im Planungsgebiet sind keine amtlichen Biotope bzw. anderweitige natur- und schutzrechtlich gesicherten Flächen erfasst. In der Nähe befinden sich die Biotope 91.01, 91.02 und 91.03 (Weidenfeuchtgebüsche und initiale Trockenvegetation in einer Kiesgrube). Weiter nordöstlich liegt das FFH-Gebiet Flughafen Fürstenfeldbruck, mit dem Lebensraumtyp 6510 Magere Flachland-Mähwiesen, welches auch als Wiesenbrütergebiet kartiert ist. Aufgrund der Nähe zum Wiesenbrütergebiet und der nach Norden und Westen offenen Feldflur stellt das Planungsgebiet ein mögliches Habitat für Feldvögel dar. Kartierungen ergaben Vorkommen der Feldlerche in einer Entfernung von ca. 200 - 300 m zum Vorhabengebiet.
Besondere Artenschutz-rechtliche Prüfung	Eine Betroffenheit der nach Anhang IV FFH-Richtlinie geschützten Arten kann aufgrund der naturräumlichen Ausstattung ausgeschlossen werden. Die Betroffenheit der europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie wurde untersucht.
Kleinklima	Ortsrandlage, Nebelentstehungsgebiet, Ost-West-Frischluftschneise
Ökologische Funktion	Geringe bis mittlere biologische Relevanz
Landschaftsbild/ Erholung	Keine nennenswerte Erholungsfunktion
Öffentliche Nutzbarkeit Raum-empfindlichkeit	Das Gelände ist öffentlich bedingt zugänglich - ökologischer Defizitraum - offene Feldflur - Benachbarung FFH-Gebiet

5.2.2.2 Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt sowie schutzgutbezogene Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Die Beschreibung ist in Bezug auf die Schutzgüter gegliedert, die erheblichen Umweltauswirkungen werden erfasst. Die Umweltbestandteile werden auf Grund bestehenden Datenmaterials und örtlicher Erhebungen im Untersuchungsraum aufgenommen und bewertet.

Die Projektwirkungen werden beschrieben und ebenfalls den Schutzgütern zugeordnet.

Eine Maßnahmenbeschreibung zur Vermeidung oder Verminderung der Beeinträchtigungen erfolgt ebenso schutzgutbezogen und beinhaltet auch Gestaltungsmaßnahmen.

5.2.2.2.1 Schutzgut Mensch (Emissionen, Erholung)

Beschreibung:

Das Planungsgebiet liegt direkt südlich des militärischen Flugplatzes Fürstenfeldbruck. Der militärische Flughafenbetrieb wurde 2003 eingestellt, eine spätere zivile Nutzung ist vorgesehen. Mit der Realisierung des Bebauungsplanes wird es zu einer Überbauung und Versiegelung von Ackerflächen für Erschließung und Gebäude kommen.

Auswirkungen:

Während der Bauphase ist von erhöhter Lärmentwicklung und Erschütterung auszugehen.

Eine Nutzungskonkurrenz wie z.B. zwischen Wohnen / Industrie ist nicht gegeben.

Betriebsbedingt ist mit erhöhter Lärm- und Schadstoffbelastung durch Transport- und Lieferverkehr zu rechnen.

Die Auswirkungen auf den Menschen, wie die Erholungsnutzung sind als gering einzustufen.

Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen:

Es werden flächenbezogene Schalleistungspegel festgelegt. Der Nachweis der Einhaltung der Anforderungen an einen Flächenschallpegel wird bei Vorliegen der Eingabeplanung zu einem Bauvorhaben gefordert.

Ergebnis:

Im Hinblick auf die Schutzgüter Mensch / Lärm und Mensch / Erholung sind lediglich geringe bis keine Auswirkungen zu erwarten.

5.2.2.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung:

Das Planungsgebiet wird intensiv ackerbaulich bewirtschaftet.

Bei einer natürlichen Entwicklung würde sich wohl Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Waldgersten-Buchenwald einstellen. Diese potenziell natürlicher Vegetation entsprechenden Formationen gibt es in der näheren Umgebung kaum noch. Der Landschaftsplan verweist auf die Felgedinger Schotterzunge mit mageren wasserdurchlässigen Böden als natürlichen Standort für Heidevegetation und lichte Wäldchen.

Eine Betroffenheit der nach Anhang IV FFH-Richtlinie geschützten Arten kann aufgrund der naturräumlichen Ausstattung ausgeschlossen werden.

Aufgrund der Nähe zum Wiesenbrütergebiet und der nach Norden und Westen offenen Feldflur stellt das Planungsgebiet ein mögliches Habitat für Feldvögel dar. Ortseinsichten ergaben Vorkommen der Feldlerche (RL D 3, RL BY 3) in einer Entfernung von ca. 200 - 300 m zum Vorhabengebiet. Eine Brut im Vorhabengebiet kann aufgrund der Nähe zur Gewerbebebauung ausgeschlossen werden und konnte bei Ortseinsichten am 24.04.22/16.04.22/14.04.22 nicht festgestellt werden. Selbst bei Hochspannungsleitungen wird ein Meideverhalten der Feldlerche für die Brut in einer Entfernung von 100 bis 200 m festgestellt, bei Gehölzgruppen von 160 m. Ein vorübergehender Aufenthalt ist jedoch möglich. Die Feldlerche bevorzugt Felder mit einer Vegetationshöhe von 20 bis max. 50 cm. Maisacker und zu hohe oder dichte Getreidefelder mit Wintergetreide verhindern den Zugang zu Nahrung oder Nistplätzen.

Auswirkungen:

Eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie Nestern durch die Baufeldfreimachung ist unwahrscheinlich, kann jedoch auch nicht vollständig ausgeschlossen werden. Über den Verlust an potentiellen Lebensraum hinaus sind keine erheblichen Störungen des Brutverhaltens von Feldvögeln zu erwarten. Das Störungsverbot nach §44 Abs. 5 Satz 1,3 u. 5 BNatSchG ist nicht erfüllt. Es ergeben sich u.U. mittlere Auswirkungen des Vorhabens auf die Avifauna. Naturschutzfachlich bedeutsame Vegetationsbestände sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen:

Durch den Bebauungsplan werden tiergruppenschädigende Anlagen oder Bauteile bei Zäunen verboten (zwischen der Unterkante der Einfriedung und Oberkante Erdreich/befestigte Fläche muss ein mind. 10 cm breiter Bodenabstand auf voller Länge der Einfriedung eingehalten werden. Alternativ kann an jeder Grundstücksseite je 10 m laufender Einfriedungslänge ein Durchlass ausgeführt werden).

Werbeanlagen mit blinkendem Licht (Blinklicht, Umlauflicht, Farbwechsel, Intervall-Licht usw.) und nach oben abstrahlende Laserlichtanlagen sind unzulässig.

Um die Schädigung von Lebensstätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i. V. m Abs. 5 Satz 1-3 u. 5 BNatSchG und das Tötungs- und Verletzungsverbot nach 44 Abs. 1 Nr. 1 i. v. m Abs. 5 Satz 1 u. 5 BNatSchG auszuschließen, ist es erforderlich als konfliktvermeidende Maßnahme die

Baufeldräumung mit Abschieben des Oberbodens und Beseitigung der Vegetationsdecke außerhalb der Brut- und Aufzuchtperiode (nur von Anfang Oktober bis Ende Februar) durchzuführen. Baubeginn dann möglichst zeitnah oder auch wieder außerhalb der Vogelschutzzeiten. Um den potentiellen Verlust der Lebensstätten auszugleichen, sind zudem 2 Lerchenfenster mit einer Größe von jeweils 20 m² und einem Abstand von max. 2 km zum Vorhabengebiet als CEF-Maßnahmen erforderlich. Dabei wird bei der Saat die Sämaschine einfach für einige Meter angehoben, so dass eine nicht gesäte Freifläche von ca. 20 m² entsteht. Die Fenster haben einen Mindestabstand von 50 m zum Feldrand und einen Mindestabstand von 100 m (besser 150 m) zu Gehölzen, Gebäuden usw. einzuhalten. Nach der Ansaat können die Fenster ganz normal wie der Rest des Schrages bewirtschaftet werden (Düngen, Pflanzenschutz).

Ergebnis:

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungs- sowie CEF-Maßnahmen werden durch die Umsetzung des Vorhabens keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst.

Für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sind lediglich geringe Auswirkungen zu erwarten.

5.2.2.2.3 Schutzgut Boden

Beschreibung:

„In der Verebnungsfläche von Fürstenfeldbruck und nördlich davon sind die ausgedehnten, sog. hochwürmlazialen Schotter der Niederterrasse, die während und nach der letzten Eiszeit abgelagert wurden, anzutreffen. Diese lagern den tertiären Sedimenten, die als Schluffe, Tone und Sande ausgebildet sein können, auf. Es sind gut tragfähige, quartäre Kiese in überwiegend dichter bis sehr dichter Lagerung zu erwarten.“

Das Planungsgebiet wird ackerbaulich intensiv bewirtschaftet.

Auswirkungen

Durch die Planung werden in festgesetztem Umfang bisher unversiegelte Flächen versiegelt / bebaut und der Boden verdichtet.

Durch die Baumaßnahmen wird es zu einer Störung des natürlichen Bodenaufbaus (teilweise bereits durch die archäologischen Grabungen erfolgt) und einer Bodenverdichtung kommen. Die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen sind daher vermutlich nur gering. Wechselwirkungen ergeben sich insbesondere zum Schutzgut Wasser.

Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen:

Baubedingt ist auf eine sachgerechte Lagerung von Abraum, Humus etc. zu achten.

Minimiert werden die Auswirkungen durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen.

Ergebnis:

In Bezug auf die Versiegelung des Bodens und den Flächenverbrauch werden die Auswirkungen als erhebliche Eingriffsschwere betrachtet.

5.2.2.2.4 Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Die Grundwasserfließrichtung verläuft in Fürstenfeldbruck generell nach Nordosten in Fließrichtung der Amper. Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

„Der Mittelwasserstand kann mit ca. 6,7 – 5,7 m unter Geländeoberkante abgeschätzt werden. Bei hohen Grundwasserständen muss ab ca. 3,60 m unter jetziger Geländeoberfläche mit Grundwasser gerechnet werden.“

Auswirkungen:

Durch die Baumaßnahmen wird es zu einer Bodenverdichtung kommen.

Bei der Verfüllung ist auf eine ausreichende Tragfähigkeit (Standicherheit, Frostschutz etc.) des zukünftigen Untergrundes zu achten.

Die Versiegelung führt zu einer Abflussverschärfung des Oberflächenwassers. Das Rückhaltevolumen des belebten Bodens ist vermindert, daher ist die Grundwasserneubildungsrate vermindert.

Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen:

Um eine flächige Versickerung und Grundwasserneubildung innerhalb des Baugebietes zu erreichen, wird festgesetzt, dass Flächen von Stellplätzen, Feuerwehzufahrten und Feuerwehraufstellflächen mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden, sofern dem keine Rechtsvorschriften entgegenstehen (z.B. Wasserschutz, Altlasten etc.).

Zudem werden Grün- und Pflanzflächen geschaffen, die das Gebiet gliedern und den Wasserabfluss verlangsamen. Durch die Reduzierung des Versiegelungsgrades soll die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens, so weit möglich, erhalten werden.

Ergebnis:

Anlagebedingt wird die Grundwasserneubildung durch den hohen Versiegelungsgrad beeinträchtigt, sowie die Rückhaltefunktion der Fläche für Oberflächenwasser vermindert.

Es ist mit einer mittleren Eingriffsschwere zu rechnen.

Wechselwirkungen ergeben sich insbesondere zu dem Schutzgut Boden.

5.2.2.2.5 Schutzgut Luft und Klima

Beschreibung:

Das Plangebiet liegt am Nordrand des Alpenvorlandes mit seinem von den Alpen beeinflussten feucht-kühlen Klima. Die große Entfernung vom Atlantischen Ozean durch kontinentale Klimazüge ist hier bedeutend. So sind die Sommerniederschläge höher als die Winterniederschläge, und die Sommer relativ warm, die Winter dagegen kalt.

Die durchschnittliche Niederschlagsmenge liegt bei 800 mm.

Die mittlere Jahrestemperatur (1881/1930, Klimaatlas v. Bayern 1952; vgl. auch Landschaftsplan) beträgt +7° bis +8° C.

Hauptwindrichtungen sind Südwest, West und Nordost.

Topographisch bedingt ist dieser Bereich als Kaltluftentstehungs- oder -abflussgebiet von untergeordneter Bedeutung. Eine temporäre Vorbelastung der Lufthygiene ist bereits gegeben. Der Individualverkehr wird zunehmen.

Auswirkungen:

Durch die Bebauung entstehen klimatische Barrieren, die örtlich allerdings kaum den Kaltabfluss behindern.

Die in einem Gewerbegebiet übliche Versiegelung großer Flächen führt generell zu einer Reduktion von Kaltluftentstehungsgebieten, die in vorliegendem Fall jedoch ohne größere Bedeutung für das Stadtklima bleibt.

Da das vorliegende Plangebiet relativ klein ist, wird es vermutlich nur zu sehr geringfügigen Auswirkungen auf das Kleinklima kommen.

Die Verkehrsbelastung wird durch die vorliegende Planung zunehmen. Der Pkw-Verkehr durch Mitarbeiter sowie der Lkw-Verkehr durch An-/Ablieferung wird sich erhöhen.

Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen:

Entlang des Ortsrandes, bzw. der Straße 'Am Kugelfang' werden Flächen zur Gehölzanzpflanzung festgesetzt.

Die Vegetationsflächen können das städtische Kleinklima positiv beeinflussen (z.B. Reduktion der Verdunstung des Bodens durch schattenspendende Gehölze) und mögliche Schadstoffe und Luftverunreinigungen binden.

Ergebnis:

Die baubedingten, als auch die betriebsbedingten Auswirkungen sind als gering einzustufen.

Durch die hohe Versiegelung ist anlagebedingt mit geringen – mittleren Auswirkungen auf das Kleinklima zu rechnen.

5.2.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung:

Durch die vorliegende Planung wird das im nord-westlichen Bereich des Flächennutzungsplans dargestellten Gewerbe- und Industriegebiets Hasenheide ein Baugebiet festgesetzt.

Auswirkungen:

Es sind angrenzend bereits Betriebe vorhanden, so dass ein baulicher Zusammenhang gegeben ist bzw. diese als Vorbelastung berücksichtigt werden. Das Landschaftsbild erhält keinen wesentlich neuen Charakter.

Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen:

Zur Vermeidung von Auswirkungen auf das Landschaftsbild und zur Aufwertung des Ortsrandes nach Westen werden Gehölzpflanzungen vorgesehen. Die Grundstücke werden ausschließlich über die Straße „Am Kugelfang“ erschlossen.

Die Baukörper können durch Fassadenbegrünung ansprechend gestaltet werden.

Ergebnis:

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind von geringer Erheblichkeit.

Die Vorbelastungen durch angrenzende Betriebe und die geplante Eingrünung des Ortsrandes sind zu berücksichtigen.

5.2.2.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung:

Im südlichen Bereich des Planungsgebiets sind in der Bodenkarte des Landesamtes für Denkmalpflege als Bodendenkmal ausgewiesen (Siedlung der frühen und mittleren römischen Kaiserzeit sowie verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung; D-1-7733-0063).

Auswirkungen:

Bei einer Sicherung der Bodendenkmäler sind keine nennenswerten Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen:

Werden weitere Bodendenkmäler gefunden, so ist im Bebauungsplan der Hinweis enthalten, dass diese gemäß Art. 8 DSchG der Meldepflicht unterliegen und alle Beobachtungen und Funde unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Fürstenfeldbruck oder dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden müssen.

Ergebnis:

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind von geringer Erheblichkeit.

5.2.2.3 Beschreibung der Maßnahmen, mit denen erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt soweit möglich ausgeglichen werden können sowie Ersatzmaßnahmen

Neben den schon unter den einzelnen Schutzgütern beschriebenen wesentlichen Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind die mit dem Vorhaben verbundenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ausgleichbar.

Zur Bearbeitung der hierfür erforderlichen Maßnahmen wird ein Grünordnungsplan erstellt. Begründung, Art und Umfang dieser Maßnahmen gehen aus diesem hervor.

Im Einzelnen werden folgende Begrünungsmaßnahmen durchgeführt:

- Magerrasenfläche im Norden mit Gehölzgruppen
- Westlicher Ortsrand mit Baumreihe aus Eichen

Insgesamt ergibt sich mit einem geplanten Versiegelungsgrad von max. 80 % gegenüber dem Bestand eine erhebliche Verschlechterung der Umweltsituation in Bezug auf die Versiegelung.

Die verbleibenden Grünflächen sind der Ortsrand auf privater Grünfläche.

Die Begrünungsmaßnahmen sind 1 Jahr nach Ende der Bautätigkeit fertig-, die Ausgleichs- / Ersatzflächen sind bis spätestens 2 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes herzustellen.

Zu Bauanträgen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

5.2.2.3.1 Eingriffsregelung

(Grundlage: Leitfaden Oberste Baubehörde, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr Dezember 2021)

Innerhalb des Bebauungsplanes ist eine bauliche Nutzung mit einer GRZ über 0,35 vorgesehen..

Mit den vorliegenden grünordnerischen Festsetzungen soll durch zahlreiche Maßnahmen eine Beeinträchtigung von Natur und Landschaft so gering wie möglich gehalten werden.

Die Ausgleichsfaktoren berücksichtigen die Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen, die durch den Bebauungsplan getroffen werden:

- Gliederung und Durchgrünung des Baugebietes mit straßenbegleitenden Baumreihen und standortgerechten Anpflanzungen insbesondere im Bereich des Ortsrandes.
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile bei Zäunen
- Reduktion der Versiegelung auf ein Mindestmaß, durch (soweit rechtlich und technisch möglich) wasserdurchlässige Beläge

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Im Folgenden wird der Umfang für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen anhand der betroffenen Flächen ermittelt.

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume

Bezeichnung	Fläche (m²)	Bewertung (WP)	GRZ / Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
Intensiv bewirtschaftete Äcker	7292	3	0,8	17500

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Vernetzung von großräumigen Grünstrukturen	Eingriffe können teilweise vermieden werden, positive Effekte möglich	Festsetzbare und qualifizierbare Maßnahmen können als Vermeidungsmaßnahmen (Planungsfaktor) angerechnet werden
Naturnahe Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen, der Wohn- und Nutzgärten, der unterbauten Bereiche der privaten Grundstücke, z.B. durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Grundstücksfläche	Eingriffe können teilweise vermieden werden, positive Effekte möglich	Festsetzbare und qualifizierbare Maßnahmen können als Vermeidungsmaßnahmen (Planungsfaktor) angerechnet werden
Fassadenbegrünung mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen	Eingriffe können teilweise vermieden werden, positive Effekte möglich	Festsetzbare und qualifizierbare Maßnahmen können als Vermeidungsmaßnahmen (Planungsfaktor) angerechnet werden
Dauerhafte Begrünung von Flachdächern	Eingriffe können teilweise vermieden werden, positive Effekte möglich	Festsetzbare und qualifizierbare Maßnahmen können als Vermeidungsmaßnahmen (Planungsfaktor) angerechnet werden

Summe (max. 20 Abzug)
Summe Ausgleichsbedarf (WP)

15%
14875

Ausgleich / Ersatz

Eine Aussage zu den Ausgleichsmaßnahmen folgt im weiteren Verfahren im Anschluss und wird bis zum Satzungsbeschluss in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde konkretisiert.

Ausgleichsflächenbedarf:

14875 WP

Maßnahmen zum Artenschutz

Um die Schädigung von Lebensstätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i. V. m. Abs. 5 Satz 1-3 u. 5 BNatSchG und das Tötungs- und Verletzungsverbot nach 44 Abs. 1 Nr. 1 i. v. m. Abs. 5 Satz 1 u. 5 BNatSchG auszuschließen, ist es erforderlich als konfliktvermeidende Maßnahme die Baufeldräumung mit Abschieben des Oberbodens und Beseitigung der Vegetationsdecke außerhalb der Brut- und Aufzuchtperiode (nur von Anfang Oktober bis Ende Februar) durchzuführen. Baubeginn dann möglichst zeitnah oder auch wieder außerhalb der Vogelschutzzeiten.

Um den Verlust der Lebensstätten auszugleichen, sind zudem 2 Lerchenfenster mit einer Größe von jeweils 20 m² und einem Abstand von max. 2 km zum Vorhabengebiet als CEF-Maßnahmen erforderlich. Dabei wird bei der Saat die Sämaschine einfach für einige Meter angehoben, so dass eine nicht gesäte Freifläche von ca. 20 m² entsteht. Die Fenster sollten einen Mindestabstand von 50 m zum Feldrand und einen Mindestabstand von 100 m (besser 150 m) zu Gehölzen, Gebäuden usw. einzuhalten. Nach der Ansaat können die Fenster ganz normal wie der Rest des Schlages bewirtschaftet werden (Düngen, Pflanzenschutz).

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungs- sowie CEF-Maßnahmen werden durch die Umsetzung des Vorhabens keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst.

5.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung sowie bei Nichtdurchführung der Planung

Für das Vorhaben wurde die Lage des Planungsgebietes im ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebiet, die guten Möglichkeiten der Erschließung und die Flächenverfügbarkeit die Entscheidungsgrundlage.

Die Fläche kann mit städtebaulich günstigen Funktionen belegt werden.

Das Gelände wird stark versiegelt, durch Pflanzungen können die geringen Phytomassenverluste kompensiert werden.

