

Sitzungsunterlagen

26. öffentliche und nichtöffentliche
Sitzung des Planungs- und
Bauausschusses
19.10.2022

Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente	
TO_PBA_2022_10_19 oe	5
Vorlagendokumente	
TOP Ö 2 Genehmigung der öffentlichen Niederschrift	
TOP oe 2	7
TOP Ö 3 Erweiterungsneubau Grundschule an der Philipp-Weiß-Straße - Abschluß Projektentwicklung	
Vorlage mit Sitzungsdaten Ausschuss 2816/2022	9
Anlage 1- Stadtratsbeschluss - Anbau GS PHW vom 25.07.2017 2816/2022	31
Anlage 2- Stadtratsbeschluss - Anbau GS PHW vom 26.06.2018 2816/2022	33
TOP Ö 5 Bauvorhaben F- 2022-40-3 Edignaweg 3, Gem. Puch	
Vorlage mit Sitzungsdaten Ausschuss 2827/2022	35
Anlage 1 2827/2022	39
TOP Ö 6 Verlängerung der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe	
Vorlage mit Sitzungsdaten Ausschuss 2806/2022	47
Anlage 1 - Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe docx 2806/2022	51
TOP Ö 7 Gestaltungssatzung - Änderung der Satzung	
Vorlage mit Sitzungsdaten Ausschuss 2703/2022	55
Anlage 1 - Satzung 2703/2022	59
Anlage 2 - Begründung 2703/2022	67
Anlage 3 - Gestaltungssatzung mit Änderungen 2703/2022	69
TOP Ö 8 Jahresantrag 2023 Städtebauförderung I "Innenstadt"	
Vorlage mit Sitzungsdaten Ausschuss 2821/2022	77
Anlage 1a Jahresantrag Städtebauförd I 2023 Lebendige Zentren Anschreiben vorl. Endfassung 2821/2022	81
Anlage 1b Jahresantrag I 2023 Lebendige Zentren Innenstadt vorl. Endfassung Seite 1 2821/2022	89
Anlage 1c Jahresantrag I 2023 Lebendige Zentren Innenstadt vorl. Endfassung Seite 2 2821/2022	91

Stadt Fürstenfeldbruck Postfach 1645 82245 Fürstenfeldbruck

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

Hauptstraße 31
82256 Fürstenfeldbruck
Telefon: 08141 / 281-0
Telefax: 08141 / 282-1199

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

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

Fürstenfeldbruck, 04.10.2022

Einladung zur 26. öffentlichen und nichtöffentlichen Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lade ich Sie zu der am **Mittwoch, 19.10.2022, 18:00 Uhr**, im großen Sitzungssaal des Rathauses stattfindenden Sitzung **des Planungs- und Bauausschusses** ein.

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil:

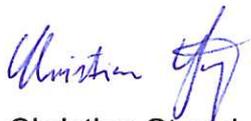
1. Bekanntgabe von in nichtöffentlichen Sitzungen gefassten Beschlüssen gem. Art. 52 Abs. 3 GO
2. Genehmigung der öffentlichen Niederschrift
3. Erweiterungsneubau Grundschule an der Philipp-Weiß-Straße - Abschluß Projektentwicklung
4. Neubau zweier Mehrfamilienhäuser mit jeweils 6 WE sowie jeweils 5 oberirdischen Stellplätzen, Friedrich-Ebert-Straße 17, Schlesierstraße 12, 82256 Fürstenfeldbruck
Mündlicher Bericht
5. Bauvorhaben F-2022-40-3 Edignaweg 3, Gem. Puch
Anbau an EFH, hier Aufstockung auf bestehende Garage

6. Verlängerung der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe
7. Gestaltungssatzung - Änderung der Satzung
8. Jahresantrag 2023 Städtebauförderung I "Innenstadt"
9. Verschiedenes

Nichtöffentlicher Teil:

1. Genehmigung der nichtöffentlichen Niederschrift
2. Verschiedenes

Freundliche Grüße



Christian Stangl
2. Bürgermeister

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

26. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.	Genehmigung der öffentlichen Niederschrift gem. Art. 54 Abs. 2 GO i. V. m. § 38 GeschO			
TOP - Nr.	Ö 2	Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:	1-0241/ 26.	Erstelldatum	28.09.2022	
Verfasser	Guggenmos, Angelika	Zuständiges Amt	Amt 4 <i>W</i>	
Sachgebiet	Amt 4	Abzeichnung OB:	<i>W</i>	
		Abzeichnung 2. Bgm.:	<i>Ulrich</i>	
Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss	Entscheidung	19.10.2022	Ö

Gemäß Artikel 54 Absatz 2 2. Halbsatz der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) sowie § 38 der Geschäftsordnung für den Stadtrat Fürstfeldbruck sind die Niederschriften von Sitzungen städtischer Gremien vom jeweiligen Ausschuss bzw. Stadtrat zu genehmigen. Dies erfolgt in offener Abstimmung mit der Mehrheit der Abstimmenden (Artikel 51 Abs. 1 GO).

Der Planungs- und Bauausschuss beschließt die Genehmigung der Niederschrift der **25. öffentlichen Sitzung des Planungs- und Bauausschusses vom 21.09.2022.**

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 2816/2022

26. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.	Erweiterungsneubau Grundschule an der Philipp-Weiß-Straße - Abschluß Projektentwicklung			
TOP - Nr.		Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:		Erstelldatum	21.09.2022	
Verfasser	Huber, Georg	Zuständiges Amt	Amt 2 Amt 4, Amt 5	
Sachgebiet	24 Immobilienmanagement	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2./ 3. Bgm:		
Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss	Vorberatung	19.10.2022	Ö
2	Stadtrat	Entscheidung	25.10.2022	Ö

Anlagen:	1) Stadtratsbeschluss – Anbau GS PHW vom 25.07.2017 2) Stadtratsbeschluss – Anbau GS PHW vom 26.06.2018
----------	--

Beschlussvorschlag:

Das Gremium empfiehlt dem Stadtrat wie folgt zu beschließen:

1. Die vorgelegte Projektentwicklung wird gebilligt und ist damit abgeschlossen.
2. Die Stadtverwaltung wird beauftragt auf Basis der vorliegenden Projektentwicklung mit der Planung zu beginnen.
Ziel ist, durch geeignete Maßnahmen, die Bezugsfertigkeit des Erweiterungsneubaus zum Schuljahr 2026/27 zu ermöglichen.
3. Der Oberbürgermeister wird ermächtigt die am Bau beteiligten Planer (Projektsteuerer, Architekt, Fachplaner, Gutachter, Sachverständige etc.), die gemäß den vorgeschriebenen Vergabevorschriften von der Verwaltung ermittelt werden, zu beauftragen.

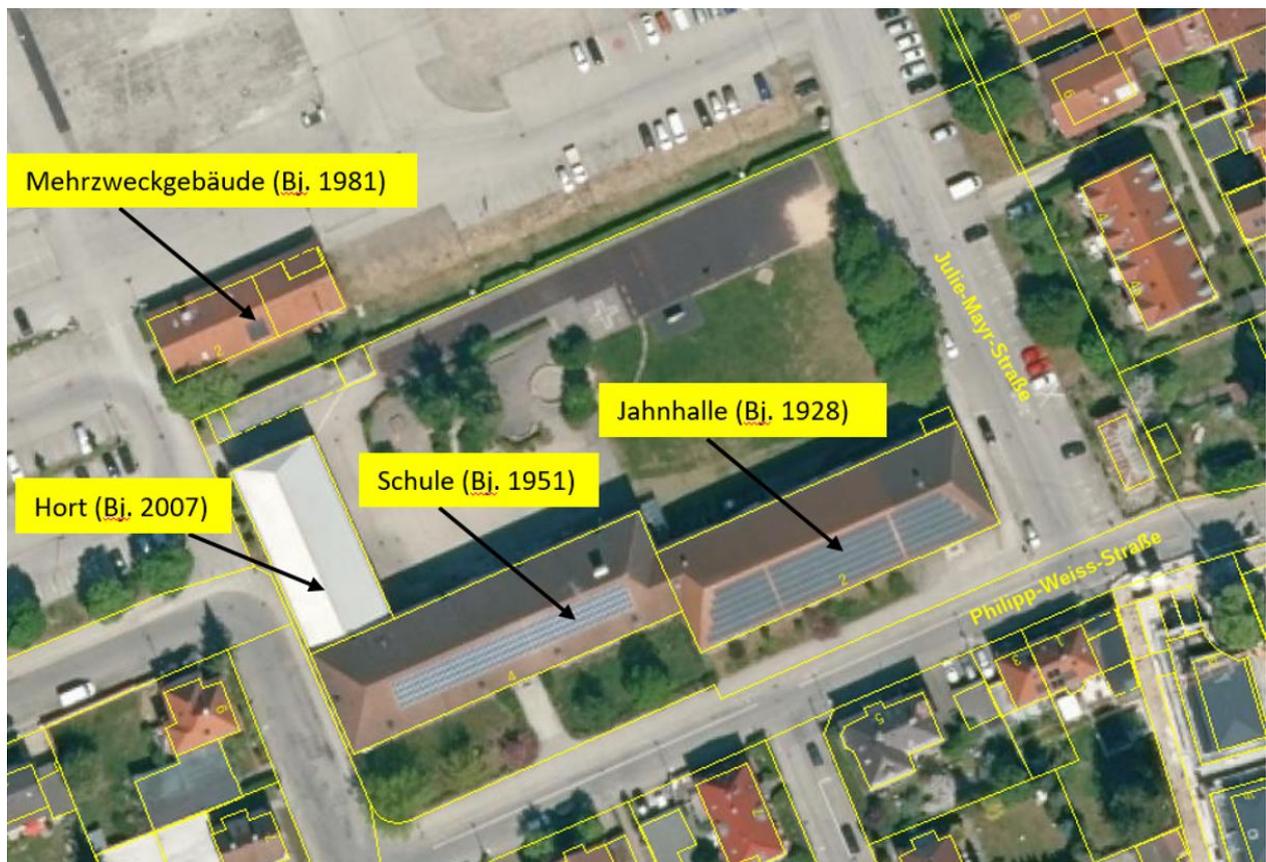
Referent/in	Götz / BBV		Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in		Wollenberg, Prof	Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in	Klehmet, Dr. / BB		Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Klimarelevanz			gering	
Umweltauswirkungen			gering	
Finanzielle Auswirkungen			Ja	
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung			Ja	13,2 Mio. €
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag			Ja	17,4 Mio. €
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme				€
Folgekosten				€

Sachvortrag:**Projekterfassung****Ausgangslage und bedarfsauslösende Gründe**

Der Stadtrat hat am 25.07.2017 einstimmig beschlossen, den Bedarf an sechs zusätzlichen Klassenzimmern, zwei weiteren Hortgruppen sowie zwei zusätzlichen Raumeinheiten für die Mittagsbetreuung (gemäß der damals im Sachvortrag dargestellten Variante 6 A) für die Grundschule Phillip-Weiß (GS-PhW) anzuerkennen und diesen Bedarf mittels eines Anbaus an dieser Grundschule zu realisieren. Die Stadtverwaltung wurde beauftragt, alle notwendigen Maßnahmen einzuleiten, um die beschlossenen Baumaßnahmen zu realisieren und Planungen hierfür in den zuständigen städtischen Gremien vorzulegen (**siehe Anlage 1**). Dieser Beschluss wurde am 26.06.2018 mit großer Mehrheit des Stadtrates erneut bestätigt; es wurde explizit erneut beschlossen, den Anbau an der GS-PhW diesem Bedarf entsprechend zu realisieren (**siehe Anlage 2**).

Das 2-geschossige, unterkellerte Schulgebäude, das im Jahr 1951 errichtet und im Jahr 2007 durch einen Hort erweitert wurde, soll durch den Erweiterungsbau dem zukünftigen Flächenbedarf angepasst werden.

Die schulbauaufsichtliche Genehmigung der Regierung von Oberbayern für die Erweiterung der Grundschule liegt vor.



Finanzrahmen

Im aktuellen Haushalt 2022 sind in den kommenden Finanzplanjahren bis 2025 für den Erweiterungsbau der Schule insgesamt 13,2 Mio. € eingestellt, (HOCH450042). Die Ansätze sind je nach Planungsfortschritt zu aktualisieren.

Davon können ca. 2,7 Mio. € über eine Förderung nach Art. 10 FAG abgedeckt werden.

Der Förderantrag wird nach Abschluss der Genehmigungsplanung (Lph 4 HOAI) gestellt.

Zeitraumen

In der GS-PHW werden gemäß aktueller Demographie-Studie und neuem Sprengelzuschnitt ab dem Schuljahr 2026/2027 insgesamt 16 Klassen mit 337 Schülerinnen und Schülern beschult werden. Weiterhin wird ab dem Schuljahr 2026/2027 der Rechtsanspruch auf Nachmittagsbetreuung für Kinder im Grundschulalter in Kraft treten. Bis zu diesem Zeitpunkt muss daher der Neubau, der neben den benötigten Klassenzimmern, die für die Nachmittagsbetreuung notwendigen Hort- und Mittagsbetreuungsplätze zur Verfügung stellt, realisiert sein.

Projektziele

Für die weitere Planung ist es wichtig einige Ziele schon jetzt zu fixieren. Diese werden in der nachfolgenden Auflistung mit „F“ gekennzeichnet.

Die übrigen Ziele sollen erst im Rahmen der Entwurfsplanung näher definiert werden, um die Planung nicht zu sehr einzuschränken und ihr damit einen gewissen Gestaltungsspielraum zu lassen. Diese Punkte sind in der Auflistung mit „E“ gekennzeichnet.

Funktionelle und technische Ziele und qualitative Anforderungen

Gewährleistung der Funktionalität

- Barrierefreiheit
=> Sämtliche Geschosse sollen barrierefrei erreichbar sein („F“)

Sicherstellung der Qualität der technischen Ausführung

- Rückbau- und Recyclingfreundlichkeit der verwendeten Materialien (Verbundbaustoffe, Abdichtungen, Versiegelungen etc.)
=> Es sollen Materialien mit hoher Rückbau- und Recyclingfreundlichkeit verwendet werden („E“)
- Baulicher Wetterschutz
=> Bereits im Entwurfsstadium sollen Lösungen gesucht werden, die ein hohes Maß an baulichen Wetterschutz bieten, damit weitestgehend auf den chemischen Wetterschutz verzichtet werden kann („E“)
- Belichtung/Beleuchtung der Räume (sommerlicher Wärmeschutz durch Dachüberstände, Balkone)
=> Die Räume sind so anzuordnen, dass tagsüber weitestgehend auf Kunstlicht verzichtet werden kann. Zudem ist darauf zu achten, dass die Räume im Sommer durch den Einbau einer konstruktiven Verschattung (Balkon, Dachüberstand etc.) nicht überhitzen. („E“)
- Winterlicher Wärmeschutz
=> Das Gebäude soll einen hohen Dämmstandard erreichen. Die Passivhausbauweise ist nicht zwingend zu erfüllen. („E“)
- Reinigungs- und Instandhaltungsfreundlichkeit
=> Zur Sicherstellung einer nachhaltigen Gebäudebewirtschaftung ist die Materialfestlegung und auch die Festlegung der technischen Gebäudeausrüstung eng zwischen den Sachgebieten 24 und 45 abzustimmen. („F“)

Soziokulturelle und gestalterische Ziele

Sicherstellung von Gesundheit, Behaglichkeit und Nutzerzufriedenheit

- Individuelle Einflussnahme des Nutzers auf das Raumklima
=> Der Nutzer soll die Möglichkeit haben die Temperatur in einem definierten

Temperaturbereich mittels Einzelraumsteuerung selbst zu regeln, d. h. es kann von der eingestellten Solltemperatur individuell abgewichen werden. („F“)

- Nutzerbeteiligung an Planung und Realisierung (frühzeitige Einbindung der Schulleitung)
=> Der Nutzer ist in die weiteren Planungs- und Realisierungsprozesse möglichst früh einzubinden. („F“)

Sicherung der Gestaltungsqualität

- Städtebauliche Qualität
=> Die Einbindung des Neubaus in die Umgebung ist mit der zu beschließenden Variante sicherzustellen. („F“)
- Gestalterische Qualität
=> Diese wird durch ein geeignetes Vergabeverfahren gewährleistet („E“)

Ökonomische und zeitliche Ziele

- Finanzrahmen
=> Der finanzielle Rahmen, d. h. die verfügbaren Mittel sind festzulegen und entsprechend im Haushalt zu berücksichtigen. („F“)
- Inanspruchnahme von Fördermitteln
=> Die aktuell zur Verfügung stehenden Fördermöglichkeiten sind auszuschöpfen („F“)
=> Im Zuge der weiteren Entwicklung ist im Bereich Förderung weiterhin zu prüfen, ob es neue Möglichkeiten gibt („E“)
- Umnutzungs- bzw. Erweiterungsfähigkeit der Immobilie (Aufstockung bzw. Anbau)
=> Eine spätere Erweiterungsfähigkeit soll im Rahmen der Planung geprüft werden. Für die weitere Planung ist dies jedoch keine zwingende Voraussetzung. („E“)
- Nutzungsbeginn
=> Zum Schuljahr 2026/27 sollte die Bezugsfertigkeit hergestellt sein. („F“)

Ökologische Ziele

- Reduzierung des Gesamtverbrauchs an Primärenergie
=> Durch sorgfältige Auswahl der Baustoffe, guten Dämmstandard und „intelligente“ Raumnutzung (Raumauslastung) soll der Primärenergiebedarf des Gebäudes nachhaltig gesenkt werden. („E“)
- Erneuerbarer Energien
=> Das Gebäude soll mit einem hohen Maß an erneuerbarer Energie versorgt werden. Dies kann durch eine große PV-Anlage auf dem Dach und ggf. an der Wand, Beheizung mit Fernwärme bei weitestgehend regenerativem Energiemix der Fernwärme, einem BHKW mit Hackschnitzeln, einer Regenwassernutzung

etc. erfolgen („E“)

- Reduzierung des Flächenverbrauchs
=> Der Flächenverbrauch ist durch kompakte Bauweise (günstiges Verhältnis NUF/Hüllfläche) zu minimieren („E“)

Bedarfsplanung

Bedarfsplanung – Quantitative Anforderungen Flächen- und Raumprogramm

Schulerweiterung	
Bezeichnung	m²
Klassenzimmer 1	60
Differenzierungsraum 1	20
Klassenzimmer 2	60
Differenzierungsraum 2	20
Klassenzimmer 3	60
Differenzierungsraum 3	20
Klassenzimmer 4	60
Differenzierungsraum 4	20
Klassenzimmer 5	60
Differenzierungsraum 5	20
Klassenzimmer 6	60
Differenzierungsraum 6	20
Jugendsozialarbeiter-Raum	20
Lehrmittelraum	10
Putzraum	10
Toiletten Mädchen	17
Toiletten Knaben	17
Behindertentoilette	5
Toilette Lehrer weiblich	3
Toilette Lehrer männlich	3
Technikräume	
Gesamt	565
Schule Außenfläche	
Für schulaufsichtliche Genehmigung	
ENTFÄLLT bei Erhalt Status Quo	

Bezeichnung	Anzahl
Rasenspielfeld 40 m x 60 m	1
Allwetterplatz mit eingebauter Hoch- und Weitsprunganlage 20 m x 28 m	1
Laufbahn 4/1,22 m x 65 m	1
Außensportgeräteraum 25 m ²	1
Platzpflegeraum 10 m ²	1
Gesamt	

Raumspezifikationen Schule:

