

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 3078/2023

50. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates

Betreff/Sach-antragsnr.	Bebauungsplan Nr. 1/5 "Südl. Schöngesinger Straße - Ost"; Aufstellungsbeschluss			
TOP - Nr.		Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:	41-Ko	Erstelldatum	01.08.2023	
Verfasser	Korbus, Luzie Marie	Zuständiges Amt	Amt 4 Amt 3	
Sachgebiet	41 Stadtplanung, Bauleitplanung, Verkehrsplanung	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2./ 3. Bgm:		
Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss	Vorberatung	24.01.2024	Ö
2	Stadtrat	Entscheidung	30.01.2024	Ö

Anlagen:	<ol style="list-style-type: none">1. Planumgriff2. Antrag auf Vorbescheid: Bauvorhaben Schöngesinger Str. 413. Ausschnitt rechtwirksamer Flächennutzungsplan4. Ausschnitt Entwurf Flächennutzungsplan Neuaufstellung (nicht-wirksam)5. Hochwasserrisikokarte für verschiedene Hochwasserszenarien6. Hochwasserereignis HQextrem mit entsprechenden Wassertiefen
----------	--

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt:

1. Für das in beiliegendem Lageplan (siehe Anlage 1) bezeichnete Gebiet wird der Bebauungsplan Nr. 1/5 „Südl. Schöngesinger Straße - Ost“ aufgestellt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, einen Bebauungsplan-Vorentwurf auszuarbeiten und dem Planungs- und Bauausschuss zur Beschlussfassung vorzulegen.

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

Sachvortrag:

I. Sachstand

In den vergangenen Monaten sind vermehrt Bauvoranfragen bei der Bauverwaltung im Bereich südlich der Schöngesinger Straße (Geltungsbereich siehe Anlage 1) eingegangen, welche allerdings planungsrechtlich nicht zulässig waren.

Der zuletzt eingegangene Antrag auf Vorbescheid (siehe Anlage 2) ist allerdings nach Einschätzung der Verwaltung planungsrechtlich als zulässig zu bewerten, weshalb die Verwaltung nach Rücksprache mit den entsprechenden Fachstellen und umfangreicher Prüfung das Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes sieht, um die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu gewährleisten.

Gegenstand dieses Antrages ist die Errichtung eines Einfamilienhauses mit zwei Kfz-Stellplätzen im südlichen, rückwärtigen Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 1487/9, der Gemarkung Fürstenfeldbruck. Das Gebäude ist mit einer Grundfläche von ca. 255 m², einer Höhenentwicklung von zwei Vollgeschossen mit einem flachgeneigten Satteldach in einem Abstand zur Amper von ca. 13 m geplant und soll als zweiseitige Grenzbebauung (Nordost und Südwest) ausgeführt werden. Der geplante Stelzenbau soll im erdgeschossigen Bereich Platz für die zwei Kfz-Stellplätze, Lager- und Technikraum schaffen. Im Obergeschoss soll eine Wohneinheit entstehen.

Nach Einschätzung der Verwaltung fügt sich das geplante Vorhaben hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll zweifelsohne in die maßgebende nähere Umgebung ein und überschreitet den aus der Umgebung ableitbaren Rahmen nicht. Vergleichbare Bebauungstiefen und Gebäudekubaturen lassen sich im festgelegten Umgriff mehrfach wiederfinden. Auch hinsichtlich der Art der Nutzung fügt sich die geplante Wohnnutzung in die nähere Umgebung ein. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen sind bereits mehrere Wohngebäude genehmigt und ausgeführt worden. Die Erschließung ist im Rahmen des Antrages auf Vorbescheid nicht abgefragt und es bestehen keine Anhaltspunkte, die darauf schließen lassen, dass diese nicht gesichert ist. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können durch das Vorhaben gewahrt werden. Das Bauvorhaben selbst führt für sich betrachtet nicht zu bodenrechtlichen Spannungen.

Nach Einschätzung der Verwaltung ist daher das beantragte Bauvorhaben somit im Ergebnis gem. § 34 Abs. 1 BauGB planungsrechtlich zulässig.

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes und bedarf daher einer wasserrechtlichen Erlaubnis/ Ausnahmegenehmigung des Wasserwirtschaftsamtes nach Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Im Rahmen eines Antrags auf Vorbescheid ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nicht vorgesehen; die erforderliche Ausnahme wird daher erst im Rahmen eines Bauantrages geprüft. Eine Genehmigungsfähigkeit ist unter bestimmten Voraussetzungen nicht auszuschließen. Ein konkretes Baurecht ist somit zwar in diesem Fall von einer wasserrechtlichen Erlaubnis abhängig, aber grundsätzlich möglich.