Bei einem Belassen des Bestandes (Nullvariante) würden bei entsprechender Nutzung weitere landwirtschaftliche Nutzflächen bestehen.

Die Durchführung der Planung führt zu einer erhöhten Versiegelung und einem Verlust von landwirtschaftlicher Fläche, einem potenziellen Wiesenbrüterhabitat und Lebensraum mit geringer Bedeutung.

Durch die Planungsmaßnahmen, wie Eingrünung, Baumpflanzungen etc. werden die Ziele der Ersatzmaßnahmen für das Gesamtkonzept Hasenheide unterstützt.

Die Versiegelung wird durch die Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

5.2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Erschließungsmöglichkeiten beschränken sich auf Grund verkehrstechnischer Voraussetzungen auf die Straße 'Am Kugelfang'.

Der besondere Stellenwert eines grünen Ortsrandes an der westlichen Grenze des Planungsumgriffs ist hervorzuheben.

Aus den planerischen Voruntersuchungen ergaben sich folgende Schwerpunkte, die in der vorliegenden Planung zum Bebauungsplan umgesetzt wurden:

- Schaffung eines grünen Ortsrandes im Norden und Westen

5.3 Zusätzliche Angaben

5.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung wurde gemäß dem systematischen Aufbau einer Umweltverträglichkeitsstudie erstellt.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ.

Die Bewertung gibt den aktuellen Stand des Wissens wieder.

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden des bayerischen Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz verwendet.

5.3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

- Überprüfung der Funktionsfähigkeit der Begrünung nach 2 Jahren
- Weiter ist zur Überwachung das Thema Ausgleichsflächenbereitstellung und CEF-Maßnahmen vorgesehen. Die Ausgleichsflächen werden dokumentarisch begleitet.
(Pflege / Unterhalt)

5.3.3 Zusammenfassung

Die Planung umfasst die Nutzung von überwiegend landwirtschaftlicher Nutzfläche im ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebiet Hasenheide am Rande des ehemals militärisch genutzten Flugplatzes. Auf dem Gelände sollen sich Betriebe neu ansiedeln.

Die Erschließung wird durch den Ausbau der Straße 'Am Kugelfang' gesichert.

In den eigentlichen Baurahmen kommen die notwendigen Flächen für Zufahrten, Anlieferung und Parkierung. Die übrigen Flächen werden grünordnerisch angelegt.

Umweltauswirkungen ergeben sich durch:

- Gefährdung von Boden, Wasser und Kleinklima durch Emissionen des erhöhten Verkehrsaufkommens
 - Lärmemissionen / -immissionen
 - Versiegelung
 - Veränderung des Ortsbildes durch Bauwerksmassen
 - Überbauung bisheriger Ackerflächen in näherer Umgebung eines Wiesenbrütergebietes
- Bei einer Bewertung ist zu berücksichtigen, dass
- zusätzliche Baum- und Gehölzpflanzungen erfolgen
 - extensive Grünflächen entstehen
 - der Ortsrand mit Baum- und Gehölzpflanzungen ausgebildet wird
 - Ausgleichsflächen bereitgestellt werden
 - Lerchenfenster in der landwirtschaftlichen Flur

Die Versiegelung wird über die Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen.

6. Realisierung – Auswirkung der Planung

6.1 Auswirkungen der Planung

6.1.1 Auswirkungen auf infrastrukturelle Einrichtungen

Die Infrastruktureinrichtungen von Fürstenfeldbruck sind in ausreichender Zahl und Kapazität vorhanden.

6.1.2 Auswirkungen auf Naturhaushalt, Landschaft und Umwelt

Das Gelände wird stark versiegelt, die geringen Phytomassenverluste werden durch Baumpflanzungen kurz – mittelfristig ersetzt. Die Lärmemissionen steigen in geringem Umfang. Die Begrünungsmaßnahmen entsprechen den Zielen der Strukturkonzepte für das Gebiet Hasenheide-Nord.

Die Versiegelung wird durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Der Kompensationsfaktor für den Eingriff wird gemäß Leitfaden (Eingriffsreglung in der Bauleitplanung) festgelegt.

6.1.3 Nachfolgelasten

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen wird als unkritisch betrachtet.

6.1.4 Umsetzung

Die Umsetzung des Bebauungsplanes soll zeitnah erfolgen.

6.1.5 Zusammenfassung

Mit dem neuen Gewerbegebiet wird dem Mehrbedarf an Gewerbeflächen in der Hasenheide Nord entsprochen. Gleichzeitig wird der nordwestliche Ortsrand des Gewerbe- und Industriegebietes Hasenheide als Übergang zur freien Landschaft gestaltet.

Mit den vorgeschlagenen Maßnahmen sowie durch die externen Ausgleichsmaßnahmen können die Auswirkungen auf den Naturraum kompensiert werden. Der sparsame Umgang mit Bodenversiegelung, die Oberflächenversickerung des Niederschlagwassers sowie die mögliche Durchgrünung wirken sich positiv auf Boden und Wasser wie auch auf Klima und Luft aus.

Deshalb lässt sich zusammenfassend feststellen, dass die Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die Schutzgüter und deren Wechselwirkungen zueinander zu bewältigen sind.

6.2 Sicherung der Planung

Bodenordnung / Bodenordnende Maßnahmen

Die Umsetzung der Erschließung erfolgt durch die Stadt Fürstenfeldbruck bzw. durch die Grundstücksentwicklungsgesellschaft Hasenheide Nord INDUSTHA FFB GmbH & Co. KG.

6.3 Kosten der Maßnahme

Die Kosten für die Umsetzung dieses Bebauungsplanes übernimmt die INDUSTHA FFB GmbH & Co. KG.

Die Umsetzung des Bebauungsplanes Hasenheide Nord „Nr. 94/3k-2 – Kugelfang-Nord“ ist somit gesichert.

Stadt Fürstenfeldbruck

Fürstenfeldbruck, den

Planverfasser

Germering, den 25.05.2022

.....
gez. Erich Raff
Oberbürgermeister

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

Planungs- und
Bauausschuss
25.05.2022

7. Verweise

7.1 Verweis 1 - Quellen

Bayerisches Geologisches Landesamt 1996:

„Erläuterungen zur Geologischen Karte von Bayern. 1: 500.000“. München.

Bayerisches Geologisches Landesamt 1996:

„Geologische Karte von Bayern. 1 : 500.000“. München.

Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz

(Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen) 2003: „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Ein Leitfaden (Ergänzte Fassung)“.

Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz - Online-Viewer (FIN-Web)

Zugriff am 05.05.2011

Busse, Dirnberger, Pröbstl, Schmid 2005:

„Die neue Umweltprüfung in der Bauleitplanung. Ratgeber für Planer und Verwaltung“.

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr

Dezember 2021: „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“

7.2 Verweis 2 – Untersuchungen und Planungen

Aus folgenden Untersuchungen und Planungen wurden fachliche Beiträge, Textteile und Tabellen übernommen und teilweise aktualisiert, bzw. den Anforderungen der B-Planung angepasst:

Crystal Geotechnik 2011: „Baugrundgutachten“

Stadt Fürstenfeldbruck 1994: „Entwicklungsstudie für das Industrie- und Gewerbegebiet Hasenheide Nord“.

Stadt Fürstenfeldbruck 1996: Schultz-Brauns + Reinhart: „Rahmenplan / Strukturkonzept“.

Stadt Fürstenfeldbruck 2000: „Landschaftsplan“

Stadt Fürstenfeldbruck 1983: „Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan“

8. Anlagen

8.1 Anlage 1 Unterlagen zum Umweltbericht

Maßnahmenplan Ausgleich (siehe weiteres Verfahren)

8.2 Anlage 2 Unterlagen zum Immissionsschutz (Schall)

Schalltechnisches Gutachten durch Müller-BBM Nr. M161815/01 vom 03.05.2022

Planungs- und
Bauausschuss
25.05.2022

Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan Hasenheide Nord – „Nr. 94/3k-2 – Kugelfang-Nord“

Inhaltsverzeichnis Begründung und Umweltbericht

1.	Rahmenbedingungen der Planung	4
1.1	Geltungsbereich	4
1.2	Lage und Beschaffenheit der Umgebung und des Planungsgebietes	4
1.2.1	Großräumliche Lage und Funktion der großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck	4
1.2.2	Infrastruktur	5
1.2.3	Naturräumliche Grundlagen	5
1.2.4	Planungsgebiet	5
1.3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	8
1.3.1	Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan	8
1.3.2	Bebauungspläne	9
1.3.3	FFH-Gebiet	10
1.3.4	Biotopkartierung	10
1.3.5	Immissionen	10
1.3.6	Altlasten - Kampfmittel	10
1.3.7	Bodendenkmäler	11
1.3.8	Sonstiges	11
2.	Anlass und Ziel der Planung	11
3.	Konzeption der Planung	11
3.1	Städtebauliche Konzeption	11
3.2	Art der baulichen Nutzung	12
3.2.1	Baugebietskategorie	12
3.2.2	Nutzungen	12
3.2.3	Baulicher Schallschutz	12
3.3	Maß der baulichen Nutzung	13
3.3.1	Definition des Maßes der baulichen Nutzung	13
3.3.2	Grundflächenzahl (GRZ)	13
3.3.3	Reduktion der Versiegelung	13
3.3.4	Baumassenzahl (BMZ)	13
3.3.5	Wandhöhe (WH)	13
3.3.6	Firsthöhe (FH)	13
3.3.7	Abgrabungen, Aufschüttungen, Höhenlage	13
3.4	Bauliche Gestaltung	14
3.4.1	Baukörper	14
3.4.2	Dächer	14
3.4.3	Einfriedungen	14
3.4.4	Werbeanlagen	14
3.5	Verkehrsflächen und Parkierung	14
3.5.1	Erschließung	14
3.5.2	Parkierung und Nebenanlagen	14
3.5.3	Stellplatzschlüssel	15
3.6	Konzept Ver- und Entsorgung	15
3.6.1	Erschließung	15
3.6.2	Trinkwasserversorgung	15
3.6.3	Entwässerung / Abwasser	15
3.6.4	Niederschlagswasser	15
3.6.5	Feuerwehr / Löschwasserversorgung	15

Große Kreisstadt Fürstentfeldbruck

Bebauungsplan Hasenheide Nord – „Nr. 94/3k-2 – Kugelfang-Nord“

3.7	Grünkonzept	16
3.7.1	Grünordnung	16
3.8	Energieeffizienz und solare Energiegewinnung	16
3.8.1	Energieeffizienz / Klimaneutralität	16
3.8.2	Solare Energiegewinnung	16
3.8.3	Fassaden	17
4.	Flächenbilanz: Neue Planung in Zahlen	17
4.1	Flächen	17
5.	Umweltbericht	18
	Inhaltsverzeichnis Umweltbericht	18
6.	Realisierung – Auswirkung der Planung	29
6.1	Auswirkung der Planung	29
6.1.1	Auswirkungen auf infrastrukturelle Einrichtungen der Gemeinde	29
6.1.2	Auswirkungen auf Naturhaushalt, Landschaft und Umwelt	29
6.1.3	Nachfolgelasten	29
6.1.4	Umsetzung	29
6.1.5	Zusammenfassung	29
6.2	Sicherung der Planung	29
6.3	Kosten der Maßnahme	29
	Unterschriften	30
7.	Verweise	31
7.1	Verweis 1 - Quellen	31
7.2	Verweis 2 - Untersuchungen und Planungen	31
8.	Anlagen	32
8.1	Anlage 1 - Unterlagen zum Umweltbericht	32
8.2	Anlage 2 - Unterlagen zum Immissionsschutz (Schall)	32

1. Rahmenbedingungen der Planung

1.1 Geltungsbereich

Das Planungsgebiet befindet sich am nördlichen Stadtrand von Fürstentfeldbruck westlich des Industriegebietes Hasenheide Nord, angebunden an die Straße ‚Am Kugelfang‘ im Südwesten, die um eine Wendefläche ergänzt wird.

Der Geltungsbereich mit einer Fläche von ca. 7.292 m² umfasst die Flurnummern 2502 und 2503 sowie Teilflächen der Flurnummern 2632/10, 2491/4, 2491/17, 2491/18, 2491/23 und 2498 der Gemarkung Fürstentfeldbruck, Große Kreisstadt Fürstentfeldbruck.

1.2 Lage und Beschaffenheit der Umgebung und des Planungsgebietes

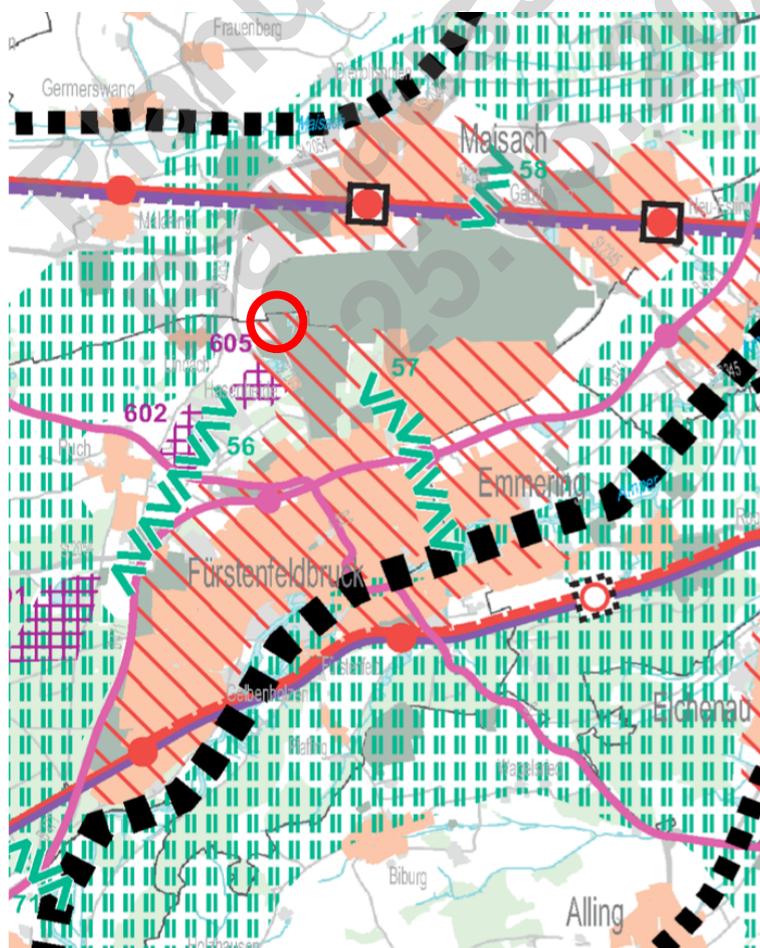
1.2.1 Großräumliche Lage und Funktion der großen Kreisstadt Fürstentfeldbruck

Fürstentfeldbruck liegt westlich der Landeshauptstadt München. Die Einwohnerzahl beläuft sich derzeit auf ca. 37.200 (Stand Ende 2017).

Fürstentfeldbruck ist gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013, Stand 01.01.2020) ein Mittelzentrum und liegt im Stadt- und Umlandbereich des Verdichtungsraumes München und in der überregionalen Entwicklungsachse München – Augsburg.

Entsprechend des Regionalplanes 14, München (RP 14) „... werden gemäß LEP B II 1.2 Bereiche festgelegt, die für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommen. Der Lenkung der Siedlungsentwicklung in diese Bereiche kommt ein besonderes Gewicht zu. Dort soll eine über die in B II Z 2.1 festgelegte Zielsetzung hinausgehende Siedlungsentwicklung zulässig sein. Dabei soll in der Regel zunächst auf bereits ausgewiesene Wohn- und/oder Gewerbegebiete zurückgegriffen werden“ (RP, Ziel B II 2.3).

Auf Karte 2 zum RP 14 (Ausschnitt 9) liegt der Planungsumgriff innerhalb des nördlichen Siedlungsentwicklungsbereiches und Gewerblichen Bauflächen.



Ausschnitt Karte 2
Regionalplan 14
(Ausschnitt 9)

1.2.2 Infrastruktur

Die kommunale und soziale Infrastruktur eines Mittelzentrums sowie die entsprechende Versorgung mit Einzelhandelsbetrieben sind vorhanden.

1.2.3 Naturräumliche Grundlagen

Naturräumliche Gliederung und Geologie

Fürstenfeldbruck gehört naturräumlich zum Bereich der Isar-Inn-Schotterplatten der Münchner Ebene.

Das Planungsgebiet ist naturräumlich zur Münchener Schotterebene zuzuordnen.

Die geologische Raumeinheit ist hier die Paar-Isar-Region. Geologisch ist das Planungsgebiet dem hochwürmglazialen Schotter außerhalb der Endmoränen als Niederterrasse zuzuordnen (Geologische Karte von Bayern 1980, M 1:25.000).

Das lockere Schottermaterial ist wasserdurchlässig und daher ein sehr guter Grundwasserträger.

Boden

In der Verebnungsfläche von Fürstenfeldbruck und nördlich davon sind die ausgedehnten, sog. hochwürmglazialen Schotter der Niederterrasse, die während und nach der letzten Eiszeit abgelagert wurden, anzutreffen. Diese lagern den tertiären Sedimenten, die als Schluffe, Tone und Sande ausgebildet sein können, auf.

Es sind gut tragfähige, quartäre Kiese in überwiegend dichter bis sehr dichter Lagerung zu erwarten.

Kleinklima

Das Planungsgebiet liegt im Übergangsbereich zwischen dem feuchten atlantischen und dem trockenen kontinentalen Klima. Weitere wesentliche wetterbestimmende Faktoren sind die Alpen als mitteleuropäische und die Donau als regionale Wetterscheide. Aufgrund dieser Konstellation ist das Wetter relativ wechselhaft. Der Föhn bringt das ganze Jahr hindurch aus südlicher Richtung immer wieder warme und trockene Luftströmungen nach Fürstenfeldbruck.

Mai, Juni, Juli und August sind die regenreichsten Monate des Jahres.

Das Gebiet wird durch folgende Daten charakterisiert:

Mittlere Jahrestemperatur: ca. + 7 / 8°C

Mittlere jährliche Niederschlagssumme: ca. 800 l / m²

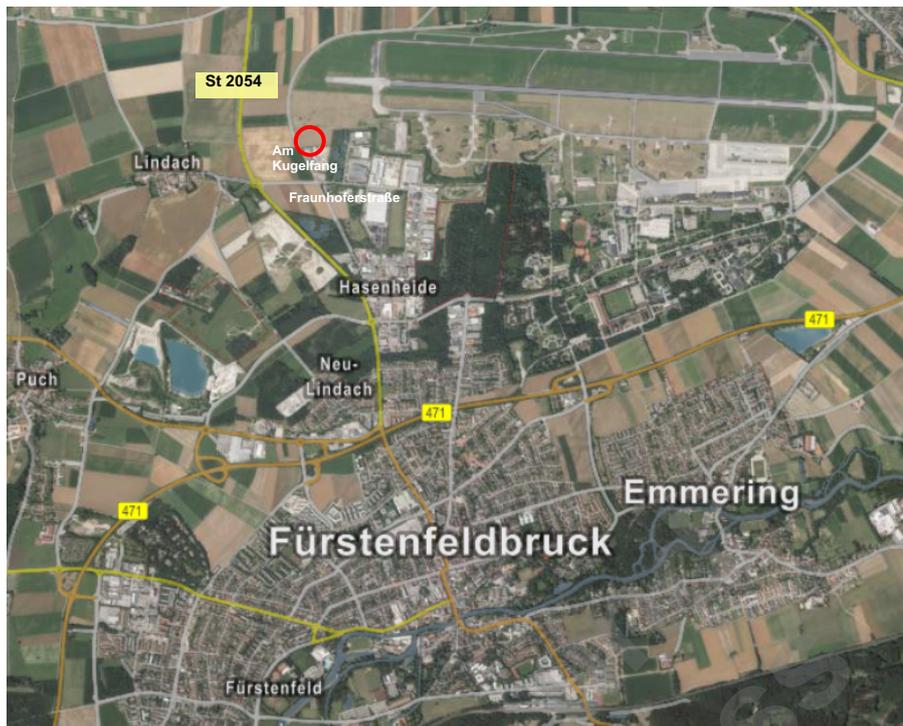
Vegetation

Bei einer natürlichen Entwicklung würde sich wohl Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Waldgersten-Buchenwald einstellen. Diese potenziell natürlicher Vegetation entsprechenden Formationen gibt es in der näheren Umgebung kaum noch. Der Landschaftsplan verweist auf die Felgedinger Schotterzunge mit mageren wasserdurchlässigen Böden als natürlichen Standort für Heidevegetation und lichte Wäldchen.

1.2.4 Planungsgebiet

Lage

Das Planungsgebiet liegt im Norden von Fürstenfeldbruck als nördlicher Abschluss des Gewerbe- und Industriegebietes Hasenheide. Im Norden anschließend liegt der ehemalige Militärische Flugplatz Fürstenfeldbruck, der sich hauptsächlich auf Maisacher Flur befindet. Westlich der St 2054 liegt der Ortsteil Lindach.