Gesamter Schultrakt:	WLAN-Ausleuchtung
Klassenzimmer:	Dezentrale Lüftungsanlage Helligkeit – große Fenster – abschließbar Mit Waschbecken 8 Datendosen und ausreichend Steckdosen für EDV- Ausstattung und Digitales Klassenzimmer – White- boards mit interaktivem Beamer – Arbeitsplatz Lehrkraft mit Dokumentenkamera und Lehrerlaptop Flexible Wand hin zum Differenzierungsraum mit Türe Starker Sonnenschutz mit Verdunkelungsfunktion Linoleum-Boden Große Pinnwand an der Rück- oder Seitenwand
Differenzierungsraum:	Helligkeit – große Fenster – abschließbar 4 Datendosen und ausreichend Steckdosen Starker Sonnenschutz mit Verdunkelungsfunktion Linoleum Boden Große Pinnwand an der Rück- oder Seitenwand
Jugendsozialarbeiteraum:	Helligkeit – große Fenster Mit Waschbecken 4 Datendosen und ausreichend Steckdosen Ein Arbeitsplatz und Besprechungstisch mit 6 Stühlen
Lehrmittelraum:	Möglichst viele Meter laufendes Schwerlastregal Linoleum-Boden
Putzraum:	Ein Bodenabfluss und ein Putzwaschbecken
Toiletten Mädchen:	5 Toilettenkabinen und 5 Waschbecken
Toiletten Knaben:	5 Toilettenkabinen – 5 Pissoirs – 5 Waschbecken

Toiletten Lehrer weiblich: 1 Toilettenkabine, 1 Waschbecken

Toilette Lehrer männlich: 1 Toilettenkabine, 1 Pissoir, 1 Waschbecken

Außenfläche: Mindestens 400 Quadratmeter
Sonnenüberdachte diverse Spielgerätschaften

Hortenerweiterung	
Bezeichnung	m²
Gruppenraum 1	50
Nebenraum 1	25
Gruppenraum 2	50
Nebenraum 2	25
Gruppenraum 3	50
Nebenraum 3	25
Gruppenraum 4	50
Nebenraum 4	25
Aufwärmküche	40
Umkleide Küchenpersonal	7
Toiletten Küchenpersonal	5
Leitungsbüro	17
Personalraum	30
Mehrzweckraum	60
Therapieraum	30
Lager	20
Toiletten Knaben - 1 WC u. WB pro 15 Kinder	17
Toiletten Mädchen - 1 WC u. WB pro 15 Kinder	17
Behindertentoilette	5
Toiletten Personal weiblich	3
Toiletten Personal männlich	3
Elternwartebereich	11
Garderoben im Flur möglich	0
Technikräume	
Gesamt	565

Hort Außenspielfläche

Bezeichnung	m ²
Außenspielfläche	1000
Doppelschaukel	
Sandkasten	
Klettergerüst	
Rasenfläche mit 2 Handballtoren	
Hochbeete (4 Stück)	
Gesamt	500 - 1000

Raumspezifikationen Hort:

Gesamter Horttrakt:	WLAN-Ausleuchtung
Gruppenraum:	Dezentrale Lüftungsanlage Helligkeit – große Fenster - abschließbar Mit Waschbecken 8 Datendosen und ausreichend Steckdosen Flexible Wand hin zum Gruppenraum mit Türe Starker Sonnenschutz mit Verdunkelungsfunktion Linoleum-Boden Türen zum Gang mit großen Glaselementen Große Pinnwand an der Rück- oder Seitenwand
Nebenraum:	Dezentrale Lüftungsanlage Helligkeit – große Fenster - abschließbar 4 Datendosen und ausreichend Steckdosen Starker Sonnenschutz mit Verdunkelungsfunktion Linoleum Boden Türen zum Gang mit großen Glaselementen Große Pinnwand an der Rück- oder Seitenwand
Aufwärm- Verteilerküche	Abluftanlage 30 Quadratmeter Verteilerküche mit Vorhaltung der Anschlüsse Strom und Wasser für 2 große Konvektomaten, so dass bei Bedarf Zubereitung von Tiefkühlkost möglich ist. Profiausstattung für Aufwärmküche mit Spülstraße (Herd/Ofen/Kühleinheiten/Waschbecken/Schränke für Lebensmittel und Geschirr) – Platz für Servierwägen und Wärmebehälter (mit Steckdose) Hygieneschleuse

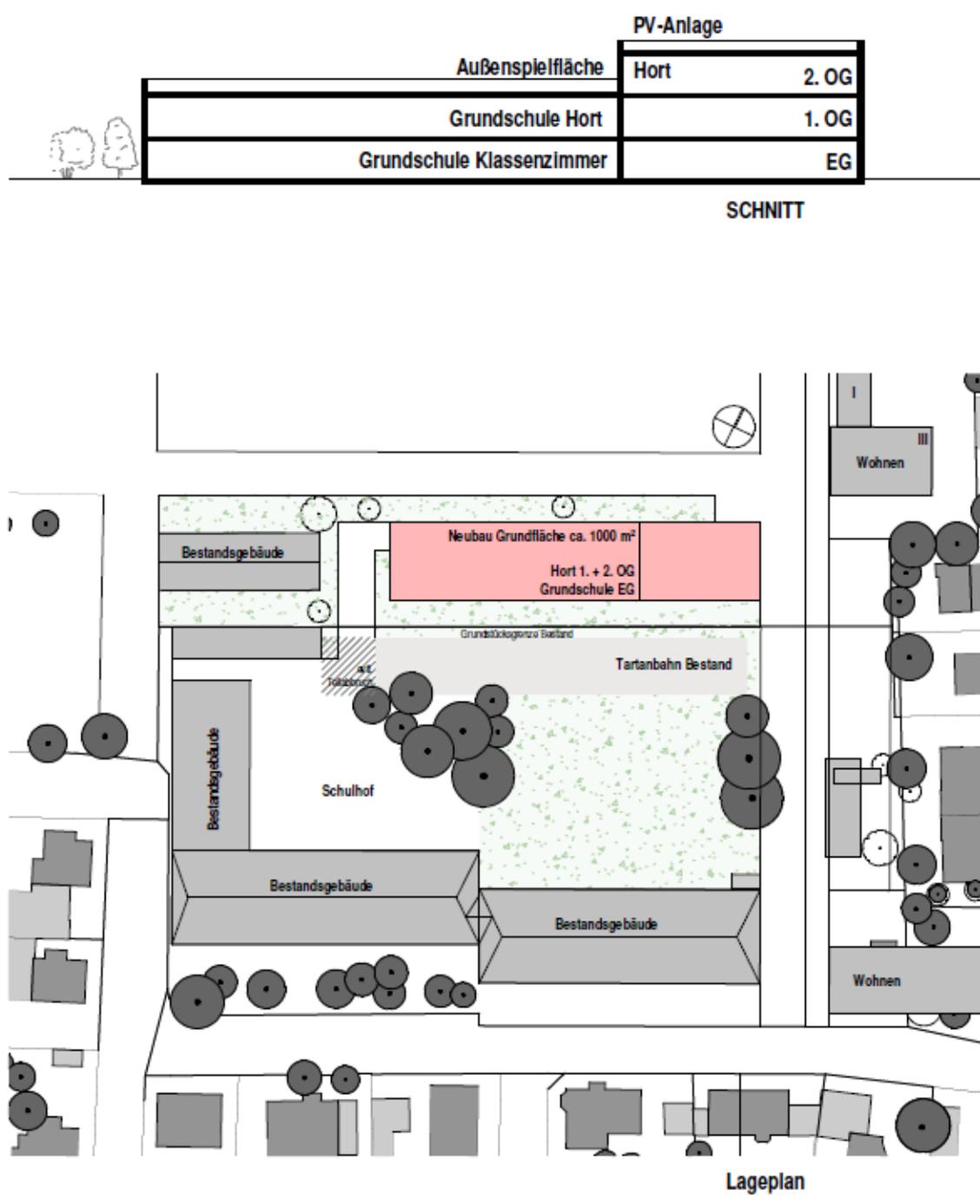
	10 Quadratmeter Lagerraum mit Türe zur Küche verbunden mit ausreichend Steckdosen für 5 Tiefkühlschränke und Abluftanlage (Wärmeentwicklung durch Tiefkühlschränke) sowie Trockenlagerregale Hygieneschleuse
Umkleide Küchenpersonal:	4 Spinde und Sitzbänke (Unisex) Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner
Toilette Küchenpersonal:	Eine Toilettenkabine und ein Waschbecken (Unisex)
Leitungsbüro:	Helligkeit – große Fenster 8 Datendosen und ausreichend Steckdosen 2 Arbeitsplätze Starker Sonnenschutz
Personalraum:	Helligkeit – große Fenster 8 Datendosen und ausreichend Steckdosen Starker Sonnenschutz Teeküche Zwei Arbeitsplätze
Mehrzweckraum:	Dezentrale Lüftungsanlage Helligkeit – große Fenster - abschließbar Mit Waschbecken 4 Datendosen und ausreichend Steckdosen Starker Sonnenschutz mit Verdunklungsfunktion Linoleum-Boden Türe zum Gang mit großen Glaselementen
Therapieraum:	Dezentrale Lüftungsanlage Helligkeit – große Fenster - abschließbar Mit Waschbecken 4 Datendosen und ausreichend Steckdosen Starker Sonnenschutz mit Verdunklungsfunktion Linoleum-Boden Türe zum Gang mit großen Glaselementen Therapieraum muss so situiert sein, dass er mit zwei Gruppen- und zwei Nebenräumen eine für sich abgeschlossene Einheit darstellt (Förderung Mittagsbetreuung). Große Pinnwand an der Rück- oder Seitenwand
Lager:	Möglichst viele Meter laufendes Schwerlastregal Linoleum-Boden
Putzraum:	Ein Bodenabfluss und ein Putzwaschbecken
Toiletten Mädchen:	5 Toilettenkabinen, 5 Waschbecken
Toiletten Knaben:	5 Toilettenkabinen, 5 Pissoirs, 5 Waschbecken

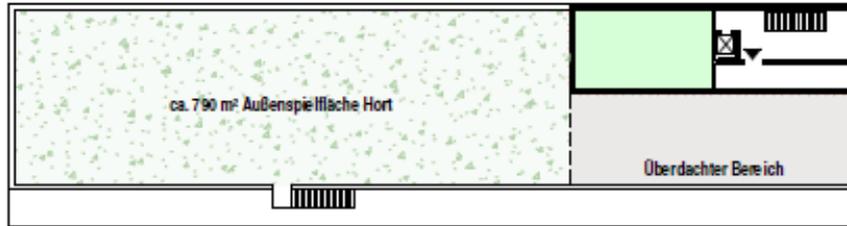
Behindertentoilette:	Standardausführung
Personaltoilette weiblich:	1 Toilettenkabine, 1 Waschbecken
Personaltoilette männlich:	1 Toilettenkabine, 1 Pissoir, 1 Waschbecken
Elternwartebereich:	Kann in den Spielflur integriert sein - Sitzgelegenheiten
Garderoben:	100 Garderoben - in den Spielflur integriert
Schultaschenschränke:	100 Schultaschenschränke (B:40 cm – T: 40 cm – H: 50 cm pro Fach) – in den Spielflur integriert
Spielflur:	Breite möglichst über 2,80 m Linoleum-Boden
Außenspielfläche im 2. OG:	Auf dem Dach mindestens 700 Quadratmeter Doppelschaukel (mit Sonnenschutz überdacht) Sandkasten (mit Sonnenschutz überdacht) Klettergerüst Aufenthaltsflächen mit Sitzgelegenheiten (mit Sonnenschutz überdacht) Vier Hochbeete Hütte zur Aufbewahrung von Spielgeräten

Machbarkeitsstudie Bebauung

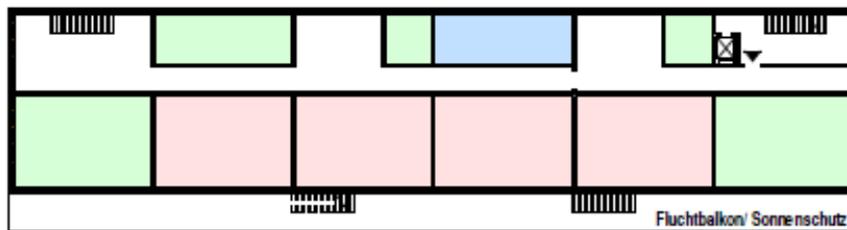
Im Zuge der Projektentwicklung wurden verschiedene Varianten intern untersucht. Die folgende wird von der Verwaltung als zukunftsweisend sowohl unter städtebaulichen als auch unter schulischen und ökonomischen Gesichtspunkten vorgeschlagen:

Machbarkeitsstudie: Neubau GS + Hort





EBENE 02
Grundschule Hort
BGF 170m²



EBENE 01
Grundschule Hort
BGF 1.000m²



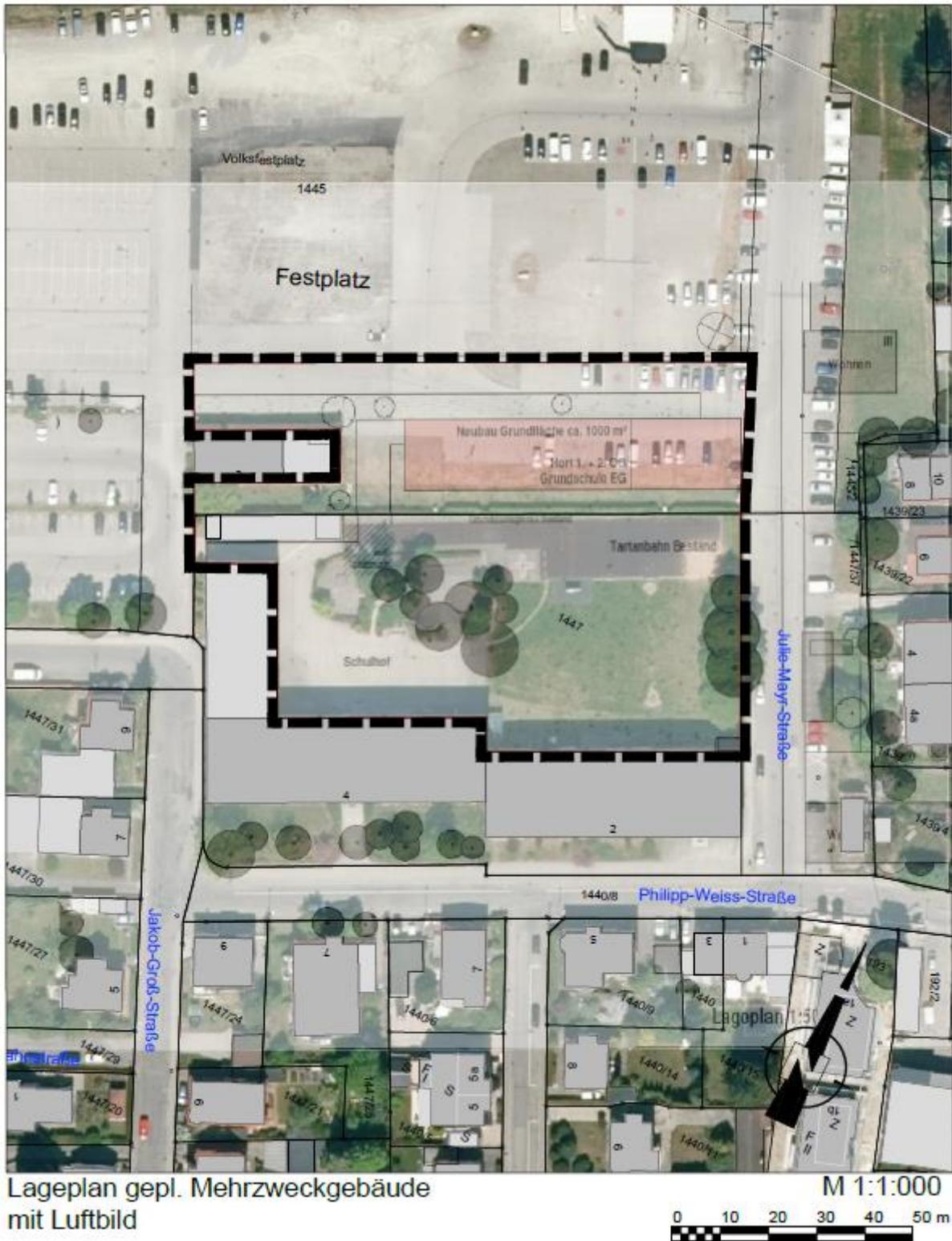
EBENE 00
Grundschule
Klassenzimmer
BGF 1.000m²



Bewertung der Machbarkeitsstudie:

- Erhalt Mehrzweckgebäude (MZG)
 - => Vereine können im Gebäude bleiben (auch während Bauzeit)
 - => Nutzung „grauer Energie“
 - => MZG ist gestalterisch im Gesamtkonzept zu berücksichtigen
- städtebaulich: offene nordöstliche Ecke des Schulgeländes wird geschlossen (s. nachfolgende Stellungnahme des SG 41)
- die Freifläche der Schule wird erweitert
- niedrige Baukosten durch Erhalt MZG und Entfall KG bei Neubau
- schnellere Bauzeit, da auf KG verzichtet werden kann
- räumliche Trennung zwischen Hauptgebäude Schule und Erweiterungsbau
- MZG ist architektonisch zu integrieren
- Außenfläche für Hort auf Flachdach, um den Eingriff in den Volksfestplatz gering zu halten (=> weniger PV-Fläche auf Dach möglich)
- leicht erhöhte Baukosten, da durch den länglichen Baukörper etwas mehr Hüllfläche entsteht

Planungsumgriff



Baukostenermittlung

Kostenkennwert BKI inkl. 19% MwSt. (KG 200-700):	3.413,- €/m ² BGF
Kostenkennwert inkl. Regionalfaktor für FFB (20%):	4.095,-€/m ² BGF
Baukosten inkl. Index (Baukostenindex = 14% für 3 Jahre):	6.067,-€/m ² BGF
Baukosten inkl. Risikoaufschlag (in der Phase Projektentwicklung werden vom Staatsministerium 30% für staatl. Hochbaumaßnahmen vorgegeben):	7.887,-€/m² BGF

Machbarkeitsstudie: 2.200 m ² BGF x 7.887,- €/m ² BGF	17,4 Mio. €

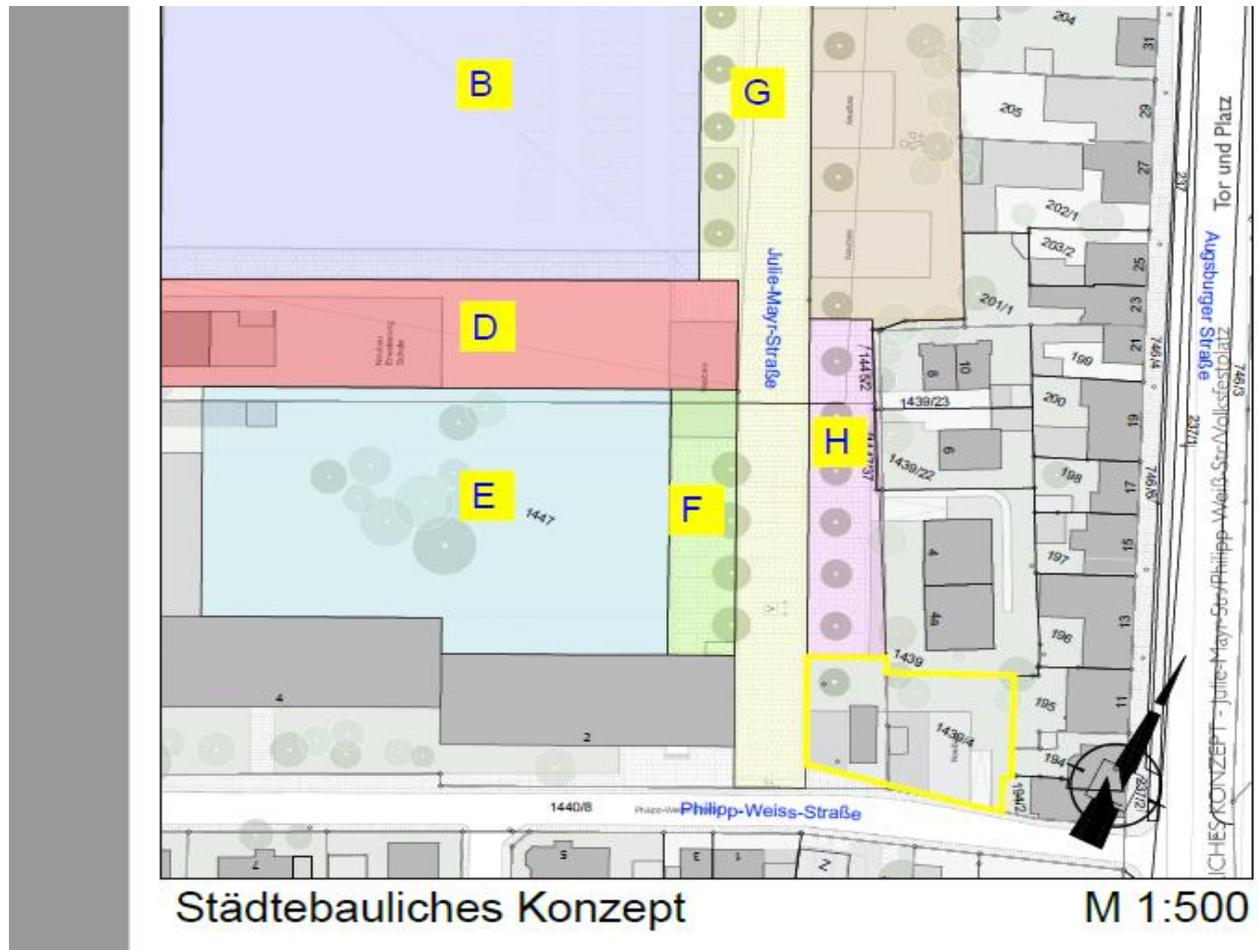
	17,4 Mio. €

Anmerkungen zur Berechnung:

- Die Berechnung basiert auf den aktuell vorliegenden Daten. Eventuell sinkt der Baukostenindex aufgrund wegbrechender Aufträge wieder, allerdings besteht wohl auch mittelfristig eine Knappheit an Baustoffen. Zudem werden die Energiepreise manche Gewerke weiter verteuern.
- Die Kostenansätze wurden mit bestehenden eigenen Maßnahmen (Hort Cerveteristraße, Schule Nord) auf Plausibilität hin abgeglichen. Synergieeffekte zwischen Schule und Hort könnten sich in der Planung ergeben und den Kostenkennwert etwas verringern, allerdings wird dieser aufgrund der Ausstattung höher als der der allgemeinbildenden Schulen liegen. Durch das Stapeln der Nutzungen steigen andererseits die Gesamtkosten, u.a. durch Erschließungsaufwand und Brandschutzanforderungen.
- Der Ansatz berücksichtigt verschiedene Risiken. Wenn wenig Umplanungen notwendig sind, qualifizierte Fachplaner beauftragt werden und das Bauvorhaben ohne Verzögerungen durchgezogen werden kann, werden die Risikokosten nicht ausgeschöpft werden und das Bauvorhaben damit hoffentlich günstiger werden.

