



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

Stadt Fürstenfeldbruck
Frau Franziska Wiedemann
Hauptstraße 31
82256 Fürstenfeldbruck

**Landespolitik,
Kommunalpolitik und
Verkehr**

**Bebauungsplan Nr. 94/3I-1 „Südl. Fraunhoferstraße-Ost“
Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

18. September 2023

Sehr geehrte Frau Wiedemann,

die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Beteiligung an o.g. konkretisierenden Bauleitplanverfahren der Stadt Fürstenfeldbruck.

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

Am Nordrand des Stadtgebiets in der Mitte des Industriegebietes Hasenheide Nord östlich der St 2054 im Ostteil eines ehem. Kiesabbau-geländes, von dem die umgebenden Böschungen erhalten sind, soll im Sinne einer Baulückenfüllung zwischen bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten im Bereich der Fl.Nrn. 2531 und 2531/43 sowie Fl.Nr. 2531/40 TF, Gemarkung Fürstenfeldbruck auf ca. 3,9 ha ein eingeschränktes Industriegebiet Gle entstehen.

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

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

Präsident:
Dipl.-Ing. Franz Xaver Peteranderl

Zur Realisierung des Baugebiets Nr. 94/3I der Stadt Fürstenfeldbruck erfolgt eine Entwicklung in zwei einzelnen Bebauungsplänen: Nachdem für den westlichen Bereich des Vorhabens der trinks Süd GmbH der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr.34/3I-1 „Hasenheide Nord-Ost“ im Jahr 2012 in Kraft getreten ist, wird mit Fortführung des o.g. Aufstellungsverfahrens für den östlichen Teilbereich die mittelfristige Planungsabsicht für die zunächst zurückgestellte Überbauung nun planerisch weiterverfolgt.

Hauptgeschäftsführer:
Dr. Frank Hüpers

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

Im nördlichen Plangeltungsbereich (Teilflächen Gle 1 und 2) soll das staatliche Eich- und Beschussamt unterkommen. Der südliche Bereich des Plangebiets Gle 3 soll aufgrund der bestehenden Nachfrage an Handwerks- und Gewerbebetriebe

+++ Im Kundenportal können Sie Musterverträge oder Dokumente hoch- und herunterladen oder Ihre Daten ändern: www.hwk-muenchen.de/kundenportal +++



vermarktet werden. Dieses Planungsziel ist, wie auch schon in der Stellungnahme von Mai 2012 , ausdrücklich positiv hervorzuheben.

Das planerische Vorgehen zur Schaffung weiterer gewerblich nutzbarer Flächen im Stadtgebiet sowie die wirtschaftsfreundlichen Bemühungen der Stadt Fürstenfeldbruck sind von unserer Seite zu befürworten und zu begrüßen. Mit der Bereitstellung neuer Gewerbeflächen können, wie ja auch vorgesehen, auch neue Ansiedlungs- und auch Erweiterungsmöglichkeiten für ortsansässige Handwerksbetriebe geschaffen werden

Wir bitten ausdrücklich darum, im Zuge einer weitergehenden konkretisierenden Planung im Rahmen der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung Einzelhandelsbetriebe im neu geplanten Industriegebiet auszuschließen, um sicherzustellen, dass der Gebietscharakter erhalten wird und um negativen Auswirkungen auf die Entwicklung des Einzelhandels in den zentralen Versorgungsbereichen vorzubeugen.

Mit freundlichen Grüßen

Isabella Höbl
Referentin



AELF-FF • Kaiser-Ludwig-Straße 8 a • 82256 Fürstenfeldbruck

Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck
Sachgebiet 42 – Bauverwaltung
Hauptstraße 31
82256 Fürstenfeldbruck

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
BBP 94/31-1, 10.08.2023

Unser Zeichen, Bitte bei Antwort angeben
AELF-FF-L2.2-4612-24-6-5

Name
Sebastian Lorenz Mitterer

Telefon
0871 9522-5020

Fürstenfeldbruck, 18.09.2023

TÖB-Beteiligung für den Bebauungsplan Nr. 94/31-1 „Südl. Fraunhoferstraße-Ost“

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Fürstenfeldbruck gibt eine gemeinsame Stellungnahme zu den Bereichen Forsten und Landwirtschaft ab.

Forsten:

Das Gelände des Planungsgebietes ist durch die teilweise verfüllte ehemalige Kiesgrube geprägt. Im gültigen FNP ist die Gesamtfläche zur Nutzung als Industriegebiet sowie teilweise als Grünfläche mit Bäumen vorgesehen (vgl. Kapitel 1.3.1 Begründung, S. 9).

Insbesondere an den Böschungen haben sich Gehölze unterschiedlicher Arten vor längerer Zeit eingestellt und bilden teils einen dichten Bestand (vgl. Begründung, S. 9 Abschnitt „Vegetation“). Im Umweltbericht werden die derzeit vorhandenen Gehölze aus Sukzession auf S. 22 beschrieben, darunter das am Südrand liegende Gehölz als silberweidendominiertes „Feuchtgehölz“ von 0,4 ha.

Bei dieser Gehölzfläche im Süden des Grundstückes 2531/0 handelt es sich um Wald im Sinne des Art. 2 BayWaldG. Auf der Fläche befinden sich

typische Waldbaumarten wie die Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Sand-Birke (*Betula pendula*), Silber- und Sal-Weide (*Salix alba* und *caprea*), Aspe (*Populus tremula*) und Robinie (*Robinia pseudoacacia*). Auf Teilflächen kommen Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*) und Waldrebe (*Clematis vitalba*) vor. Durch die Überschirmung ergeben sich walddtypische klimatische und edaphische Bedingungen.