Luftbildausschnitt Fürstenfeldbruck Mitte und Nord

Baulicher Bestand

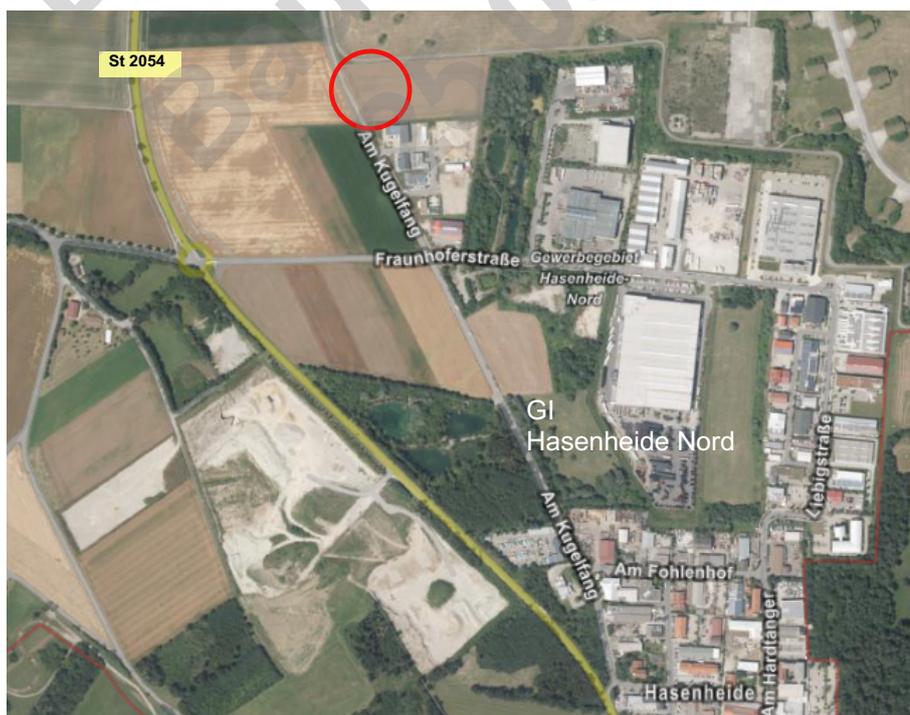
Das Planungsgebiet ist derzeit unbebaut.

Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die Straße ‚Am Kugelfang‘ im Südwesten, die sich mit der Fraunhoferstraße westlich des Gewerbe- und Industriegebietes Hasenheide kreuzt. Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die Staatsstraße 2054 im Westen.

In Fürstenfeldbruck findet die Verkehrserschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr über Busse statt. Durch die Fraunhofer- und Liebigstraße führt die Buslinie 837.

Der S-Bahnhof Fürstenfeldbruck liegt in einer Entfernung von ca. 3,6 km.



Luftbild-Ausschnitt Fürstenfeldbruck - Hasenheide mit Straßenangaben

Grundwasser und Gewässer

Das Planungsgebiet liegt auf einer Höhe von ca. 520,5 m üNN. Die generelle Grundwasser-fließrichtung verläuft in Fürstenfeldbruck nach Nordosten in Fließrichtung der Amper.

Bei Feldversuchen östlich der Straße Am Kugelfang ergab sich am 24.03.2011 „... ein Grundwasserspiegel von 514,27 m üNN. Zur Dimensionierung von Versickerungsanlagen kann für die quartären Kiese ein Bemessungs-Durchlässigkeitsbeiwert von $k_f = 2 \times 10^{-4}$ m/s angegeben werden. (...)“ (vgl. Baugrundgutachten, Crystal Geotechnik vom 11.05.2011) „Der Mittelwasserstand kann mit ca. 6,7 – 5,7 m unter Geländeoberkante abgeschätzt werden. Bei hohen Grundwasserständen muss ab ca. 3,60 m unter jetziger Geländeoberfläche mit Grundwasser gerechnet werden. (...)“.

Die Sickerfähigkeit des natürlichen Bodens wird als gut bewertet. In unmittelbarer Nähe des Planungsgebietes liegen keine Fließgewässer.

Vegetation

Das Planungsgebiet wird als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt.

Das FFH-Gebiet Flughafen Fürstenfeldbruck, mit dem Lebensraumtyp 6510 Magere Flachland-Mähwiesen schließt im Norden direkt an. Das FFH-Gebiet ist auch als Wiesenbrütergebiet kartiert.

Im Westen schließen weitere landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Topographie

Die bestehende topographische Situation des Planungsgebietes ist weitgehend eben.

Planungs- und
Bauausschuss
25.05.2022

1.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.3.1 Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

Das Planungsgebiet ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Fürstfeldbruck als ‚Industriegebiet‘ sowie ‚Fläche für Aufforstung‘, in der Neuaufstellung als ‚Industriegebiet‘ und ‚Grünfläche‘ dargestellt.

Im Südwesten befindet sich die Straße ‚Am Kugelfang‘ und ein durchgehenden Streifen ‚Grünfläche‘ mit geplanten Bäumen, in der Neuaufstellung als ‚allgemeine Grünfläche‘ bezeichnet und ohne Baum-Darstellungen als Randzone für das südlich anschließende Industriegebiet (GI) und den westlichen Abschluss des Planungsumgriffs.

Für den südlichen Teil des Planungsgebietes ist eine Verdachtsfläche für Bodendenkmäler mit der Nr. 083 dargestellt.



Auszchnitt
rechtsverbindlicher
Flächennutzungsplan



Auszchnitt
Entwurf Neuaufstellung 2008
Flächennutzungsplan

72. Änderung des Flächennutzungsplans

Die derzeit sich ebenfalls im Verfahren befindende 72. FNP-Änderung wird den nördlichen Abschluss des Industriegebietes (GI) einschließlich des Planungsumgriffs im Westen als Gewerbefläche darstellen (GE) mit einem geplanten Streifen ‚Grünfläche‘ im Westen und Norden als Ortsrandeingrünung sowie mit nordsüdgelagerten Grünvernetzungen zur Gliederung der GE-Fläche.



Ausschnitt
72. Änderung (Vorentwurf),
dargestellt im
Entwurf Neuaufstellung 2008
Flächennutzungsplan

Im geltenden Flächennutzungsplan sind zwar einerseits im Bereich des Industriegebietes Hasenheide-Nord noch einzelne Flächen als Gewerbeflächen dargestellt, aufgrund von vorhandenen Altlasten und der Eigentumsverhältnisse konnte jedoch andererseits dort bis heute eine weitere Entwicklung trotz vielfacher Bemühungen nicht erfolgen.

So mussten wiederholt Anfragen nach gewerblichen Ansiedlungen zurückgewiesen werden, obgleich diese gemäß der städtischen Bewertungsmatrix für Ansiedlungswünsche durchaus für die Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck interessant gewesen wären. Die mit Bebauungsplan 96/2 ausgewiesenen nördlichen Flächen der südwestlich liegenden 65. Änderung des Flächennutzungsplans sind bereits wieder bebaut.

Aus vorgenannten Gründen verfügt die Stadt kaum noch über kurz- und mittelfristig bebaubare Gewerbeflächen. Somit kann die 72. FNP-Änderung Abhilfe schaffen mit der Darstellung von neuen Gewerbeflächen, die zugleich den nördlichen Abschluss des westlichen Bereichs des Industriegebietes Hasenheide zum ehemaligen Flughafen Fürstenfeldbruck bzw. freiem Felde bilden. Ebenso findet die bis dato als Sackgasse endende Straße Am Kugelfang ihren verkehrstechnischen Abschluss mittels einer Wendefläche.

1.3.2 Bebauungspläne

Bebauungsplan Hasenheide Nord „Nr. 94/3k-2 - Kugelfang-Nord“

Der Planungs- und Bauausschuss hat am 25.05.2022 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Hasenheide Nord „Nr. 94/3k-2 - Kugelfang-Nord“ gefasst, den Vorentwurf gebilligt und die frühzeitige Beteiligung von Bürgern und Behörden nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB beschlossen, die im Zeitraum vom bis stattfand. Am billigte der Planungs- und Bauausschuss den Entwurf des Bebauungsplanes 94/3k-2 und beschloss die Beteiligung von Bürgern und Behörden nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB, die im Zeitraum vom bis erfolgte. Der Satzungsbeschluss wurde in der Stadtratsitzung am gefasst.

Angrenzende Bebauungspläne

Im Süden schließt der Bebauungsplan Nr. 94/3k-1 an, im Südwesten befindet sich der Bebauungsplan Nr. 96/2.

1.3.3 FFH-Gebiet

Nördlich des Planungsgebietes befindet sich der festgesetzte und übernommene Umgriff des FFH Gebietes „Flughafen Fürstenfeldbruck“ (Nr. 7733-371). Das Planungsgebiet befindet sich in der Nähe des westlichen Teils des FFH-Gebietes. Hier befindet sich der Lebensraumtyp (6510) Magere Flachland-Mähwiesen, *Alopecurus pratensis*, *Sanguisorba officinalis*. Im FFH-Gebiet ist auch ein Wiesenbrütergebiet vermerkt.



Luftbild mit Darstellung des Planungsgebietes, des FFH-Gebiets und der kartierten Biotope.

1.3.4 Biotopkartierung

In weiterer Entfernung des Planungsgebietes befindet sich die Biotopteilfläche 7733-0091-001 (Weidenfeuchtgebüsche) auf der Flurnummer 2497. Weiter östlich liegen die Teilflächen 7733-0091-002 + 003 (Initiale Trockenvegetation in einer Kiesgrube) auf der Flurnummer 2520/14. Aufgrund der räumlichen Trennung (keine unmittelbare Nachbarschaft) hat das Vorhaben keine Auswirkungen auf die Biotope.

1.3.5 Immissionen

Der militärische Flughafenbetrieb wurde 2003 eingestellt, die Lärmschutzbereiche (Zone)n sind durch die mittlerweile erfolgte Änderung des Regionalplans (Tektur 2) aufgehoben. Ansonsten wird auf das schalltechnische Gutachten durch Müller-BBM Nr. M161815/01 vom 03.05.2022 zu verwiesen (siehe Anlage 2).

Auf den Planungsumgriff können Immissionen aus den bestehenden angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen einwirken. Zeitweise kann es zu Verkehrslärm aus landwirtschaftlichem Fahrverkehr sowie Lärmimmissionen während der Erntezeit außerhalb der üblichen Tagzeit (06:00 bis 22:00 Uhr) kommen.

1.3.6 Altlasten - Kampfmittel

Altlasten

Im Planungsgebiet ist keine Altlastenverdachtsfläche ausgewiesen. Westlich des Umgriffs liegt die kartierte Altlastenfläche Nr. 07.18.

Kampfmittel

Anhand einer der Stadt zur Verfügung stehenden Luftbildkarte ist nicht davon auszugehen, dass im Planungsumgriff mit Kampfmitteln bzw. Bombenfunden aus dem 2. Weltkrieg zu rechnen ist. Da Kampfmittel dennoch nicht völlig auszuschließen sind, ist dies bei den Aushubarbeiten entsprechend zu berücksichtigen.

1.3.7 Bodendenkmäler

Etwa ein Viertel des Planungsgebietes im Süden ist in der Bodenkarte des Landesamtes für Denkmalpflege als Bodendenkmal ausgewiesen (Siedlung der frühen und mittleren römischen Kaiserzeit sowie verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung; D-1-7733-0063). Im Jahr 2010 wurden bereits Grabungs- sowie erforderliche archäologische Begleit-, Untersuchungs-, Sicherungs- und Bergungsmaßnahmen i.S.d. DSchG auf dem südlich anschließendem Gelände durchgeführt und 2018 auf dem südwestlich der Straße ‚Am Kugelfang‘ liegenden Bereich. Auf dem Planungsumgriff fanden noch keine Arbeiten statt.

1.3.8 Sonstiges

Weitere planungsrechtlich relevante Rahmenbedingungen sind derzeit nicht bekannt bzw. werden im Laufe des Verfahrens an dieser Stelle ergänzt.

Zur Sicherstellung der Qualität der Planung wird für das Plangebiet gemäß Art. 58 (1) Satz 2 BayBO die Genehmigungsfreistellung ausgeschlossen. Begründet wird dies u.a. durch die Belange des Immissionsschutzes (siehe Satzung, B. Festsetzungen Ziffern 2.3 und 2.4 sowie C. Hinweise Ziffer 2.6) und die Sicherstellung der festgesetzten Freiflächengestaltung wie die Einhaltung der Pflanzvorgaben.

2. Anlass und Ziel der Planung

Die gewerbliche Entwicklung der letzten Jahre im Gewerbe- und Industriegebiet Hasenheide zeigt, dass das Flächenpotenzial der über die bisherigen Bebauungspläne ausgewiesenen Baugebiete weitgehend erschöpft ist.

Wie unter Ziffer 1.3.1 bereits näher ausgeführt, können einzelne, im Flächennutzungsplan als Gewerbeflächen dargestellte und noch „freie“ Flächen aufgrund von Altlasten und Eigentumsverhältnissen keiner weiteren Entwicklung zugeführt werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll deshalb auf der Grundlage der 72. Änderung des Flächennutzungsplans die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen werden, das vorhandene Gewerbe- und Industriegebiet Hasenheide Nord östlich der Straße Am Kugelfang nach Norden bis zur Stadtgrenze zu erweitern, gleichzeitig einen städtebaulich wirksamen Ortsrand nach Norden zu sichern sowie für Ansiedlungsgesuche neue Gewerbeflächen zur Verfügung stellen zu können.

Mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Architekturbüro Wild, Thomas Wild, Architekt und Stadtplaner, Germering, sowie für die Grünordnung das Büro Freiraum, Berger Fuchs, Freising, beauftragt.

3. Konzeption der Planung

3.1 Städtebauliche Konzeption

Das Planungsgebiet bildet einen Teilbereich des nördlichen Abschlusses des Gewerbe- und Industriegebietes Hasenheide Nord. Durch die festgesetzte Gebäudehöhe, die einer Zweigeschossigkeit entspricht soll ein städtebaulicher Übergang vom Industrie- bzw. Gewerbegebiet zum Ortsrand geschaffen werden.

An den Grenzen des Planungsbereiches zur freien Landschaft im Norden ist ein 10 m breiter Streifen als Übergangszone zum FFH-Gebiet mit seinen Magerrasenflächen festgesetzt. An der westlichen Seite bildet ein bepflanzter und mit Bäumen versehener Grünstreifen den Ortsrand. Die Erschließung erfolgt über die Straße ‚Am Kugelfang‘ im Südwesten, die als Abschluss eine Wendefläche erhält.

3.2 Art der baulichen Nutzung

3.2.1 Baugebietskategorie

In der in Aufstellung befindlichen 72. Änderung des Flächennutzungsplans ist der Planungsumgriff als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Dadurch soll nicht das Industriegebiet Hasenheide nach Norden fortgesetzt werden, sondern vielmehr der städtebaulichen Randlage des Planungsbereichs – auch im Anschluss an den im Süden liegenden Bebauungsplan Nr. 94/3k-1 und den im Südwesten liegenden Bebauungsplan Nr. 96/2 - Rechnung getragen werden, insbesondere auch die Beschränkung der Geräuschemissionen betreffend.

3.2.2 Nutzungen

Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben als Ausnahme

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe, die unter der Schwelle des § 11 Abs. 3 BauNVO liegen, nur in Verbindung mit Gewerbebetrieben zulässig sind und innenstadtrelevantes Sortiment ausgeschlossen ist.

Damit soll zum einen die Zweckbestimmung und der Gebietscharakter des Gewerbegebietes Hasenheide mit Vorrang für eher störende oder belästigende Gewerbebetriebe gewahrt und zum anderen ein regelmäßiges Verkehrsaufkommen durch Konsumenten vermieden werden.

Somit werden nur „Werkstattverkäufe“ durch die angesiedelten Gewerbebetriebe ermöglicht und als Ziel der Stadt Einzelhandelsagglomerationen ausgeschlossen.

Zulässigkeit von Wohnungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass pro Grundstück max. 1 Wohnung i.S. des § 8 Abs. 3 Satz 1 BauNVO bis zu einer Größe von maximal 130 m² Wohnfläche, jedoch maximal 40% der Gesamtnutzfläche zulässig ist, sofern sie sich nicht im Bereich der Fläche gem. Ziffer 2.4 befindet. Davon abweichend sind Ausnahmen nur in begründeten betrieblichen Einzelfällen zulässig. Damit soll sichergestellt werden, dass die Anzahl und Größe von „zweckgebundenen“ Wohnungen im Gewerbegebiet bereits durch eine Festsetzung geregelt bzw. begrenzt wird. Durch die betriebliche Nutzung und / oder die Unterbringung mehrerer Gewerbebetriebe auf einem Grundstück können in begründeten Einzelfällen Ausnahmen erfolgen.

Ausschluss von Vergnügungsstätten

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die nur ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig sind. Damit soll der Gebietscharakter des Gewerbegebietes gewahrt werden. Im Übrigen sind im Stadtgebiet wie auch im alten Gewerbegebiet Hasenheide eine ausreichende Anzahl an Vergnügungsstätten und Spielhallen vorhanden.

3.2.3 Baulicher Schallschutz

Aufgrund des schalltechnischen Gutachtens von Müller-BBM Nr. M161815/01 vom 03.05.2022 (siehe Anlage 2) sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren je m² der gewerblich nutzbaren Grundfläche abgestrahlte Schalleistung die folgenden immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreitet:

- tags (06:00 bis 22:00 Uhr) 64 dB(A)
- nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) 49 dB(A).

Im Gutachten werden entsprechende Vorgaben für die Ermittlung bzw. Prüfung der Zulässigkeit eines Vorhabens gemacht.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

3.3.1 Definition des Maßes der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. § 16 Abs. 2 BauNVO durch die Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO), die Baumassenzahl (§ 21 BauNVO) und die Wandhöhe als Höchstgrenze (§ 18 BauNVO) festgesetzt.

Der Ortsrand befindet sich nicht auf öffentlichem Grund, sondern auf den zu veräußernden Grundstücksflächen und ist deshalb als private Grünfläche festgesetzt. Für die Ermittlung der GRZ bzw. der BMZ wird er berücksichtigt.

Die bauliche Höhe orientiert sich an den Höhenfestsetzungen für zweigeschossige Bauten der benachbarten Bebauungspläne, insbesondere durch die Lage zum Ortsrand wird dadurch ein moderater Übergang von der Bebauung zur freien Landschaft bzw. den landwirtschaftlichen Flächen ermöglicht werden.

3.3.2 Grundflächenzahl (GRZ)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO wird mit 0,8 festgesetzt.

Sie entspricht damit auch den Festsetzungen benachbarter Bebauungspläne aus dem Gewerbe- und Industriegebiet Hasenheide Nord. Aufgrund anderer Festsetzung kann die maximale GRZ im Einzelfall u.U. nicht ausgeschöpft werden.

3.3.3 Reduktion der Versiegelung

Um den Grad versiegelter Flächen so gering wie möglich zu halten, müssen Flächen von Stellplätzen, Feuerwehzufahrten und Feuerwehraußstellflächen mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasengittersteine, Großsteinpflaster mit Rasenfuge, Kunststein mit hoher Wasserdurchlässigkeit, Schotterrasen u. dgl.) ausgeführt werden. Ausgenommen sind Zufahrten, Betriebshöfe und Flächen, die auf Grund anderer Rechtsvorschriften (z.B. Wasserschutz, Altlasten etc.) eine Versiegelung erfordern.

3.3.4 Baumassenzahl (BMZ)

Die maximal zulässige Baumassenzahl gemäß § 21 BauNVO wird mit 4,0 festgesetzt.

3.3.5 Wandhöhe (WH)

Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 7,5 m. Die Wandhöhe ist traufseitig zwischen festgelegter Geländeoberfläche und Schnittpunkt der Außenwandflucht mit der Oberkante Dachkonstruktion bzw. oberem Abschluss der Wand zu messen. Bezugspunkt für das Maß der Wandhöhe ist die mittlere Höhe der Straßenbegrenzung am jeweiligen Grundstück. Aus betrieblichen Gründen kann als Ausnahme die zulässige Wandhöhe in Teilbereichen um bis zu 1,0 m überschritten werden (bis 8,5 m), sofern ein Mindestabstand zur Baugrenze an der Straße ‚Am Kugelfang‘ von mindestens 5,0 m eingehalten wird. Ferner dürfen die Fassaden keine durchgehende Wandhöhe ausbilden, wenn sie höher als 7,5 m WH ist, sondern müssen abgestuft werden. Dies wird damit begründet, dass unmittelbar an der Straße am Kugelfang westlich - wie östlich beim bestehenden Bebauungsplan Nr. 94/3k-1 – einheitlich nur Wandhöhen bis 7,5 m zulässig sind und die ausnahmsweise zulässigen um 1,0 m höheren Wandhöhen (8,5 m) mit einem Abstand zur Straße (Straßenbegrenzungslinie) von mind. 7,5 m nur möglich sind sowie die zum Kugelfang wirkenden Wandkanten (Ostfassaden) in der Höhe abgestuft sein müssen.

3.3.6 Firsthöhe (FH)

Die Firsthöhe darf die zulässige Wandhöhe von 7,50 m um bis zu 2,50 m überschreiten. Die maximale Firsthöhe beträgt damit 10,0 m.

3.3.7 Abgrabungen, Aufschüttungen, Höhenlage

Der Geltungsbereich ist weitgehend eben, das Gelände fällt von Süden nach Norden um etwa einen Meter. Das Gelände jedes Grundstücks ist an die Höhenlage der nächst gelegenen Erschließungsstraße und der angrenzenden Grundstücke anzugleichen, um Übergänge ohne Böschungen oder Geländeabsätze sicherzustellen.

3.4 Bauliche Gestaltung

3.4.1 Baukörper

Gemäß Art. 81 Abs. 1 BayBO sind Fassaden und Dachdeckungen mit grellen Farbtönen und spiegelnden Materialien, mit Ausnahme von nicht verspiegelten Glasflächen (Farbton „neutral“), unzulässig.

In Ergänzung der städtischen GestS werden Fassadenbegrünungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB) für fensterlose Fassaden bei Haupt- sowie Nebengebäuden und Garagen detaillierter festgesetzt.