Städtebauliche Beurteilung

Das SG 41 hat die Machbarkeitsstudie mit dem bisherigen städtebaulichen Konzept abgeglichen und kommt zu folgender Stellungnahme:



Das vorgeschlagene Bebauungskonzept des Erweiterungsbaus der Grundschule weicht insofern gegenüber dem bisherigen Rahmenkonzept aus dem Jahr 2019 für den Bereich Volksfestplatz / Julie-Mayr-Straße ab (s. o.), als dass anstelle des im nordöstlichen Bereich des Schulgebäudes geplanten Einzelgebäudes (für Wohnen und / oder Heilpädagogische Tagesstätte oder Haus der Vereine) mit drei bis IV Geschossen ein dreigeschossiges Schulgebäude geplant ist.

Dies wird aus städtebaulicher Sicht befürwortet, sofern im Zuge der weiteren Planung wie in der Konzeptstudie vorgeschlagen, zum öffentlichen Raum hin im Erdgeschoss eine Belebung durch eine attraktiv gestaltete Eingangssituation für den Hort geschaffen wird.

Zeitschiene

Nach Abschluss der Projektentwicklung (erfolgt mit den o. a. Beschlussvorschlägen) wird ein Zeitraum von ca. 2 Jahren für die Planung und weiteren 2 Jahren für die Realisierung des Erweiterungsneubaus benötigt.

Ziel ist es die Bezugsfertigkeit der Schule zum Schuljahr 2026/27 zu gewährleisten.

Hierfür empfiehlt die Verwaltung unmittelbar alle Planungsbeteiligten, zum Teil mittels vergaberechtlich notwendigem VGV-Verfahren, zu ermitteln und zu beauftragen.

Neben der Projektsteuerung und dem Architekten betrifft dies Fachplaner für Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektro, Tragwerk sowie Vermessung, Bauphysik, SiGeKo, Brandschutz, Baugrund, Archäologie, Schadstoffmanagement und diverse Prüferingenieure.

Schlussbemerkung

Die Planung ist mit allen Beteiligten in der Verwaltung und der Schulleitung abgestimmt. Deshalb kommt die Verwaltung zu folgenden Beschlussvorschlägen:

**Auszug
aus der Niederschrift über die
41. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates
vom 25.07.2017**

Vorsitzender, Oberbürgermeister:

Herr Erich Raff;

2. Bürgermeister:

Herr Christian Götz;

Stadträte:

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

Beratungspunkt (öffentlich):

TOP 8	Ergebnisse der Demographie-Studie - Schaffung von zusätzlichem Schulraum in der Stadt Fürstenfeldbruck
--------------	---

Sachvortrag:

Der Sachvortrag vom 30.06.2017 „Ergebnisse der Demographie-Studie – Schaffung von zusätzlichem Schulraum in der Stadt Fürstenfeldbruck (Anlagen: 1. Auszug aus der Niederschrift der ISJS-Ausschusssitzung vom 14.02.2017, 2. Schreiben an die Regierungspräsidentin vom 20.02.2017, 3. Schreiben an das staatliche Schulamt Fürstenfeldbruck vom 20.02.2017, 4. Antwortschreiben der Regierungsvizepräsidentin vom 29.03.2017, 5. Antwortschreiben des staatlichen Schulamtes Fürstenfeldbruck vom 08.06.2017, 6. Stellungnahme der Richard-Higgins-Grundschule zur Variante 6 A vom 20.06.2017, 7. Stellungnahme des Elternbeirates der Richard-Higgins-Grundschule zur Variante 6 A - eingegangen am 22.06.2017, 8. Schreiben des staatlichen Schulamtes Fürstenfeldbruck zur Variante 6 A vom 22.07.2017)“ dient dem Gremium als Diskussionsgrundlage.

Herr Maurer erläutert kurz den ausgereichten Sachvortrag und berichtet aus der Vorberatung im Ausschuss für Integration, Soziales, Jugend und Sport vom 17.07.2017.

Frau StR'in und Referentin für Schulen Calabrò bedankt sich bei der Verwaltung. Sie findet, dass die vorliegende Lösung gut geworden ist, obwohl die Sprengeländerungen kein leichtes Unterfangen für die Schulleitung, den Elternbeirat, das Schulamt sowie die Verwaltung war. Sie plädiert dafür, das Inklusionsprofil anzumelden.

Herr **StR Weber** erkundigt sich zur Schülerbeförderung.

Frau **StR'in Calabrò** antwortet, dass der Schulweg unter 2 Kilometern liegt und daher keine Beförderung erfolgen kann.

Namens der CSU-Stadtratsfraktion gibt Herr **StR Bahner** an, dem Beschlussvorschlag, bitte zuzustimmen.

Nach kurzer Aussprache ergeht folgender

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt wie folgt:

1. Die Stadt Fürstenfeldbruck erkennt den Bedarf der in Variante 6 A dargestellten Räumlichkeiten für die schulische Nutzung und die schulische Nachmittags- bzw. Hortbetreuung an und beschließt den Neubau einer Grundschule im Westen Fürstenfeldbrucks sowie den Anbau an der Grundschule Philipp-Weiß entsprechend der im Sachvortrag aufgeführten Variante 6 A samt der aufgeführten Sprengeländerungen.
2. Die Haushaltsmittel für die Umsetzung der in Variante 6 A dargestellten Baumaßnahmen sowie für den hierfür notwendigen Grunderwerb sind in die mittelfristige Haushaltsplanung einzustellen.
3. Die Stadtverwaltung wird beauftragt, alle notwendigen Maßnahmen einzuleiten, um die in Variante 6 A dargestellten Baumaßnahmen zu realisieren. Der Fertigstellungszeitpunkt zum September 2021 ist hierbei zu beachten.
4. Die Stadtverwaltung wird beauftragt, für alle in Variante 6 A dargestellten Baumaßnahmen Planungen zu erstellen und in den zuständigen Ausschüssen zur Beschlussfassung vorzulegen.
5. Für den Fall, dass die nach Variante 6 A betitelte „alte Grundschule West“ zukünftig beabsichtigt, einen Antrag auf Gewährung des Schulprofils „Inklusion“ zu stellen, erkennt die Stadt Fürstenfeldbruck den Bedarf eines Schulprofils „Inklusion“ für diese Grundschule an und erteilt ihr hierfür ihr Einverständnis.
6. Die Stadt Fürstenfeldbruck erkennt den Bedarf an einem zusätzlichen Raum für die Mittagsbetreuung an der Grundschule Mitte an und beauftragt die Stadtverwaltung, Lösungsmöglichkeiten hierfür zu prüfen und den zuständigen Ausschüssen zur Beschlussfassung vorzulegen.

Ja-Stimmen: 36
Nein-Stimmen: 0

Für die Richtigkeit des Auszuges:
Fürstenfeldbruck, 22.08.2017



Marlene Böck
Schriftführerin

gez. Erich Raff
Oberbürgermeister

Auszug
aus der Niederschrift über die
54. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates
vom 26.06.2018

Vorsitzender, Oberbürgermeister:

Herr Erich Raff;

2. Bürgermeister:

Herr Christian Götz;

Stadträte:

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

Beratungspunkt (öffentlich):

TOP 7	Sachantrag Nr. 118 von Frau 3.Bgm'in Geißler, Sachantrag Nr. 123 von Herrn StR Bahner; Antrag zu den konkreten Planungen des Schulneubaus an der Cerveteristraße
--------------	---

Sachvortrag:

Der Sachvortrag Nr. 1490/2018 vom 16.04.2018 „Sachantrag Nr. 118 von Frau 3. Bgm.'in Geißler, Sachantrag Nr. 123 von Herrn StR Bahner; Antrag zu den konkreten Planungen des Schulneubaus an der Cerveteristraße“ dient dem Gremium als Diskussionsgrundlage.

Herr **StR Bahner** erläutert kurz seinen Sachantrag.

Nach Meinung von Frau **StR'in Calabrò** gibt es keine neuen Erkenntnisse zu einer neuen Beschlussfassung, so dass sie um Zustimmung zum ausgereichten Beschlussvorschlag der Verwaltung bittet.

Herr **StR Halbauer** schließt sich an und nimmt Stellung zum Sachantrag von Frau 3. Bgm.'in Geißler und fügt hinzu, dass durch die Anträge die Kosten der geplanten Maßnahmen in den Fokus gerückt werden sollten.

Nach ausführlicher Diskussion der Argumente stellt Herr **StR Danke** den Geschäftsordnungsantrag auf Ende der Rednerliste.

Abstimmung über den Geschäftsordnungsantrag:

Ja-Stimmen: 29

Nein-Stimmen: 8

Frau **StR'in Dr. Zierl** beantragt, über die einzelnen Aufzählungspunkte des Beschlussvorschlages (Nrn. 1 bis 3) getrennt abzustimmen.
Das Gremium erteilt mehrheitlich sein Einverständnis.

Nach eingehender Diskussion fasst der Stadtrat folgenden

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt:

1. Die aktuell beschlossene Variante 6 A wird nicht korrigiert.

Ja-Stimmen: 32

Nein-Stimmen: 5

2. Der Anbau an der Grundschule Philipp-Weiß wird entsprechend der aktuell beschlossenen Variante 6 A realisiert.

Ja-Stimmen: 32

Nein-Stimmen: 5

3. Einen RPW-Realisierungswettbewerb für die Objekt- und Freianlagenplanung beim Neubau der Schule West II durchzuführen.

Ja-Stimmen: 24

Nein-Stimmen: 13

Für die Richtigkeit des Auszuges:
Fürstenfeldbruck, 20.07.2018



Marlene Böck
Schriftführerin

Marlene Böck

gez. Erich Raff
Oberbürgermeister

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 2827/2022

26. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.	Bauvorhaben F-2022-40-3 Edignaweg 3, Gem. Puch Anbau an EFH, hier Aufstockung auf bestehende Garage			
TOP - Nr.	Ö 5	Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:	F-2022-40-3	Erstelldatum	30.09.2022	
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	Kenntnisnahme	19.10.2022	Ö

Anlagen:	Anlage 1: Ansichten Eingabeplan mit Gezeichnetem Lageplan
----------	---

Kenntnisnahme:

Der PBA nimmt zur Kenntnis, dass das Vorhaben genehmigungsfähig und zulässig ist und die Baugenehmigung erteilt wird.

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

Sachvortrag:

Der Bestand:

Das Baugrundstück befindet sich auf dem Flst. 24/2, Gemarkung Puch, Edignaweg 3. Das Bestandsgebäude wurde als Neubau im Jahr 2010 genehmigt. Es handelt sich dabei um ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage und wurde in Hanglage errichtet. Dafür waren umfangreiche Abgrabungen und die Errichtung einer Stützmauer zum westlich angrenzenden Nachbargrundstück notwendig.

Im Erdgeschoss befinden sich derzeit Garagen, Nebenräume und eine Einliegerwohnung mit separatem Eingang über einen Durchgang östlich der Garage. In den oberen Geschossen liegt die Wohnung des Bauherrn mit Dachterrasse im 2. OG. Das begrünte Flachdach der Garage ist von einer weiteren Terrasse im 1.OG aus begehbar.

Der moderne Flachdachbau wurde im Jahr 2013 von der Stadt Fürstenfeldbruck mit einem Anerkennungspreis im Baugestaltungswettbewerb ausgezeichnet.

Das beantragte Vorhaben:

Der kubistische Bau soll um zwei Zimmer auf der bestehenden Garage erweitert werden, um den bestehenden Wohnraum für die Familie des Bauherrn zu vergrößern. Dabei soll sich die Anzahl und Art der Nutzungseinheiten nicht ändern. Die bestehende Einliegerwohnung bleibt unberührt.

Die geplante Aufstockung der Garage soll wie zuvor begrünt werden und schließt oberhalb des Durchgangs zur Einliegerwohnung an die Giebelwand des östlichen Nachbargebäudes (Hausnummer 5) an. Der bestehende Zugang zum Hauptgebäude im ersten OG über eine Treppe westlich der Garage wird an die westliche Grundstücksgrenze hin zur Stützwand verschoben und soll künftig als Rampe ausgestaltet sein. Die so gewonnene Fläche wird als Garagenerweiterung mit zusätzlichem Garagensor genutzt. So entsteht ein dritter Stellplatz.

Rechtliche Beurteilung:

Planungsrecht:

Bei der am 11.07.2022 beantragten Aufstockung handelt es sich um ein Vorhaben i. S. d. § 29 BauGB. Das Baugrundstück befindet sich auf dem Flst. 24/2, Gemarkung Puch, Edignaweg 3, im unbeplanten Innenbereich. Es beurteilt sich planungsrechtlich nach § 34 BauGB. Demnach ist das Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die Art der baulichen Nutzung entspricht auch weiterhin der des Bestandsgebäudes und gilt als Wohnnutzung. Diese Art der Nutzung ist in der Näheren Umgebung in Puch vorherrschend und zulässig.

Hinsichtlich des Maß' der baulichen Nutzung und der Grundstücksfläche die überbaut werden soll fügt sich das Vorhaben in den Rahmen der näheren Umgebung ein. Die Grundfläche von insgesamt 196 m² auf dem Baugrundstück ist vergleichsweise hoch, bleibt jedoch noch unter der Grundfläche des Nachbargrundstücks Kaiser-Ludwig-Straße 3 mit 224 m². Die offene Bauweise entspricht der des Gebiets.

Die Wirkung vor Ort vom Edignaweg aus ist auch nicht als „einmauernde Wirkung“ zu erwarten. Die Hanglage und die von der Straße aus zurückgesetzte Bebauung trägt dazu bei, dass sich das Vorhaben optisch einfügen wird und im Verhältnis zum bestehenden östlichen Nachbargebäude eher eine auflockernde Wirkung erzeugt.

Die Aufstockung ist vom Ortseingang, Straße Klosteranger, im Osten kaum erkennbar. Hier wird es vielmehr vom höherliegenden Nachbargebäude verdrängt.

Durch das Vorhaben werden keine städtebaulichen Spannungen in dem Gebiet ausgelöst. Die Erschließung gilt als gesichert. Das Vorhaben ist planungsrechtlich zulässig.

Denkmalschutz:

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wurde am 03.08.2022 beteiligt. Unter Berücksichtigung dessen, dass es sich lediglich um einen Anbau bzw. eine Aufstockung handelt, also ein Gebäude an der Stelle bereits errichtet ist, bestehen hier keine Bedenken in Bezug auf das sich in der Nähe befindliche Baudenkmal „Filialkirche St. Sebastian“.

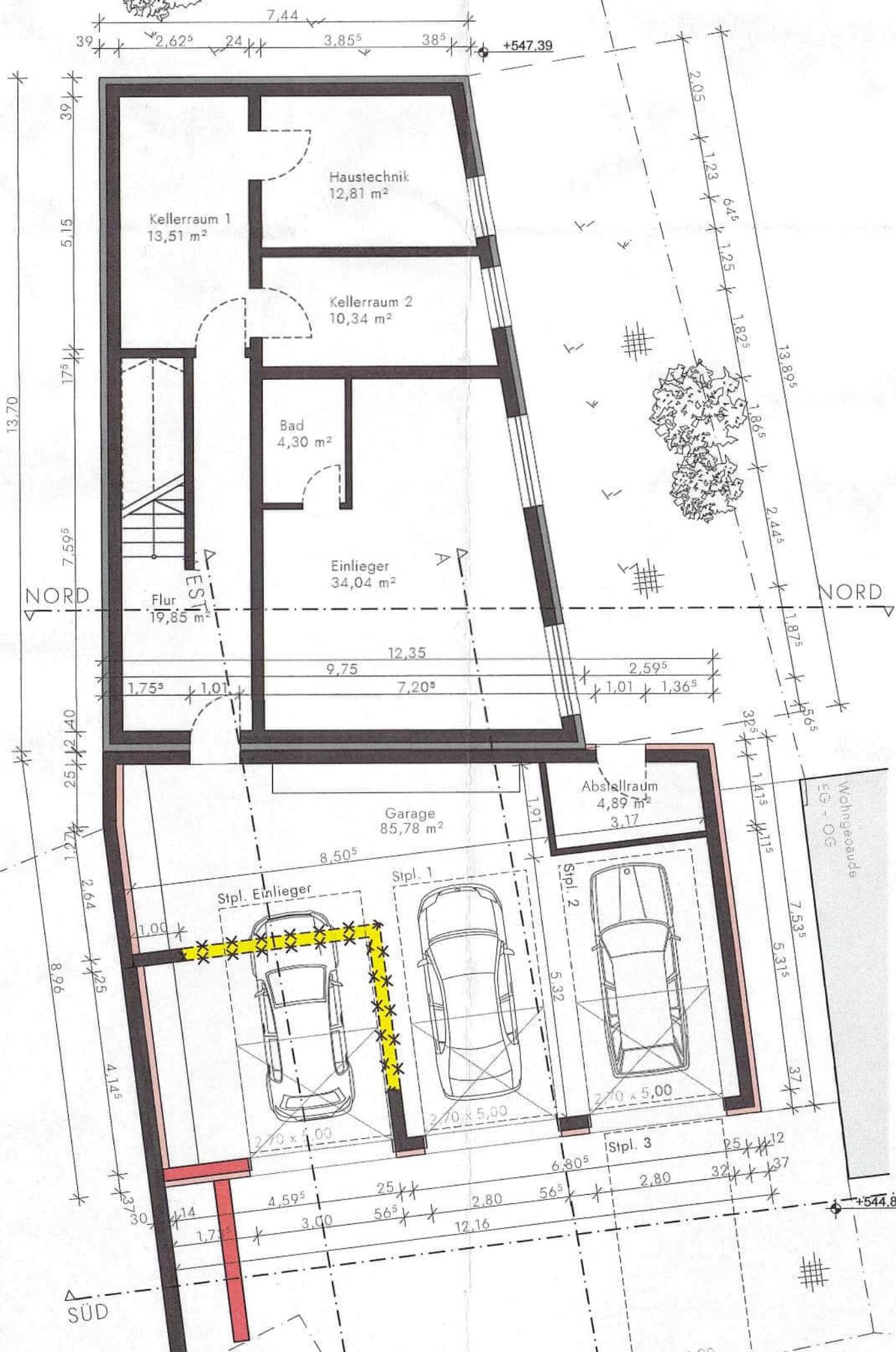
Zulässigkeit:

Das Vorhaben ist planungsrechtlich nach § 29 i.V.m. § 34 BauGB zulässig. Die Baugenehmigung ist zu erteilen, da das Bauvorhaben den im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht (Art. 68 Abs. 1 Satz 1 BayBO).