Laut dem Kapitel 3.7 Grünordnung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine neue **Wald**fläche vorgesehen. Auch auf der Planzeichnung ist keine Waldfläche festgesetzt. Dort wo sich jetzt die Waldfläche befindet, ist eine private Grünfläche mit 90% Sträuchern und 10 % Bäumen festgesetzt. Dies ist walddrechtlich nicht als Wald bewertbar.

Walddrechtlich betrachtet sieht der Entwurf des Bebauungsplans eine Rodung nach Art. 9 Abs. 2 BayWaldG vor. Grundsätzlich kann die Stadt FFB mit dem Beschluss einer Satzung nach Art. 9 Abs. 8 BayWaldG eine Rodungserlaubnis erreichen. Dabei sind das Waldgesetz und andere walddrechtliche Vorschriften zu beachten.

Aufgrund der Waldarmut im Bereich des nördlichen Stadtgebiets, der dort durchgeführten Rodungen der vergangenen Jahre, des allgemein walddarmen Landkreises FFB und der entfallenden Walddfunktionen ist zum Ausgleich des Walddflächenverlustes eine ortsnahe flächengleiche Ersatzaufforstung auf bisher nicht forstlich genutztem Land erforderlich. Dieses Vorgehen wurde bereits bei verschiedenen Bebauungsplänen in der Hasenheide praktiziert und ermöglicht die weitere gewerbliche Entwicklung des Gebietes, soweit vorhandene Walddflächen dafür ein Hindernis sind.

Laut Kapitel 5.1.2 wurden aufgrund des Eingriffs bereits naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt. Dabei wurde aber kein Wald begründet, sondern lediglich Maßnahmen in bestehenden Walddflächen (Rotes Moos) durchgeführt. Diese können einen notwendigen walddrechtlichen Ausgleich nicht ersetzen.

Die Ersatzfläche muss tatsächlich für eine Aufforstung nach forstüblichen Grundsätzen zur Verfügung stehen. Die Stadt muss nicht Eigentümer sein. Ein Grundbucheintrag ist nicht erforderlich. Die Pflanzung soll in Abstimmung mit dem Forstrevier Fürstenfeldbruck des AELF stattfinden und innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans fertig gestellt sein. Der sachgerechte Schutz der Pflanzung, Nachbesserungen und Pflege sind zu gewährleisten.

Landwirtschaft:

Es befinden sich in der näheren Umgebung des Planungsgebietes noch weitere landwirtschaftliche Flächen. Daher kann es zu unvermeidbaren Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen durch die Landwirtschaft kommen. Diese können auch am Wochenende, Sonn- und Feiertagen auftreten. Sie sind im ortsüblichen Umfang zu dulden. Die Bauwerber sind auf diesen Umstand hinzuweisen.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbeeinträchtigung während der Erntezeit auch vor 6 Uhr morgens und nach 22 Uhr zu rechnen ist. Die klimatischen Entwicklungen zeigen, dass die Bewirtschaftungs-, Ernte- und Rüstarbeiten nicht mehr den bisherigen Gegebenheiten unterliegen, weshalb auch hier mit nicht mehr im Vorfeld planbaren zeitlichen Verschiebungen zu rechnen ist.

Zudem weisen wir darauf hin, dass durch die Umsetzung des Bauprojektes eine landwirtschaftlich genutzte Fläche verloren geht. Der Verlust landwirtschaftlicher Fläche soll auf ein Mindestmaß beschränkt werden, um eine regionale Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln zu erhalten, zu unterstützen und weiterzuentwickeln.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Sebastian Lorenz Mitterer

An die
Stadt Fürstenfeldbruck
Hauptstraße 31
82256 Fürstenfeldbruck

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

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

1. Vorsitzende:
Eugenie Scherb
Dohlenstraße 1
82223 Eichenau
Telefon: 08141/ 72892
E-Mail:
eugenie.scherb@gmx.de

17.09.23

Betreff: Ihr Schreiben vom 10.08.2023

BBP 94/31-1 „Südl. Frauenhoferstraße-Ost“

Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 Abs.1 BauGB i.V.m. §3 PlanSiG

Verfahren gem. §4 Abs.1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

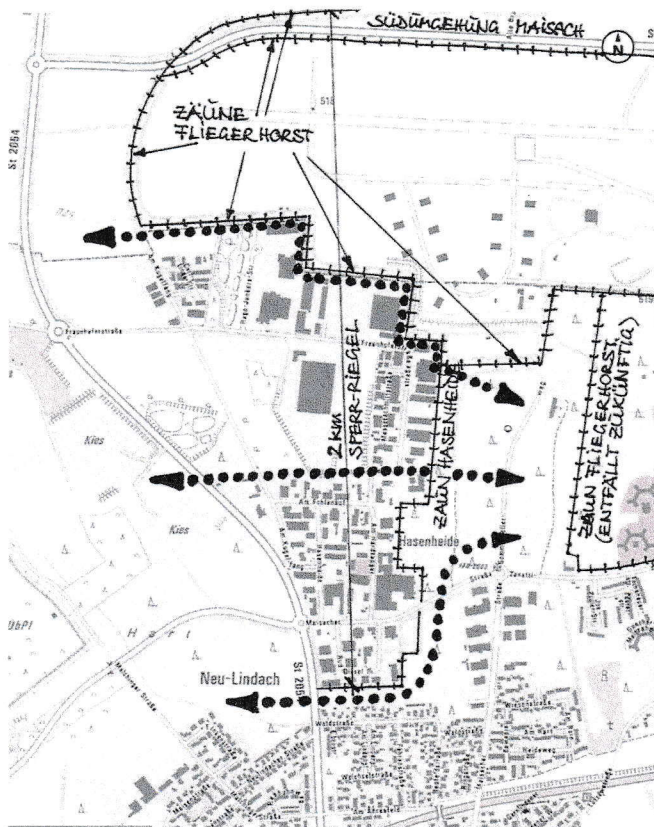
vielen Dank für die Beteiligung an oben genanntem Bebauungsplan-Verfahren. Im Namen des Landesverbandes BUND Naturschutz in Bayern e.V. (BN) nehmen wir wie folgt Stellung.