Neben Festsetzungen zu Dachform und Dachaufbauten (siehe 3.4.2) sowie zu Anlagen für solare Energiegewinnung auf Dächern und an Fassaden (siehe 3.8.2 und 3.8.3) getroffen, werden keine weiteren Gestaltungsfestsetzungen getroffen. Die Gewerbebetriebe sollen sich im Sinne einer klimabewussten Bauweise innerhalb der Baugrenzen und im Rahmen der Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung frei entwickeln. Als Puffer nach Westen und Norden zur freien Landschaft sind deshalb private Grünflächen als Ortsrandausbildung festgesetzt.

3.4.2 Dächer

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

Alle Dächer sind aus ökologischen Gründen (Regenspeicher, Regenrückhaltung, sommerlicher Wärmeschutz / Kühlung) und gemäß der kommunalen Gestaltungssatzung (GestS) mit einer extensive Dachbegrünung zu versehen.

Ebenso sind Dachaufbauten ausschließlich als technisch bedingte Dachaufbauten wie Aufzugsüberfahrten, Treppenhäuser, Kamine, Antennen- und Satellitenempfangsanlagen etc. zulässig. Zum Dachrand müssen mindestens 3,0 m Abstand eingehalten werden, die Wandhöhe darf um maximal 3,0 m überschritten werden.

Anlagen zur solaren Energiegewinnung (Kollektoren, Photovoltaik),

3.4.3 Einfriedungen

Die Einfriedungen entsprechen der kommunalen GestS der Stadt Fürstenfeldbruck.

3.4.4 Werbeanlagen

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

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

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

Dadurch soll die räumliche wie städtebauliche Wirksamkeit der Werbeflächen den Gebäuden untergeordnet bleiben.

3.5 Verkehrsflächen und Parkierung

3.5.1 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die Straße ‚Am Kugelfang‘ und die neu festgesetzte Wendefläche an der Südwest-Ecke des Planungsumgriffs am Ende der Straße.

Bei dem ca. 100 m langen Abschnitt der Straße ‚Am Kugelfang‘ nördlich der Fraunhoferstraße handelt es sich zudem um eine Sackgasse, so dass von einer geringen Verkehrsbelastung auszugehen ist und eine Führung der Radfahrer im Mischverkehr für vertretbar erachtet wird, sofern nicht auf der Fahrbahn geparkt wird.

3.5.2 Parkierung und Nebenanlagen

Gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO wird festgesetzt, dass Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen, Tiefgaragenrampen und Nebenanlagen nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig sind. Das Maß der baulichen Nutzung bzw. der Versiegelungsgrad soll

damit eindeutig geregelt und begrenzt werden und zu den Grundstücksgrenzen eine unbebaute und unversiegelte Zone gesichert werden.

3.5.3 Stellplatzschlüssel

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

3.6 Konzept Ver- und Entsorgung

3.6.1 Erschließung

Oberirdische Versorgungsleitungen sind unzulässig. Die Versorgung mit Strom erfolgt durch die Stadtwerke Fürstenfeldbruck.

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

3.6.2 Trinkwasserversorgung

Die Versorgung mit Wasser erfolgt durch Anschluss an das städtische Versorgungsnetz. Trinkwasserleitungen, Wasserzählerschächte und Armaturen dürfen nicht überbaut werden. Bepflanzungen müssen einen Abstand von 2,5 m einhalten. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen erforderlich.

3.6.3 Entwässerung - Abwasser

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt durch Anschluss an das städtische Schmutzwasserkanalnetz. Es gilt die „Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Fürstenfeldbruck“ (Entwässerungssatzung – EWS).

3.6.4 Niederschlagswasser

Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser ist frei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) eingehalten werden. Ansonsten muss bei der Stadt Fürstenfeldbruck eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt werden.

Das anfallende Regenwasser ist gemäß Entwässerungssatzung auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

Aufgrund der Zunahme von Starkregenereignissen und zur Vermeidung oder Verringerung von daraus resultierenden Wasserschäden wird ergänzend auf das DWA Merkblatt 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“ verwiesen.

Ebenso wird für anzusiedelnde Betriebe, die wassergefährdende Stoffe einsetzen, die frühzeitige Kontaktaufnahme mit der fachkundigen Stelle (ka) am Landratsamt Fürstenfeldbruck empfohlen.

3.6.5 Feuerwehr / Löschwasserversorgung

Die gesetzlich erforderliche Grundversorgung im Planungsumgriff mit einem Löschwasserbedarf von 93 m³/h ist gesichert. Die Dimensionierung der Löschwasserversorgung ermittelt sich nach den Technischen Regeln Arbeitsblatt W 405 vom Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. DVGW in Abstimmung mit der Feuerwehr.

Die Zufahrtsmöglichkeit für die Feuerwehr muss entsprechend BayBO im Einzelfall geklärt werden.

Gemäß Ersteinsatzbereich der Freiwilligen Feuerwehr Fürstenfeldbruck kann die Örtlichkeit nicht innerhalb der 10-minütigen Hilfsfrist i.S.d. Nr. 1.2 VollzBek-BayFwG erreicht werden. Mittels einer Anfahrtsprobe der Freiwilligen Feuerwehr Fürstenfeldbruck (in Vertretung für die Freiwillige Feuerwehr Puch) vom 12.10.2018 für den unmittelbar südwestlich gelegenen Bbauungsplan 96/2 Kugelfang-West konnte aufgezeigt werden, dass das benachbarte Plangebiet durch die Freiwillige Feuerwehr Puch in ca. 10:46 Minuten erreicht wird. Diese Abweichung ist als eher geringfügig zu betrachten, so dass die Überschreitung als vertretbar angesehen wird.

Ein zweiter baulicher Rettungsweg wird deshalb nicht festgesetzt.

Die Freiwillige Feuerwehr Puch verfügt derzeit über kein Hubrettungsfahrzeug, dies ist für das Plangebiet im Allgemeinen nicht erforderlich, denn aufgrund der Höhenfestsetzung (Wandhöhe, Satzung Ziffer 3.3) liegt die maximal mögliche Höhe der Oberkante Fensterbrüstung für den

zweiten Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr (Anlegeleiter) i.d.R. deutlich unterhalb der zulässigen 8,0 m gem. BayBO Art. 31 Abs. 3.

Falls jedoch zur Rettung von Personen zum Anleitern bestimmte Fenster und Stellen mit einer Oberkante Brüstung von mehr als maximal 8 m über der tatsächlichen Geländeoberfläche liegen sollten, z.B. an Giebelseiten infolge der um 2,50 höher zulässigen Firsthöhe (10,0 m), muss – bis zur Anschaffung eines Hubrettungsfahrzeuges durch die Freiwillige Feuerwehr – ein zweiter baulicher Rettungsweg hergestellt werden.

3.7 Grünkonzept

3.7.1 Grünordnung

Das grünordnerische Konzept reagiert auf die Lage am Rand des Gewerbe- und Industriegebietes und zur freien Landschaft. Da sich der westliche Rand des Planungsgebietes im unmittelbaren Blickfeld der Staatsstraße 2054 Fürstenfeldbruck / Maisach und der Siedlung Lindach befindet, wird die Westseite als grüner Ortsrand ausgebildet.

Auf privatem Grund werden in regelmäßigen Abständen Bäume gepflanzt.

Der nördliche Rand wird als Übergangs- bzw. als Pufferzone zum FFH-Gebiet als Magerrasenstreifen mit thermophilen Strauchgruppen ausgebildet.

3.8 Energieeffizienz und solare Energiegewinnung

3.8.1 Energieeffizienz / Klimaneutralität

Der Stadtratsbeschluss ‚Energiestandard und Energiekonzepte in städtebaulichen und privatrechtlichen Verträgen‘ Ziffer 3 vom 22.02.2022 wurde durch Beschluss vom 29.11.2016 ‚Klimaneutrales, umweltfreundliches und gesundes Bauen‘ dahingehend abgeändert, dass für Wohn- sowie für Büro- und Dienstleistungsgebäude anstelle eines Nachweises des Energiestandard 55 die Klimaneutralität bezüglich des Energieverbrauchs im laufenden Betrieb (Strom, Wärme) nachzuweisen ist; dies wurde entsprechend als Festsetzung berücksichtigt.

3.8.2 Solare Energiegewinnung

Dächer

Gemäß Beschluss des Planungs- und Bauausschusses des Stadtrats vom 19.01.2022 und BauGB § 9 (1) Nr. 23 b) werden i.V.m. Ziffer 5.2.2 und 5.2.3 Photovoltaikanlagen flächendeckend als aufgeständerte Modulkonstruktionen für alle Dächer festgesetzt, sofern sie für das jeweilige Bauvorhaben wirtschaftlich vertretbar und verhältnismäßig sind; dadurch soll einerseits eine möglichst vollständige Belegung und Nutzung von Dachflächen für solare Stromerzeugung in Form von Photovoltaikanlagen fest- und umgesetzt werden, andererseits ist die Größe der Anlage in Abhängigkeit der jeweiligen Art und Größe des Betriebes und des dafür erforderlichen wirtschaftlichen und sonstigen Aufwandes zu berücksichtigen.

Technisch für das Gebäude-Energiekonzept notwendige Anlagen für Solarthermie sind entsprechend in die Modulreihen der PV-Anlagen zu integrieren. Für die Solarthermie gibt es keine Festsetzung zur verbindlichen Berücksichtigung bei den Bauvorhaben, da diese nur eine Art von möglichen regenerativen Wärmeerzeugern darstellt und dies nicht vorgegeben resp. festgesetzt werden kann und soll.

Die Funktionsfähigkeit von Dachbegrünungen und Auffangflächen für die dezentrale Regenwasserversickerung darf durch die Aufstellung von Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen nicht beeinträchtigt werden.

Abweichend von Ziffer 5.2.2. ist ein Mindestabstand der Solar-Module zur Dachkante von 1,0 m einzuhalten. Gleichzeitig soll die Oberkante der Module soweit vom Dachrand entfernt sein wie sie die Dachhaut bzw. die Oberkante Attika überragt, die zulässige Wandhöhe darf jedoch nur bis maximal 3,0 m überschritten werden. Zwischen jeder Modulreihe ist ein Abstand von mind. 80 cm einzuhalten. Die vertikale Projektionsfläche aller Module, bezogen auf die mit solaren Dachanlagen belegte Dachzone – ist deshalb auf 50 % zu begrenzen.

Die Modulfelder sind aus Einzelmodulen gleicher Formate, Größe und Farbe sowie geordnet und in durchgehenden Flächen anzuordnen.

Durch die Festsetzung geringerer Abstände zu Dachrändern werden Dachaufbauten für die solare und umweltschonende Energiegewinnung gegenüber sonstigen erforderlichen Dachaufbauten privilegiert; zudem soll sichergestellt werden, dass trotz hochprozentiger Belegung der Dachflächen mit Modulfeldern die ebenfalls festgesetzte Dachbegrünung umgesetzt werden kann.

In begründeten Einzelfällen sind Abweichungen zu dieser Festsetzung möglich.

3.8.3 Fassaden

Fassadenintegrierte Solaranlagen sind flächenbündig zulässig; eine Schrägmontage an Hauswänden ist unzulässig.

Für die mit Solaranlagen belegten Flächen findet Festsetzung Ziffer 5.1.2 keine Anwendung. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass vertikale Solaranlagen in die Fassaden integriert werden sowie fensterlose Bereiche davon unabhängig begrünt werden.

4. Flächenbilanz: Neue Planung in Zahlen

4.1 Flächen

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 7.292 m².

Geltungsbereich

Die Flächenanteile sind wie folgt bei einer Gesamtfläche von ca. 7.292 m² (100 %):

- ca. 6.443 m² (88,36%) Nettobaulandfläche
davon: ca. 4.527 m² (62,09%) Bebaubare Fläche
ca. 1.916 m² (26,27%) Ortsrand auf privater Grünfläche
- ca. 849 m² (11,64%) Öffentliche Verkehrsfläche

Planungs- und
Bauabschluss
25.05.2022

5. Umweltbericht

(Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB (20. Juli 2004)
Entwurf 10.04.2019

Inhaltsverzeichnis

5.1 Einleitung

- 5.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans
- 5.1.2 Darstellung der Ziele des Umweltschutzes

5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen gemäß Umweltprüfung nach § 2, Abs. 4 Satz 1 BauGB

- 5.2.1 Vorgehensweise
- 5.2.2 Umweltprüfung
 - 5.2.2.1 Kurzcharakteristik Untersuchungsgebiet
 - 5.2.2.2 Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt sowie schutzgutbezogene Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen
 - 5.2.2.2.1 Schutzgut Mensch
 - 5.2.2.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen
 - 5.2.2.2.3 Schutzgut Boden
 - 5.2.2.2.4 Schutzgut Wasser
 - 5.2.2.2.5 Schutzgut Luft und Klima
 - 5.2.2.2.6 Schutzgut Landschaft und Ortsbild
 - 5.2.2.2.7 Kulturgüter
 - 5.2.2.3 Beschreibung der Maßnahmen, mit denen erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt soweit möglich ausgeglichen werden können sowie Ersatzmaßnahmen
 - 5.2.2.3.1 Eingriffsregelung
- 5.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung sowie bei Nichtdurchführung der Planung
- 5.2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

5.3 Zusätzliche Angaben

- 5.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung
- 5.3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt
- 5.3.3 Zusammenfassung

5.1 Einleitung

5.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen werden, das Gewerbe- und Industriegebiet Hasenheide im nordwestlichen Bereich abzurunden sowie gleichzeitig einen städtebaulich wirksamen Ortsrand nach Westen zu sichern. Hierzu werden landwirtschaftliche Nutzflächen umgenutzt.

Gesamtfläche Geltungsbereich:	ca. 7.292 m ²
GRZ:	0,8
Anteil Grünflächen:	ca. 26 %
Anteil versiegelte Flächen:	ca. 74 % (bei Ausschöpfung GRZ 0,8)
Baugebietskategorie:	Gewerbegebiet (GE)

Die Erschließung erfolgt von Südwesten über die Straße „Am Kugelfang“, die sich weiter südlich mit der Fraunhoferstraße kreuzt.

Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt im Norden von Fürstenfeldbruck im nordwestlichen Bereich des Gewerbe- und Industriegebietes Hasenheide.

Im Westen und Osten befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Südlich befindet sich das GE -Kugelfang, im Norden das FFH-Gebiet ehemaliger Flughafen Fürstenfeldbruck.

Bauleitplanung

Der B-Plan mit Grünordnung setzt zeichnerisch Baufelder fest.

Die Zufahrten können anforderungsgemäß situiert und angeschlossen werden.

Im Plan- und Textteil sind die erforderlichen Grünflächen festgesetzt und die entsprechend der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung nach § 14 BNatSchG erforderlichen Ausgleichsflächen festgelegt.

Das Planungsgebiet bildet den nordwestlichen Abschluss des Gewerbe- und Industriegebietes Hasenheide.

Die Erschließung erfolgt über die Straße ‚Am Kugelfang‘ im Westen, der Ortsrand im Norden und Westen wird mittels eines 10m breiten Grünstreifens sichergestellt.

5.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.

Im Bauleitplan sind die maßgeblichen Ziele der Baugesetzgebung, der Natur-, der Wasser-, der Emissionsschutzgesetze und die Vorgaben der rechtskräftigen Aussagen des FNP der Stadt FFB berücksichtigt.

Landschaftsentwicklungskonzept (LEK)/Regionalplan

Im Landschaftsentwicklungskonzept für die Region München (LEK 14) ist das Planungsgebiet als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Im Zuge der Bauleitplanung wird das Gebiet als Gewerbegebiet festgesetzt.

FNP

Im Flächennutzungsplan (vom 30.07.1983/Neuaufstellung 2008) ist das Planungsgebiet als Industriefläche mit Eingrünung dargestellt. Für das Planungsgebiet ist eine Verdachtsfläche für Bodendenkmäler mit der Nr. 083 verzeichnet.

Im Rahmen der Bauleitplanung wird das Gebiet als Gewerbegebiet festgesetzt.

FFH-Gebiet

Nördlich des Planungsumgriffes liegt das FFH-Gebiet Flughafen Fürstenfeldbruck

(Nr. 7733-371), mit dem Lebensraumtyp 6510 Magere Flachland-Mähwiesen (*Alopecurus pratensis*, *Sanguisorba officinalis*), welches auch als Wiesenbrütergebiet kartiert ist.

Biotopschutz

Weiter entfernt vom Planungsumgriff auf den Flurnummern 2497 und 2520/14 befinden sich die Biotope 91.01, 91.02 und 91.03 (Weidenfeuchtgebüsche und initiale Trockenvegetation in einer Kiesgrube). Die Biotope Nr. 7833-0199 im Süden werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.

5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen gemäß Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB

Im Folgenden werden aus den zu erstellenden Untersuchungen nur die erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben. Dementsprechend werden im Interesse der Übersichtlichkeit nur diejenigen Umweltbestandteile, Projektnutzungen und Konfliktpunkte genannt, die zu erheblichen Umweltauswirkungen führen.

5.2.1 Vorgehensweise

Die in der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB genannten Punkte

- a) Angabe der Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden
- b) Angabe der geplanten Maßnahme zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

sind aus fachlichen und systematischen Gründen sowie auf Grund besserer logischer Nachvollziehbarkeit den einzelnen Schutzgütern zugeordnet und bei diesen, soweit erforderlich, entsprechend abgehandelt. Die Eingriffsregelung ist in einem eigenen Punkt mit entsprechender Berechnung enthalten.

Punkt

- c) Angabe der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung.
und
- d) Angabe der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind

wurden den oben genannten Detailbetrachtungen nachgeschaltet und beziehen sich auf den Geltungsbereich des B-Plans.

5.2.2 Umweltprüfung

5.2.2.1 Kurzcharakteristik Untersuchungsgebiet

Örtliche Lage	Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck, nördlicher Ortsrand
Naturraum	Isar-Inn-Schotterplatten der Münchner Ebene, geprägt durch Schotterzunge der Münchner Ebene und Moränenzüge
Geologie / Böden	Grundlage der Bodenbildung sind sandige, schwach schluffige Kiesablagerungen, die einen gut durchlässigen Grundwasserleiter darstellen. Die Kiese werden von einer meist nur wenige Dezimeter mächtigen Braun-, Parabraunerdeschicht überdeckt.
Wasserhaushalt	Oberflächengewässer sind im Untersuchungsbereich nicht vorhanden. Der Grundwasserflurabstand beträgt ca. 5,7 – 6,7 m;

Wasserversorgung:
 - Wasseranschluss an das städtische Versorgungsnetz
 - Regenwasserentsorgung findet über dezentrale Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser auf den einzelnen Grundstücken statt.

Reale Vegetation und Nutzung Landwirtschaftliche Nutzung

Baulicher Bestand Das Planungsgebiet ist derzeit unbebaut.

Typische Biotop- und faunistische Ausstattung Im Planungsgebiet sind keine amtlichen Biotop- bzw. anderweitige natur- und schutzrechtlich gesicherten Flächen erfasst.
 In der Nähe befinden sich die Biotop- 91.01, 91.02 und 91.03 (Weidenfeuchtgebüsch und initiale Trockenvegetation in einer Kiesgrube). Weiter nordöstlich liegt das FFH-Gebiet Flughafen Fürstenfeldbruck, mit dem Lebensraumtyp 6510 Magere Flachland-Mähwiesen, welches auch als Wiesenbrütergebiet kartiert ist.
 Aufgrund der Nähe zum Wiesenbrütergebiet und der nach Norden und Westen offenen Feldflur stellt das Planungsgebiet ein mögliches Habitat für Feldvögel dar. Kartierungen ergaben Vorkommen der Feldlerche in einer Entfernung von ca. 200 - 300 m zum Vorhabensgebiet.

Besondere Artenschutzrechtliche Prüfung Eine Betroffenheit der nach Anhang IV FFH-Richtlinie geschützten Arten kann aufgrund der naturräumlichen Ausstattung ausgeschlossen werden. Die Betroffenheit der europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie wurde untersucht.

Kleinklima Ortsrandlage, Nebelentstehungsgebiet, Ost-West-Frischluftschneise

Ökologische Funktion Geringe bis mittlere biologische Relevanz

Landschaftsbild/ Erholung Keine nennenswerte Erholungsfunktion

Öffentliche Nutzbarkeit
 Raumempfindlichkeit Das Gelände ist öffentlich bedingt zugänglich
 - ökologischer Defizitraum
 - offene Feldflur
 - Benachbarung FFH-Gebiet

5.2.2.2 Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt sowie schutzgutbezogene Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Die Beschreibung ist in Bezug auf die Schutzgüter gegliedert, die erheblichen Umweltauswirkungen werden erfasst. Die Umweltbestandteile werden auf Grund bestehenden Datenmaterials und örtlicher Erhebungen im Untersuchungsraum aufgenommen und bewertet.

Die Projektwirkungen werden beschrieben und ebenfalls den Schutzgütern zugeordnet.

Eine Maßnahmenbeschreibung zur Vermeidung oder Verminderung der Beeinträchtigungen erfolgt ebenso schutzgutbezogen und beinhaltet auch Gestaltungsmaßnahmen.

5.2.2.2.1 Schutzgut Mensch (Emissionen, Erholung)

Beschreibung:

Das Planungsgebiet liegt direkt südlich des militärischen Flugplatzes Fürstenfeldbruck. Der militärische Flughafenbetrieb wurde 2003 eingestellt, eine spätere zivile Nutzung ist vorgesehen. Mit der Realisierung des Bebauungsplanes wird es zu einer Überbauung und Versiegelung von Ackerflächen für Erschließung und Gebäude kommen.

Auswirkungen:

Während der Bauphase ist von erhöhter Lärmentwicklung und Erschütterung auszugehen.