Der PBA nimmt zur Kenntnis, dass das Vorhaben genehmigungsfähig und zulässig ist und die Baugenehmigung erteilt wird.



LAGEPLAN

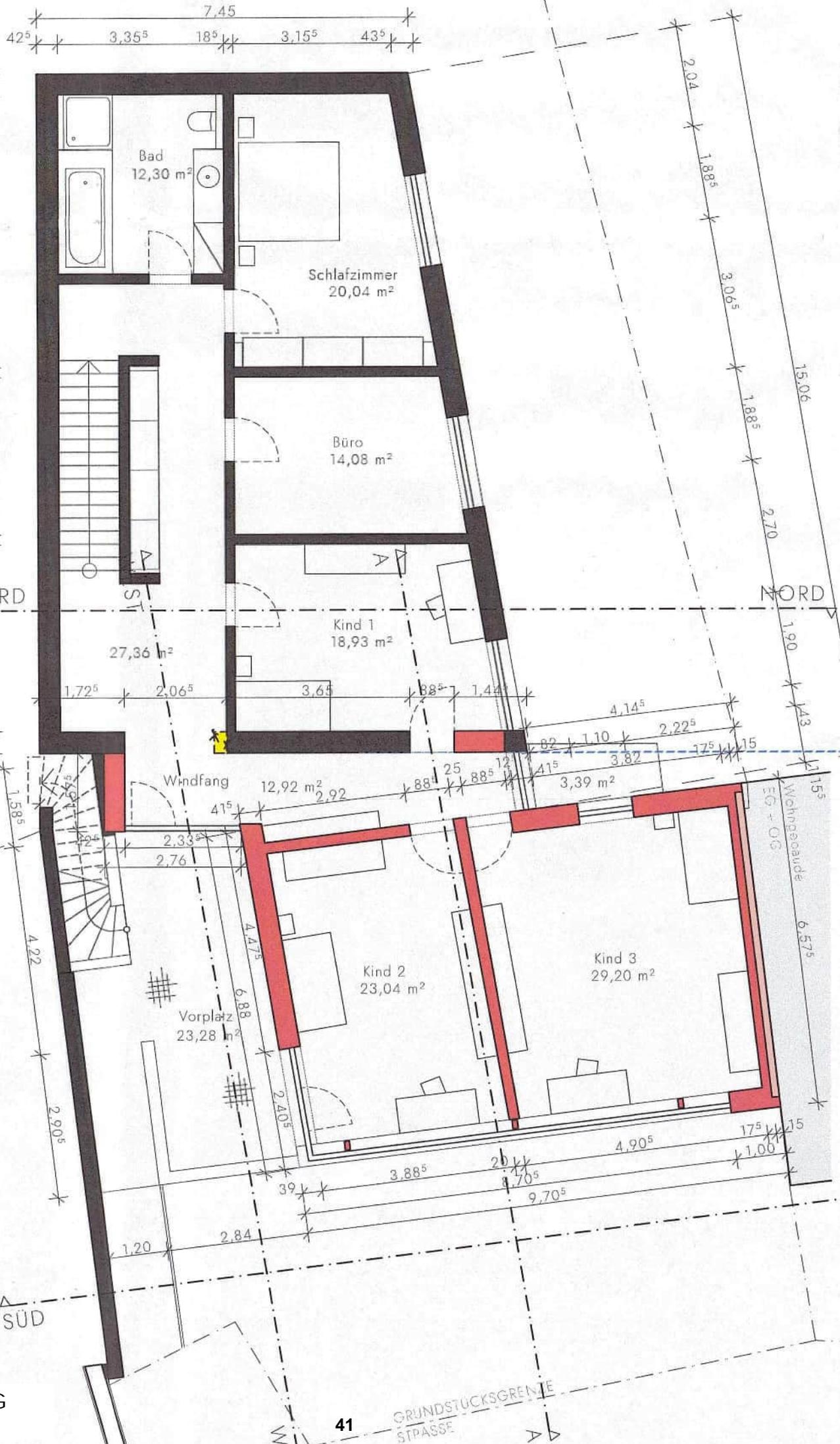


GRUNDRISS UG

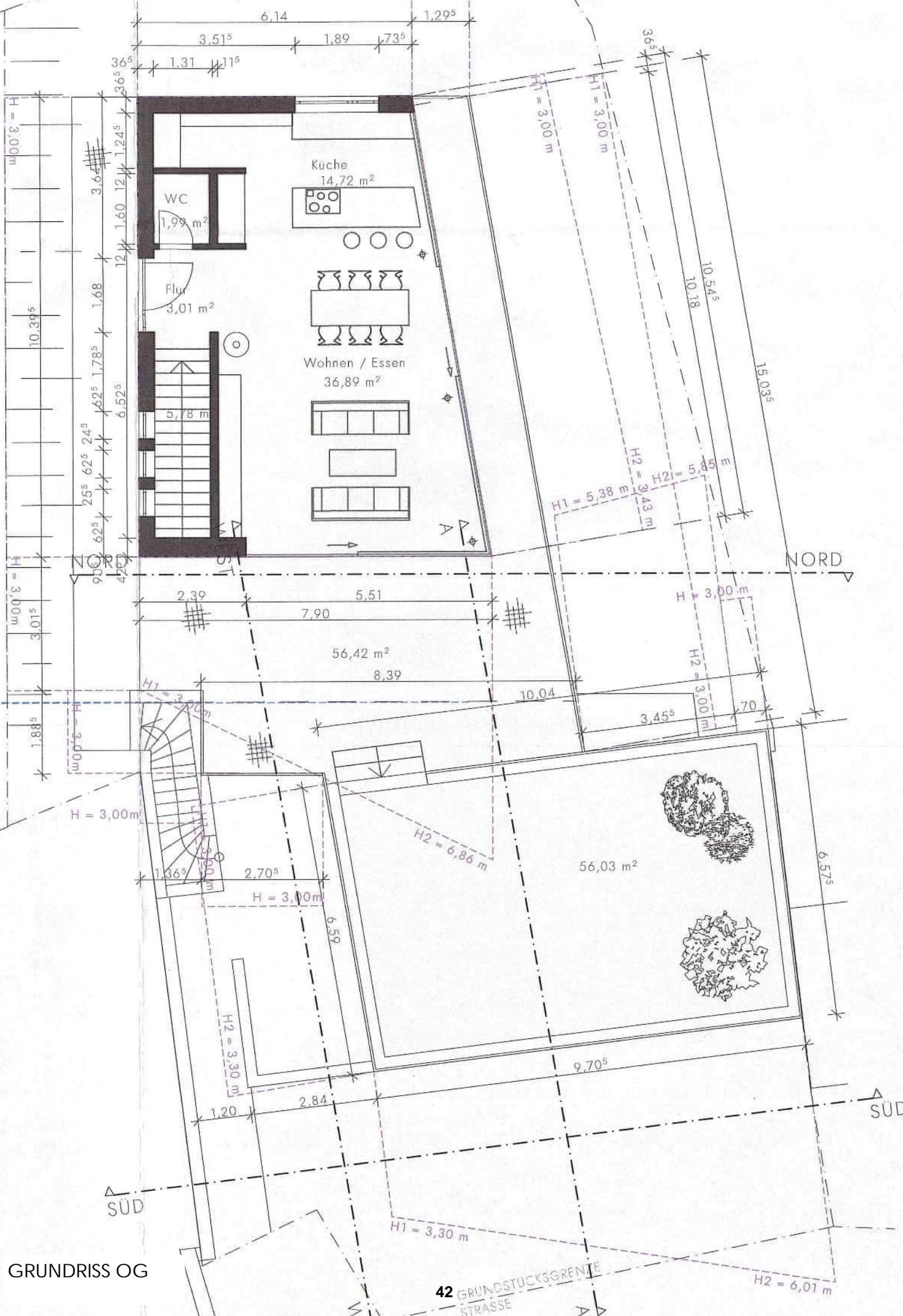
40 GRUNDSTÜCKSGRENZE STRASSE

Wohngebäude EG + OG

2,40 x 4,90 +545.00

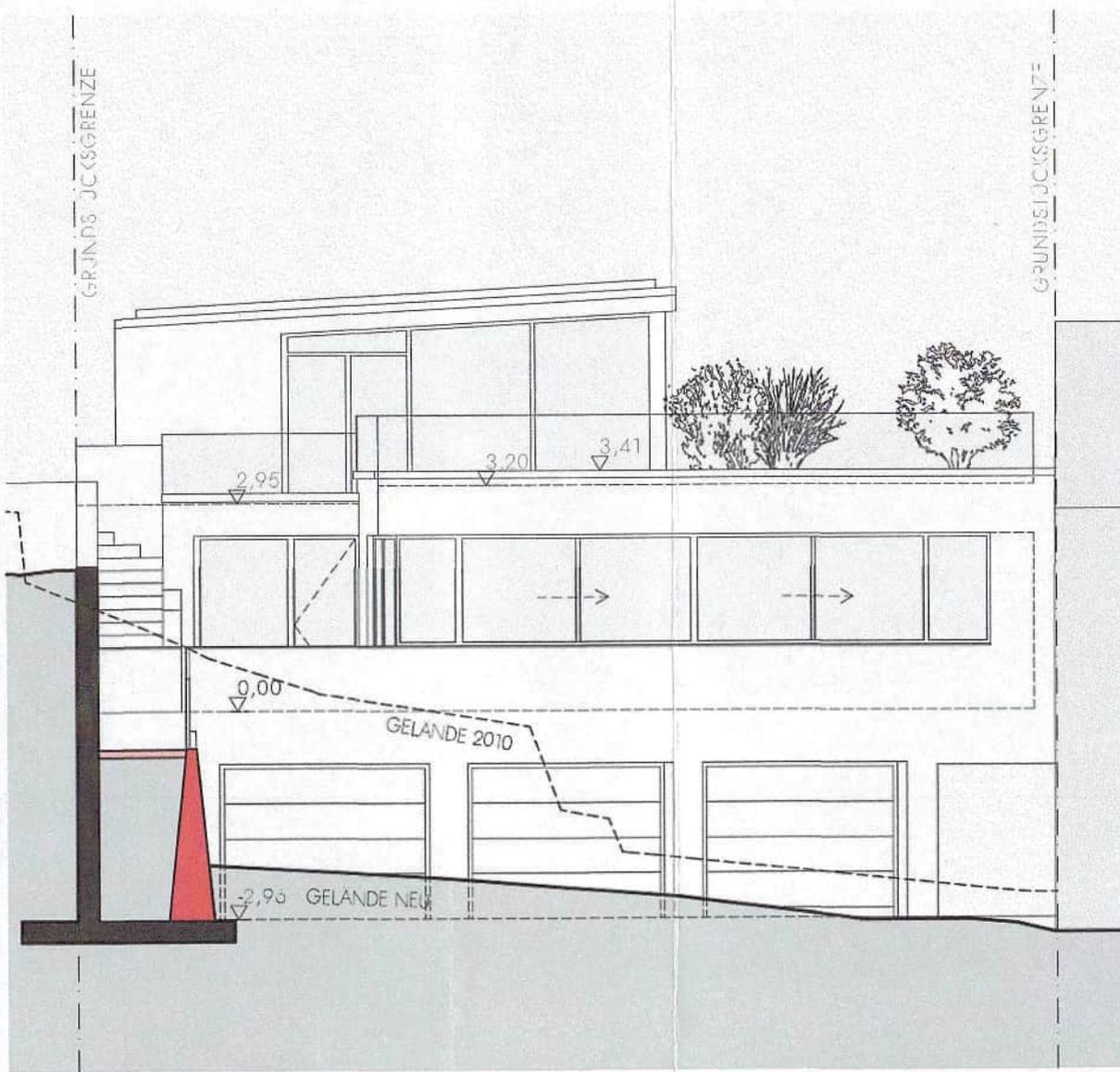


GRUNDRISS EG

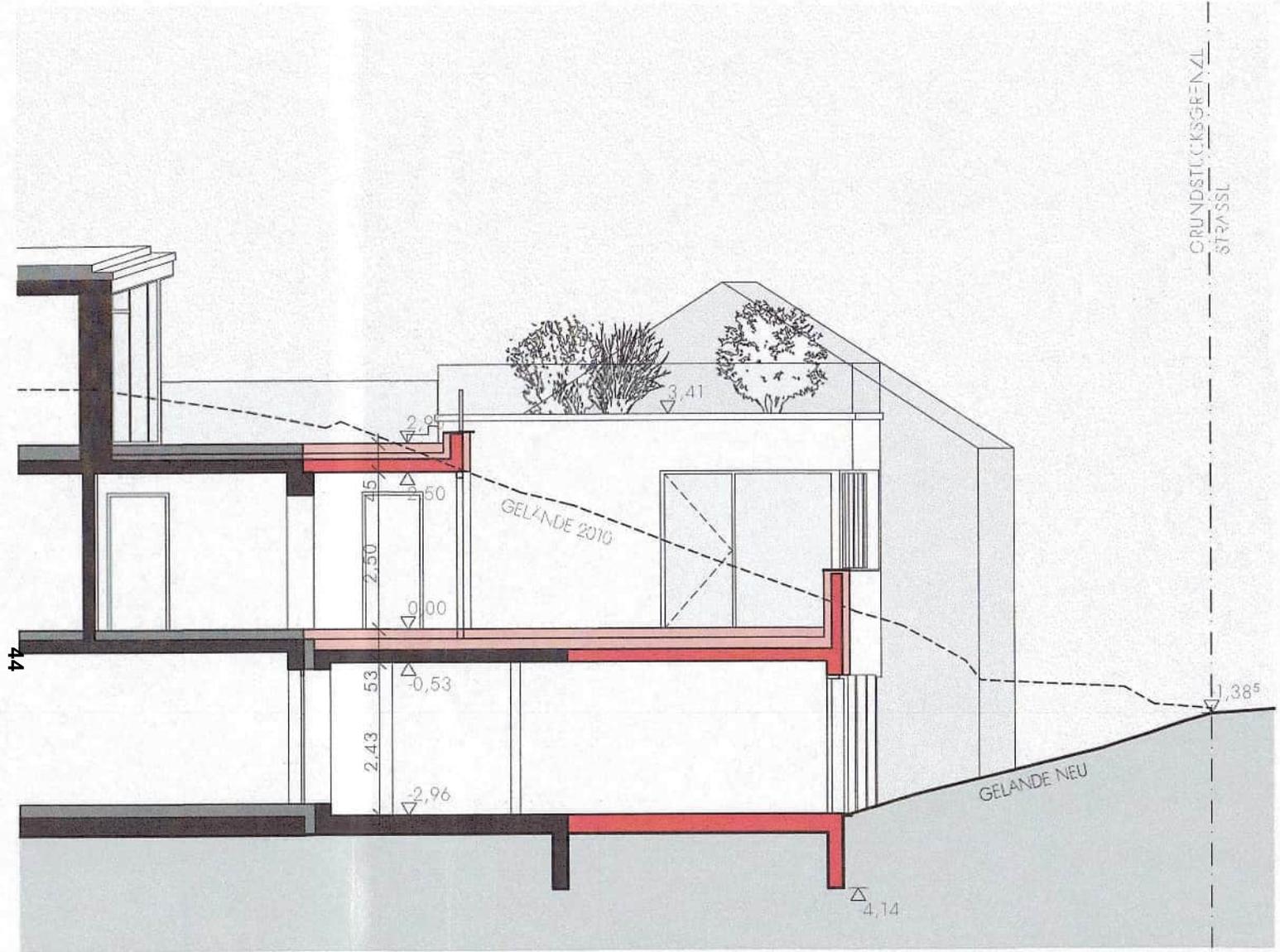


GRUNDRISS OG

42 GRUNDSTÜCKSGRENTE
STRASSE

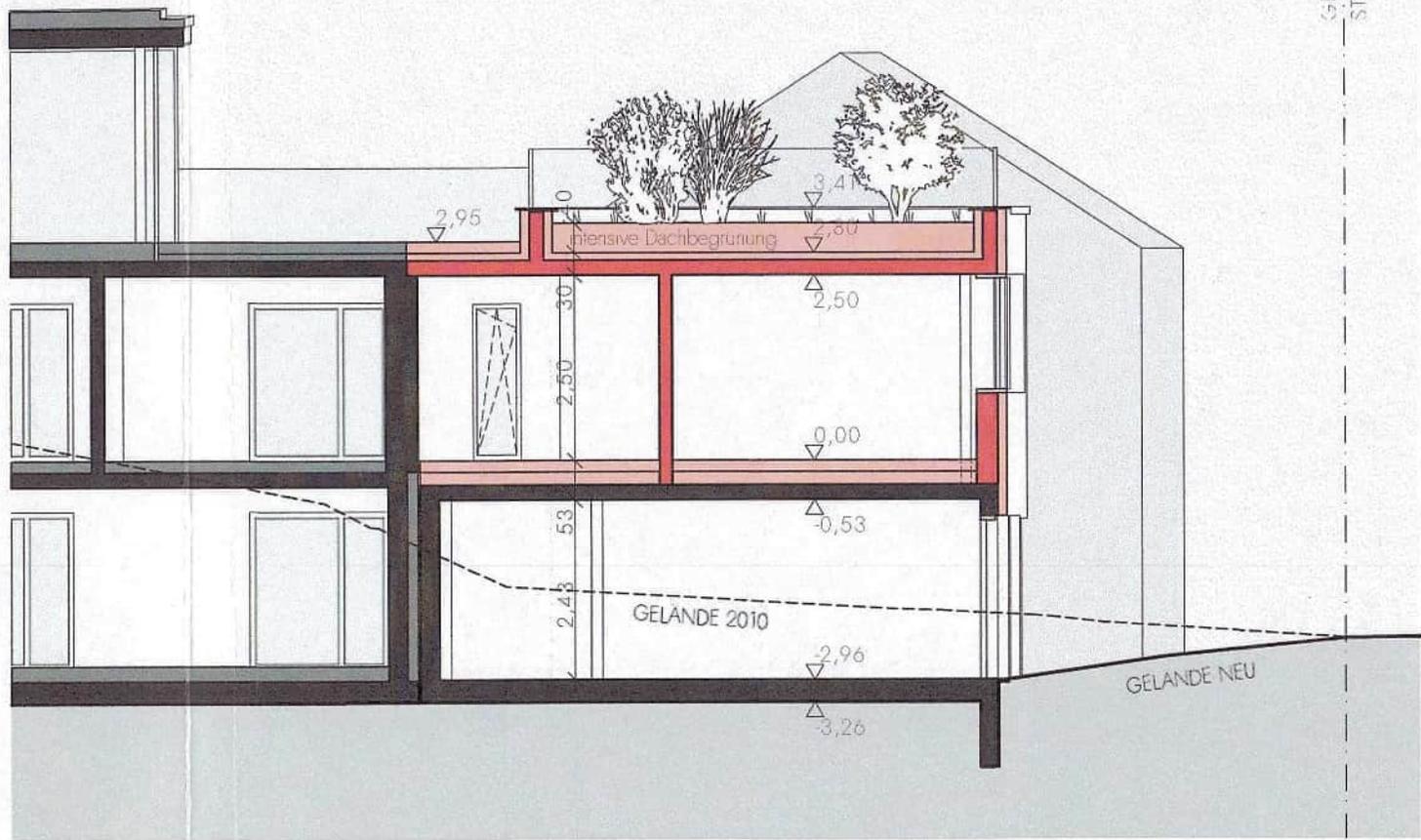


ANSICHT SÜD

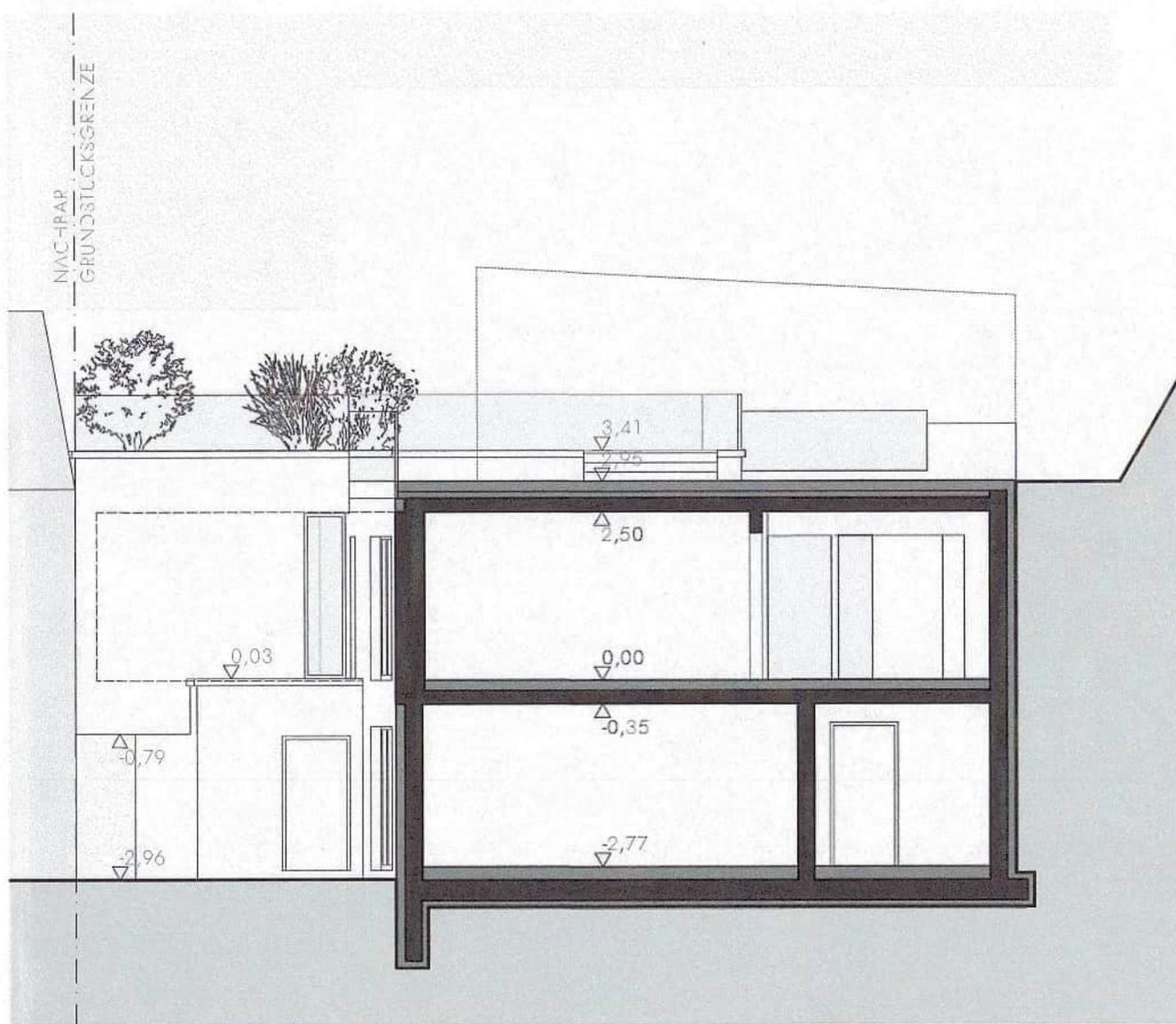


ANSICHT WEST

45



SCHNITT A-A



ANSICHT NORD

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 2806/2022

26. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.	Verlängerung der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe			
TOP - Nr.	Ö 6	Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:		Erstelldatum	07.09.2022	
Verfasser	Schott, Carina	Zuständiges Amt	Amt 4 Amt 3	
Sachgebiet	42 Bauverwaltung	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2. Bgm:		
Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss	Vorberatung	19.10.2022	Ö
2	Stadtrat	Entscheidung	25.10.2022	Ö

Anlagen:	1 Entwurf Satzung inkl. Begründung
----------	------------------------------------

Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat:

1. Der in der Anlage 1 beigefügte Entwurf wird als Satzung beschlossen. Die Satzung soll zum 01.02.2023 in Kraft treten.
2. Sobald Ergebnisse des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts vorliegen, die eine Überarbeitung der Satzung notwendig machen, werden diese der Politik vorgestellt.

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

Sachvortrag:

Am 26.01.2021 wurde vom Stadtrat die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe beschlossen.

Da aufgrund der BayBO-Novelle damals ein schneller Beschluss ohne lange Vorbereitungszeit notwendig war, sollte erst in einem weiteren Schritt das Stadtgebiet näher untersucht und die Abstandsflächen für die verschiedenen Stadtteile, sofern notwendig, individueller geregelt werden.

Um dem Ausdruck zu verleihen, hat der PBA dem Stadtrat damals empfohlen, die Satzung von vornherein bis zum 31.01.2023 zu befristen.

Leider ist das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK), das auch die Abstandsflächen untersuchen wird, noch nicht so weit fortgeschritten.

Die Verwaltung empfiehlt daher, die Abstandsflächensatzung unbefristet zu verlängern bzw. neu zu fassen. Sobald durch das ISEK Ergebnisse vorliegen, die eine Überarbeitung der Satzung notwendig machen, wird dies den politischen Gremien zur Entscheidung vorgelegt.

Das Stadtbauamt kommt daher zu dem auf Seite 1 formulierten Beschlussvorschlag:

**Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe
in der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck**

Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 a BayBO

§ 1 Geltungsbereich

Die Satzung gilt für das gesamte Stadtgebiet der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck.

§ 2 Abstandsflächentiefe

Abweichend von Art 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO beträgt die Abstandsfläche im Stadtgebiet außerhalb von Gewerbe-, Kern- und Industriegebieten und festgesetzten urbanen Gebieten 1 H, mindestens jedoch 3 m. Vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügen in diesen Fällen 0,5 H, mindestens jedoch 3 m, wenn das Gebäude an mindestens zwei Außenwänden S. 1 beachtet.

§ 3 Bebauungspläne

Sofern ein Bebauungsplan, der vor dem 01.02.2021 in Kraft getreten ist, auf die allgemeine Abstandsflächenregelung der BayBO verweist, gelten die Regelungen dieser Satzung. Abweichende, in Bebauungsplänen festgesetzte Abstandsflächen bleiben unberührt.

§ 4 Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Die Satzung tritt am 01.02.2023 in Kraft.

Fürstenfeldbruck, xx.xx.xxxx
Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck

Erich Raff
Oberbürgermeister

Begründung zur Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe

Artikel 81 Abs. 1 Nr. 6 a BayBO eröffnet Gemeinden die Möglichkeit, das Abstandsflächenrecht abweichend von der gesetzlichen Regelung zu gestalten, wenn dies die Erhaltung des Ortsbildes im Gemeindegebiet oder in Teilen des Gemeindegebiets bezweckt oder der Verbesserung und Erhaltung der Wohnqualität dient.

Nach Rechtsprechung beschränkt sich die Regelungskompetenz des Bauordnungsrechts bei der abweichenden Bestimmung von Abstandsflächen auf im weiteren Sinne sicherheitsrechtliche Zielsetzungen. Abstandsflächen können zur Sicherstellung einer ausreichenden Belichtung, Belüftung und Besonnung der Baugrundstücke, zur Sicherstellung von Flächen für Nebenanlagen, zur Herstellung des Wohnfriedens und Sicherstellung des Brandschutzes abweichend von den gesetzlichen Bestimmungen geregelt werden. In Bezug auf das Ortsbild sind nur gebäudebezogene Regelungen zulässig, die sich mittelbar auf die Gestaltung des Ortsbildes auswirken.

Die Satzung wird im Rahmen der Ermächtigungsgrundlage maßgeblich zur Verbesserung und Erhaltung der Wohnqualität erlassen.

Im Gebiet der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck sind nach wie vor viele Bereiche nicht überplant und beurteilen sich planungsrechtlich nach § 34 BauGB. Darüber hinaus sind in Bebauungsplänen zum Teil großzügige Bauräume festgelegt. In diesen Bereichen wird der Abstand von Baukörpern zueinander im Wesentlichen durch das Abstandsflächenrecht geregelt. Der hohe Siedlungsdruck im Stadtgebiet und die immer weiter steigenden Grundstückspreise werden daher dazu führen, dass die Mindestmaße der gesetzlich festgelegten Abstandsflächen weitestgehend ausgenutzt werden. Damit wird sich die Wohnqualität im Stadtgebiet nachteilig ändern. Eine deutliche Nachverdichtung wird nach Auffassung der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck auch nachteilige Auswirkungen auf den Wohnfrieden haben.

Die Wohnqualität ist im Stadtgebiet in vielen Bereichen durch größere Abstände zwischen den Gebäuden geprägt. Gerade im Stadtgebiet werden Wohnformen angeboten, die im städtischen bzw. baulich verdichteten Raum nicht bzw. nur noch selten anzutreffen sind. Das Wohnen ist geprägt durch Abstand zum Nachbarn. Freibereiche um die Gebäude stellen insoweit einen wesentlichen Bestandteil der Wohnqualität dar, insbesondere auch für Kinder. Die Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck möchte mit dieser Satzung die Wohnqualität, die durch größeren Abstand zwischen den Gebäuden geprägt ist, erhalten und gegebenenfalls im Rahmen der Neubebauung von Grundstücken verbessern. Dies führt auch zu einer Verbesserung von Belichtung und Belüftung und Besonnung der Baugrundstücke, gegebenenfalls auch zu einer Verbesserung des Brandschutzes.

Der Gesetzgeber hat mit der Neuregelung der Abstandsflächen in Art. 6 Abs. 5 BayBO die Untergrenze des zulässigen Gebäudeabstands festgelegt. Die Stadt möchte für ihr Gebiet höhere Standards als vom Gesetzgeber vorgesehen festlegen.

Die Stadt bezieht in ihre Überlegungen durchaus ein, dass der Gesetzgeber mit der Abstandsflächenverkürzung eine Innenverdichtung und einer Verringerung der neuen Inanspruchnahme von Flächen beabsichtigt. Die Stadt hält aber die Erhaltung und Verbesserung der Wohnqualität in ihrem Gebiet für vorrangig. Dem Gebot der Innenverdichtung kann auch durch ein höheres Maß baulicher Nutzung entsprochen werden, etwa durch höhere Gebäude, welche die Abstandsflächen einhalten. Dies wird die Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck in ihren Planungen berücksichtigen.

Sofern ein Bebauungsplan, der vor dem 01.02.2021 in Kraft getreten ist, auf die allgemeine Abstandsflächenregelung der BayBO verweist, sollen die Regelungen dieser Satzung gelten.

In Bezug auf den Geltungsbereich hat sich die Stadt dazu entschieden, die abweichenden Abstandsflächen im gesamten Stadtgebiet anzuordnen. Zwar gibt es im Stadtgebiet unterschiedliche Siedlungsstrukturen und Bauweisen. Die oben genannten Ziele sollen aber generell im Stadtgebiet verfolgt werden und damit auch Grundlage der Abstandsflächenbemessung sein. Im Einzelfall ist eine Korrektur über Abweichungen möglich. Für die sich insbesondere unterscheidenden Gewerbe-, Kern-, Industrie- und urbanen Gebiete findet die Satzung ohnehin keine Anwendung.