1. Biotopvernetzung und Wanderkorridore

„Wie aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan hervorgeht, sollte das Gewerbegebiet Hasenheide von einem Netz von breiten Grünachsen in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung durchzogen werden. Obwohl wir auf den Erhalt dieser Grünachsen in unseren Stellungnahmen der letzten Jahre mehrmals hingewiesen haben, wurde vor allem die Ost-West-Achse durch die Bebauungen an der Liebig- und Messerschmittstraße unterbrochen und zerstört oder durch Zaunanlagen versperrt. Zwischen dem südlichen Ortsrand von Maisach und dem Nordrand von Neulindach gibt es für Tiere keine Möglichkeit mehr für eine Ost-West-Wanderung vom westlichen überregionalen Grünzug zu den Wäldern am Fliegerhorst, und damit wird der restliche Naturraum zu klein, z.B. fehlt der erforderliche genetische Austausch.“

Auf Antrag der GRÜNEN wurde im UVT am 10.05.2023 folgendes beschlossen: „Die Verwaltung wird beauftragt, Maßnahmen zur Biotopvernetzung im Industrie- und Gewerbegebiet Hasenheide, vor allem in Ost-West-Richtung im Rahmen der zu erstellenden Biodiversitätsstrategie zu prüfen, nach Prüfung vorzulegen und zu berichten.“

Bankverbindung:
Sparkasse Fürstenfeldbruck
IBAN:
DE94700530700008056814
BIC:
BYLADEM1FFB



Vorschlag für mögliche Biotop-Vernetzung in Ost-West-Richtung (Stadtrat Thomas Brückner)

Besonders wertvoll sind im aktuellen Bebauungsplangebiet die vielfältig bewachsenen Böschungen in den Randbereichen. Es ist bedauerlich, dass die Planer*innen des Eich- und Beschussamtes so unflexibel sind, dass für die Bebauung der gesamte Bewuchs entfernt werden muss. Gerade dieser Böschungsbewuchs trägt zur Kühlung im Hitzesommer bei. Der artenreiche Lebensraum für Vögel, Insekten und Kleintiere wird weitgehend zerstört. Nach den Insekten sterben auch die Vögel aus, weil sie keine Nahrung mehr finden. Für die laut roter Liste Bayern gefährdete Zauneidechse bedeutet das hier - laut Umweltbericht - das Ende der Zauneidechsen-Population.

Trotzdem begrüßen wir es natürlich, dass wenigstens im südlichen Teil des BBP die östliche und die südliche Böschung erhalten bleiben sollen. Gerade die breite südliche Böschung ist ein unerlässlicher Trittstein zur gewünschten Ost-West-Biotopvernetzung.

In diesem Zusammenhang fordern wir die Prüfung, ob die südliche, ca. 35 m tiefe Böschung als öffentlicher Grund festgesetzt und als Teil eines Wanderkorridors dauerhaft gesichert und entwickelt werden kann

(wie bereits im PBA am 19.04.2023 von Stadtrat und Naturschutzreferenten Th. Brückner angeregt).

Ferner lehnen wir die Errichtung eines Schallschutzwalles an dieser Stelle ab, da er zur weiteren Zerstörung des Gehölz- und Baumbestandes führen würde. Wenn erforderlich, würde eine Schallschutzwand einen geringeren Eingriff bedeuten *(wie bereits im PBA am 19.04.2023 ... angeregt).*

2. Fassadenbegrünung

Unter B. Festsetzungen sind unter 5.1.2 Fassadenbegrünung je 2 m Wandlänge mindestens eine Pflanze festgesetzt. Das erscheint uns deutlich zu wenig für eine flächige Fassadenbegrünung.

Wir regen an, je 1m Wandlänge eine Pflanze festzusetzen

(wie bereits im PBA am 19.04.2023 ... angeregt).

3. Insektenfreundliche Beleuchtung und Lichtverschmutzung

Unter B. Festsetzungen sind unter 10.2 insektenfreundliche Beleuchtungen und die Vermeidung von Beeinträchtigungen lichtempfindlicher Fledermäuse und nachtaktiver Insektenarten für Außen- und Straßenbeleuchtung nach verschiedenen Kriterien festgesetzt.

Wir regen an, im Text auf die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben, auf die aktuellen Leitlinien des Bayr. Umweltministeriums und auf die Vorgaben der Kommunalrichtlinie der Nationalen Klimaschutz-Initiative zu verweisen

(wie bereits im PBA am 19.04.2023 ... angeregt).

Für den Erhalt von Dunkelmöbeln regen wir an, die Beleuchtungen bereits um 20:00 Uhr abzuschalten. Wir gehen davon aus, dass nach 20:00 Uhr in den Ämtern kein Besucherverkehr mehr stattfindet. Bitte auch in der Begründung unter Punkt 3.4.5 ändern.

4. Baumpflanzungen

Unter B. Festsetzungen werden unter 11.4 nicht wie bei anderen Bebauungsplänen je angefangenen 200 m² Grundstücksfläche ein Baum 1. Ordnung gepflanzt, sondern je 500 m².