Eine Nutzungskonkurrenz wie z.B. zwischen Wohnen / Industrie ist nicht gegeben.

Betriebsbedingt ist mit erhöhter Lärm- und Schadstoffbelastung durch Transport- und Lieferverkehr zu rechnen.

Die Auswirkungen auf den Menschen, wie die Erholungsnutzung sind als gering einzustufen.

Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen:

Es werden flächenbezogene Schalleistungspegel festgelegt. Der Nachweis der Einhaltung der Anforderungen an einen Flächenschallpegel wird bei Vorliegen der Eingabeplanung zu einem Bauvorhaben gefordert.

Ergebnis:

Im Hinblick auf die Schutzgüter Mensch / Lärm und Mensch / Erholung sind lediglich geringe bis keine Auswirkungen zu erwarten.

5.2.2.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung:

Das Planungsgebiet wird intensiv ackerbaulich bewirtschaftet.

Bei einer natürlichen Entwicklung würde sich wohl Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Waldgersten-Buchenwald einstellen. Diese potenziell natürlicher Vegetation entsprechenden Formationen gibt es in der näheren Umgebung kaum noch. Der Landschaftsplan verweist auf die Felgedinger Schotterzunge mit mageren wasserdurchlässigen Böden als natürlichen Standort für Heidevegetation und lichte Wäldchen.

Eine Betroffenheit der nach Anhang IV FFH-Richtlinie geschützten Arten kann aufgrund der naturräumlichen Ausstattung ausgeschlossen werden.

Aufgrund der Nähe zum Wiesenbrütergebiet und der nach Norden und Westen offenen Feldflur stellt das Planungsgebiet ein mögliches Habitat für Feldvögel dar. Ortseinsichten ergaben Vorkommen der Feldlerche (RL D 3, RL BY 3) in einer Entfernung von ca. 200 - 300 m zum Vorhabengebiet. Eine Brut im Vorhabengebiet kann aufgrund der Nähe zur Gewerbebebauung ausgeschlossen werden und konnte bei Ortseinsichten am 24.04.22/16.04.22/14.04.22 nicht festgestellt werden. Selbst bei Hochspannungsleitungen wird ein Meideverhalten der Feldlerche für die Brut in einer Entfernung von 100 bis 200 m festgestellt, bei Gehölzgruppen von 160 m. Ein vorübergehender Aufenthalt ist jedoch möglich. Die Feldlerche bevorzugt Felder mit einer Vegetationshöhe von 20 bis max. 50 cm. Maisacker und zu hohe oder dichte Getreidefelder mit Wintergetreide verhindern den Zugang zu Nahrung oder Nistplätzen.

Auswirkungen:

Eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie Nestern durch die Baufeldfreimachung ist unwahrscheinlich, kann jedoch auch nicht vollständig ausgeschlossen werden. Über den Verlust an potentiellen Lebensraum hinaus sind keine erheblichen Störungen des Brutverhaltens von Feldvögeln zu erwarten. Das Störungsverbot nach §44 Abs. 5 Satz 1,3 u. 5 BNatSchG ist nicht erfüllt. Es ergeben sich u.U. mittlere Auswirkungen des Vorhabens auf die Avifauna. Naturschutzfachlich bedeutsame Vegetationsbestände sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen:

Durch den Bebauungsplan werden tiergruppenschädigende Anlagen oder Bauteile bei Zäunen verboten (zwischen der Unterkante der Einfriedung und Oberkante Erdreich/befestigte Fläche muss ein mind. 10 cm breiter Bodenabstand auf voller Länge der Einfriedung eingehalten werden. Alternativ kann an jeder Grundstücksseite je 10 m laufender Einfriedungslänge ein Durchlass ausgeführt werden).

Werbeanlagen mit blinkendem Licht (Blinklicht, Umlauflicht, Farbwechsel, Intervall-Licht usw.) und nach oben abstrahlende Laserlichtanlagen sind unzulässig.

Um die Schädigung von Lebensstätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i. V. m Abs. 5 Satz 1-3 u. 5 BNatSchG und das Tötungs- und Verletzungsverbot nach 44 Abs. 1 Nr. 1 i. v. m Abs. 5 Satz 1 u. 5 BNatSchG auszuschließen, ist es erforderlich als konfliktvermeidende Maßnahme die

Baufeldräumung mit Abschieben des Oberbodens und Beseitigung der Vegetationsdecke außerhalb der Brut- und Aufzuchtperiode (nur von Anfang Oktober bis Ende Februar) durchzuführen. Baubeginn dann möglichst zeitnah oder auch wieder außerhalb der Vogelschutzzeiten. Um den potentiellen Verlust der Lebensstätten auszugleichen, sind zudem 2 Lerchenfenster mit einer Größe von jeweils 20 m² und einem Abstand von max. 2 km zum Vorhabengebiet als CEF-Maßnahmen erforderlich. Dabei wird bei der Saat die Sämaschine einfach für einige Meter angehoben, so dass eine nicht gesäte Freifläche von ca. 20 m² entsteht. Die Fenster haben einen Mindestabstand von 50 m zum Feldrand und einen Mindestabstand von 100 m (besser 150 m) zu Gehölzen, Gebäuden usw. einzuhalten. Nach der Ansaat können die Fenster ganz normal wie der Rest des Schrages bewirtschaftet werden (Düngen, Pflanzenschutz).

Ergebnis:

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungs- sowie CEF-Maßnahmen werden durch die Umsetzung des Vorhabens keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst.

Für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sind lediglich geringe Auswirkungen zu erwarten.

5.2.2.2.3 Schutzgut Boden

Beschreibung:

„In der Verebnungsfläche von Fürstenfeldbruck und nördlich davon sind die ausgedehnten, sog. hochwürmlazialen Schotter der Niederterrasse, die während und nach der letzten Eiszeit abgelagert wurden, anzutreffen. Diese lagern den tertiären Sedimenten, die als Schluffe, Tone und Sande ausgebildet sein können, auf. Es sind gut tragfähige, quartäre Kiese in überwiegend dichter bis sehr dichter Lagerung zu erwarten.“

Das Planungsgebiet wird ackerbaulich intensiv bewirtschaftet.

Auswirkungen

Durch die Planung werden in festgesetztem Umfang bisher unversiegelte Flächen versiegelt / bebaut und der Boden verdichtet.

Durch die Baumaßnahmen wird es zu einer Störung des natürlichen Bodenaufbaus (teilweise bereits durch die archäologischen Grabungen erfolgt) und einer Bodenverdichtung kommen. Die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen sind daher vermutlich nur gering. Wechselwirkungen ergeben sich insbesondere zum Schutzgut Wasser.

Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen:

Baubedingt ist auf eine sachgerechte Lagerung von Abraum, Humus etc. zu achten.

Minimiert werden die Auswirkungen durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen.

Ergebnis:

In Bezug auf die Versiegelung des Bodens und den Flächenverbrauch werden die Auswirkungen als erhebliche Eingriffsschwere betrachtet.

5.2.2.2.4 Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Die Grundwasserfließrichtung verläuft in Fürstenfeldbruck generell nach Nordosten in Fließrichtung der Amper. Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

„Der Mittelwasserstand kann mit ca. 6,7 – 5,7 m unter Geländeoberkante abgeschätzt werden. Bei hohen Grundwasserständen muss ab ca. 3,60 m unter jetziger Geländeoberfläche mit Grundwasser gerechnet werden.“

Auswirkungen:

Durch die Baumaßnahmen wird es zu einer Bodenverdichtung kommen.

Bei der Verfüllung ist auf eine ausreichende Tragfähigkeit (Standicherheit, Frostschutz etc.) des zukünftigen Untergrundes zu achten.

Die Versiegelung führt zu einer Abflussverschärfung des Oberflächenwassers. Das Rückhaltevolumen des belebten Bodens ist vermindert, daher ist die Grundwasserneubildungsrate vermindert.

Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen:

Um eine flächige Versickerung und Grundwasserneubildung innerhalb des Baugebietes zu erreichen, wird festgesetzt, dass Flächen von Stellplätzen, Feuerwehzufahrten und Feuerwehraufstellflächen mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden, sofern dem keine Rechtsvorschriften entgegenstehen (z.B. Wasserschutz, Altlasten etc.).

Zudem werden Grün- und Pflanzflächen geschaffen, die das Gebiet gliedern und den Wasserabfluss verlangsamen. Durch die Reduzierung des Versiegelungsgrades soll die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens, so weit möglich, erhalten werden.

Ergebnis:

Anlagebedingt wird die Grundwasserneubildung durch den hohen Versiegelungsgrad beeinträchtigt, sowie die Rückhaltefunktion der Fläche für Oberflächenwasser vermindert.

Es ist mit einer mittleren Eingriffsschwere zu rechnen.

Wechselwirkungen ergeben sich insbesondere zu dem Schutzgut Boden.

5.2.2.2.5 Schutzgut Luft und Klima

Beschreibung:

Das Plangebiet liegt am Nordrand des Alpenvorlandes mit seinem von den Alpen beeinflussten feucht-kühlen Klima. Die große Entfernung vom Atlantischen Ozean durch kontinentale Klimazüge ist hier bedeutend. So sind die Sommerniederschläge höher als die Winterniederschläge, und die Sommer relativ warm, die Winter dagegen kalt.

Die durchschnittliche Niederschlagsmenge liegt bei 800 mm.

Die mittlere Jahrestemperatur (1881/1930, Klimaatlas v. Bayern 1952; vgl. auch Landschaftsplan) beträgt +7° bis +8° C.

Hauptwindrichtungen sind Südwest, West und Nordost.

Topographisch bedingt ist dieser Bereich als Kaltluftentstehungs- oder -abflussgebiet von untergeordneter Bedeutung. Eine temporäre Vorbelastung der Lufthygiene ist bereits gegeben. Der Individualverkehr wird zunehmen.

Auswirkungen:

Durch die Bebauung entstehen klimatische Barrieren, die örtlich allerdings kaum den Kaltabfluss behindern.

Die in einem Gewerbegebiet übliche Versiegelung großer Flächen führt generell zu einer Reduktion von Kaltluftentstehungsgebieten, die in vorliegendem Fall jedoch ohne größere Bedeutung für das Stadtklima bleibt.

Da das vorliegende Plangebiet relativ klein ist, wird es vermutlich nur zu sehr geringfügigen Auswirkungen auf das Kleinklima kommen.

Die Verkehrsbelastung wird durch die vorliegende Planung zunehmen. Der Pkw-Verkehr durch Mitarbeiter sowie der Lkw-Verkehr durch An-/Ablieferung wird sich erhöhen.

Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen:

Entlang des Ortsrandes, bzw. der Straße 'Am Kugelfang' werden Flächen zur Gehölzanzpflanzung festgesetzt.

Die Vegetationsflächen können das städtische Kleinklima positiv beeinflussen (z.B. Reduktion der Verdunstung des Bodens durch schattenspendende Gehölze) und mögliche Schadstoffe und Luftverunreinigungen binden.

Ergebnis:

Die baubedingten, als auch die betriebsbedingten Auswirkungen sind als gering einzustufen.

Durch die hohe Versiegelung ist anlagebedingt mit geringen – mittleren Auswirkungen auf das Kleinklima zu rechnen.

5.2.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung:

Durch die vorliegende Planung wird das im nord-westlichen Bereich des Flächennutzungsplans dargestellten Gewerbe- und Industriegebiets Hasenheide ein Baugebiet festgesetzt.

Auswirkungen:

Es sind angrenzend bereits Betriebe vorhanden, so dass ein baulicher Zusammenhang gegeben ist bzw. diese als Vorbelastung berücksichtigt werden. Das Landschaftsbild erhält keinen wesentlich neuen Charakter.

Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen:

Zur Vermeidung von Auswirkungen auf das Landschaftsbild und zur Aufwertung des Ortsrandes nach Westen werden Gehölzpflanzungen vorgesehen. Die Grundstücke werden ausschließlich über die Straße „Am Kugelfang“ erschlossen.

Die Baukörper können durch Fassadenbegrünung ansprechend gestaltet werden.

Ergebnis:

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind von geringer Erheblichkeit.

Die Vorbelastungen durch angrenzende Betriebe und die geplante Eingrünung des Ortsrandes sind zu berücksichtigen.

5.2.2.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung:

Im südlichen Bereich des Planungsgebiets sind in der Bodenkarte des Landesamtes für Denkmalpflege als Bodendenkmal ausgewiesen (Siedlung der frühen und mittleren römischen Kaiserzeit sowie verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung; D-1-7733-0063).

Auswirkungen:

Bei einer Sicherung der Bodendenkmäler sind keine nennenswerten Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen:

Werden weitere Bodendenkmäler gefunden, so ist im Bebauungsplan der Hinweis enthalten, dass diese gemäß Art. 8 DSchG der Meldepflicht unterliegen und alle Beobachtungen und Funde unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Fürstenfeldbruck oder dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden müssen.

Ergebnis:

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind von geringer Erheblichkeit.

5.2.2.3 Beschreibung der Maßnahmen, mit denen erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt soweit möglich ausgeglichen werden können sowie Ersatzmaßnahmen

Neben den schon unter den einzelnen Schutzgütern beschriebenen wesentlichen Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind die mit dem Vorhaben verbundenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ausgleichbar.

Zur Bearbeitung der hierfür erforderlichen Maßnahmen wird ein Grünordnungsplan erstellt. Begründung, Art und Umfang dieser Maßnahmen gehen aus diesem hervor.

Im Einzelnen werden folgende Begrünungsmaßnahmen durchgeführt:

- Magerrasenfläche im Norden mit Gehölzgruppen
- Westlicher Ortsrand mit Baumreihe aus Eichen

Insgesamt ergibt sich mit einem geplanten Versiegelungsgrad von max. 80 % gegenüber dem Bestand eine erhebliche Verschlechterung der Umweltsituation in Bezug auf die Versiegelung.

Die verbleibenden Grünflächen sind der Ortsrand auf privater Grünfläche.

Die Begrünungsmaßnahmen sind 1 Jahr nach Ende der Bautätigkeit fertig-, die Ausgleichs- / Ersatzflächen sind bis spätestens 2 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes herzustellen.

Zu Bauanträgen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

5.2.2.3.1 Eingriffsregelung

(Grundlage: Leitfaden Oberste Baubehörde, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr Dezember 2021)

Innerhalb des Bebauungsplanes ist eine bauliche Nutzung mit einer GRZ über 0,35 vorgesehen..

Mit den vorliegenden grünordnerischen Festsetzungen soll durch zahlreiche Maßnahmen eine Beeinträchtigung von Natur und Landschaft so gering wie möglich gehalten werden.

Die Ausgleichsfaktoren berücksichtigen die Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen, die durch den Bebauungsplan getroffen werden:

- Gliederung und Durchgrünung des Baugebietes mit straßenbegleitenden Baumreihen und standortgerechten Anpflanzungen insbesondere im Bereich des Ortsrandes.
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile bei Zäunen
- Reduktion der Versiegelung auf ein Mindestmaß, durch (soweit rechtlich und technisch möglich) wasserdurchlässige Beläge

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Im Folgenden wird der Umfang für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen anhand der betroffenen Flächen ermittelt.

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume

Bezeichnung	Fläche (m²)	Bewertung (WP)	GRZ / Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
Intensiv bewirtschaftete Äcker	7292	3	0,8	17500

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Vernetzung von großräumigen Grünstrukturen	Eingriffe können teilweise vermieden werden, positive Effekte möglich	Festsetzbare und qualifizierbare Maßnahmen können als Vermeidungsmaßnahmen (Planungsfaktor) angerechnet werden
Naturnahe Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen, der Wohn- und Nutzgärten, der unterbauten Bereiche der privaten Grundstücke, z.B. durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Grundstücksfläche	Eingriffe können teilweise vermieden werden, positive Effekte möglich	Festsetzbare und qualifizierbare Maßnahmen können als Vermeidungsmaßnahmen (Planungsfaktor) angerechnet werden
Fassadenbegrünung mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen	Eingriffe können teilweise vermieden werden, positive Effekte möglich	Festsetzbare und qualifizierbare Maßnahmen können als Vermeidungsmaßnahmen (Planungsfaktor) angerechnet werden
Dauerhafte Begrünung von Flachdächern	Eingriffe können teilweise vermieden werden, positive Effekte möglich	Festsetzbare und qualifizierbare Maßnahmen können als Vermeidungsmaßnahmen (Planungsfaktor) angerechnet werden

Summe (max. 20 Abzug)
Summe Ausgleichsbedarf (WP)

15%
14875

Ausgleich / Ersatz

Eine Aussage zu den Ausgleichsmaßnahmen folgt im weiteren Verfahren im Anschluss und wird bis zum Satzungsbeschluss in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde konkretisiert.

Ausgleichsflächenbedarf:

14875 WP

Maßnahmen zum Artenschutz

Um die Schädigung von Lebensstätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i. V. m Abs. 5 Satz 1-3 u. 5 BNatSchG und das Tötungs- und Verletzungsverbot nach 44 Abs. 1 Nr. 1 i. v. m Abs. 5 Satz 1 u. 5 BNatSchG auszuschließen, ist es erforderlich als konfliktvermeidende Maßnahme die Baufeldräumung mit Abschieben des Oberbodens und Beseitigung der Vegetationsdecke außerhalb der Brut- und Aufzuchtperiode (nur von Anfang Oktober bis Ende Februar) durchzuführen. Baubeginn dann möglichst zeitnah oder auch wieder außerhalb der Vogelschutzzeiten.

Um den Verlust der Lebensstätten auszugleichen, sind zudem 2 Lerchenfenster mit einer Größe von jeweils 20 m² und einem Abstand von max. 2 km zum Vorhabengebiet als CEF-Maßnahmen erforderlich. Dabei wird bei der Saat die Sämaschine einfach für einige Meter angehoben, so dass eine nicht gesäte Freifläche von ca. 20 m² entsteht. Die Fenster sollten einen Mindestabstand von 50 m zum Feldrand und einen Mindestabstand von 100 m (besser 150 m) zu Gehölzen, Gebäuden usw. einzuhalten. Nach der Ansaat können die Fenster ganz normal wie der Rest des Schlages bewirtschaftet werden (Düngen, Pflanzenschutz).

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungs- sowie CEF-Maßnahmen werden durch die Umsetzung des Vorhabens keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst.

5.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung sowie bei Nichtdurchführung der Planung

Für das Vorhaben wurde die Lage des Planungsgebietes im ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebiet, die guten Möglichkeiten der Erschließung und die Flächenverfügbarkeit die Entscheidungsgrundlage.

Die Fläche kann mit städtebaulich günstigen Funktionen belegt werden.

Das Gelände wird stark versiegelt, durch Pflanzungen können die geringen Phytomassenverluste kompensiert werden.

Bei einem Belassen des Bestandes (Nullvariante) würden bei entsprechender Nutzung weitere landwirtschaftliche Nutzflächen bestehen.

Die Durchführung der Planung führt zu einer erhöhten Versiegelung und einem Verlust von landwirtschaftlicher Fläche, einem potenziellen Wiesenbrüterhabitat und Lebensraum mit geringer Bedeutung.

Durch die Planungsmaßnahmen, wie Eingrünung, Baumpflanzungen etc. werden die Ziele der Ersatzmaßnahmen für das Gesamtkonzept Hasenheide unterstützt.

Die Versiegelung wird durch die Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

5.2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Erschließungsmöglichkeiten beschränken sich auf Grund verkehrstechnischer Voraussetzungen auf die Straße 'Am Kugelfang'.

Der besondere Stellenwert eines grünen Ortsrandes an der westlichen Grenze des Planungsumgriffs ist hervorzuheben.

Aus den planerischen Voruntersuchungen ergaben sich folgende Schwerpunkte, die in der vorliegenden Planung zum Bebauungsplan umgesetzt wurden:

- Schaffung eines grünen Ortsrandes im Norden und Westen

5.3 Zusätzliche Angaben

5.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung wurde gemäß dem systematischen Aufbau einer Umweltverträglichkeitsstudie erstellt.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ.

Die Bewertung gibt den aktuellen Stand des Wissens wieder.

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden des bayerischen Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz verwendet.

5.3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

- Überprüfung der Funktionsfähigkeit der Begrünung nach 2 Jahren
- Weiter ist zur Überwachung das Thema Ausgleichsflächenbereitstellung und CEF-Maßnahmen vorgesehen. Die Ausgleichsflächen werden dokumentarisch begleitet.
(Pflege / Unterhalt)

5.3.3 Zusammenfassung

Die Planung umfasst die Nutzung von überwiegend landwirtschaftlicher Nutzfläche im ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebiet Hasenheide am Rande des ehemals militärisch genutzten Flugplatzes. Auf dem Gelände sollen sich Betriebe neu ansiedeln.

Die Erschließung wird durch den Ausbau der Straße 'Am Kugelfang' gesichert.

In den eigentlichen Baurahmen kommen die notwendigen Flächen für Zufahrten, Anlieferung und Parkierung. Die übrigen Flächen werden grünordnerisch angelegt.

Umweltauswirkungen ergeben sich durch:

- Gefährdung von Boden, Wasser und Kleinklima durch Emissionen des erhöhten Verkehrsaufkommens
 - Lärmemissionen / -immissionen
 - Versiegelung
 - Veränderung des Ortsbildes durch Bauwerksmassen
 - Überbauung bisheriger Ackerflächen in näherer Umgebung eines Wiesenbrütergebietes
- Bei einer Bewertung ist zu berücksichtigen, dass
- zusätzliche Baum- und Gehölzpflanzungen erfolgen
 - extensive Grünflächen entstehen
 - der Ortsrand mit Baum- und Gehölzpflanzungen ausgebildet wird
 - Ausgleichsflächen bereitgestellt werden
 - Lerchenfenster in der landwirtschaftlichen Flur

Die Versiegelung wird über die Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen.