Die Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck ist sich auch bewusst, dass die Verlängerung der Abstandsflächen gegenüber der gleichzeitig in Kraft tretenden gesetzlichen Verkürzung derselben Auswirkungen auf die bauliche Ausnutzbarkeit von Grundstücken haben kann und damit auch Eigentümerinteressen nachteilig betroffen werden können. Die Aufrechterhaltung einer ausreichenden Wohnqualität im Stadtgebiet rechtfertigt indes mögliche Eigentumseinschränkungen.

Fürstenfeldbruck, den xx.xx.xxxx
Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck

Erich Raff
Oberbürgermeister

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 2703/2022

26. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.	Gestaltungssatzung - Änderung der Satzung			
TOP - Nr.	Ö 7	Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:		Erstelldatum	23.03.2022	
Verfasser	Schott, Carina	Zuständiges Amt	Amt 4 Amt 3	
Sachgebiet	42 Bauverwaltung	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2. Bgm:		
Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss	Vorberatung	19.10.2022	Ö
2	Stadtrat	Entscheidung	25.10.2022	Ö

Anlagen:	1. Entwurf Satzung 2. Entwurf Begründung 3. Änderungen zur aktuellen Gestaltungssatzung
----------	---

Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat:

Der in der Anlage 1 und 2 beigefügte Entwurf inkl. Begründung wird als Satzung beschlossen.

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

Sachvortrag:

Am 18.05.2021 hat der Stadtrat beschlossen, eine Gestaltungssatzung zu erlassen.

Mittlerweile ist die Satzung seit 24.06.2021 in Kraft und es hat sich herausgestellt, dass es im praktischen Vollzug einige Probleme gibt. Diese Probleme liegen allerdings weniger an der grundsätzlichen Akzeptanz der Satzung durch die Bürger sondern vielmehr an Formulierungen, die einen gewissen Auslegungsspielraum bieten.

Diese Unklarheiten sollen daher mit der ersten Änderung der Satzung beseitigt werden.

Die angepasste Satzung samt Begründung liegt der Sitzungsvorlage als Anlage 1 und 2 bei. Die Änderungen zur aktuellen Gestaltungssatzung sind in der Anlage 3 farblich markiert und werden nachfolgend kurz erläutert.

- **§ 1 Geltungs- und Anwendungsbereich:** Der nun gestrichene Satz hat zu Verwirrungen geführt, da nicht klar war, für welche Bereiche die Satzung keine Anwendung findet. Gefragt wurde z.B., ob Bestandsgärten grundsätzlich von der Satzung ausgenommen sind oder nur die Bepflanzung der Bestandsgärten. Es wurde daher ein neuer Absatz eingefügt, der eindeutig regelt, dass eine Nachpflanzung hinsichtlich der Menge nur innerhalb eines in der Satzung genannten Verfahrens mit mehr als 50 m² neu überbauter bzw. befestigter bzw. versiegelter Fläche erforderlich ist.
Bsp: Ausgangssituation:
 Ein bestehendes Einfamilienhaus mit Garten (500 m² unbebauter Grundstücksfläche) ohne Baum.
 Gemäß unserer Satzung müssten zwei standortgerechte und vorwiegend heimische Laubbäume der 1. Wuchsordnung gepflanzt werden. Da das Einfamilienhaus aber bereits besteht und keine Veränderungen vorgenommen werden, ist eine Nachpflanzung hinsichtlich der Menge nicht erforderlich.
 Würde aber z.B. ein Wintergarten mit mehr als 50 m² angebaut werden, müssten auch die zwei standortgerechten und vorwiegend heimischen Laubbäume der 1. Wuchsordnung gepflanzt werden.
- **§ 3 unbebaute Flächen:** Zum Einen wurde der Begriff „unbebaute Grundstücksflächen“ dahingehend konkretisiert, dass auch befestigte bzw. versiegelte Flächen - wie z.B. Wege - wie überbaubare Flächen gewertet werden. Zum Anderen gab es hier durch die aktuelle Formulierung Unklarheiten bei der Berechnungsweise zur Anzahl der Bäume. Dies wurde nun ausführlicher und klarer dargestellt, sodass die Berechnung und auch das Ergebnis sinnvoll sind. In diesem Zuge wurde auch ein Mindeststammumfang angegeben.
- **§ 4 Dächer und Fassaden:** Hier wurde klargestellt, wo eine Dach- oder Fassadenbegrünung erforderlich ist. Ergänzt wurde noch Absatz 4, der den Zeitpunkt und Erhalt der Pflanzungen regelt.
- **§ 5 Einfriedungen:** Bzgl. der Einfriedungen war bisher nicht geregelt, ab welcher Stelle die 1,40 m gelten. Hier wurde nun ergänzt, dass Ausgangspunkt die Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche ist. Des Weiteren wurde die Satzung dahingehend geändert, dass die Absätze - bis auf Absatz 4 und 5 - nur für Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen gelten. Dies hängt zum Einen damit zusammen, dass die Gestaltung der Einfriedungen an den Verkehrsflächen relevanter ist als zwischen den Privatgrundstücken. Zum Anderen besteht die Gefahr, dass man als Stadt in privatrechtliche Grundstücksstreitigkeiten „hineingezogen“ wird.

- **§ 6 Kinderspielplätze:** Hier wurde eine Mindestausstattung des Spielplatzes geregelt. Zusätzlich wurde mitaufgenommen, dass im Einzelfall eine Ablöse der Kinderspielplätze möglich ist.
- **§7 Freiflächengestaltungsplan:** Dieser Absatz wurde dahingehend geändert, dass künftig nur bei genehmigungspflichtigen Vorhaben und Genehmigungsfreistellungsverfahren nach Art. 58 BayBO mit insgesamt mehr als 50 m² neu überbauter bzw. befestigter bzw. versiegelter Fläche ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen ist.

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

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

Die Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck erlässt aufgrund von Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1- I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74), und Art. 81 Abs. 1 Nrn. 1, 3, 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286), folgende Satzung:

§ 1
Geltungs- und Anwendungsbereich

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

Es wird klargestellt, dass eine Nachpflanzung hinsichtlich der Menge nur innerhalb der o. g. Verfahren mit insgesamt mehr als 50 m² neu überbauter bzw. befestigter bzw. versiegelter Fläche erforderlich ist.

Ein der Satzung entsprechender Zustand ist auf Dauer zu erhalten.

§ 2
Ziel der Satzung

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

§ 3

Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

1. Im Sinne der Bayerischen Bauordnung sind die nicht überbauten bzw. nicht befestigten bzw. nicht versiegelten Flächen einschließlich der unterbauten Freiflächen der bebauten Grundstücke, unter Berücksichtigung vorhandener Gehölzbestände, zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung, wie Stellplätze und Arbeits- oder Lagerflächen, Spiel- und Aufenthaltsflächen benötigt werden. Diese Flächen werden im Folgenden „unbebaute Grundstücksflächen“ genannt. Dabei sind standortgerechte und vorwiegend heimische Gehölzarten zu verwenden (siehe Anlage 1).
2. Zur Sicherstellung und Förderung einer klima- und artenschutzgerechten Durchgrünung ist je 200 m² unbebaute Grundstücksfläche ein standortgerechter und vorwiegend heimischer Laubbaum der 1. Wuchsordnung zu pflanzen. Alternativ können statt des o. g. Laubbaums der 1. Wuchsordnung zwei Laub- oder Obstbäume der 2. oder 3. Wuchsordnung gepflanzt werden.
Pro Grundstück ist mindestens ein Baum zu pflanzen, auch wenn die gesamte unbebaute Grundstücksfläche geringer als 200 m² ist.
Vorhandene Bäume, die diesen Mindestanforderungen entsprechen, können hierfür angerechnet werden und werden wie zwei neu zu pflanzende Bäume gewertet. Bei einer Unvereinbarkeit mit zivilrechtlichen Pflanzabstandsregelungen entfällt die Anforderung nach Satz 1.
Bäume, die gemäß der städtischen Garagen- und Stellplatzsatzung notwendig sind, werden nicht angerechnet.
3. Decken von Tiefgaragen sind auf den außerhalb von Gebäuden und befestigten Flächen liegenden Bereichen mit einem fachgerechten, mindestens 60 cm hohen und durchwurzelbaren Bodenaufbau zu versehen und zu begrünen. Baumstandorte sind um mindestens 30 cm zu überhöhen. Die Überhöhung hat im Bereich einer Baumscheibe mit angemessenem Durchmesser, mindestens jedoch 5 Meter zu erfolgen.
4. Großflächige Kiesgärten mit einer von Kies bedeckten Fläche von mehr als 10 m² und Kunstrasenflächen sind unzulässig. Es wird klargestellt, dass Traufstreifen nicht mitberechnet werden.
5. Zuwege und Zufahrten sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Soweit es die Art der Nutzung zulässt, sind sie mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen (wassergebundene Wegedecke, Rasengitterstein, Rasenfugenpflaster o.ä).