Wir regen an, einheitlich mit anderen Bebauungsplänen je angefangenen 200 m² unbebauter Grundstücksfläche einen Baum 1. Ordnung festzusetzen.

(wie bereits im PBA am 19.04.2023 ... angeregt).

5. Nisthilfen für geschützte Vogel- und Fledermausarten

Unter B. Festsetzungen werden unter 11.14.2 Nisthilfen zur Herstellung und Förderung von Brutbiotopen festgesetzt. Dafür „sind bauseitig an allen

Gebäudeseiten Einbau-Nistkästen für Mauersegler und Schwalbenarten ~~vorzusehen~~
(1 Nistkasten je 20 m Fassadenlänge).

Wir bitten darum, den Text um Einbaukästen für Fledermäuse zu ergänzen.

6. Vogelfreundliche Bebauung

Eine weitere, noch fehlende Festsetzung ist die Minimierung der Kollisionsgefahr bei Verglasungen. Zusammenhängende Glasflächen bzw. spiegelnde Fassadenelemente ab einer Größe von 6 m²-transparente Windschutzelemente, freistehende Glaswände, transparente Durchgänge, Übereckverglasungen und Scheiben mit stark reflektierender Beschichtung (>30 % Außenreflexionsgrad) stellen tödliche Gefahren für Vögel dar.

Wir regen deshalb an, wirksame Maßnahmen gegen Vogelschlag gemäß dem Leitfaden von Schmid et al. (2012) – Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht, Schweizerische Vogelwarte Sempach, festzusetzen. Für zusammenhängende Glasflächen mit einer Flächengröße von 3 m² bis 6 m² sind als Mindestanforderung gegen Vogelschlag nur Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 % zu verwenden, soweit keine wirksameren Maßnahmen gegen Vogelschlag aus dem o. g. Leitfaden durchgeführt werden.

7. Baumschutzverordnung

Unter C. Hinweise, 2.1. Örtliche Bauvorschriften wird auch eine Baumschutz-VO aufgelistet. Da Fürstenfeldbruck über keine Baumschutzverordnung verfügt, regen wir an, zumindest für das neue Baugebiet eine Baumschutzverordnung zu verabschieden.

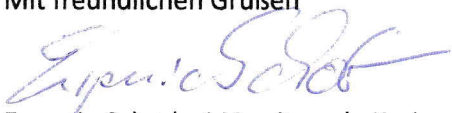
8. Ausgleichsfläche für Zauneidechse:

Im Umweltbericht werden unter Punkt 5.2.3 Mängel an der bestehenden Ausgleichsfläche wie fehlende Hecken und Sträucher beschrieben.

Wir fordern, dass diese Mängel behoben werden, da ansonsten die Ausgleichsmaßnahme als nicht umgesetzt gewertet werden muss.

Wir bitten Sie unsere Anregungen und Bedenken wohlwollend zu prüfen.

Mit freundlichen Grüßen



Eugenie Scherb, 1.Vorsitzende Kreisgruppe Fürstenfeldbruck

gez. Thomas Brückner, Vorstandsmitglied Kreisgruppe Fürstenfeldbruck

Von: Netter-Schulte, Gabriele (StBA Freising) <Gabriele.Netter-Schulte@stbafs.bayern.de>
Gesendet: Mittwoch, 20. September 2023 12:38
An: Bauleitplanung Fürstenfeldbruck; Peischl, Florian
Cc: Kronthaler, Andreas (StBA Freising); Schorn, Berthold (StBA Freising)
Betreff: WG: Stellungnahme - TÖB-Beteiligung für den Bebauungsplan Nr. 94/31-1 „Südl. Fraunhoferstraße-Ost“

Sehr geehrte Damen und Herrn,
sehr geehrter Herr Peischl,

im Rahmen der TÖB-Beteiligung für den Bebauungsplan Nr. 94/31-1 „Südl. Fraunhoferstraße-Ost“ nimmt das staatliche Bauamt Freising für die Freistaatsfläche mit dem Bereich des Eich- und Beschussamts südl. Fraunhoferstraße wie folgt Stellung:

seitens des Fachbereiches Straßenbau besten keine Einwände.

seitens des Fachbereiches Hochbau besteht Einverständnis, bis auf folgende Einwände:

der **Umgriff des B-Plans** weicht im Nord-Osten zu den Flurstücken Nr. 2536/45 und 46 und 39 von der Grundstücksgrenze des Staatlichen Grundstücks ab. Bitte hier den Umgriff anpassen, so dass Umgriffsgrenze und Grundstücksgrenze sich decken.

Maß der baulichen Nutzung

Die Abgrenzung zwischen Gle 1 und Gle 2 bitten wir auf die Mitte des Grundstücks des Eich- und Beschussamts nach Süden zu verschieben. Die zugrunde liegende Studie darf die künftige Planung nicht einschränken.

Baugrenzen (B.4.1.) und Böschung (B.3.5.4.)

Da es für das Gle 1 und Gle 2 noch keine Planung gibt, bitten wir die Baugrenzen so weit wie möglich zu fassen. Die Baugrenzen sollten daher jeweils bis zu den festgesetzten Grünflächen erweitert werden. D.h. die Baugrenze im Westen gerade durchziehen ohne den 3m Rücksprung. Im Osten und im Süden bitten wir die Baugrenze an die Grünstreifenkante zu verlegen, sowie die Ausbildung des Grünstreifen eben ans Gebäude heranzuführen zu dürfen, ohne eine künstliche neue Böschung mit Stützwand und Berme herstellen zu müssen. Die Böschung im Osten mit 1m Stützmauerhöhe und Berme und 3m Abstand zum Gelände widerspricht auch dem Sicherheitsanspruch mit Einsehbarkeit der Fassade des Eich- und Beschussamts. Hier soll keine Böschung, sondern eine ebene übersichtliche Fläche sein.