6. Realisierung – Auswirkung der Planung

6.1 Auswirkungen der Planung

6.1.1 Auswirkungen auf infrastrukturelle Einrichtungen

Die Infrastruktureinrichtungen von Fürstenfeldbruck sind in ausreichender Zahl und Kapazität vorhanden.

6.1.2 Auswirkungen auf Naturhaushalt, Landschaft und Umwelt

Das Gelände wird stark versiegelt, die geringen Phytomassenverluste werden durch Baumpflanzungen kurz – mittelfristig ersetzt. Die Lärmemissionen steigen in geringem Umfang. Die Begrünungsmaßnahmen entsprechen den Zielen der Strukturkonzepte für das Gebiet Hasenheide-Nord.

Die Versiegelung wird durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen kompensiert
Der Kompensationsfaktor für den Eingriff wird gemäß Leitfaden (Eingriffsreglung in der Bauleitplanung) festgelegt.

6.1.3 Nachfolgelasten

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen wird als unkritisch betrachtet

6.1.4 Umsetzung

Die Umsetzung des Bebauungsplanes soll zeitnah erfolgen.

6.1.5 Zusammenfassung

Mit dem neuen Gewerbegebiet wird dem Mehrbedarf an Gewerbeflächen in der Hasenheide Nord entsprochen. Gleichzeitig wird der nordwestliche Ortsrand des Gewerbe- und Industriegebietes Hasenheide als Übergang zur freien Landschaft gestaltet.

Mit den vorgeschlagenen Maßnahmen sowie durch die externen Ausgleichsmaßnahmen können die Auswirkungen auf den Naturraum kompensiert werden. Der sparsame Umgang mit Bodenversiegelung, die Oberflächenversickerung des Niederschlagwassers sowie die mögliche Durchgrünung wirken sich positiv auf Boden und Wasser wie auch auf Klima und Luft aus.

Deshalb lässt sich zusammenfassend feststellen, dass die Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die Schutzgüter und deren Wechselwirkungen zueinander zu bewältigen sind.

6.2 Sicherung der Planung

Bodenordnung / Bodenordnende Maßnahmen

Die Umsetzung der Erschließung erfolgt durch die Stadt Fürstenfeldbruck bzw. durch die Grundstücksentwicklungsgesellschaft Hasenheide Nord INDUSTHA FFB GmbH & Co. KG.

6.3 Kosten der Maßnahme

Die Kosten für die Umsetzung dieses Bebauungsplanes übernimmt die INDUSTHA FFB GmbH & Co. KG.

Die Umsetzung des Bebauungsplanes Hasenheide Nord „Nr. 94/3k-2 – Kugelfang-Nord“ ist somit gesichert.

Stadt Fürstfeldbruck

Fürstfeldbruck, den

Planverfasser

Germering, den 25.05.2022

.....
gez. Erich Raff
Oberbürgermeister

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

Planungs- und
Bauausschuss
25.05.2022

7. Verweise

7.1 Verweis 1 - Quellen

Bayerisches Geologisches Landesamt 1996:

„Erläuterungen zur Geologischen Karte von Bayern. 1: 500.000“. München.

Bayerisches Geologisches Landesamt 1996:

„Geologische Karte von Bayern. 1 : 500.000“. München.

Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz

(Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen) 2003: „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Ein Leitfaden (Ergänzte Fassung)“.

Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz - Online-Viewer (FIN-Web)

Zugriff am 05.05.2011

Busse, Dirnberger, Pröbstl, Schmid 2005:

„Die neue Umweltprüfung in der Bauleitplanung. Ratgeber für Planer und Verwaltung“.

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr

Dezember 2021: „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“

7.2 Verweis 2 – Untersuchungen und Planungen

Aus folgenden Untersuchungen und Planungen wurden fachliche Beiträge, Textteile und Tabellen übernommen und teilweise aktualisiert, bzw. den Anforderungen der B-Planung angepasst:

Crystal Geotechnik 2011: „Baugrundgutachten“

Stadt Fürstenfeldbruck 1994: „Entwicklungsstudie für das Industrie- und Gewerbegebiet Hasenheide Nord“.

Stadt Fürstenfeldbruck 1996: Schultz-Brauns + Reinhart: „Rahmenplan / Strukturkonzept“.

Stadt Fürstenfeldbruck 2000: „Landschaftsplan“

Stadt Fürstenfeldbruck 1983: „Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan“

8. Anlagen

8.1 Anlage 1 Unterlagen zum Umweltbericht

Maßnahmenplan Ausgleich (siehe weiteres Verfahren)

8.2 Anlage 2 Unterlagen zum Immissionsschutz (Schall)

Schalltechnisches Gutachten durch Müller-BBM Nr. M161815/01 vom 03.05.2022

Planungs- und
Bauausschuss
25.05.2022

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 2727/2022

23. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.	72. Änderung des Flächennutzungsplans "Kugelfang Nord"; Aufstellungsbeschluss; Billigung Vorentwurf			
TOP - Nr.	Ö 8	Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:	41-Zw	Erstelldatum	26.04.2022	
Verfasser	Zweckl, Florian	Zuständiges Amt	Amt 4 Amt 3	
Sachgebiet	41 Stadtplanung, Bauleitplanung, Verkehrsplanung	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2./ 3. Bgm:		
Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss	Vorberatung	25.05.2022	Ö
2	Stadtrat	Entscheidung	01.06.2022	Ö

Anlagen:	1 Geltungsbereich Aufstellungsbeschluss 72. FNP 2 FNP Ausschnitt Rechtswirksam 3 FNP Ausschnitt Neuaufstellung 4 72. FNP_VE_Plan 5 72. FNP_VE_Begründung mit UB 6 72. FNP_VE_Planteil Grünstruktur
----------	---

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

1. Für das in beiliegendem Lageplan dargestellte Gebiet (siehe Anlage 1) wird die 72. Änderung des Flächennutzungsplans „Kugelfang Nord“ aufgestellt.
2. Dem vorgelegten Vorentwurf der 72. Flächennutzungsplanänderung wird zugestimmt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage des in der Planungs- und Bauausschusssitzung gezeigten Vorentwurfs der 72. Änderung des Flächennutzungsplans und nach vorliegender Unterschrift des ersten städtebaulichen Vertrags durch die vom Baurecht Begünstigten die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
Der Vorentwurf der 72. Änderung des Flächennutzungsplans trägt das Datum der Sitzung des Stadtrates, den 01.06.2022.

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:

I. Sachstand

Seit längerem existieren Entwicklungsbestrebungen das bestehende Gewerbegebiet „Am Kugelfang“ / „Carl-von-Linde-Straße“ nach Nord hin bis zur Stadtgrenze zu erweitern und zu einem städtebaulichen Abschluss zu bringen. Auf Grund bis dato nicht vorhandener Grundstücksverfügbarkeiten und keiner Entwicklungsbereitschaft der privaten Eigentümer war eine Entwicklung bisher nicht möglich.

Die Grundstücksentwicklungsgesellschaft Hasenheide Nord mbH & Co. KG konnte mittlerweile die westlichen beiden unbebauten Flurstücke erwerben und möchte diese zusammen mit der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck entwickeln. Für die übrigen, nach Osten hin anschließenden Grundstücke in privater Hand wurde zum jetzigen Zeitpunkt keine Entwicklungsbereitschaft signalisiert.

Grundsätzlich soll nun trotz lediglich konkreter Planungsabsichten für die westlichen beiden Flurstücke nördlich des Gewerbegebietes „Carl-von-Linde-Straße“ (siehe separater Tagesordnungspunkt – Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Hasenheide Nord „Nr. 94/3k-2 - Kugelfang Nord“ – Aufstellungsbeschluss; Billigung Vorentwurf) auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die städtebauliche Entwicklung für den Gesamtbereich nördlich des Gewerbegebietes „Carl-von-Linde-Straße“ bis zum östlich angrenzenden Grünzug erfolgen. Weitere konkrete Entwicklungsmöglichkeiten über eine verbindliche Bauleitplanung werden so jetzt bereits auf Flächennutzungsplanebene vorbereitet.

Die Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck möchte nun für diesen Bereich eine Bauleitplanung mit gleitzeitiger Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes („Parallelverfahren“) aufstellen um der Nachfrage nach dringendst benötigten Gewerbegebietsflächen im Stadtgebiet gerecht zu werden (siehe Anlage 1).

II. Planungsrechtliche Situation

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan vom 1983 (siehe Anlage 2) stellt im vorliegenden Geltungsbereich für den südlichen Teil ein Industriegebiet (GI), für den nördlichen Teil Wald („Aufforstung“) und an der Südwestseite eine Grünfläche mit Baumpflanzung dar.

In der nichtwirksamen Flächennutzungsplan Neuaufstellung von 2008 wird der südliche Teilbereich weiterhin als Industriegebiet (GI) dargestellt, der Nordteil und der Westrand als „Allgemeine Grünfläche“ (siehe Anlage 3).

III. Ziel und Zweck der 72. Änderung des Flächennutzungsplans

Der Änderungsbereich befindet sich nordwestlichen Randbereiches des Industriegebietes Hasenheide Nord im Übergangsbereich zum Ortsteil Lindach im Westen sowie zum ehemaligen Militärflughafen Fliegerhorst FFB (Maisacher Flur) im Norden. Im Räumlichen Entwicklungskonzept (RES) des Landkreises Fürstenfeldbruck wird im Strategieplan FFB 2040 für diesem Bereich eine Grünvernetzung vom Pucher Meer bis zum Fliegerhorst vorgeschlagen, die sich teilweise über die bereits im Flächennutzungsplan ausgewiesenen und teilweise bebauten Gewerbeflächen erstreckt. Dies entspricht auch dem seitens der Stadt geplanten Grüngürtel im Brucker Westen und Nordwesten (Beschluss UVS 22.11.2011).

Die Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck beabsichtigt mit der Aufstellung einer Bauleitplanung und der Änderung des Flächennutzungsplanes zum einen der dringenden Nachfrage nach zusätzlichen Gewerbeflächen im Stadtgebiet von Fürstenfeldbruck und der Sicherung der Entwicklungsmöglichkeiten ortsansässiger Betriebe und die Schaffung von weiteren wohnortnahen Arbeitsplätzen langfristig nachzukommen. Zum anderen soll die Entwicklung nach Norden durch eine Ortsrandausbildung zum ehem. Fliegerhorst begrenzt sowie eine Grünvernetzung nach Süden geschaffen werden.

Durch den o.g. Sachverhalt erwächst der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck gem. § 1 Abs. 3 BauGB zur Regelung der Städtebaulichen Entwicklung die städtebauliche Erforderlichkeit zur Aufstellung einer Bauleitplanung.

IV. 72. Flächennutzungsplan Änderung Vorentwurf

Planungsumgriff:

Der Geltungsbereich (siehe Anlage 1) der nun zur Aufstellung vorliegenden 72. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans „Kugelfang Nord“ umfasst die Flurnummer 2491/23, 2502, 2503, 2501/2, 2501, 2500, 2499 und 2498 ganz, sowie Teilflächen der Flurnummern 2632/10, 2491/4 und 2491/17 der Gemarkung Fürstenfeldbruck und wird zum jetzigen Zeitpunkt als landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker) verwendet.

Der Geltungsbereich wird folgendermaßen umgrenzt:

1. Im Norden von FFH-Gebietsflächen im Bereich des ehemaligen Flugfeldes des Fliegerhorsts Fürstenfeldbruck (Maisacher Flur)
2. Im Osten durch den angrenzenden Grünzug
3. Im Süden durch das bestehende Gewerbegebiet an der Carl-von-Linde-Straße (Bebauungsplan Nr. 94/3k-1)
4. Im Westen von landwirtschaftlichen Nutzflächen (Acker) auf Maisacher Flur

Insgesamt umfasst der Geltungsbereich eine Fläche von ca. **2,12 ha**.

Städtebauliche Konzeption:

Die 72. Flächennutzungsplan Änderung sieht zwei im Geltungsbereich verortete Gewerbegebietsflächen in östlicher und westlicher Aufteilung vor. Diese beiden Gewerbeflächen werden jeweils ringsum von Grünflächen gerahmt (siehe Anlage 3).

Erschließung:

Die Erschließung der westlichen Gewerbefläche soll von Südwesten über die Bestandsstraße „Am Kugelfang“ mit einer neu geplanten Wendepalte erfolgen. Die östliche Gewerbefläche soll langfristig über einen bereits im Zuge der Bauleitplanung des Gewerbegebietes „Carl-von-Linde-Straße“ vorgesehene Stichstraße erschlossen werden (siehe Anlage 4).

Grünordnung:

Übergeordnetes Ziel ist die Schaffung eines qualifizierten Ortsrandes zur freien Landschaft, sowie die Vernetzung von Grün- und Naturschutzflächen, wie ehemaliger Fliegerhorst, Restbiotope der Hasenheide bis zum „Pucher Meer“.

Um der ursprünglichen Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans mit einer rund 50 m breiten Grünzone mit „Aufforstung“ weiterhin gerecht zu werden, jedoch trotzdem gut nutzbare Gewerbegebietsflächen zu schaffen, wird die vormals nur am Nordrand angeordnete Grünfläche nun flächengleich um die beiden Gewerbegebietsflächen gelegt bzw. eine breite Nord-Süd-Grünzäsur zwischen den Gewer-

begebietsflächen geschaffen. Zusammen mit der weiterhin vorhandenen nördlichen Ost-West-Grünverbindung und einer südlichen Ost-West-Grünverbindung zwischen dem geplanten Gewerbegebietsabschnitt und dem bestehenden Gewerbegebiet wird eine leistungsfähige Grünvernetzung zwischen dem östlich anschließenden großen Grünzug, den nördlich anschließenden FFH-Gebietsflächen und den Randeingrünungen bzw. der freien Landschaft westlich des Gewerbegebietes Kugelfang-West geschaffen (siehe Anlage 6).

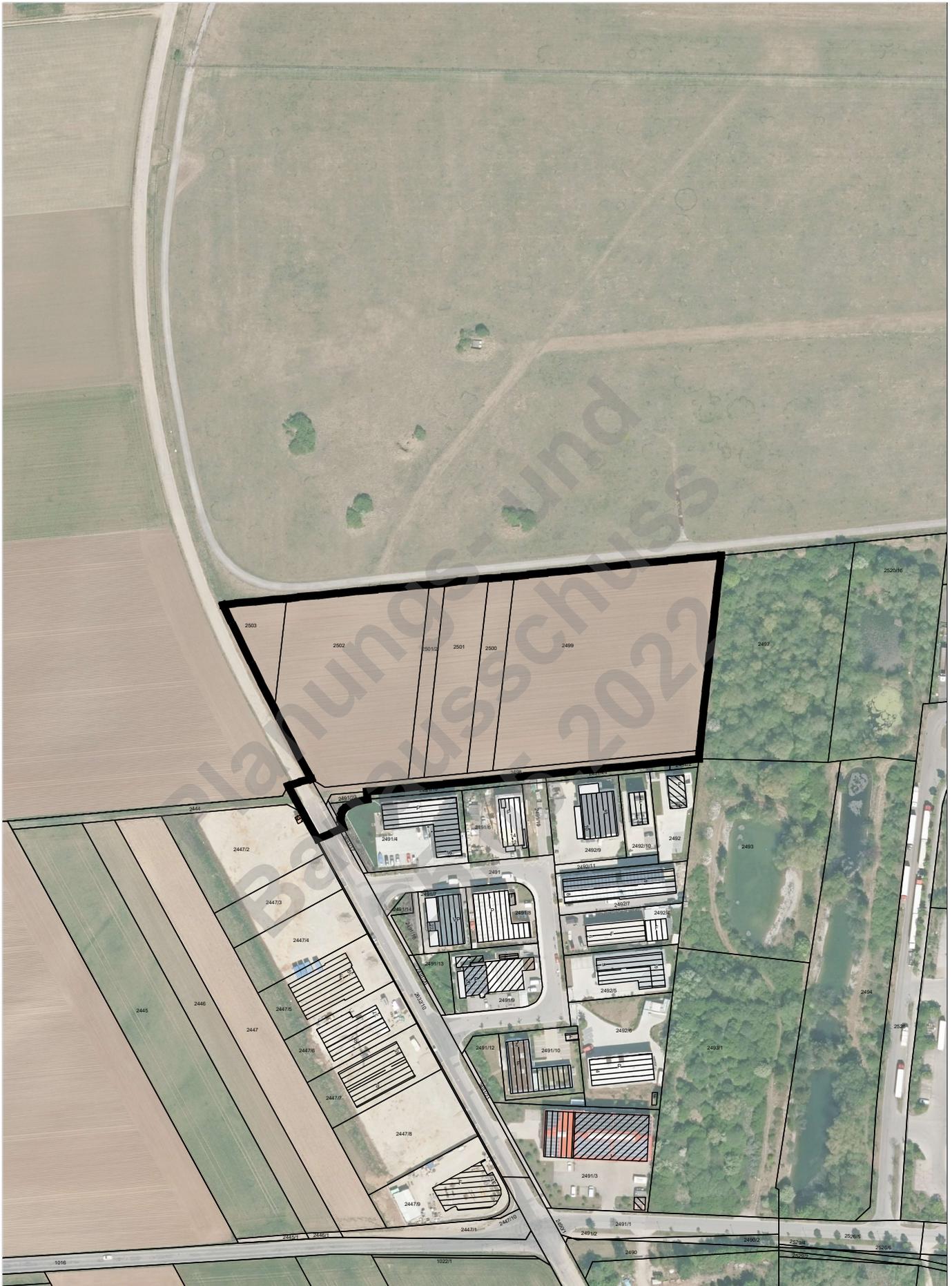
V. Verfahren

Für das Bauleitplanverfahren wird ein Regelverfahren vorgeschlagen. Zeitgleich wird im Parallelverfahren die Aufstellung des Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Hasenheide Nord „Nr. 94/3k-2 - Kugelfang Nord“ durchgeführt (siehe separater Tagesordnungspunkt – Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Hasenheide Nord „Nr. 94/3k-2 - Kugelfang Nord“ – Aufstellungsbeschluss; Billigung Vorentwurf). Somit entwickelt sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan.

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

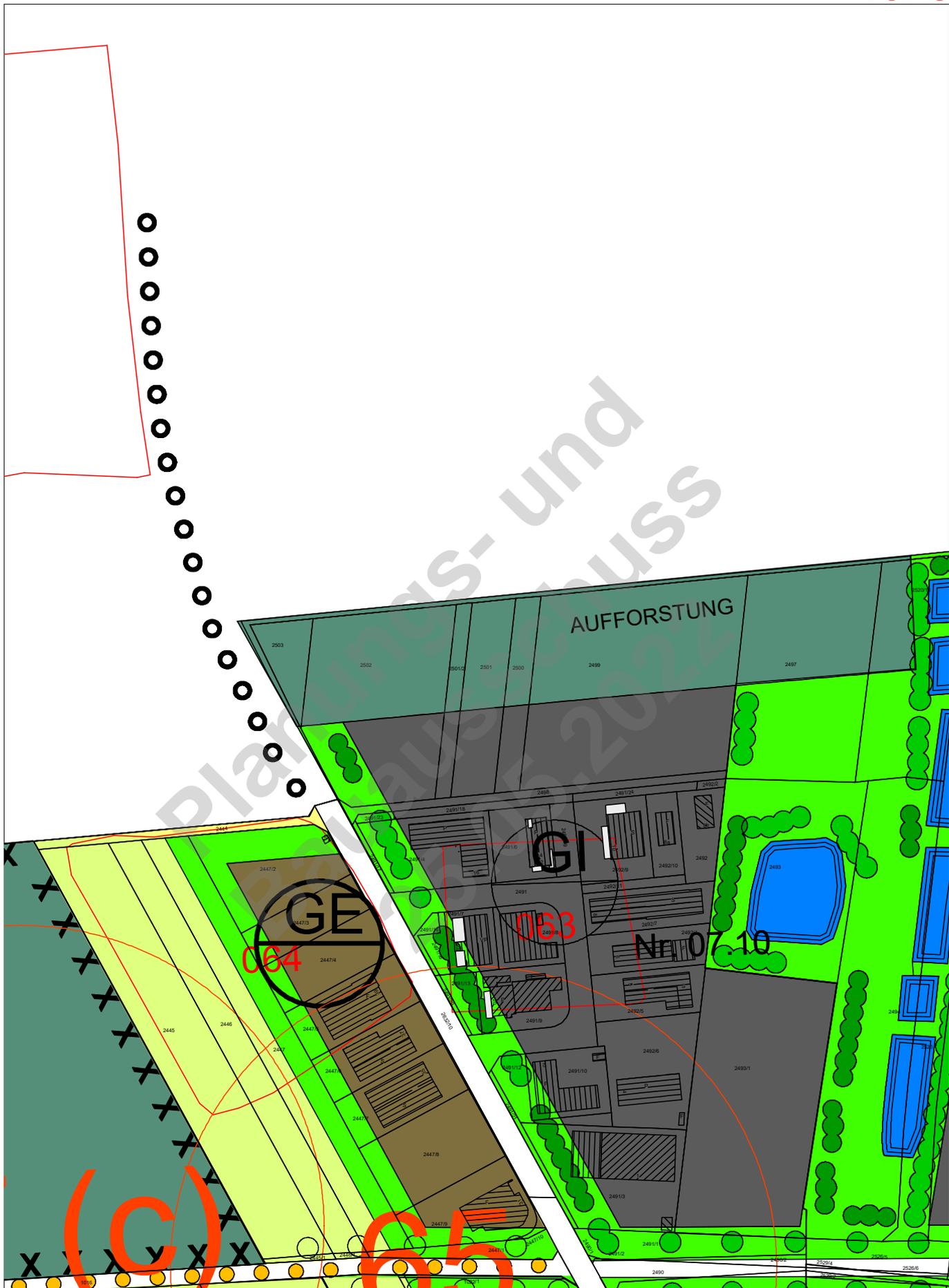
Planungs- und
Bauausschuss
25.05.2022

Planungs- und
Bauausschuss
25.05.2022



 <p>Stadt Fürstenfeldbruck Hauptstraße 31 82256 Fürstenfeldbruck www.fuerstenfeldbruck.de</p>	Tel.: 08141 281 0 Fax.:08141 281 X	Bearbeitet: Zweckl Datum: 28.04. 2022
	Plan-Nr.:	Maßstab: 1:2500