-
6. Keine standortgerechten und keine vorwiegend heimische Gehölzarten für Heckenpflanzungen sind
 - Thuja spec. – Thujenartige Gewächse
 - Cupressus spec. - Zypressenartige Gewächse
 - Fargesia spec. – Bambusartige GewächseDies gilt ausschließlich für Heckenpflanzungen als oder hinter Einfriedungen.
 7. Standortgerechte und vorwiegend heimische Gehölzarten sind in der Anlage 1 aufgelistet.
 8. Die gemäß dieser Satzung herzustellende Bepflanzung ist innerhalb von 12 Monaten nach Nutzungsaufnahme des in Bezug stehenden Bauvorhabens herzustellen. Es ist ein Mindest-Stammumfang von StU 18-20 cm vorzusehen. Der unter Anwendung der Vorgaben dieser Satzung hergestellte Zustand des Grundstückes ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Notwendig werdende Ersatzpflanzungen sind innerhalb von 12 Monaten auszuführen.

§ 4

Gestaltung von Dächern und Fassaden

1. Flachdächer und flachgeneigte Dächer (bis 8° Dachneigung) von Wohngebäuden, Gewerbebauten und Nebengebäuden ab 20 m² sowie sämtliche Flachdächer und flachgeneigte Dächer (bis 8° Dachneigung) von Garagen und Carports sind flächig und dauerhaft zu begrünen. Dies gilt nicht für notwendige technische Anlagen, Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichtes, Dachausstiegsflächen und nutzbare Freibereiche auf den Dächern.
2. Bei Gewerbe- und Industriebauten sind großflächige Außenwandflächen, die über die Länge von mindestens 10 m ohne Öffnungen ausgebildet werden, mit hochwüchsigen ausdauernden Kletterpflanzen oder anderer Vertikalbegrünung zu gestalten.
3. Garagen- und Carportwände sowie Wände von Nebengebäuden (z.B. Gartenhütten oder Müllhäuser) entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind mit Vertikalbegrünung zu gestalten.
4. Die gemäß dieser Satzung herzustellende Bepflanzung ist innerhalb von 12 Monaten nach Nutzungsaufnahme des in Bezug stehenden Bauvorhabens herzustellen. Der unter Anwendung der Vorgaben dieser Satzung hergestellte Zustand des Grundstückes ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Notwendig werdende Ersatzpflanzungen sind innerhalb von 12 Monaten auszuführen.

§ 5 Gestaltung von Einfriedungen

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

§ 6 Kinderspielplätze

Bei Kinderspielplätzen gemäß Art. 7 BayBO sind für Gebäude mit mehr als drei Wohnungen je 25 m² Wohnfläche 1,5 m² Kinderspielplatzfläche nachzuweisen, jedoch mindestens 60 m². Je 60 m² Kinderspielplatzfläche ist mindestens ein Spielsandbereich (Mindestgröße 4 m²) nach DIN 18034, ein ortsfestes Spielgerät und eine ortsfeste Sitzgelegenheit herzustellen. Weitere Anforderungen nach Art. 8 BayBO und weitere Vorschriften bleiben unberührt. In Einzelfällen kann eine Ablöse möglich sein. Die Entscheidung hierüber trifft nach Antrag des Bauwerbers die Stadt im Einzelfall.

§ 7 Freiflächengestaltungsplan

1. Bei genehmigungspflichtigen Maßnahmen und Genehmigungsfreistellungsverfahren nach Art 58 BayBO mit insgesamt mehr als 50 m² neu überbauter bzw. befestigter bzw. versiegelter Fläche ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen, in dem alle wesentlichen Punkte dieser Satzung prüfbar dargestellt sind und der insbesondere folgende Voraussetzungen erfüllt.
 - a. Es sind die Regelmaßstäbe M= 1:100 oder M= 1:200 zu verwenden.
 - b. Es ist das gesamte Grundstück einschließlich eines mindestens 5 Meter breiten Bereiches der Nachbargrundstücke und des Straßenbereichs mit vorhandenem Baumbestand darzustellen. Dabei sind der Stammumfang der Bäume in 1 m Höhe und der Kronendurchmesser des Baumes anzugeben.
 - c. Es sind mindestens 3 Fertigungen der Freiflächengestaltungspläne erforderlich.
 - d. Die Erstellung soll durch Fachplaner erfolgen. Fachplaner sind Personen, die die Voraussetzungen des Art. 61 BayBO erfüllen.

§ 8 Verhältnis zu Bebauungsplänen und anderen Vorschriften

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

§ 9 Abweichungen

Die Vorschriften der Bayerischen Bauordnung über Abweichungen bleiben unberührt.

§ 10
Ordnungswidrigkeiten

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

§ 11
In-Kraft-Treten

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntgabe in Kraft. Gleichzeitig tritt die Gestaltungssatzung vom 16.06.2021, in Kraft seit 24.06.2021, außer Kraft.

Fürstenfeldbruck, xxxxxxx
Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck

Erich Raff
Oberbürgermeister

Anlage 1:

Standortgerechten und vorwiegend heimische Gehölzarten sind beispielsweise:

a) geschnittene Hecken

Botanische Bezeichnung - Deutscher Name

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

b) freiwachsende Hecken

Botanische Bezeichnung - Deutscher Name

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

c) Bäume

Botanische Bezeichnung - Deutscher Name

Acer in Sorten - Ahorn (heimisch)

Alnus glutinosa – Schwarzerle

Alnus incana - Grauerle

Carpinus betulus - Hainbuche (heimisch)

Carpinus betulus „Fastigiata“ - Säulenform, für beengte Verhältnisse

Corylus colurna - Baumhasel (heimisch)

Crataegus x prunifolia - Pflaumenblättriger Weißdorn (heimisch)

Gingko biloba - Gingko

Gleditsia triacanthos Skyline - Dornenlose Gleditschie

Cydonia oblonga – Echte Quitte

Mespilus germanica – Echte Mispel

Magnolia kobus - Kleinkronige Magnolie

Malus-Hybride - Zieräpfel

Prunus avium „Plena“ - Gefülltblühende Vogelkirsche

Prunus in Sorten - Zierkirschen

Quercus in Sorten - Eichen (heimisch)

Quercus frainetto „Trumpf“ Säulenförmig, für beengte Verhältnisse

Sophora japonica - Schnurbaum

Sorbus aria - Mehlbeere (heimisch)

Sorbus aucuparia – Eberesche (mährische Form, essbar)

Tilia in Sorten - Linde (heimisch)

d) Kletterpflanzen

Botanische Bezeichnung - Deutscher Name

Hedera helix - Gemeiner Efeu

Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii' - Selbstklimmender Wilder Wein

Polygonum aubertii - Schlingknöterich

Clematis vitalba u.a. Clematis-Wildarten - Gemeine Waldrebe u. a. Wildarten

Clematis montana 'Rubens' - Berg-Waldrebe

Rosa spec. - Kletterrosen

Hydrangea petiolaris - Kletter-Hortensie

Lonicera spec. - Geißblatt

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

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

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

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

Bezüglich der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke wird in § 3 der Satzung grundsätzlich geregelt, dass die nicht überbauten Flächen zu begrünen und bepflanzen sind. Die Punkte, die dabei als besonders wichtig erscheinen, werden in den weiteren Absätzen detaillierter geregelt. So wird z.B. geregelt, wie viele Bäume abhängig von der Größe der Fläche zu pflanzen sind. Dabei soll gefördert werden, dass vorhandene Bäume erhalten werden. Deshalb wird ein erhaltener Baum wie zwei neu zu pflanzende Bäume gewertet. Klargestellt wird, dass mindestens ein Baum zu pflanzen ist und die gemäß der Stellplatzsatzung notwendigen Bäume nicht angerechnet werden. Weiter wird klargestellt, dass eine Nachpflanzung hinsichtlich der Menge nur innerhalb der genannten Verfahren mit insgesamt mehr als 50 m² neu überbauter bzw. befestigter bzw. versiegelter Fläche erforderlich ist – das bedeutet aber auch, dass dann die komplette unbebaute Grundstücksfläche als Grundlage herangezogen wird. Auch die Begrünung der Tiefgaragendecken wird - um eine sinnvolle Bepflanzung zu ermöglichen - geregelt. Um großflächige Kies- und Schottergärten auszuschließen, sind diese nur noch bis zu einer Größe von 10 m² zulässig und alle anderen Zufahrten etc. sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Des Weiteren sind die Bodenbeläge wasserdurchlässig herzustellen. Die Pflanzungen sind innerhalb von 12 Monaten nach Aufnahme der Nutzung des jeweiligen Bauvorhabens herzustellen. Eine Liste mit den empfohlenen Gehölzarten wird als Anlage beigelegt.

Bezüglich der Dach- und Fassadenbegrünung wird in § 4 der Satzung geregelt, dass Flachdächer und flach geneigte Dächer ab einer Größe von 20 m² sowie sämtliche Garagen und Carports zu begrünen sind. Bei Gewerbe und Industriebauten sind die Fassaden, die über eine Länge von 10 m ohne Öffnungen ausgebildet werden, zu begrünen. Lüftungsschächte sind aufgrund der geringen Größe davon ausgenommen. Wichtig erscheint hier aus gestalterischer Sicht, lange durchgehend geschlossene - oft graue - Fassaden zu vermeiden und diese zu begrünen und gleichzeitig sinnvoll zu nutzen. Garagen und Carportwände sowie Wände von Nebengebäuden (z.B. Gartenhütten oder Müllhäuser) entlang von öffentlichen Verkehrsflächen, also die unmittelbar angrenzen, sind ebenfalls zu begrünen. Die Bepflanzung ist innerhalb von 12 Monaten nach Aufnahme der Nutzung des jeweiligen Bauvorhabens herzustellen.

Bezüglich der Einfriedungen werden in § 5 der Satzung Regelungen u. a. zur Art, zur Höhe und zum Material getroffen. Wichtig erscheint klarzustellen, dass Hecken oder auch Kletterhilfen für Efeu oder ähnliche Gewächse höher als 1,40 m sein dürfen, da sie für das Stadtbild positiver sind als hohe Einfriedungen, gleichzeitig aber die Bewohner ihre Privatsphäre wahren können. Auch bei den Einfriedungen ist es aus gestalterischen Gründen

wichtig, lange geschlossene, wandartige Einfriedungen zu vermeiden. Der Begriff „wandartig“ wurde gewählt, da verhindert werden soll, dass kleine Öffnungen in der Einfriedung eine „offene Einfriedung“ begründen, obwohl sie für einen Außenstehenden als Wand wirkt. Um Kleintieren das Queren zu ermöglichen, soll mindestens alle 5 Meter eine Bodenfreiheit gewährt sein. Unterschieden wird zwischen den Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen und den sonstigen Einfriedungen. Bei den sonstigen Einfriedungen, meist zwischen den Grundstücken, richten sich die Vorgaben grundsätzlich nach der BayBO. Zusätzlich wird in der Satzung allerdings geregelt, dass eine Bodenfreiheit vorhanden sein muss und nur bestimmte Materialien zulässig sind.

Bezüglich der Kinderspielplätze wird eine Mindestgröße sowie eine Mindestausstattung festgelegt. Zusätzlich soll es in Einzelfallentscheidungen eine Ablösemöglichkeit geben können. Die Ablöse wird dann wie folgt berechnet:

1. den durchschnittlichen Grunderwerbskosten, entsprechend der Lage des Grundstückes, auf dem die Verpflichtung zur Errichtung des notwendigen Spielplatzes entsteht, auf der Grundlage des jeweiligen Bodenrichtwertes in EUR/m²
2. den durchschnittlichen Herstellungskosten von aktuell 11,52 EUR/m² (Stand 2022)
3. den durchschnittlichen Instandhaltungs-/Unterhaltungskosten für die Dauer von 20 Jahren von aktuell 14,40 EUR/m² (= Stand 2022) und
4. der erforderlichen Spielplatzfläche je m² nach der Gestaltungssatzung.

Die durchschnittlichen Herstellungs- und Instandhaltungs-/ Unterhaltskosten sind aktuelle Werte, d.h. sie sind nicht festgeschrieben und können daher angepasst werden.

Um die Regelungen der Satzung prüfen zu können, ist bei genehmigungspflichtigen Maßnahmen und Genehmigungsverfahren nach Art 58 BayBO mit insgesamt mehr als 50 m² neu überbauter bzw. befestigter bzw. versiegelter Fläche ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen, der bestimmte Voraussetzungen erfüllen muss. Wichtig ist, dass der Freiflächengestaltungsplan von einem Fachplaner erstellt wird. Um dies näher zu definieren, wird auf die Voraussetzungen des Artikels 61 BayBO zurückgegriffen. Hierunter fallen auch Fachkräfte, z.B. Landschaftsarchitekten. Bei kleineren Anbauten, wie z.B. Wintergärten ist somit kein Freiflächengestaltungsplan erforderlich.

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

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

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

Fürstenfeldbruck, XX.XX.XXXX
Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck

Erich Raff
Oberbürgermeisterin

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

Die Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck erlässt aufgrund von Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1- I), zuletzt geändert durch Gesetz vom ~~24.04.2020 (GVBl. S. 350)~~ 09.03.2021 (GVBl. S. 74), und Art. 81 Abs. 1 Nrn. 1, 3, 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom ~~23.12.2020 (GVBl. S. 663)~~ 25.05.2021 (GVBl. S. 286), folgende Satzung:

§ 1

Geltungs- und Anwendungsbereich

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

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

Es wird klargestellt, dass eine Nachpflanzung hinsichtlich der Menge nur innerhalb der o. g. Verfahren mit insgesamt mehr als 50 m² neu überbauter bzw. befestigter bzw. versiegelter Fläche erforderlich ist.

Ein der Satzung entsprechender Zustand ist auf Dauer zu erhalten.

§ 2

Ziel der Satzung

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

§ 3

Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

1. Im Sinne der Bayerischen Bauordnung sind die nicht überbauten bzw. nicht befestigten bzw. nicht versiegelten Flächen einschließlich der unterbauten Freiflächen der bebauten Grundstücke, unter Berücksichtigung vorhandener Gehölzbestände, zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung, wie Stellplätze und Arbeits- oder Lagerflächen, Spiel- und Aufenthaltsflächen benötigt werden. Diese Flächen werden im Folgenden „unbebaute Grundstücksflächen“ genannt. Dabei sind standortgerechte und vorwiegend heimische Gehölzarten zu verwenden (siehe Anlage 1).
2. Zur Sicherstellung und Förderung einer klima- und artenschutzgerechten Durchgrünung ist je angefangene 200 m² unbebaute Grundstücksfläche, ~~soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden einschließlich der unterbauten Freiflächen der bebauten Grundstücke ein standortgerechter und vorwiegend heimischer Laub- oder Obstbaum der 1. Wuchsordnung 2. oder 3. Wuchsordnung zu pflanzen. und darüber hinaus für jede zusätzlich angefangenen 200 m² ein weiterer Baum der 1. Wuchsordnung oder zwei Bäume der 2. oder 3. Wuchsordnung zu pflanzen.~~ Alternativ können statt des o. g. Laubbaums der 1. Wuchsordnung zwei Laub- oder Obstbäume der 2. oder 3. Wuchsordnung gepflanzt werden.
Pro Grundstück ist mindestens ein Baum zu pflanzen, auch wenn die gesamte unbebaute Grundstücksfläche geringer als 200 m² ist.
Vorhandene Bäume, die diesen Mindestanforderungen entsprechen, können hierfür angerechnet werden und werden wie zwei neu zu pflanzende Bäume gewertet. Bei einer Unvereinbarkeit mit zivilrechtlichen Pflanzabstandsregelungen entfällt die Anforderung nach Satz 1.
Bäume, die gemäß der städtischen Garagen- und Stellplatzsatzung notwendig sind, werden nicht angerechnet.
3. Decken von Tiefgaragen sind auf den außerhalb von Gebäuden und befestigten Flächen liegenden Bereichen mit einem fachgerechten, mindestens 60 cm hohen und durchwurzelbaren Bodenaufbau zu versehen und zu begrünen. Baumstandorte sind um mindestens 30 cm zu überhöhen. Die Überhöhung hat im Bereich einer Baumscheibe mit angemessenem Durchmesser, mindestens jedoch 5 Meter zu erfolgen.
4. Großflächige Kiesgärten mit einer von Kies bedeckten Fläche von mehr als 10 m² und Kunstrasenflächen sind unzulässig. Es wird klargestellt, dass Traufstreifen nicht mitberechnet werden.
5. Zuwege und Zufahrten sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Soweit es die Art der Nutzung zulässt, sind sie mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen (wassergebundene Wegedecke, Rasengitterstein, Rasenfugenpflaster o.ä.).

-
6. Keine standortgerechten und keine vorwiegend heimische Gehölzarten für Heckenpflanzungen sind
 - Thuja spec. – Thujenartige Gewächse
 - Cupressus spec. - Zypressenartige Gewächse
 - Fargesia spec. – Bambusartige GewächseDies gilt ausschließlich für Heckenpflanzungen als oder hinter Einfriedungen.
 7. Standortgerechte und vorwiegend heimische Gehölzarten sind in der Anlage 1 aufgelistet.
 8. Die gemäß dieser Satzung herzustellende Bepflanzung ist innerhalb von 12 Monaten nach Nutzungsaufnahme des in Bezug stehenden Bauvorhabens herzustellen. **Es ist ein Mindest-Stammumfang von StU 18-20 cm vorzusehen.** Der unter Anwendung der Vorgaben dieser Satzung hergestellte Zustand des Grundstückes ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Notwendig werdende Ersatzpflanzungen sind innerhalb von 12 Monaten auszuführen.

§ 4

Gestaltung von Dächern und Fassaden

1. Flachdächer und flachgeneigte Dächer (bis 8° Dachneigung) von Wohngebäuden ~~und~~ Gewerbebauten **und Nebengebäuden** ab 20 m² sowie **sämtliche Flachdächer und flachgeneigte Dächer (bis 8° Dachneigung)** von Garagen und Carports sind flächig und dauerhaft zu begrünen. Dies gilt nicht für notwendige technische Anlagen, Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichtes, Dachausstiegsflächen und nutzbare Freibereiche auf den Dächern.
2. Bei Gewerbe- und Industriebauten sind großflächige Außenwandflächen, die über die Länge von mindestens 10 m ohne Öffnungen ausgebildet werden, mit hochwüchsigen ausdauernden Kletterpflanzen oder anderer Vertikalbegrünung zu gestalten.
3. Garagen- und Carportwände **sowie Wände von Nebengebäuden (z.B. Gartenhütten oder Müllhäuser) entlang von ~~zu~~** öffentlichen Verkehrsflächen sind mit Vertikalbegrünung zu gestalten.
4. **Die gemäß dieser Satzung herzustellende Bepflanzung ist innerhalb von 12 Monaten nach Nutzungsaufnahme des in Bezug stehenden Bauvorhabens herzustellen. Der unter Anwendung der Vorgaben dieser Satzung hergestellte Zustand des Grundstückes ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Notwendig werdende Ersatzpflanzungen sind innerhalb von 12 Monaten auszuführen.**

§ 5 Gestaltung von Einfriedungen

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

§ 6 Kinderspielplätze

Bei Kinderspielplätzen gemäß Art. 7 BayBO sind für Gebäude mit mehr als drei Wohnungen je 25 m² Wohnfläche 1,5 m² Kinderspielplatzfläche nachzuweisen, jedoch mindestens 60 m². Je 60 m² Kinderspielplatzfläche ist mindestens ein Spielsandbereich (Mindestgröße 4 m²) nach DIN 18034, ein ortsfestes Spielgerät und eine ortsfeste Sitzgelegenheit herzustellen. Weitere Anforderungen nach Art. 8 BayBO und weitere Vorschriften bleiben unberührt. In Einzelfällen kann eine Ablöse möglich sein. Die Entscheidung hierüber trifft nach Antrag des Bauwerbers die Stadt im Einzelfall.