Fassadenbegrünung (B.5.1.2)

Die Festsetzung alle 2m eine Kletterpflanze lässt sich mit der künftigen Planung aus Sicherheitsgründen so nicht realisieren. Hier würde eine entsprechende prozentuale Festsetzung mit den Sicherheitsanforderungen und einer Fassadenbegrünung konform gehen.

Ver- und Entsorgung (B.7.2.3.9.)

Der Tankwagenprüfstand muss zulässig sein. Diese Festlegung darf die Realisierung des Tankwagenprüfstandes nicht ausschließen, dessen genaue Lage und Umgriff noch nicht bekannt sind.

Pflanzmaßnahmen (B.11.7.)

Es fehlen hier noch Pflanzen die an der Fassade auf den Schattenseiten ohne Rankgerüst (sicherheitsbedingt nicht erlaubt) gepflanzt werden dürfen. Wir schlagen die Aufnahme von Efeu und wildem Wein etc. vor.

Mit freundlichen Grüßen
Gabriele Netter-Schulte
Bauberrätin

Staatliches Bauamt Freising
Abteilungsleitung L1
Am Staudengarten 2a
85354 Freising

Telefon: +49 (8161) 932-1500
Fax: +49 (8161) 932-3301
E-Mail: gabriele.netter-schulte@stbafs.bayern.de
Internet: <http://www.stbafs.bayern.de>

Von: Peischl, Florian <Florian.Peischl@fuerstenfeldbruck.de>
Gesendet: Freitag, 18. August 2023 12:55
An: Scharff, Jelena (IMBY) <Jelena.Scharff@immobilien.bayern.de>; Haak, Renate (IMBY) <Renate.Haak@immobilien.bayern.de>; Kronthaler, Andreas (StBA Freising) <Andreas.Kronthaler@stbafs.bayern.de>; Netter-Schulte, Gabriele (StBA Freising) <Gabriele.Netter-Schulte@stbafs.bayern.de>; Thomas Wild <thomas.wild.architekt@web.de>; Peter Schneider <info@sigmetum.de>; buero@avega-alpen.de; Weigl, Christian <Christian.Weigl@mbbm.com>
Cc: Kieser, Christian <Christian.Kieser@fuerstenfeldbruck.de>; Dachsel, Johannes <Johannes.Dachsel@fuerstenfeldbruck.de>; Reize, Markus <markus.reize@fuerstenfeldbruck.de>; Wiedemann, Franziska <Franziska.Wiedemann@fuerstenfeldbruck.de>; Schnödt, Andreas <Andreas.Schnoedt@fuerstenfeldbruck.de>
Betreff: Bebauungsplan Nr. 94/3I-1 "Südl. Fraunhoferstraße-Ost" - frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung § 3 Abs. 1 / § 4 Abs. 1 BauGB - Auslegung

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir möchten Sie informieren, dass die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung des Bebauungsplanes Nr. 94/3I-1 „Südl. Fraunhoferstraße-Ost“ in der Fassung vom 19.04.2023 gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit

vom 17.08.023 bis einschließlich 18.09.2023

durch geführt wird und die vollständigen Unterlagen hierzu auf der Homepage der Stadt Fürstenfeldbruck unter https://www.fuerstenfeldbruck.de/ffb/web.nsf/id/pa_bebauungsplaene.html veröffentlicht sind.

Sobald uns gewichtige Stellungnahmen und Einwände hierzu zugehen werden wir Ihnen umgehend zukommen lassen. Die übrigen Antwortschreiben werden Sie zum Ende des Auslegungszeitraumes erhalten.

Für Rückfragen bin ich bis zum einschließlich 15.09. für Sie jederzeit erreichbar.

Mit freundlichen Grüßen,

Florian Peischl (geb. Zweckl)
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner (ByAK)

Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck

SG 41 - Stadtplanung, Landschaftsplanung und Grünwesen, Geoinformation

Dienststelle:

Niederbronnerweg 3, 1.OG, Zimmer 104b

82256 Fürstenfeldbruck

Postanschrift: Hauptstraße 31

Tel.: 08141 281-4124

Fax.: 08141 282-4124

florian.peischl@fuerstenfeldbruck.de

stadtplanung@fuerstenfeldbruck.de

www.fuerstenfeldbruck.de



/Stadt.Fuerstenfeldbruck

Bitte beachten Sie, dass **ausschließlich PDF-Dateien** empfangen werden können, **und alle anderen Dateiformate in Quarantäne verschoben werden.**

Generell können Emails bis zu einer **Gesamtgröße** von **25MB** empfangen werden



Bitte prüfen Sie, ob diese Mail wirklich ausgedruckt werden muss!

Von: Haak, Renate (IMBY) <Renate.Haak@immobilien.bayern.de>
Gesendet: Donnerstag, 17. August 2023 16:03
An: Bauleitplanung Fürstenfeldbruck
Cc: Scharff, Jelena (IMBY)
Betreff: WG: TÖB-Beteiligung für den Bebauungsplan Nr. 94/31-1 „Südl. Fraunhoferstraße-Ost“
Anlagen: TÖB-Anlage-Formular.pdf; 2023 TÖB Liste.pdf; 2023-08-10_an TÖB_Schreiben_Online.pdf
Signiert von: Renate.Haak@immobilien.bayern.de

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der TÖB-Beteiligung für den Bebauungsplan Nr. 94/31-1 „Südl. Fraunhoferstraße-Ost“ nimmt die Immobilien Freistaat Bayern für die Freistaatsfläche südl. Fraunhoferstraße wie folgt Stellung:

Baugrenzen

Da es für das Gle3 noch keinerlei Planungen gibt, bitten wir die Baugrenzen so weit wie möglich zu fassen. Im Einzelnen sollten daher die Baugrenzen idealerweise jeweils bis zu den festgesetzten Grünflächen erweitert werden.