Planungs- und
Bauausschuss
25.05.2022



 N	Stadt Fürstenfeldbruck Hauptstraße 31 82256 Fürstenfeldbruck www.fuerstenfeldbruck.de		Tel.: 08141 281 0 Fax.:08141 281 X
	Bearbeitet: Zweckl	Datum: 28.04. 2022	
	Plan-Nr.:	Maßstab: 1:2500	

Planungs- und
Bauausschuss
25.05.2022



 <p> Stadt Fürstenfeldbruck Hauptstraße 31 82256 Fürstenfeldbruck www.fuerstenfeldbruck.de </p>	Bearbeitet: Zweckl	Datum: 28.04. 2022
	Plan-Nr.:	Maßstab: 1:2500

Planungs- und
Bauausschuss
25.05.2022

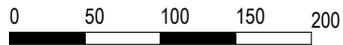
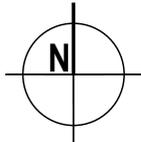
Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck - 72. FNP-Änderung "Kugelfang-Nord"

Vorentwurf 25.05.2022

Katasterplanausschnitt M 1:5000

Legende

-  Gewerbegebiet
-  Grünfläche
-  Bodendenkmal
-  Geltungsbereich



Stadt Fürstenfeldbruck

Fürstenfeldbruck, den

gez. Erich Raff
Oberbürgermeister

Planfertiger

Germering, den

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

Planfertiger

Architekturbüro Thomas Wild

Thomas Wild Dipl.-Ing. Univ. Architekt
Stadtplaner . Energieberater BAFA / ByAK
Sachverständiger für Immobilienbewertung (IfS)

Hubertusstraße 14 . D-82110 Germering
E-Mail thomas.wild.architekt@web.de
Tel. 089-81892757 Mob. 0175-9695665

WILD ::
tw-architekt.de

Planungs- und
Bauausschuss
25.05.2022

Große Kreisstadt Fürstfeldbruck

72. FNP-Änderung Hasenheide Nord – „Kugelfang-Nord“

Inhaltsverzeichnis Begründung und Umweltbericht

1.	Rahmenbedingungen der Planung	3
1.1	Änderungsbereiche	3
1.2	Lage und Beschaffenheit der Umgebung und des Planungsgebietes	3
1.2.1	Großräumliche Lage und Funktion der großen Kreisstadt Fürstfeldbruck	3
1.2.2	Verkehrliche Infrastruktur	3
1.2.3	Soziale Infrastruktur	3
1.2.4	Naturräumliche Grundlagen	3
1.2.5	Bodendenkmal	3
1.3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
1.3.1	Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan	4
1.3.2	72. Änderung des Flächennutzungsplanes	4
1.3.3	Lärmschutzzonen	4
1.3.4	Bauschutzbereich	4
2.	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	4
3.	Konzeption der Planung	5
3.1	Städtebauliche Konzeption	5
3.1.1	Änderung - Gewerbefläche westlich Kugelfang	5
3.2	Maß der baulichen Nutzung	6
3.2.1	Geschossflächenzahl (GFZ)	6
3.3	Verkehrskonzept	6
3.3.1	Verkehrliche Aspekte	6
3.4	Grünkonzept	7
3.4.1	Allgemeine Planungsziele der Landschaftsplanung	7
3.4.2	Grünkonzept für den Änderungsbereich	7
3.5	Immissionsschutz	7
3.5.1	Fluglärm	7
3.5.2	Gewerbegeräusche	7
4.	Flächenbilanz: Neue Planung in Zahlen	8
4.1	Flächen	8
4.1.1.	Änderungsbereich	8
5.	Umweltbericht	9
	Unterschriften	18

1. Rahmenbedingungen der Planung

1.1 Änderungsbereich

Der Änderungsbereich liegt am nördlichen Stadtrand von Fürstenfeldbruck westlich des Industriegebietes Hasenheide Nord, angebunden an die Straße ‚Am Kugelfang‘ im Südwesten, die um eine Wendefläche ergänzt wird.

Der Geltungsbereich mit einer Fläche von ca. 7.292 m² umfasst die Flurnummern 2502 und 2503 sowie Teilflächen der Flurnummern 2632/10, 2491/4, 2491/17, 2491/18, 2491/23 und 2498 der Gemarkung Fürstenfeldbruck, Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck.

1.2 Lage und Beschaffenheit der Umgebung und des Planungsgebietes

1.2.1 Großräumliche Lage und Funktion der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck

Fürstenfeldbruck liegt westlich der Landeshauptstadt München. Die Einwohnerzahl beläuft sich derzeit auf ca. 37.200 (Stand Ende 2017).

Fürstenfeldbruck ist gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013, Stand 01.01.2020) ein Mittelzentrum und liegt im Stadt- und Umlandbereich des Verdichtungsraumes München und in der überregionalen Entwicklungsachse München – Augsburg.

Entsprechend des Regionalplanes 14, München (RP 14) „... werden gemäß LEP B II 1.2 Bereiche festgelegt, die für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommen. Der Lenkung der Siedlungsentwicklung in diese Bereiche kommt ein besonderes Gewicht zu. Dort soll eine über die in B II Z 2.1 festgelegte Zielsetzung hinausgehende Siedlungsentwicklung zulässig sein. Dabei soll in der Regel zunächst auf bereits ausgewiesene Wohn- und/oder Gewerbegebiete zurückgegriffen werden“ (RP, Ziel B II 2.3).

Auf Karte 2 zum RP 14 (Ausschnitt 9) liegt der Planungsumgriff innerhalb des nördlichen Siedlungsentwicklungsbereiches und Gewerblichen Bauflächen.

1.2.2 Verkehrliche Infrastruktur

Die Erschließung erfolgt über die Straße Am Kugelfang im Südwesten, die sich mit der Fraunhoferstraße westlich des Gewerbe- und Industriegebietes Hasenheide kreuzt.

Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die Staatsstraße 2054 im Westen. Die Verkehrserschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr findet in Fürstenfeldbruck über Busse statt. Durch die Fraunhofer- und Liebigstraße führt die Buslinie 837. Der S-Bahnhof Fürstenfeldbruck liegt in einer Entfernung von ca. 3,5 km.

1.2.3 Soziale Infrastruktur

Die kommunale und soziale Infrastruktur eines Mittelzentrums sowie die entsprechende Versorgung mit Einzelhandelsbetrieben sind vorhanden.

1.2.4 Naturräumliche Grundlagen

Fürstenfeldbruck gehört naturräumlich zum Bereich der Isar-Inn-Schotterplatten der Münchner Ebene.

Das Planungsgebiet ist naturräumlich zur Münchener Schotterebene zuzuordnen.

Die geologische Raumeinheit ist hier die Paar-Isar-Region. Geologisch ist das Planungsgebiet dem hochwürmglazialen Schotter außerhalb der Endmoränen als Niederterrasse zuzuordnen (Geologische Karte von Bayern 1980, M 1:25.000).

Das lockere Schottermaterial ist wasserdurchlässig und daher ein sehr guter Grundwasserträger.

1.2.5 Bodendenkmal

Ein südlicher Teilbereich des Plangebietes überlagert bekannte Teilflächen eines Bodendenkmals (Siedlung der frühen und mittleren römischen Kaiserzeit sowie verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung; D-1-7733-0063).

1.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.3.1 Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

Das Planungsgebiet ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Fürstenfeldbruck etwa hälftig geteilt mit der Fläche ‚Wald‘ und Bezeichnung ‚Aufforstung‘ im Norden sowie Industriegebiet GI im südlichen Bereich, in der Neuaufstellung als ‚Grünfläche‘ sowie ebenfalls als ‚Industriegebiet dargestellt.

Im Westen befindet sich die Straße ‚Am Kugelfang‘ (teilweise bereits auf Maisacher Flur), im südlichen Teilbereich ist ein durchgehender Streifen ‚Grünfläche‘ mit geplanten Bäumen dargestellt, in der Neuaufstellung als ‚allgemeine Grünfläche‘ bezeichnet und ohne Baum-Darstellungen als westliche Randzone für das Industriegebiet (GI).

Im südlichen Planungsgebiet befindet sich ein in der Denkmalliste verzeichnetes und bei archäologischen Untersuchungen im Jahr 2011 ff. weiter südlich nachgewiesenes Bodendenkmal; siehe dazu Ziffer 1.2.5 und 5.2.2.2.7.

1.3.2 72. Änderung des Flächennutzungsplanes

Am 25.05.2022 erfolgte der Änderungsaufstellungsbeschluss zum Flächennutzungsplan durch den Planungs- und Bauausschuss gem. § 2 (1) BauGB und zeitgleich der Billigungsbeschluss zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und 4 (1) BauGB. Die frühzeitige Beteiligung erfolgte im Zeitraum zwischen und In der Sitzung des Planungs- und Bauausschusses am erfolgte der Beschluss zur Beteiligung gem. § 3 (2) und 4 (2) BauGB.

1.3.3 Lärmschutzzonen

Das Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm sieht in der Umgebung von Flugplätzen die Festsetzung von Lärmschutzbereichen (Schutzzonen) vor.

Der militärische Flughafenbetrieb wurde 2003 eingestellt, die Lärmschutzbereiche (Zonen) sind durch die mittlerweile erfolgte Änderung des Regionalplans (Tektur 2) aufgehoben.

1.3.4 Bauschutzbereich

Der militärische Flughafenbetrieb wurde 2003 eingestellt, aufgrund der mittlerweile erfolgten Änderung des Regionalplans (Tektur 2) mit Aufheben der Lärmschutzbereiche (Zonen) entfällt der Bauschutzbereich.

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Änderungsbereich befindet sich nordwestlichen Randbereiches des Industriegebietes Hasenheide Nord im Übergangsbereich zum Ortsteil Lindach im Westen sowie zum ehemaligen Militärflughafen Fliegerhorst FFB (Maisacher Flur) im Norden. Im Regionalplan (RP 14), Karte 2 befindet sich westlich der Staatstraße St 2054 ein regionaler Grünzug, südwestlich der Staatstraße St 2054 endet das Regionale Trenngrün Nr. 56.

Im Räumlichen Entwicklungskonzept (RES) des Landkreises Fürstenfeldbruck wird im Strategieplan FFB 2040 für diesem Bereich eine Grünvernetzung vom Pucher Meer bis zum Fliegerhorst vorgeschlagen, die sich teilweise über die bereits im Flächennutzungsplan ausgewiesenen und teilweise bebauten Gewerbeflächen erstreckt. Dies entspricht auch dem seitens der Stadt geplanten Grüngürtel im Brucker Westen und Nordwesten (Beschluss UVS 22.11.2011).

Mit der 72. Flächennutzungsplan-Änderung sollen deshalb zum einen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, das vorhandene Gewerbe- und Industriegebiet Hasenheide Nord nordöstlich der Straße Am Kugelfang um neue Gewerbeflächen zu erweitern, zum anderen soll die Entwicklung nach Norden durch eine Ortsrandausbildung zum ehem. Fliegerhorst begrenzt sowie eine Grünvernetzung nach Süden geschaffen werden.



RP 14, Ausschnitt Karte 2



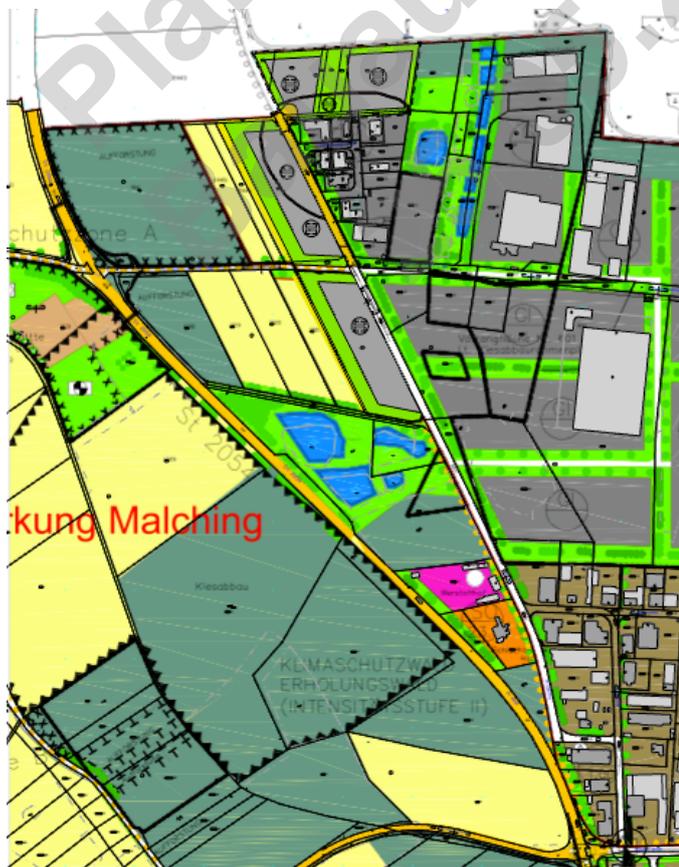
RES, Ausschnitt Strategieplan FFB 2040

Für die Erarbeitung der Änderung wurde das Architekturbüro Wild, Thomas Wild, Architekt und Stadtplaner, Germering, sowie für die Bereiche des Landschaftsplanes das Büro Freiraum - Berger Fuchs PartG mbH, Freising, beauftragt, welches auch den Umweltbericht erstellt.

3. Konzeption der Planung

3.1 Städtebauliche Konzeption der Änderungsbereiche

3.1.1 Änderung - Gewerbefläche Kugelfang Nord



Darstellung der Änderung im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan

Die Änderung sieht zwei gewerbliche Bauflächen mit einer Tiefe von jeweils etwa 86 m und einer Breite von im Mittel etwa 57 m bzw. 86 m vor.

Als nördliche Fortsetzung der bestehenden Bebauung östlich der Straße Am Kugelfang (Carl-von-Linde-Straße) soll die Änderung einschränkend als Gewerbegebiet (GE) und nicht als Industriegebiet (GI) dargestellt werden.

Nach Westen und Norden wird im Übergangsbereich zur Landschaft ein Grünstreifen für eine Randeingrünung vorgeschlagen nach Süden sind zur Grünvernetzung zwei breitere Grünstreifen vorgesehen.



Darstellung der Änderung
Im Entwurf Neuaufstellung 2008
Flächennutzungsplan

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Geschossflächenzahl (GFZ)

Auf Ebene der Flächennutzungsplanung erfolgen keine Angaben zum Maß der baulichen Nutzung wie z.B. zur Geschossflächenzahl (GFZ).

3.3 Verkehrskonzept

3.3.1 Verkehrliche Aspekte

Die Erschließung erfolgt über die Straße ‚Am Kugelfang‘ im Südwesten bzw. über die Carl-von-Linde-Straße im Süden. Über die den Änderungsbereich durchquerende Fraunhoferstraße erfolgt die Anbindung an das überörtliche Straßennetz an die Staatsstraße 2054 im Westen.

Die Auswirkungen durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die neuen Bauflächen werden als unkritisch betrachtet.

3.4 Grünkonzep

3.4.1 Allgemeine Planungsziele der Landschaftsplanung

Der Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan sieht für die Änderungsflächen „Flächen für die Landwirtschaft“ vor.

Im Süden sind bereits Gewerbegebiete vorhanden, im Norden schließt das FFH-Gebiet ehemaliger Flughafen Fürstenfeldbruck an, im Westen landwirtschaftliche Flächen.

Im Osten liegt eine Grünstäsur mit Fl. Nr. 2497 und 2050/14 mit Biotop Nr. 91.01./91.02./91.03. und 7833.-0199.

Übergeordnetes Ziel ist die Schaffung eines qualifizierten Ortsrandes zur freien Landschaft, sowie die Vernetzung von Grün- und Naturschutzflächen, wie ehemaliger Fliegerhorst, Restbiotope der Hasenheide bis zum „Pucher Meer“.

3.4.2. Grünkonzep für den Änderungsbereich

Das grünordnerische Konzept reagiert auf die Lage am Rand des Gewerbe- und Industriegebietes und zur freien Landschaft. Da sich der westliche Rand des Planungsgebietes im unmittelbaren Blickfeld der Staatsstraße 2054 Fürstenfeldbruck / Maisach und der Siedlung Lindach befindet, wird die Westseite als grüner Ortsrand mit Baumsetzung ausgebildet.

Im Hinblick auf die im gültigen FNP eingetragene Aufforstungsfläche im Änderungsbereich und des benachbarten FFH-Gebiet mit Wiesenbrütern und dem Vorkommen der Feldlerche im näheren und weiteren Umfeld wird folgende Grünkonzep, die schon bestehende Strukturen aufnimmt, vorgeschlagen:

-Nord-Süd gerichtete intensive Gehölzstrukturen mit Bäumen

-Entlang des FFH-Gebietes die Initialisierung von Magerrasenflächen mit max. 30% thermophile Gebüschgruppen ohne Baumpflanzungen (siehe Grünstrukturkonzept auf Grundlage Luftbild, April 2022).

3.5 Immissionsschutz

3.5.1 Fluglärm

Der militärische Flughafenbetrieb wurde 2003 eingestellt, die Lärmschutzbereiche (Zonen) sind durch die mittlerweile erfolgte Änderung des Regionalplans (Tektur 2) aufgehoben.

3.5.2 Gewerbegeräusche

Die Aspekte des Immissionsschutzes aus Gewerbebetrieben werden auf Ebene der Bebauungsplanung behandelt.

Es wurden jedoch im Rahmen des Schalltechnischen Gutachtens von Müller-BBM Nr. M161815/01 vom 03.05.2022 bereits auf Flächennutzungsplanebene Schallimmissionen an den maßgeblichen Immissionsorten durch beide Gewerbeflächen – die Gewerbefläche im Bebauungsplangebiet 94/3k-2 sowie die östliche Gewerbefläche im Gebiet der 72. FNP-Änderung überprüft.

Die um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichte der TA Lärm werden unter Berücksichtigung beider Gewerbeflächen mit den im vorliegenden Gutachten ermittelten zulässigen immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegeln an allen Immissionsorten bzw. Ersatz-Immissionsorten eingehalten.

Die zusätzliche Prüfung für die östliche Gewerbefläche hat ergeben, dass in einem künftigen weiteren Bebauungsplanverfahren auch ausreichend hohe immissionswirksame, flächenbezogene Schalleistungspegel ausgewiesen werden können.

Für die westliche Gewerbefläche des Planungsumgriff wird verwiesen auf den Bebauungsplan „94/3k-2 – Kugelfang-Nord“, Anlage zur Begründung (Schalltechnisches Gutachten Müller-BBM Nr. M161815/01 vom 03.05.2022).

4. Flächenbilanz: Änderungsbereiche in Zahlen

4.1 Flächen

4.1.1 Änderungsbereich

Gesamt	ca. 2,12 ha (100 %)
- davon reine „GE“-Flächen	ca. 1,10 ha (52 %)
- davon „Grünflächen“	ca. 0,94 ha (44 %)
- davon Verkehrsflächen	ca. 0,08 ha (4 %)

Planungs- und
Bauausschuss
25.05.2022

5. Umweltbericht

(Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB (20. Juli 2004)
Entwurf 20.02.2019

Inhaltsverzeichnis

5.1 Einleitung

5.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

5.1.2 Darstellung der Ziele des Umweltschutzes

5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen gemäß Umweltprüfung nach § 2, Abs. 4 Satz 1 BauGB

5.2.1 Vorgehensweise

5.2.2 Umweltprüfung

5.2.2.1 Kurzcharakteristik Untersuchungsgebiet

5.2.2.2 Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt sowie schutzgutbezogene Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen

5.2.2.2.1 Schutzgut Mensch

5.2.2.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

5.2.2.2.3 Schutzgut Boden

5.2.2.2.4 Schutzgut Wasser

5.2.2.2.5 Schutzgut Luft und Klima

5.2.2.2.6 Schutzgut Landschaft und Ortsbild

5.2.2.2.7 Kulturgüter

5.2.2.3 Beschreibung der Maßnahmen, mit denen erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt soweit möglich ausgeglichen werden können sowie Ersatzmaßnahmen

5.2.2.3.1 Eingriffsregelung

5.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung sowie bei Nichtdurchführung der Planung

5.3 Zusätzliche Angaben

5.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

5.3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

5.3.3 Zusammenfassung

5.1 Einleitung

5.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich der Beschreibung der Festlegungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben.

Mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes soll die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen werden, das Gewerbe- und Industriegebiet Hasenheide im nordwestlichen Bereich abzurunden sowie gleichzeitig einen städtebaulich wirksamen Ortsrand nach Westen zu sichern. Hierzu werden landwirtschaftliche Nutzflächen umgenutzt.