§ 7 Freiflächengestaltungsplan

1. **Es** Bei genehmigungspflichtigen Maßnahmen und Genehmigungsfreistellungsverfahren nach Art 58 BayBO mit insgesamt mehr als 50 m² neu überbauter bzw. befestigter bzw. versiegelter Fläche ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen, in dem alle wesentlichen Punkte dieser Satzung prüfbar dargestellt sind und der insbesondere folgende Voraussetzungen erfüllt.
 - a. Es sind die Regelmaßstäbe M= 1:100 oder M= 1:200 zu verwenden.
 - b. Es ist das gesamte Grundstück einschließlich eines mindestens 5 Meter breiten Bereiches der Nachbargrundstücke und des Straßenbereichs mit vorhandenem Baumbestand darzustellen. Dabei sind der Stammumfang der Bäume in 1 m Höhe und der Kronendurchmesser des Baumes anzugeben.
 - c. Es sind mindestens 3 Fertigungen der Freiflächengestaltungspläne erforderlich.
 - d. Die Erstellung soll durch Fachplaner erfolgen. Fachplaner sind Personen, die die Voraussetzungen des Art. 61 BayBO erfüllen.

§ 8 Verhältnis zu Bebauungsplänen und anderen Vorschriften

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

§ 9 Abweichungen

Die Vorschriften der Bayerischen Bauordnung über Abweichungen bleiben unberührt.

§ 10
Ordnungswidrigkeiten

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

§ 11
In-Kraft-Treten

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntgabe in Kraft. **Gleichzeitig tritt die Gestaltungssatzung vom 16.06.2021, in Kraft seit 24.06.2021, außer Kraft.**

Fürstfeldbruck, 16.06.2021
Große Kreisstadt Fürstfeldbruck

Dr. Birgitta Klemenz
3. Bürgermeisterin

Anlage 1:

Standortgerechten und vorwiegend heimische Gehölzarten sind beispielsweise:

a) geschnittene Hecken

Botanische Bezeichnung - Deutscher Name

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

b) freiwachsende Hecken

Botanische Bezeichnung - Deutscher Name

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

c) Bäume

Botanische Bezeichnung - Deutscher Name

Acer in Sorten - Ahorn (heimisch)

Alnus glutinosa – Schwarzerle

Alnus incana - Grauerle

Carpinus betulus - Hainbuche (heimisch)

Carpinus betulus „Fastigiata“ - Säulenform, für beengte Verhältnisse

Corylus colurna - Baumhasel (heimisch)

Crataegus x prunifolia - Pflaumenblättriger Weißdorn (heimisch)

Gingko biloba - Gingko

Gleditsia triacanthos Skyline - Dornenlose Gleditschie

Cydonia oblonga – Echte Quitte

Mespilus germanica – Echte Mispel

Magnolia kobus - Kleinkronige Magnolie

Malus-Hybride - Zieräpfel

Prunus avium „Plena“ - Gefülltblühende Vogelkirsche

Prunus in Sorten - Zierkirschen

Quercus in Sorten - Eichen (heimisch)

Quercus frainetto „Trumpf“ Säulenförmig, für beengte Verhältnisse

Sophora japonica - Schnurbaum

Sorbus aria - Mehlbeere (heimisch)

Sorbus aucuparia – Eberesche (mährische Form, essbar)

Tilia in Sorten - Linde (heimisch)

d) Kletterpflanzen

Botanische Bezeichnung - Deutscher Name

Hedera helix - Gemeiner Efeu

Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii' - Selbstklimmender Wilder Wein

Polygonum aubertii - Schlingknöterich

Clematis vitalba u.a. Clematis-Wildarten - Gemeine Waldrebe u. a. Wildarten

Clematis montana 'Rubens' - Berg-Waldrebe

Rosa spec. - Kletterrosen

Hydrangea petiolaris - Kletter-Hortensie

Lonicera spec. - Geißblatt

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 2821/2022

26. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.	Jahresantrag 2023 Städtebauförderung I "Innenstadt"			
TOP - Nr.	Ö 8	Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:	41-Rz	Erstelldatum	21.09.2022	
Verfasser	Reize, Markus	Zuständiges Amt	Amt 4 Amt 2	
Sachgebiet	41 Stadtplanung, Bauleitplanung, Verkehrsplanung	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2./ 3. Bgm:		
Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss	Vorberatung	19.10.2022	Ö
2	Stadtrat	Entscheidung	25.10.2022	Ö

Anlagen:	Jahresantrag 2023 Städtebauförderung I „Innenstadt“
----------	---

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

Der Jahresantrag 2023 Städtebauförderung I „Innenstadt“ wird in der beiliegenden Fassung beschlossen.

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

Sachvortrag:

Die städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen der Stadt Fürstenfeldbruck sind seit längerem in das Bund-Länder-Programm (bis 1991) bzw. das Bayerische Städtebauförderungsprogramm aufgenommen, das **jährlich fortgeschrieben** wird.

Als Grundlage für die Aufstellung des jährlichen Städtebauförderungsprogrammes dienen der Regierung die Programmanmeldungen der einzelnen Städte und Gemeinden.

Die Regierung von Oberbayern prüft die Programmanmeldungen der Städte und Gemeinden zuerst auf Förderfähigkeit und schlägt die Maßnahmen dann nach sachlichen oder räumlichen Schwerpunkten, ihrer Bedeutung und Dringlichkeit dem Innenministerium vor. Dieses stellt dann das **jährliche Förderprogramm** auf und die entsprechenden Mittel im **Landeshaushalt** zur Verfügung.

Da wie in vielen Bereichen auch für das Städtebauförderprogramm jährlich weniger Mittel zur Verfügung stehen als von den Städten und Gemeinden zur Förderung beantragt werden, legt die Regierung besonderen Wert darauf, dass **nur solche Maßnahmen** angemeldet werden, **die im jeweiligen Haushaltsjahr auch realisierbar** sind. Damit soll vermieden werden, dass die wenigen verfügbaren Landesmittel teilweise wegen überhöhter oder nicht realisierbarer Programmanmeldungen blockiert werden.

Die **Regierung fordert** aus diesem Grund seit 1995 **den verbindlichen Beschluss des Stadt-** bzw. Gemeinderates über die Jahresanträge.

Weiterhin müssen die Anträge vorab mit der Regierung von Oberbayern vorbesprochen und abgestimmt werden. Dies ist erfolgt.

Der anliegende Antrag basiert auf der **Fortschreibung des Vorjahresantrages**. Im Antrag können nur solche Maßnahmen aufgenommen werden, die sowohl von der Finanzierung als auch von der zeitlichen Umsetzung in 2023 realistisch und realisierbar sind. Gleiches gilt für die Folgejahre.

Seitens der Regierung wurde vor kurzem darauf hingewiesen, dass seit dem Jahr 2016 im Programm Aktive Zentren keine neuen investiven Maßnahmen mehr begonnen worden sind. Die ROB weist ausdrücklich darauf hin, dass die Sanierungsmaßnahme nach §136 BauGB zügig durchzuführen ist. Es wird deshalb dringend empfohlen, die städtebaulichen Missstände kontinuierlich zu beheben. Ein Pausieren ist in der Städtebauförderung nicht vorgesehen, unter Umständen muss die Gesamtmaßnahme abgerechnet werden, was nicht im Sinne der Stadt Fürstenfeldbruck sein kann.

Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben wurde für das **Jahr 2023 und die folgenden Finanzplanungsjahre bis 2026** beiliegender Antrag erarbeitet.

Dabei wurden folgende Maßnahmen, welche im Zuge der Fortschreibung des ISEK (Nr. 1.9) neu bewertet werden und deren Finanzierung in der mittelfristigen Finanzplanung noch nicht aufgenommen wurde, auf den Zeitraum nach 2026 verschoben:

- Umgestaltung Kirchstraße / Pruggmayerweg (Nr. 3.3 und 3.15) und Bullachstraße (Nr. 3.7),
- Wegeverbindungen Volksfestplatz – Viehmarktplatz (Nr. 3.4.2) und Silbersteg Nord (Nr. 3.22) sowie
- einzelne Amperbrücken (Nr. 3.10, 3.11 und 3.14)

Die geplanten Maßnahmen im Bereich Viehmarktplatz Nord (Nr. 3.5.1, 3.5.2 und 3.6) wurden zurückgestellt, da der Zeitpunkt der Umgestaltung vom Zeitpunkt der Bebauung abhängt, welcher gegenwärtig noch nicht absehbar ist. Eine Konkretisierung ist im Zuge der folgenden Jahresanträge geplant.

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

Stadt Fürstenfeldbruck Postfach 1645 82245 Fürstenfeldbruck

Regierung von Oberbayern
- Sachgebiet 34.1 -
Postfach
80534 München

E N T W U R F

Stadtplanung

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>

markus.reize@fuerstenfeldbruck.de

Fürstenfeldbruck, 30.11.2022

Ihr Zeichen/
Ihr Schreiben vom:

Unser Zeichen
(Bitte bei Antwort angeben)

Sachbearbeiter/
Ansprechpartner:

Telefon:

Fax:

41/ Rz

Herr Dachsel

08141 281-4000

08141 282-4000

Herr Reize

08141 281-4100

08141 282-4100

Frau Klein

08141 281-2100

08141 282-2100

Städtebauförderung;

Jahresantrag im Bund / Länder - Städtebauförderungsprogramm 2023 / Innenstadt I Programm Lebendige Zentren

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Fortschreibung der Anträge der Vorjahre - die Sanierungsziele sind seitdem unverändert - möchten wir Ihnen den Stand des Verfahrens mitteilen und den beigefügten Jahresantrag 2023 erläutern.

I. Maßnahmen nach dem Bund- Länder- Programm

Die Maßnahmen:

- Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK-West)
- Feinuntersuchung Augsburger Straße im Bereich zwischen Marktplatz und Marthabräustraße
- Plangutachten Viehmarktplatz
- Wegeverbindung Hauptstraße – Ludwigstraße (Teil 1)
- Umgestaltung Niederbronnerplatz mit Umfeld Knabenschule
- Mehrgenerationenhaus Alte Knabenschule
- Umfeld Schule Mitte (Promenade, Theresianumweg, Vorfeld Doppelturnhalle)
- Umgestaltung Vorplatz Post Bahnhofstraße 2

sind durchgeführt und wurden bereits abgeschlossen.

II. Darstellung des Verfahrensstandes der Einzelmaßnahmen:

1. VORBEREITUNGEN

zu 1.1 ISEK Innenstadt-West

Im Jahr Oktober 2015 wurde das ISEK für den Innenstadtbereich / Marktplatz-West beschlossen. Das Projekt ist mittlerweile fördertechnisch abgeschlossen.

zu 1.2 Vorbereitende Untersuchungen „Künstlervillen“

Die Maßnahme wird gegenwärtig nicht weiterverfolgt. Die bisherigen Untersuchungen der Verwaltung werden in die Fortschreibung des ISEK (s. Punkt 1.9) einfließen.

zu 1.3 Fortschreibung Einzelhandelsgutachten für die Gesamtstadt

Für die Gesamtstadt wurde im Jahr 2010 das bisherige Einzelhandelsgutachten fortgeschrieben, als Grundlage für weitere Ansiedlungen unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf die Innenstadt. Dieses wird nunmehr im Jahr 2022 im Zusammenhang mit einem Gewerbeflächenentwicklungskonzept für die Gesamtstadt im Rahmen des Förderprogramms zur Konversion des Fliegerhorstes fortgeschrieben.

zu 1.4 Rahmenplan „Aumühle und Lände“

Im Bereich der Aumühle und Lände wurde im Jahr 2020 bezüglich der konkreten Gestaltung ein städtebaulicher und landschaftsplanerischer Ideen- und Realisierungswettbewerb durchgeführt. Die förderfähigen Kosten beliefen sich auf ca. 250.000.- €. Diese Maßnahme wurde über das neue Bayerische Städtebauförderungsprogramm „Innen statt Außen“ gefördert. Der derzeit auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses in Bearbeitung befindliche Rahmenplan soll im Jahr 2023 abgeschlossen werden (Kosten: ca. 130.000.- €). Ein entsprechender Förderbescheid liegt bereits vor.

zu 1.5 Feinuntersuchung Augsburger Straße im Bereich zwischen Marktplatz und Marthabräustraße

Die Feinuntersuchung durch das Büro SEP (ohne Kreisverkehr) ist zunächst abgeschlossen und wird ggf. mit Kreisverkehr weitergeführt.

zu 1.6 Plangutachten „Viehmarktplatz“

Im Bereich Viehmarktplatz wurde in den Jahren 2016 und 2017 aufbauend auf den Ergebnissen des Moderationsverfahrens (s. Punkt 1.1) bezüglich der konkreten Gestaltung ein Plangutachten (Mehrfachbeauftragung) mit drei Planungsbüros durchgeführt. Der Beschluss zum weiteren Vorgehen ist im Jahr 2021 geplant. Die Kosten betragen ungefähr 340.000.- €. Seitens der Regierung von Oberbayern wurden förderfähige Kosten in Höhe von 210.000.- anerkannt. Das Projekt ist mittlerweile fördertechnisch abgeschlossen.

zu 1.7 Feinuntersuchung Taubenhaus (s. Pkt. 3.20)

Im Jahr 2023 soll auf Grundlage des Rahmenplans Aumühle und Lände (s. Punkt 1.4) eine Machbarkeitsstudie erfolgen. Die Realisierung ist ab dem Jahr 2025 vorgesehen.

zu 1.8 Feinuntersuchung Fußgängerbrücke östlich der Amperbrücke B2

Seitens der Stadt bestand vor längerer Zeit die Absicht, zwischen dem Bereich Pruggmayrstraße / Kirche St. Magdalena und der Münchner Straße auf Höhe des Stockmeierwegs eine Brückenverbindung für Fußgänger und Radfahrer zu errichten (s. Punkt 3.14). Dies wurde jedoch mangels Verfügbarkeit eines hierfür erforderlichen Grundstücks nicht weiter verfolgt. Mittlerweile wurde das hierfür erforderliche Grundstück an eine Stiftung vererbt, die sich eine derartige Verbindung grundsätzlich vorstellen kann. Die Stadt beabsichtigt, hierfür ab dem Jahr 2027 eine Feinuntersuchung im Sinne einer Machbarkeitsstudie zu beauftragen.

zu 1.9 Fortschreibung Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK):

Im Oktober 2015 wurde das ISEK für den Innenstadtbereich / Marktplatz-West beschlossen (s. Punkt 1.1). Dieses soll ab dem Jahr 2023 für die Gesamtstadt fortgeschrieben werden (Kosten: ca. 400.000.- €). Ein entsprechender Förderantrag wird noch im Jahr 2022 gestellt.

2. GRUNDERWERB

Für etwaige Grunderwerbskosten werden keine Fördermittel beantragt.

3. BAU-/ ORDNUNGSMASSNAHMEN

zu 3.1.1 Ausbau Wegeverbindung Niederbronnerplatz - Park am Marthabräuweiher

Im Jahr 2014 wurde die gestalterische Aufwertung der Wegeverbindung vom Niederbronnerplatz zum Park am Marthabräuweiher (sog. Promenade) durchgeführt. Die Kosten betragen insgesamt ungefähr 290.000 €.

zu 3.1.2 Vorfeld Doppelturnhalle (Erweiterung Parkplatz)

Im Zuge der Umgestaltung des Ausbaus Wegeverbindung Niederbronnerplatz - Park am Marthabräuweiher (Maßnahme 3.1.1, s. o.) wurde im Jahr 2014 der Parkplatz vor der Doppelturnhalle erweitert. Die Kosten betragen ungefähr 122.000 €.

zu 3.2 Ausbau Theresianumweg

Im Zusammenhang mit dem im Jahr 2014 abgeschlossenen Umbau des ehemaligen Graf-Rasso-Gymnasiums zu einer Grundschule, wurde der Theresianumweg zusammen mit dem Schulvorfeld umgestaltet. Die Kosten betragen insgesamt ungefähr 375.000 €. Es sind nach Abzug von Ausbaubeiträgen förderfähige Kosten in Höhe von ca. 224.000 € angefallen.

zu 3.3 Ausbau Kirchstraße (Abschnitt Marktplatz – Schulweg)

In Fortführung des abgeschlossenen Umbaus „Marktplatz“, der in Stadtrat und Bevölkerung eine überwiegend positive Resonanz gefunden hat, ist die Umgestaltung der Kirchstraße einschließlich des Kirchvorplatzes bei St. Magdalena vorgesehen. Dazu soll dieser Bereich mit seiner historischen Bausubstanz gestalterisch aufgewertet und umfassend verkehrsberuhigt werden, wobei die Erschließungsfunktion gesichert sein soll.

Die Gesamtkosten belaufen sich nach Schätzung durch das Büro SEP auf ca. 515.000 €. Die Realisierung ist ab dem Jahr 2027 vorgesehen.

zu 3.4.1 Wegeverbindungen Hauptstraße – Ludwigstraße und Pucher Straße – Schöngeisinger Straße

Diese Wegeverbindungen sind im Teilbebauungsplanentwurf 1/1a (Bereich Innenstadt West) enthalten. Die Realisierung des ersten Abschnitts (Brezngasserl) der Wegeverbindungen Hauptstraße – Ludwigstraße ist im Jahr 2016 erfolgt. Die Realisierung der übrigen Wegeverbindungen soll nach Abschluss der geplanten Hochbaumaßnahme im Jahr 2023 erfolgen. Ein entsprechender Förderbescheid liegt bereits vor.

zu 3.4.2 Wegeverbindungen Volksfestplatz – Viehmarkt bzw. Innenstadt

Im Zuge des Moderationsverfahrens Viehmarkt hat sich herauskristallisiert, dass eine Aufwertung der Wegeverbindungen zwischen dem Parkplatz auf dem Volksfestplatz und dem Viehmarktplatz entlang des sog. Telekom-Areals eine große Bedeutung zukommt, um zukünftig die Zahl der Parkplätze auf dem Viehmarktplatz reduzieren zu können. Als erste Maßnahme soll deshalb bereits ab dem Jahr 2023 die Querungen der Unfallstraße gestalterisch aufgewertet werden. Ab dem Jahr 2025 soll im Zuge einer geplanten städtebaulichen Entwicklung des Telekom-Areals der mittlere Abschnitt aufgewertet werden. Die Baukosten betragen hierfür insgesamt ca. 70.000 €.

Ab dem Jahr 2027 sollen dann planerisch die parallel verlaufenden Wegeverbindungen zum Viehmarktplatz sowie zur Hauptstraße (Marktplatz) im Bereich der Jakob-Groß-Straße und der Aumillerstraße überplant werden (Kosten: ca. 80.000 €).

zu 3.5.1 Verkehrsberuhigung Ludwigstraße / Viehmarktplatz Nord

Die Umgestaltung des nördlichen Viehmarktplatzes incl. Viehmarktstraße sowie der Anschluss im Bereich der Ludwigstraße sollen erst nach Fertigstellung der Tiefgarage (s. Punkt 3.6) sowie der Bebauung (s. Punkt 3.5.2) erfolgen. Die Gesamtkosten für die Umgestaltung betragen nach derzeitigen Schätzungen ca. 2,9 Mio. €. Der Zeitpunkt der Umgestaltung ist abhängig vom Zeitpunkt der Bebauung, welcher gegenwärtig noch nicht absehbar ist.

zu 3.5.2 Marktgebäude mit Überdachung/ Viehmarktplatz

Im Zusammenhang mit der Umgestaltung des Viehmarktplatzes (s. Punkt 3.5.1) soll die Errichtung eines Marktgebäudes mit einer Teilüberdachung des Viehmarktplatzes erfolgen. Die Gesamtkosten betragen nach derzeitigen Schätzungen zwischen ca. 1,5 und 4,5 Mio. €, wobei davon ausgegangen wird, dass ein Großteil der Kosten durch einen privaten Investor getragen wird. Der Zeitpunkt der Umsetzung ist derzeit noch nicht absehbar.

zu 3.5.3 Viehmarktplatz Süd

Die Stadt Fürstenfeldbruck hat im Juli 2021 im Rahmen des Sonderprogramm Innenstädte beleben für den südlichen Viehmarktplatz eine Förderzusage für 1 Mio. € förderfähige Kosten (Zuschuss: 800.000 € = 80%) erhalten. In Abstimmung mit der Regierung von Oberbayern können die übrigen Baukosten mit Städtebaufördermitteln aufgestockt werden (Fördersatz: 60%); eventuell ist sogar ein höherer Fördersatz möglich.