Zu 3.1 Städtebauliche Konzeption (Begründung)

„Der südliche Bereich des Plangebiets Gle 3 wird über den Wendekreis der Stichstraße erschlossen und soll aufgrund der bestehenden Nachfrage an Handwerks- und Gewerbebetriebe vermarktet werden.“

Da noch keine Planung für Gle 3 existiert wird gebeten,

- ➔ die Lage und auch die Notwendigkeit des Wendekreises in Gle 3 (sowie Ein- und Ausfahrtsbereich betreffend Gle 3) flexibel zu halten. Bei Ansiedlung eines größeren Gewerbebetriebs könnte eine Wendefläche ggf. auch auf der Gewerbefläche selbst hergestellt werden. Die für den Wendehammer notwendige Fläche geht im Übrigen ebenfalls zu Lasten von möglicher Gewerbefläche; insoweit ist auch hier die Wirtschaftlichkeit auf Seiten des Freistaats Bayern in Frage gestellt.

Zu 3.3.5 Wandhöhe (WH)

Die Festlegung zur Wandhöhe für das Gle 3 weicht von den Festsetzungen des für das westlich angrenzende Gewerbegebiet Trinks geltenden BPlans ab. Dort können um einen Meter höhere Wände realisiert werden. Die Differenzierung ist für uns nicht nachvollziehbar; wir bitten daher hier dieselben Wandhöhen festzusetzen wie im BPl. 94/31.

Zu 3.7 Grünordnung

„Zu 1.: Auf vorhandenen und geplanten Böschungen an der Ostgrenze des Geltungsbereichs sowie einer geplanten dammartigen Geländeerhebung an seiner Südgrenze ...“

Der an Gle 1 und Gle 2 östlich angrenzende Grünstreifen ist schmaler festgesetzt als der angrenzend an Gle 3 gelegene östliche Grünstreifen. Diese Differenzierung ist für uns nicht nachvollziehbar.

- ➔ Wir bitten daher den Grünzug östlich angrenzend an Gle 3 mit lediglich der selben Breite wie östlich angrenzend an Gle 1 und Gle 2 vorgegeben festzusetzen.

Im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan trinks im Jahr 2011 hat der Freistaat Bayern bereits über das gesetzliche Maß hinaus für die künftige Bebauung seines Grundstücks an naturschutzfachlicher Ausgleichsfläche erbracht als geschuldet (im „Roten Moos“ in Haspelmoor).

Wir bitten, dies entsprechend positiv für den Freistaat Bayern anzurechnen bzw. zu honorieren, und den an der Südgrenze zu Gle 3 gelegenen Grünstreifen / die Böschung auf ein Mindestmaß zu reduzieren und zumindest die Hangkante und den Bewuchs entfallen zu lassen, um so ein größeres Baufeld realisieren zu können.

„Zu 4.: Ein Grünstreifen an der Westgrenze des Geltungsbereichs ergänzt bereits vorhandene und hergestellte Grünflächen im westlich benachbarten Bebauungsplan und unterstützt somit seine Wirkung.“

Der Grünstreifen im westlich benachbarten Bebauungsplan ist in der beigegeführten Planzeichnung unterbrochen und somit durchlässig dargestellt.

Da noch keine Planung für Gle3 existiert wird gebeten,

- ➔ auch den hiesigen (westlich Gle 3 gelegenen) Grünstreifen entsprechend durchlässig zu halten, so dass die Möglichkeit besteht, eine Verbindung zwischen den Nachbargrundstücken zu herzustellen.

Mit freundlichen Grüßen

Renate Haak

Immobilien Freistaat Bayern
Regionalvertretung Augsburg
Zeuggasse 3
86150 Augsburg

Tel.: 0821/543129-26

Fax: 0821/543129-11

E-Mail: Renate.Haak@immobilien.bayern.de

Internet: www.immobilien.bayern.de

Datenschutzhinweis:

Informationen zur Erhebung und Verarbeitung personenbezogener Daten bei der Immobilien Freistaat Bayern entnehmen Sie bitte der unter <http://www.immobilien.bayern.de/datenschutz/index.html> abrufbaren „Allgemeine Datenschutzerklärung“. Auf Anfrage erhalten Sie diese auch zugesendet.