Gesamtfläche Geltungsbereich:	ca. 2,12 ha (100 %)
Anteil Verkehrsflächen:	ca. 4 %
Anteil Grünflächen:	ca. 44 %
Anteil reine GE-Flächen:	ca. 52 %

Die Erschließung erfolgt von Westen und Süden über die Straße „Am Kugelfang“, die sich weiter südlich mit der Fraunhoferstraße kreuzt.

Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt im Norden von Fürstenfeldbruck im nordwestlichen Bereich des Gewerbe- und Industriegebietes Hasenheide.

Im direkten Umgriff befinden sich landwirtschaftliche Flächen, im Norden das FFH-Gebiet ehemaliger Flughafen FFB, im Osten Biotope (ehemalige Kiesentnahme).

Das Planungsgebiet bildet den nordwestlichen Abschluss des Gewerbe- und Industriegebietes Hasenheide.

5.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.

Im Bauleitplan sind die maßgeblichen Ziele der Baugesetzgebung, der Natur-, der Wasser-, der Emissionsschutzgesetze und die Vorgaben der rechtskräftigen Aussagen des FNP der Stadt FFB berücksichtigt.

Landschaftsentwicklungskonzept (LEK)/Regionalplan

Im Landschaftsentwicklungskonzept für die Region München (LEK 14) ist das Planungsgebiet als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Im Zuge der Bauleitplanung wird das Gebiet als Gewerbegebiet ausgewiesen.

FNP

Im Flächennutzungsplan (vom 30.07.1983 / Neuaufstellung 2008) ist das Planungsgebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Für das Planungsgebiet ist eine Verdachtsfläche für Bodendenkmäler mit der Nr. 083 verzeichnet.

Im Rahmen der Bauleitplanung wird das Gebiet, wie das östlich angrenzende Areal, als Gewerbegebiet festgesetzt.

FFH-Gebiet

Im Norden des Planungsumgriffes liegt das FFH-Gebiet Flughafen Fürstenfeldbruck (Nr. 7733-371), mit dem Lebensraumtyp 6510 Magere Flachland-Mähwiesen (*Alopecurus pratensis*, *Sanguisorba officinalis*), welches auch als Wiesenbrütergebiet kartiert ist.

Biotopschutz

Angrenzend an den Planungsumgriff befinden sich auf den Flurnummern 2497 und 2520/14 die Biotope 91.01, 91.02 und 91.03 (Weidenfeuchtgebüsche und initiale Trockenvegetation in einer Kiesgrube und Nr. 7833-0199). Die Biotope werden durch die Planungsänderung nicht berührt.

5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen gemäß Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB

Im Folgenden werden aus den zu erstellenden Untersuchungen nur die erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben. Dementsprechend werden im Interesse der Übersichtlichkeit nur diejenigen Umweltbestandteile, Projektnutzungen und Konfliktpunkte genannt, die zu erheblichen Umweltauswirkungen führen.

5.2.1 Vorgehensweise

Die in der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB genannten Punkte

- a) Angabe der Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden
- b) Angabe der geplanten Maßnahme zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

sind aus fachlichen und systematischen Gründen sowie auf Grund besserer logischer Nachvollziehbarkeit den einzelnen Schutzgütern zugeordnet und bei diesen, soweit erforderlich, entsprechend abgehandelt. Die Eingriffsregelung ist in einem eigenen Punkt mit entsprechender Berechnung enthalten.

Punkt

- c) Angabe der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung.
- und
- d) Angabe der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind.

5.2.2 Umweltprüfung

5.2.2.1 Kurzcharakteristik Untersuchungsgebiet

Örtliche Lage	Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck, nördlicher Ortsrand
Naturraum	Isar-Inn-Schotterplatten der Münchner Ebene, geprägt durch Schotterzunge der Münchner Ebene und Moränenzüge
Geologie / Böden	Grundlage der Bodenbildung sind sandige, schwach schluffige Kiesablagerungen, die einen gut durchlässigen Grundwasserleiter darstellen. Die Kiese werden von einer meist nur wenigen Dezimetern mächtigen Braun-Parabraunerdeschicht überdeckt.
Wasserhaushalt	Oberflächengewässer sind im Untersuchungsbereich nicht vorhanden. Der Grundwasserflurabstand beträgt ca. 5,7 – 6,7 m; Wasserversorgung: - Wasseranschluss an das städtische Versorgungsnetz - Regenwasserentsorgung findet über dezentrale Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser auf den einzelnen Grundstücken statt.
Reale Vegetation und Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung
Baulicher stand	Be- Das Planungsgebiet ist derzeit unbebaut.

Typische Biotope und faunistische Ausstattung	Im Planungsgebiet sind keine amtlichen Biotope bzw. anderweitige natur- und schutzrechtlich gesicherten Flächen erfasst. In der Nähe befinden sich die Biotope 91.01, 91.02 und 91.03 (Weidenfeuchtgebüsche und initiale Trockenvegetation in einer Kiesgrube und Nr. 7888.0199). Im Norden liegt das FFH-Gebiet Flughafen Fürstenfeldbruck, mit dem Lebensraumtyp 6510 Magere Flachland-Mähwiesen, welches auch als Wiesenbrütergebiet kartiert ist.
Besondere Artenschutz-rechtliche Prüfung	Nicht erforderlich.
Kleinklima	Ortsrandlage, Nebelentstehungsgebiet, Ost-West-Frischluftschneise
Ökologische Funktion	Geringe bis mittlere biologische Relevanz
Landschaftsbild/ Erholung	Keine nennenswerte Erholungsfunktion
Öffentliche Nutzbarkeit	Das Gelände ist öffentlich bedingt zugänglich
Raumempfindlichkeit	- ökologischer Defizitraum - offene Feldflur - Benachbarung FFH-Gebiet - Benachbarung Biotop

5.2.2.2 Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt sowie schutzgutbezogene Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Die Beschreibung ist in Bezug auf die Schutzgüter gegliedert, die erheblichen Umweltauswirkungen werden erfasst. Die Umweltbestandteile werden auf Grund bestehenden Datenmaterials und örtlicher Erhebungen im Untersuchungsraum aufgenommen und bewertet.

Die Projektwirkungen werden beschrieben und ebenfalls den Schutzgütern zugeordnet.

Eine Maßnahmenbeschreibung zur Vermeidung oder Verminderung der Beeinträchtigungen erfolgt ebenso schutzgutbezogen und beinhaltet auch Gestaltungsmaßnahmen.

5.2.2.2.1 Schutzgut Mensch (Emissionen, Erholung)

Beschreibung:

Das Planungsgebiet liegt direkt südlich des ehemaligen militärischen Flugplatzes Fürstenfeldbruck. Der militärische Flughafenbetrieb wurde 2003 eingestellt, eine spätere zivile Nutzung ist vorgesehen.

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes wird es zu einer Überbauung und Versiegelung von Ackerflächen für Erschließung und Gebäude kommen.

Auswirkungen:

Während der Bauphase ist von erhöhter Lärmentwicklung und Erschütterung auszugehen.

Eine Nutzungskonkurrenz wie z.B. zwischen Wohnen / Industrie ist nicht gegeben.

Betriebsbedingt ist mit erhöhter Lärm- und Schadstoffbelastung durch Transport- und Lieferverkehr zu rechnen.

Die Auswirkungen auf den Menschen, wie die Erholungsnutzung sind als gering einzustufen.

Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen:

Im Rahmen der weiteren Bauleitplanung werden flächenbezogene Schalleistungspegel festgelegt. Der Nachweis der Einhaltung der Anforderungen an einen Flächenschallpegel wird bei der weiteren Planung zu einem Bauvorhaben gefordert.

Ergebnis:

Im Hinblick auf die Schutzgüter Mensch / Lärm und Mensch / Erholung sind lediglich geringe bis keine Auswirkungen zu erwarten.

5.2.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung:

Das Planungsgebiet wird intensiv ackerbaulich bewirtschaftet.

Bei einer natürlichen Entwicklung würde sich wohl Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Waldgersten-Buchenwald einstellen. Diese potenziell natürlicher Vegetation entsprechenden Formationen gibt es in der näheren Umgebung kaum noch. Der Landschaftsplan verweist auf die Felgedinger Schotterzunge mit mageren wasserdurchlässigen Böden als natürlichen Standort für Heidevegetation und lichte Wäldchen.

Auswirkungen:

Es ergeben sich u.U. geringfügige Auswirkungen des Vorhabens auf die Avifauna. Naturschutzfachlich bedeutsame Vegetationsbestände sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen:

Im Laufe der weiteren Planung (bei der Aufstellung von B-Plänen werden Maßnahmen festgelegt)

Ergebnis:

Es werden durch die Planung keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst. Für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sind lediglich geringe Auswirkungen zu erwarten.

5.2.2.3 Schutzgut Boden

Beschreibung:

„In der Verebnungsfläche von Fürstenfeldbruck und nördlich davon sind die ausgedehnten, sog. hochwürmglazialen Schotter der Niederterrasse, die während und nach der letzten Eiszeit abgelagert wurden, anzutreffen. Diese lagern den tertiären Sedimenten, die als Schluffe, Tone und Sande ausgebildet sein können, auf.

Das Planungsgebiet wird ackerbaulich intensiv bewirtschaftet.

Auswirkungen

Durch die Planung werden in festgesetztem Umfang bisher unversiegelte Flächen versiegelt / bebaut und der Boden verdichtet.

Durch Baumaßnahmen wird es zu einer Störung des natürlichen Bodenaufbaus und einer Bodenverdichtung kommen.

Die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen sind daher vermutlich nur gering. Wechselwirkungen ergeben sich insbesondere zum Schutzgut Wasser.

Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen:

Baubedingt ist auf eine sachgerechte Lagerung von Abraum, Humus etc. zu achten.

Minimiert werden die Auswirkungen durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen.

Ergebnis:

In Bezug auf die Versiegelung des Bodens und den Flächenverbrauch werden die Auswirkungen als erhebliche Eingriffsschwere betrachtet.

5.2.2.2.4 Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Die Grundwasserfließrichtung verläuft in Fürstenfeldbruck generell nach Nordosten in Fließrichtung der Amper. Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

„Der Mittelwasserstand kann mit ca. 6,7 – 5,7 m unter Geländeoberkante abgeschätzt werden. Bei hohen Grundwasserständen muss ab ca. 3,60 m unter jetziger Geländeoberfläche mit Grundwasser gerechnet werden.

Auswirkungen:

Durch Baumaßnahmen wird es zu einer Bodenverdichtung kommen.

Bei Verfüllungen ist auf eine ausreichende Tragfähigkeit (Standicherheit, Frostschutz etc.) des zukünftigen Untergrundes zu achten.

Die Versiegelung führt zu einer Abflussverschärfung des Oberflächenwassers.

Das Rückhaltevolumen des belebten Bodens ist vermindert, daher ist die Grundwasserneubildungsrate vermindert.

Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen:

Im Laufe der weiteren Planung (bei der Aufstellung von B-Plänen werden Maßnahmen festgelegt)

Ergebnis:

Anlagebedingt wird die Grundwasserneubildung durch den hohen Versiegelungsgrad beeinträchtigt, sowie die Rückhaltefunktion der Fläche für Oberflächenwasser vermindert.

Es ist mit einer mittleren Eingriffsschwere zu rechnen.

Wechselwirkungen ergeben sich insbesondere zu dem Schutzgut Boden.

5.2.2.2.5 Schutzgut Luft und Klima

Beschreibung:

Das Plangebiet liegt am Nordrand des Alpenvorlandes mit seinem von den Alpen beeinflussten feucht-kühlen Klima. Die große Entfernung vom Atlantischen Ozean durch kontinentale Klimazüge ist hier bedeutend. So sind die Sommerniederschläge höher als die Winterniederschläge, und die Sommer relativ warm, die Winter dagegen kalt.

Die durchschnittliche Niederschlagsmenge liegt bei 800 mm.

Die mittlere Jahrestemperatur (1881/1930, Klimaatlas v. Bayern 1952; vgl. auch Landschaftsplan) beträgt +7° bis +8° C.

Hauptwindrichtungen sind Südwest, West und Nordost.

Topographisch bedingt ist dieser Bereich als Kaltluftentstehungs- oder -abflussgebiet von untergeordneter Bedeutung. Eine temporäre Vorbelastung der Lufthygiene ist bereits gegeben. Der Individualverkehr wird zunehmen.

Auswirkungen:

Durch die Bebauung entstehen klimatische Barrieren, die örtlich allerdings kaum den Kaltabfluss behindern.

Die in einem Gewerbegebiet übliche Versiegelung großer Flächen führt generell zu einer Reduktion von Kaltluftentstehungsgebieten, die in vorliegendem Fall jedoch ohne größere Bedeutung für das Stadtklima bleibt.

Da das vorliegende Plangebiet relativ klein ist, wird es vermutlich nur zu sehr geringfügigen Auswirkungen auf das Kleinklima kommen.

Die Verkehrsbelastung wird durch die vorliegende Planung zunehmen. Der Pkw-Verkehr durch Mitarbeiter sowie der Lkw-Verkehr durch An-/Ablieferung wird sich erhöhen.

Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen:

Die Flächen werden mit entsprechenden Gehölzpflanzungen vor allem in Nord-Süd Ausrichtung ausgewiesen.

Ergebnis:

Die baubedingten, als auch die betriebsbedingten Auswirkungen sind als gering einzustufen. Durch die hohe Versiegelung ist anlagebedingt mit geringen – mittleren Auswirkungen auf das Kleinklima zu rechnen.

5.2.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung:

Durch die vorliegende Planung wird der nordwestliche Bereich des im Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbe- und Industriegebiet Hasenheide geringfügig umstrukturiert. Im Westen schließen landwirtschaftliche Flächen und im Süden Gewerbe an.

Auswirkungen:

Es sind angrenzend bereits Betriebe vorhanden, so dass ein baulicher Zusammenhang gegeben ist bzw. diese als Vorbelastung berücksichtigt werden. Das Landschaftsbild erhält keinen wesentlich neuen Charakter.

Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen:

Zur Vermeidung von Auswirkungen auf das Landschaftsbild und zur Aufwertung des Ortsrandes nach Westen werden Gehölz- und Baumpflanzungen vorgesehen.

Ergebnis:

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind von geringer Erheblichkeit. Die Vorbelastungen durch angrenzende Betriebe und die geplante Eingrünung des Ortsrandes sind zu berücksichtigen.

5.2.2.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung:

Der südliche Bereich des Plangebietes überlagert bekannte Teilflächen eines Bodendenkmals (Siedlung der frühen und mittleren römischen Kaiserzeit sowie verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung; D-1-7733-0063).

Auswirkungen:

Durch Dokumentation und Sicherung der Bodendenkmäler sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter mit mittel zu bewerten.

Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen:

Auf die Meldepflicht gemäß Art 8 DSchG wird verwiesen. Ein Erlaubnisverfahren nach Art. 7.1 DSchG wurde durchgeführt.

Ergebnis:

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind von mittlerer Erheblichkeit.

5.2.2.3 Beschreibung der Maßnahmen, mit denen erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt soweit möglich ausgeglichen werden können sowie Ersatzmaßnahmen

Neben den schon unter den einzelnen Schutzgütern beschriebenen wesentlichen im weiteren Bauleitplanverfahren zu konkretisierenden Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind die mit dem Vorhaben verbundenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ausgleichbar.

Zur Bearbeitung der hierfür erforderlichen Maßnahmen wird ein Grünordnungsplan erstellt. Begründung, Art und Umfang dieser Maßnahmen gehen aus diesem hervor.

Die Bearbeitung erfolgt in der weiterführenden Bauleitplanung.

Insgesamt ergibt sich mit einem geplanten Versiegelungsgrad von max. 80 % (auf der reinen Baufläche) gegenüber dem Bestand eine erhebliche Verschlechterung der Umweltsituation in Bezug auf die Versiegelung.

5.2.2.3.1 Eingriffsregelung

(Grundlage: Leitfaden Oberste Baubehörde, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr Dezember 2021)

Eine genaue Bearbeitung erfolgt im Rahmen der weiteren Bauleitplanung.

Voraussichtlich kommt Typ A mit einem Umfang von 0,3 – 0,5 zum Tragen.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Im Folgenden wird der voraussichtliche Umfang für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen anhand der unterschiedlichen Flächen ermittelt.

Bezeichnung	Fläche (m ²)	Bewertung (WP)	GRZ / Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
Intensiv bewirtschaftete Äcker	21235	3	0,8	50964

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Vernetzung von großräumigen Grünstrukturen	Eingriffe können teilweise vermieden werden, positive Effekte möglich	Festsetzbare und qualifizierbare Maßnahmen können als Vermeidungsmaßnahmen (Planungsfaktor) angerechnet werden
Naturnahe Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen, der Wohn- und Nutzgärten sowie unterbauten Bereiche der privaten Grundstücke, z.B. durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Grundstücksfläche	Eingriffe können teilweise vermieden werden, positive Effekte möglich	Festsetzbare und qualifizierbare Maßnahmen können als Vermeidungsmaßnahmen (Planungsfaktor) angerechnet werden
Fassadenbegrünung mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen	Eingriffe können teilweise vermieden werden, positive Effekte möglich	Festsetzbare und qualifizierbare Maßnahmen können als Vermeidungsmaßnahmen (Planungsfaktor) angerechnet werden
Dauerhafte Begrünung von Flachdächern	Eingriffe können teilweise vermieden werden, positive Effekte möglich	Festsetzbare und qualifizierbare Maßnahmen können als Vermeidungsmaßnahmen (Planungsfaktor) angerechnet werden

Summe (max. 20 Abzug)
Summe Ausgleichsbedarf (WP)

15%
43320

Ausgleich / Ersatz

Die erforderlichen Flächen für die Eingriffskompensation könnten z.B. über das Ökokonto der Stadt Fürstenfeldbruck nachgewiesen werden. Die endgültige Klärung erfolgt in weiteren Verfahrensschritten auf Bebauungsplanebene.

Ausgleichsflächenbedarf:

43320 WP

5.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung sowie bei Nichtdurchführung der Planung

Für das Vorhaben wurde die Lage des Planungsgebietes im ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebiet, die guten Möglichkeiten der Erschließung und die Flächenverfügbarkeit die Entscheidungsgrundlage.

Die Fläche kann mit städtebaulich günstigen Funktionen belegt werden.

Das Gelände wird stark versiegelt, durch Pflanzungen können die geringen Phytomassenverluste kompensiert werden.

Bei einem Belassen des Bestandes (Nullvariante) würden bei entsprechender Nutzung weitere landwirtschaftliche Nutzflächen bestehen.

Die Durchführung der Planung führt zu einer erhöhten Versiegelung und einem Verlust von landwirtschaftlicher Fläche, einem potenziellen Wiesenbrüterhabitat und Lebensraum mit geringer Bedeutung.

Durch die Planungsmaßnahmen, wie Eingrünung, Baumpflanzungen etc. werden die Ziele der Ersatzmaßnahmen für das Gesamtkonzept Hasenheide unterstützt.

Die Versiegelung kann durch die Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

Der besondere Stellenwert eines grünen Ortsrandes an der westlichen Grenze des Planungsumgriffes ist hervorzuheben.

Aus den planerischen Voruntersuchungen ergaben sich folgende Schwerpunkte, die in der vorliegenden Planung zum Bebauungsplan umgesetzt wurden:

- Schaffung eines grünen Ortsrandes mit Baumpflanzungen im Westen
- Schaffung einer Magerrasenfläche mit thermophilen Gebüsch im Norden

5.3 Zusätzliche Angaben

5.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung wurde gemäß dem systematischen Aufbau einer Umweltverträglichkeitsstudie erstellt.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ.

Die Bewertung gibt den aktuellen Stand des Wissens wieder.

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden des bayerischen Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz verwendet.

5.3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

(Im Laufe der weiteren Bauleitplanung)

5.3.3 Zusammenfassung

Die Planung umfasst die Nutzung von überwiegend landwirtschaftlicher Nutzfläche am Gewerbe- und Industriegebiet Hasenheide am Rande des ehemals militärisch genutzten Flugplatzes. Auf dem Gelände sollen sich Betriebe neu ansiedeln.

Die Erschließung wird durch den Ausbau der Straße 'Am Kugelfang' bzw. durch ihren Abschluss mittels Wendefläche gesichert.

In den eigentlichen Baurahmen kommen die notwendigen Flächen für Zufahrten, Anlieferung und Parkierung. Die übrigen Flächen werden grünordnerisch angelegt.

Umweltauswirkungen ergeben sich durch:

- Gefährdung von Boden, Wasser und Kleinklima durch Emissionen des erhöhten Verkehrsaufkommens
- Lärmemissionen / -immissionen
- Versiegelung
- Veränderung des Ortsbildes durch Bauwerksmassen
- Überbauung eines Bodendenkmals
- Überbauung bisheriger Ackerflächen in näherer Umgebung eines Wiesenbrütergebietes

Bei einer Bewertung ist zu berücksichtigen, dass

- zusätzliche Baum- und Gehölzpflanzungen erfolgen
- der Ortsrand mit Baum- und Gehölzpflanzungen sowie Magerrasenflächen ausgebildet wird
- Ausgleichsflächen bereitgestellt werden

Die Versiegelung wird über die Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen.

Planungs- und
Bauausschuss
25.05.2022

Stadt Fürstfeldbruck

Fürstfeldbruck, den

Planverfasser

Germering, den 25.05.2022

.....
gez. Erich Raff
Oberbürgermeister

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

Planungs- und
Bauausschuss
25.05.2022

Planungs- und
Bauausschuss
25.05.2022

Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck - 72. FNP-Änderung "Kugelfang-Nord"

Vorentwurf 25.05.2022

Grünstruktur im Luftbildausschnitt M 1:5000



Planungs- und
Bauausschuss
25.05.2022