Auf Grundlage des Plangutachtens (s. Punkt 1.6) soll nunmehr ab dem Jahr 2023 die Umgestaltung des südlichen Viehmarktplatzes sowie der Anschluss im Bereich der Viehmarktstraße - und der Ludwigstraße erfolgen.

Die Planung soll im Jahr 2022 abgeschlossen werden, die Umsetzung ist im Jahr 2023 geplant. Die Gesamtkosten (Bau- und Planungskosten) für die Umgestaltung betragen nach derzeitiger Kostenberechnung ca. 3,2 Mio. €.

Im Jahr 2021 wurden auf einer Kostenschätzung ca. 2,3 Mio. € als förderfähig anerkannt. Bezüglich einer etwaigen Erhöhung der förderfähigen Kosten steht die Stadt im Kontakt mit Vertretern der Regierung von Oberbayern. Bis jetzt liegt ein Förderbescheid für förderfähige Kosten in Höhe von insgesamt 1,5 Mio. € vor.

zu 3.6 Öffentliche Tiefgarage / Viehmarktplatz

Im Zuge der Umgestaltung des Viehmarktplatzes (s. Punkte 3.5.1 und 3.5.2) soll unter dem nördlichen Viehmarktplatz eine öffentliche Tiefgarage errichtet werden, die durch die Stadt finanziert wird. Die genaue Größe wird im Zuge des Plangutachtens festgelegt (s. Punkt 1.6). Bei 145 Stellplätzen ergäben sich nach den aus der bisherigen Planung bekannten Kosten, Gesamtkosten in Höhe von ca. 6,1 Mio. €. Seitens der Regierung von Oberbayern wurde signalisiert, dass für dieses Projekt wie in vergleichbaren Fällen die bisherige Grenze an förderfähigen Kosten (max. 10.000 € / Stellplatz) aufgehoben werden kann, so dass sich die Förderung deutlich erhöht. Der Zeitpunkt der Umgestaltung ist abhängig vom Zeitpunkt der Bebauung, welcher gegenwärtig noch nicht absehbar ist.

zu 3.7, 3.8, 3.9 Verkehrsberuhigung und Neugestaltung der Zufahrt zur Aumühle (Bullachstraße und Leonhardsplatz):

Für den Bereich der Aumühle / Stadtwerke mit dem historischen Bereich der Bullachstraße bis zum Leonhardsplatz wurde im Rahmen einer Feinuntersuchung geklärt, wie die derzeit stark versiegelten Freiflächen um die Aumühle im Rahmen einer Nachfolgenutzung verbessert und gesichert werden können. Die Feinuntersuchung wurde durchgeführt, mit dem Ergebnis, dass ein Ausbau der Bullachstraße möglich ist. Im Bereich der Aumühle soll nunmehr seitens der Stadt lediglich der Vorbereich zwischen Stadtbibliothek und dem ehemaligen Stadtwerkeareal in Verlängerung der Bullachstraße umgestaltet werden. Der Stadtrat hat in der Sitzung am 24.06.2008 abgelehnt, die Planung einer Straßenverbindung zwischen Fürstenfelder Straße und Bullachstraße (Durchstich) weiter zu führen. Die Umgestaltung soll, ohne Durchstich, wie bisher über den Leonhardsplatz erfolgen. Hierzu werden Maßnahmen zur Verkehrsreduzierung geprüft, die eine niveaugleiche Umgestaltung (verkehrsberuhigter Bereich) zulässt. Die Umgestaltung des Leonhardsplatzes ist im Jahr 2026 vorgesehen. Die Umgestaltung der des Bereichs vor der Stadtbibliothek am Ende der Bullachstraße ist ebenfalls ab dem Jahr 2026 vorgesehen.

zu 3.10 Fortführung der Wegeverbindung Kneipp-Insel/Amperbrücke

Mit den von dieser Wegeverbindung betroffenen Grundstückseigentümern ist eine kurzfristige Einigung leider immer noch nicht zu erwarten. Eine Realisierung wird daher voraussichtlich frühestens ab dem Jahr 2027 möglich sein.

zu 3.11 Amperstege (Kanalsteg, Ampersteg)

Gemäß Sanierungskonzept und Feinuntersuchung Bullachstraße ist die Schaffung einer zusätzlichen Brückenverbindung von der Aumühle über die Kneippinsel zur Ledererstraße vorgesehen. Die Planung und Realisierung sind frühestens ab dem Jahr 2027 geplant.

zu 3.12 Wegeverbindung von der Schöngesinger Straße auf der Höhe des City-Points zur Lände (Brücke Biomarkt)

Für diese Wegeverbindung hat sich die Stadt auf dem Areal Schöngesinger Straße 47 ein Wegerecht gesichert. Für die Gestaltung der Verbindungsbrücke soll im Jahr 2023 ein Plangutachten erfolgen. Die Maßnahme soll spätestens im Jahr 2024 realisiert werden.

zu 3.13 Kommunales Förderprogramm zur Innenhofbegrünung

Wie bereits in den letzten Jahren soll im Sanierungsgebiet Innenstadt neben der Erhöhung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum auch eine Verbesserung der Freiflächenqualität im privaten Bereich angestrebt werden. Hierzu sollen Privatpersonen im Rahmen eines kommunalen Förderprogramms Fördermittel von der Regierung von Oberbayern und von der Stadt Fürstenfeldbruck erhalten. Entsprechende Förderrichtlinien wurden erarbeitet und sind seit dem 01.06.2004 in Kraft. Nach derzeitigem Stand ist jährlich ein Fördertopf (förderfähige Kosten) von 20.000 € vorgesehen.

Mittelfristig ist beabsichtigt, dieses Programm auf Maßnahmen zur Dachbegrünung umzustellen.

zu 3.14 Fußgängersteg entlang der Amper

Zwischen Amperbrücke und der Kirche St. Magdalena soll entlang des Nordufers ein Fußgängersteg errichtet werden, um eine attraktive Fußwegverbindung in das Quartier östlich des Marktplatzes zu schaffen, ergänzt durch einen Zugang zum Wasser (Slipstelle für Boote). Die Wegeverbindung ist bereits im Sanierungskonzept enthalten und soll nach Osten hin entlang des Friedhofs fortgesetzt werden. Für den ersten Bauabschnitt (Gesamtkosten: ca. 65.000 €) wurden förderfähige Kosten von ca. 55.000 € anerkannt. Die Planung und Realisierung sind ab dem Jahr 2027 geplant. Langfristig ist angedacht, von diesem Fußgängersteg aus in Verlängerung der Schulstraße eine Brückenverbindung über die Amper zu schaffen.

zu 3.15 Umgestaltung Pruggmayerstraße und Umfeld St. Magdalena

Zur Aufwertung des öffentlichen Raumes soll der o. g. Bereich umgestaltet werden. Die Aufwertung ist bereits im Sanierungskonzept enthalten. Die Planung und Realisierung sind ab dem Jahr 2027 geplant.

zu 3.16 Neugestaltung Querung Dachauer Straße

Die barrierefreie Umgestaltung der Fußgängerquerung im Bereich der Unterführung unter der Dachauer Straße soll die Anbindung des Quartiers an die nördlich angrenzenden Quartiere verbessern. Seit der Umnutzung des ehemaligen Graf-Rasso-Gymnasiums zu einer Grundschule im Jahr 2014, stellt diese Unterführung wieder eine wichtige Schulwegeverbindung dar. Eine Voruntersuchung durch die Verwaltung sowie die politische Behandlung ist im Jahr 2020 erfolgt. Die Umsetzung soll im Jahr 2023 erfolgen. Gegenwärtig wird für den ersten Bauabschnitt von förderfähigen Baukosten in Höhe von ca. 146.000 € ausgegangen. Ein entsprechender Förderbescheid wird noch im Jahr 2022 erwartet.

zu 3.17 Umgestaltung Augsburger Straße im Bereich zwischen Marktplatz und Marthabräustraße

Im Zusammenhang mit einer geplanten Straßensanierung durch das staatliche Hochbauamt Freising soll dieser Bereich in den nächsten Jahren städtebaulich aufgewertet werden (s. Pkt. 1.5). Die Gesamtkosten belaufen sich auf ca. 600.000 €. Davon fallen ca. 60.000 €

an Planungskosten im Jahr 2026 an. Die Realisierung ist dann ab dem Jahr 2027 vorgesehen.

zu 3.18 Umbau Münchner Straße im Bereich zwischen Amperbrücke und Stockmeierweg

Im Zusammenhang mit einer geplanten Straßensanierung durch das staatliche Bauamt Freising soll dieser Bereich voraussichtlich im Jahr 2026 umgestaltet werden. Die Gesamtkosten belaufen sich auf ca. 600.000 €. Davon fallen ca. 100.000 € Planungskosten an.

zu 3.19 Umbau ehemaliges Lichtspielhaus

Der förderrechtliche Abschluss der Maßnahme ist im Jahr 2020 erfolgt.

zu 3.20 Umbau Taubenhhaus

Im Anschluss an die Verlagerung der Stadtwerke soll im Bereich der ehemaligen Aumühle (Bullachstr. 27) der derzeit leer stehende westliche Gebäudeteil (sog. Taubenhhaus; Baudenkmal) umgenutzt werden. Die Stadt hat mittlerweile das Areal von den Stadtwerken erworben. Im Anschluss soll auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses des Wettbewerbs Aumühle und Lände ein privater Investor gesucht werden. Die Stadt ist bereit, sich an förderfähigen Kosten in Höhe von ca. 600.000 € (incl. Feinuntersuchung, s. Punkt 1.8) zu beteiligen. Im Zuge des weiteren Projektverlaufs wird geprüft, ob eine höhere Beteiligung möglich und sinnvoll ist.

zu 3.21 Umgestaltung Vorplatz Post Bahnhofstraße 2

Die Realisierung und förderrechtliche Abwicklung ist im Jahr 2016 erfolgt.

zu 3.22 Umgestaltung Wegeverbindung Silbersteg

Die Wegeverbindung von der Schöngesinger Straße über den Silbersteg zur Bullachstraße soll analog zur Wegeverbindung Hauptstraße - Ludwigstraße (Brezngasserl; s. Punkt 3.4.1) ab dem Jahr 2027 umgestaltet werden. Die Gesamtkosten für den nördlichen Abschnitt belaufen sich auf ca. 95.000 €. Der südliche Abschnitt ist erst nach Abschluss des Wettbewerbs Aumühle und Lände (s. Punkt 1.4) bzw. der Neubebauung im Bereich des ehemaligen Stadtwerkeareals sinnvoll.

zu 3.23 Neubau Wegeverbindung „Deichensteg“

Die vorhandene Fußgängerbrücke (sog. „Deichensteg“) zwischen der Emmeringer Straße und der Weiherstraße soll im Jahr 2025 erneuert und in diesem Zuge als Brückenverbindung für Fußgänger und Radfahrer ausgebaut werden.

Die Gesamtkosten für den nördlichen Abschnitt belaufen sich nach ersten groben Schätzungen auf ca. 680.000 €. Mit den Planungen soll im Jahr 2024 begonnen werden.

4. Sonstiges

zu 4.1 Verfügungsfonds Stadtmarketing

Es ist ein Verfügungsfonds Stadtmarketing geplant. Die Finanzierung der privaten Seite erfolgt durch die Stadtmarketinggruppe des Gewerbeverbandes Fürstenfeldbruck. Die förderfähigen Kosten betragen zunächst 25.000 €.

Über den Verfügungsfonds sollen überwiegend Maßnahmen für den Strukturaufbau eines Innenstadtmarketings „Akteure gemeinsam aktiv“ (Veranstaltungen, Aktionen und Planungen) erfolgen. Es ist angedacht, im Folgejahr über den Verfügungsfonds den Aufbau einer Interessengemeinschaft als Grundlage für ein aktives Innenstadtmarketing und Flächenmanagement zu finanzieren. Dabei ist vorgesehen, den Verfügungsfonds auf insgesamt ca. 30.000 € zu erhöhen.

III. Jahresantrag 2023:

In dem beiliegenden Jahresantrag zur Aufstellung des Bund / Länder Städtebauförderungsprogramms für 2023 werden für das Programmjahr folgende Maßnahmen angemeldet:

- Fortschreibung Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)
- Feinuntersuchung Taubenhaus
- Umgestaltung Bereich Viehmarktplatz Süd (Bau)
- Wegeverbindung Schöngesinger Straße ab Höhe City Point zur Lände (Brücke)
- Kommunales Förderprogramm zur Innenhofbegrünung
- Neugestaltung Querung Dachauer Straße
- Verfügungsfonds Stadtmarketing

Die Stadt verpflichtet sich, für sämtliche angemeldeten Maßnahmen alle sich bietenden Einnahmemöglichkeiten auszunutzen und somit den beantragten Zuschussbedarf zu reduzieren. Die angemeldeten planerischen Maßnahmen und Zielsetzungen werden - vorbehaltlich der Beschlussfassung des Stadtrates - in das neue Investitionsprogramm 2023 bis 2026 einfließen. Die baulichen Maßnahmen werden erst in die mittelfristige Finanzplanung einfließen, wenn genauere Erkenntnisse aus den Vorbereitenden Untersuchungen vorliegen. Der Stadtrat hat den Jahresantrag 2023 in der Sitzung am 25.10.2022 in der beiliegenden Fassung beschlossen.

Für Rückfragen bzw. nähere Erläuterungen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

Erich Raff
Oberbürgermeister

Jahr

2023

Jahresantrag zum Städtebauförderungsprogramm

Anlage 2 StBauFR

Zutreffendes bitte ankreuzen oder ausfüllen

1. Zuwendungsempfänger					
<input checked="" type="checkbox"/> Stadt <input type="checkbox"/> Markt <input type="checkbox"/> Gemeinde			Name		
			Fürstenfeldbruck		
Anschrift			Telefon		
Hauptstraße 31, 82256 Fürstenfeldbruck			08141/28-1-2100 o. 4100		
Auskünfte erteilt			Telefax		
Frau Klein o. Herr Reize			08141/28-2-2100 o. 4100		
2. Zur Förderung beantragte Maßnahme					
<input checked="" type="checkbox"/> Sanierungsmaßnahme <input type="checkbox"/> Entwicklungsmaßnahme <input checked="" type="checkbox"/> Gesamtmaßnahme <input type="checkbox"/> Einzelvorhaben		Bezeichnung (z.B. Altstadt, Untersuchungsgebiet, Sanierungsgebiete ...)			
		I "Innenstadt" (Programm Lebendige Zentren)			
Die Maßnahme wird gefördert seit		Jahr	voraussichtlicher Abschluß	Jahr	
		2008		2028	
3. Stand der Förderung				Tsd. €	
voraussichtlich insgesamt förderfähige Kosten nach den StBauFR				20.175	
bisher zugeteilte Fördermittel für förderfähige Kosten von insgesamt					
./. bisher bewilligte Fördermittel für förderfähige Kosten von insgesamt				1.910	
= Bewilligungsreste für förderfähige Kosten, die neben den Einnahmen nach beiliegender Aufstellung bis Jahresende noch verwendet werden					
4. Programmanmeldung		Programmjahr	Vorausschau für die drei Fortschreibungsjahre		
		2023	2024	2025	2026
		Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
voraussichtlich insgesamt anfallende förderfähige Kosten (s. S. 2 ff)		2.061	600	910	1.720
./. Einnahmen der Gesamtmaßnahme lt. Anlage					
= tatsächlicher Bedarf förderfähiger Kosten		2.061	600	910	1.720
5. Erklärungen					
Wir beantragen für die auf den folgenden Seiten aufgeführten Einzelmaßnahmen und deren voraussichtlich förderfähige Kosten die Bereitstellung der entsprechenden Städtebauförderungsmittel zum höchstmöglichen Fördersatz (ggf. nach Abzug evtl. Einnahmen). Wir versichern, daß die erforderlichen gemeindlichen Eigenmittel im Haushaltsplan bzw. im Entwurf hierzu eingestellt und die für die drei Fortschreibungsjahre angemeldeten Beträge der mehrjährigen Finanzplanung zugrunde gelegt werden.					
Ort, Datum					Dienstsiegel
Fürstenfeldbruck, 30.11.2022					
Erich Raff Oberbürgermeister					

Erläuterungen zum Jahresantrag 2023

angemeldete Einzelmaßnahmen z.B. <u>Sanierungsgebiet II</u> Ausbau des Baudenkmals Heugasse 2 (Fl.-Nr. 371) für 4 Wohnungen Gesamtkosten: 1,2 Mio €, Finanzierung	förderfähige Kosten in Tsd. €					
	voraus- sichtlich insgesamt förderfähig	davon bisher bereits bewilligt	vorgese- hen im Pro- grammjahr	vorgesehen in den drei Fortschreibungsjahren		
			2023	2024	2025	2026
1. Vorbereitungen						
1.1 ISEK Innenstadt-West	80	80				
1.2 Vorb. Untersuchungen Künstlervillen	8					
1.3 Einzelhandelsgutachten Gesamtstadt	44	34				
1.4 Rahmenplan Aumühle und Lände	132	132				
1.7 Feinuntersuchung Taubenhaus	20		20			
1.8 Feinuntersuchung Fußgängersteg östlich Amperbrücke B2	20					
1.9 Fortschreibung Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)	400		300	100		
3. Bau-/Ordnungsmaßnahmen Innenstadt						
3.3 Ausbau Kirchstraße (Abschnitt Marktplatz-Kirche)	515					
3.4.1 Wegeverbindungen Hauptstraße - Ludwigstr. u. Pucher- Schöng. Str.	250	109				
3.4.2 Wegeverbindungen Volksfestplatz - Viehmarktplatz bzw. Innenstadt	150					
3.5.1 Verkehrsberuhigung Ludwigstr./ Viehmarktplatz Nord	2.900					
3.5.2 Marktgebäude mit Überdachung	1.000					
3.5.3 Viehmarktplatz Süd	3.200	1.500	1.300	400		
3.6 Öffentliche TG Viehmarkt 145 Stps	6.100					
3.7 Verkehrsberuhigung u. Neugestaltung Bullachstraße	620					
3.8 Freiflächengestaltung Stadtbibliothek	360					360
3.9 Umgestaltung Leonhardsplatz u. Teilbereich Bullachstr. (unmittelbarer Kirchenumgriff) u. Verkehrsberuhigung	300					300
3.10 Fortführung der Wegeverbindung v.d Kneippinsel zur Amperbrücke/ Leon- hardsplatz (Uferweg)	242					
3.11 Stege über die Amper (2 Stege)	248					
3.12 Wegeverbindung Schöngesinger Str. zur Lände (Brücke Biomarkt)	250		250			
3.13 Kommunales Förderprogramm zur Innenhofbegrünung	80		20	20	20	20
3.14 Fußgängersteg zw. Amperbrücke und St. Magdalena	240	55				
3.15 Umgestaltung Pruggmayerstraße Umfeld St. Magdalena	200					
3.16 Neugestaltung Fußgängerquerung Unterführung Dachauer Straße 1. BA	146		146			
3.17 Umgestaltung Augsburgener Str. Süd (Marktplatz bis Marthabräustraße)	600					60
3.18 Umgestaltung Münchner Straße (Amperbrücke bis Stockmeierweg)	600				100	500
3.20 Umnutzung Taubenhaus	580				130	450
3.22 Wegeverbindung Silbersteg Nord	95					
3.23 Neubau Deichensteg	680			50	630	
4. Sonstiges						
4.1 Projektfonds	115		25	30	30	30
Gesamtsumme	20.175	1.910	2.061	600	910	1.720