Von: Wiedemann, Franziska <Franziska.Wiedemann@fuerstenfeldbruck.de>

Gesendet: Donnerstag, 10. August 2023 13:00

An: info@awb-ffb.de; AELF-FF-Poststelle (aelf-ff) <poststelle@aelf-ff.bayern.de>; Poststelle (ALE Oberbayern) <Poststelle@ale-ob.bayern.de>; Fuerstenfeldbruck@Bayerischerbauernverband.de; Beteiligung (LFD) <Beteiligung@blfd.bayern.de>; fuerstenfeldbruck@bund-naturschutz.de; TOEB.BY@bundesimmobilien.de; ktb.muenchen@deutschebahn.com; impressum.brief@deutschepost.de; PTI23Sued@telekom.de; service@esb.de; pfarramt.erloeserkirche-ffb@elkb.de; pfarramt.gnadenkirche.ffb@elkb.de; poststelle.ffb@pol.hfoed.bayern.de; Planauskunft@FBG.de; Alling, info (gde-alling) <info@alling.de>; Emmering 82275, gemeinde (gde-emmering-82275) <gemeinde@emmering.de>; Maisach, info (gde-maisach) <info@maisach.de>; Olching, info (st-olching) <info@olching.de>; HWK München <info@hwk-muenchen.de>; buergemeister@schoengeising.de; IMBY Augsburg Poststelle (IMBY) <Poststelle.A@immobilien.bayern.de>; bauleitplanung@muenchen.ihk.de; koordinationsanfragen.de@vodafone.com; st-bernhard.fuerstenfeldbruck@ebmuc.de; Landhofkirche, FFB(StBA München 1) <st-magdalena.fuerstenfeldbruck@ebmuc.de>; info@khs-ffb.de; info@kjr.de; fuerstenfeldbruck@lbv.de; brandschutzdienststelle@lra-ffb.de; info@mvv-muenchen.de; pvm@pv-muenchen.de; Raumordnung.Region10.14 (Reg OB) <raumordnung.region10.14@reg-ob.bayern.de>; Dezernat G22 (Reg OB) <DezernatG22@reg-ob.bayern.de>; Luftamt (Reg OB) <luftamt@reg-ob.bayern.de>; rpv-m@pv-muenchen.de; Schulamt Fürstenfeldbruck <buero@schulamt-ffb.de>; Poststelle (StBA Freising) <Poststelle@stbafs.bayern.de>; Klehr, Roland <Roland.Klehr@fuerstenfeldbruck.de>; Eckert, Marcus <Marcus.Eckert@fuerstenfeldbruck.de>; Walleit, Daniel <Daniel.Walleit@fuerstenfeldbruck.de>; Bauordnung, Denkmalpflege <Bauordnung@fuerstenfeldbruck.de>; Doll, Walter <Walter.Doll@fuerstenfeldbruck.de>; Lichtenberg, Christian <Christian.Lichtenberg@fuerstenfeldbruck.de>; Ott (Email FFW) <m.ott@feuerwehr-ffb.de>; info@stadtwerke-ffb.de; umweltbeirat@beirat-ffb.de; Mammendorf, info (vgem-mammendorf) <info@vgmammendorf.de>; Poststelle (WWA-M) <Poststelle@wwa-m.bayern.de>; info@wzv-landsberied.de; Poller, Susanne

(Landesbaudirektion) <Susanne.Poller@lbd.bayern.de>

Betreff: TÖB-Beteiligung für den Bebauungsplan Nr. 94/31-1 „Südl. Fraunhoferstraße-Ost“

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei erhalten Sie die TÖB-Beteiligung für den Bebauungsplan Nr. 94/31-1 „Südl. Fraunhoferstraße-Ost“

Wir werden die Beteiligung künftig nur noch per E-Mail versenden. Sollten Sie Änderungswünsche haben, können Sie sich gerne bei uns melden.

Sie finden die Unterlagen demnächst auf unserer Homepage unter
https://www.fuerstenfeldbruck.de/ffb/web.nsf/id/pa_bebauungsplaene.html

Änderungswünsche, Rückmeldungen oder Ihre Stellungnahme können Sie weiterhin per Post oder an das Funktionspostfach bauleitplanung@fuerstenfeldbruck.de an uns senden.

Freundliche Grüße und vielen Dank,

Franziska Wiedemann

Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck

Sachgebiet 42 - Bauverwaltung

Hauptstraße 31

82256 Fürstenfeldbruck

Tel.: 08141 281-4224

Fax: 08141 282-4224

franziska.wiedemann@fuerstenfeldbruck.de

www.fuerstenfeldbruck.de

Stadt Fürstenfeldbruck
Fr. Franziska Wiedemann
82256 Fürstenfeldbruck

17.09.2023

TÖB-Beteiligung für den Bebauungsplan Nr. 94/31-1 „Südl. Fraunhoferstraße-Ost“

Sehr geehrte Frau Wiedemann,

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

1. Bodenkundliche Baubegleitung

Der Umweltbeirat fordert eine bodenkundliche Baubegleitung (BBB) nach DIN 19639. Dies bietet neben der Gewährleistung der Belange des Bodenschutzes aus unserer Sicht auch für den Bauherren finanzielle Vorteile, die die Kosten für die BBB übersteigen.

Begründung:

Das in der ehemaligen Kiesgrube abgelagerte Bodenmaterial weist in weiten Teilen keine oder nur geringfügige Schadstoffbelastungen auf. Es sollte im Rahmen der BBB geprüft werden, ob nicht ein Teil des Aushubs vor Ort bleiben und vor Ort verwendet werden kann. Es könnte damit auch ein kleiner Hügel im Sektor E modelliert werden. Es wäre insgesamt sowieso zu empfehlen, zusammen mit der gutachterlichen Aushubbegleitung eine BBB zu beauftragen. Mit einem vernünftigen Konzept zum Umgang mit dem Bodenmaterial, bei dem möglichst viel Material vor Ort verwendet wird, kann man sich im Endeffekt viel mehr Geld sparen, als die BBB kostet.

Nicht oder gering belasteter Aushub (sog. Z0 / Z 1.1-Material) wird bei einer Entsorgung in der Regel in Standorte verbracht, die insgesamt gesehen keine bessere Schutzfunktion für das Grundwasser aufweisen, als der derzeitige Standort. Zudem fallen viele Transportfahrten an, weiterhin wird Entsorgungsraum belegt, der sonst anderweitig genutzt werden könnte.

Im Südteil (Sektor E) wäre etwas Platz für einen kleinen Hügel. Der Hügel könnte als Standort für eine Streuobstwiese dienen.

Rechtsgrundlage für die Forderung einer BBB ist Artikel 2 der Mantelverordnung, §4 (5):

Bei Vorhaben, bei denen auf einer Fläche von mehr als 3 000 Quadratmetern Materialien auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht auf- oder eingebracht werden, Bodenmaterial aus dem Ober- oder Unterboden ausgehoben oder abgeschoben wird oder der Ober- und Unterboden dauerhaft oder vorübergehend vollständig oder teilweise verdichtet wird, kann die für die Zulassung des Vorhabens zuständige Behörde im Benehmen mit der für den Bodenschutz zuständigen Behörde von dem nach § 7 Satz 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes Pflichtigen die Beauftragung einer bodenkundlichen Baubegleitung nach DIN 19639 im Einzelfall verlangen. Satz 1 gilt entsprechend, wenn das Vorhaben einer Anzeige an eine Behörde bedarf oder von einer Behörde durchgeführt wird.

2. Grundwasserwärmepumpe

Im Kap. 3.6.6 des „VE_BBP 94-3I-1_Südl. Fraunhoferstraße-Ost_Begründung“ wird ausgeführt, dass der Bebauungsplan für Büro- und Dienstleistungsgebäude die Anwendung des angepassten KfW-Effizienzhausstandard 55 festsetzt, aber nicht wie das erreicht werden soll.

Da dieser Standort sehr günstige Randbedingungen für die Nutzung einer Grundwasserwärmepumpe aufweist empfehlen wir dringend die Nutzung dieser Technologie und verweisen hierzu auch auf die bestehenden Stadtratsbeschlüsse zum Thema Klimaneutralität.

(s. a. Beitrag des Umweltbeirates zu Grundwasserwärmepumpen im Rathaus-Report Juni 2021)

3. Eingriffsregelung

Stellungnahme in Bezug auf die Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG sowie § 1a BauGB:

Nach zusätzlicher Sichtung der Unterlagen der umliegenden, bereits abgeschlossenen Verfahren wird klar, dass Fl.-Nr. 2546/4 und 2545/10 externer Ausgleich für BPlan 94/8 (Am Hardtanger) (und 94/5?) sind. Das ist der südliche Teil des sog. Zauneidechsen-Komplexes.

Fl.-Nr. 2536/38 und Teile von Fl.-Nr. 2547, 2548, 2551, 2552, 2553 und 2555 sind externer Ausgleich für BPlan 94/3I (Hasenheide Nord - Ost (trinks Süd GmbH)). Das ist der nördliche Teil des Zauneidechsen-Komplexes.

Der "Mittelteil" des Zauneidechsenkomplexes markiert laut Planteil und Umweltbericht den externen Ausgleich für den in Aufstellung befindlichen BPlan 94/3I-1 (Südl. Fraunhoferstraße-Ost). Dies sind Teile der Fl.-Nr. 2536, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551 und 2555.

Der Zauneidechsenkomplex ist also gesamthaft zeitlich entkoppelt im Vorhinein im Rahmen einer sog. CEF-Maßnahme (explizit so festgesetzt) aufgewertet worden, sodass folgendes Statement des Vorentwurfes 94/3I-1 **nur teilweise** schlüssig ist:

"Die Umsetzung der Maßnahmen ist bereits im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung Nr. 94/3I „Hasenheide Nord-Ost (trinks Süd GmbH)“ erfolgt. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich."

In diesem Zusammenhang möchten wir aber unbedingt noch einmal auf die Kriterien für CEF-Maßnahmen hinweisen: https://www.lung.mv-regierung.de/dateien/artenschutz_leitfaden_planfeststellung_genehmigung.pdf#page=26

"Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich" trifft es also insofern nicht ganz, als die Wirksamkeit von CEF-Maßnahmen kontinuierlich durch ein Erfolgsmonitoring bestätigt werden muss, um ggf. nachgebessert zu werden (§ 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG). **Monitoring und Nachbesserung wären also auf jeden Fall weitere Maßnahmen, die unbedingt erforderlich sind.**

Aus Gründen der Nachvollziehbarkeit wäre es zudem wirklich gut, wenn dieser Komplex mit seinen formal verschiedenen BPlan-Verfahren zugeordneten Teilbereichen dann auch im sog. Ökoflächenkataster (dreiteilig) auftauchen würde.

Schließlich macht der Umweltbericht ja einen insgesamt positiven Eindruck und die Beschilderung zeugt auch von der "Awareness" der Stadt gegenüber dem projizierten Zielzustand der Kompensationsmaßnahmen (also ganz im Sinne des CEF-Konzeptes). Auf der Karte im FFB WebGIS betrachtet sieht es dagegen aus wie "wurde vergessen"...

Weiterhin möchten wir noch anmerken, dass 94/3I-1 im FFB WebGIS derzeit noch nicht unter "Übersicht Bebauungspläne - Neuaufstellung" auftaucht.

Auch das hat uns bei der Bewertung der Situation anfangs zusätzliche Schwierigkeiten bereitet.

Zusammenfassend:

- CEF-Maßnahmen sind nie abgeschlossen und erfordern unbedingt kontinuierlich fortgeführte Maßnahmen (Monitoring und ggfs. Nachbesserung)
- Der CEF-Maßnahmenkomplex fehlt im Ökoflächenkataster (LFU & FFB WebGIS)
- BBP 94/3I-1 fehlt im FFB WebGIS

Abschließend weisen wir noch darauf hin, dass im Rahmen der bodenkundliche Baubegleitung im Vorfeld u.a. auch Fahrwege für die Baustellenfahrzeuge festgelegt werden, um zu verhindern, dass die Bereiche, die nicht bebaut werden sollen, unnötig belastet werden.

Mit freundlichen Grüßen



G. Tschärke

Vorsitzender des Umweltbeirats