Hinsichtlich des Kriteriums der Bauweise ist das Bauvorhaben aber durch seine aufgeständerte Bauweise und die beidseitige Grenzbebauung kritisch zu bewerten. Infolge der Bezugsfallwirkung des Bauvorhabens kann es so zu einer unerwünschten städtebaulichen Entwicklung, nämlich zu einer insgesamt zulässigen geschlossenen Bauweise in den hinteren Grundstücksbereichen kommen. Die Gewährleistung des Hochwasserschutzes, die Erhaltung der Blickbeziehungen über die Amper hinweg Rich-

tung Aumühle/ Lände und Kloster sowie eine geordnete Siedlungsentwicklung in diesem Bereich sind dann fraglich.

Die Verwaltung sieht hier das Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes, um die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu gewährleisten und einen zusammenhängenden Grünbereich entlang der Amper zu sichern.

Ziel sollte es sein, das Gebiet zwischen Schöngesinger Straße und Amper im östlichen Bereich zu ordnen und gleichzeitig einen maßgeblichen Beitrag zur Hochwasservorsorge in diesem Überschwemmungsgebiet zu leisten.

Vor dem Hintergrund des Klimawandels und der damit verbundenen erhöhten Wahrscheinlichkeit extremer Regenfälle kann es zunehmend zu Hochwassergefährdungen kommen, deren Ausmaße im Ahrtal 2021 beispielhaft und auf tragische Weise ersichtlich wurden.

Auch nach den ersten Erkenntnissen aus dem Integralen Konzept zum kommunalen Starkregen- Risikomanagement sind im Bereich der Schöngesinger Straße Süd einige sensible Bereiche zu verorten. Dies bekräftigt nochmal, dass in dem hier behandelten Überschwemmungsgebiet und Hochwasserrisikogebiet das Steuerungsinstrument der Bauleitplanung genutzt werden sollte, um das potenzielle Schadensrisiko möglichst zu verringern und für einen geordneten Abfluss des Wassers ausreichend Sorge zu tragen.

II. Planungsrechtliche Situation

Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan (siehe Anlage 3) sieht für den Bereich eine Wohnbaufläche (WB) mit einer Grünfläche entlang der Amper (Wasserfläche) vor. Besonders das südliche Areal des Geltungsbereichs entlang der Amper liegt in einem Überschwemmungsgebiet.

Im Entwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (nichtwirksam) von 2008 (siehe Anlage 4) ist für den o.g. Geltungsbereich im nordöstlichen Bereich ein Mischgebiet (M) dargestellt. Der übrige Bereich ist als Grünfläche dargestellt, welche sich nach der damaligen Neuberechnung des Wasserwirtschaftsamtes 2007 im Überschwemmungsgebiet der Amper befindet.

Der o.g. Geltungsbereich „Südl. Schöngesinger Straße – Ost“ überschneidet sich mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr 1.4 „Vergnügungsstätten im Bereich des Einzugsgebiets Innenstadt“. Der hier zur Aufstellung vorgesehene Bebauungsplan wirkt bei Inkrafttreten in Bezug auf die im Bebauungsplan Nr. 1.4 maßgeblich zu steuernden Vergnügungsstätten nicht ersetzend.

III. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/5 „Südl. Schöngesinger Straße – Ost“ das Gebiet zwischen Schöngesinger Straße und Amper im östlichen Bereich vor allem städtebaulich zu ordnen und auch einen maßgeblichen Beitrag zur Hochwasservorsorge in diesem Überschwemmungs- und Risikogebiet zu leisten.

Durch den o.g. Sachverhalt erwächst gem. § 1 Abs. 3 BauGB zur Einhaltung der Städtebaulichen Entwicklung und Ordnung der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck das städtebauliche Erfordernis zur Aufstellung einer Bauleitplanung.

Grundsätzliche Hauptziele der Bauleitplanung sind:

- Vermeidung möglicher zukünftiger unkontrollierter städtebaulicher Entwicklungen im Übergang zu einem Überschwemmungs- und Risikogebiet.
- Städtebauliche Ordnung der rückwärtigen Grundstücksbereiche südlich der Schöngeisinger Straße.
- Schaffung von Wohnraum in einem städtebaulich anspruchsvollen Siedlungsbe-
reich.
- Sicherung einer straßenbegleitenden Baufläche entlang der Schöngeisinger
Straße.
- Dauerhafte Sicherung eines Grünbereichs entlang der Amper.
- Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes auf Grund der Lage des
Plangebiets in einem Überschwemmungsgebiet bzw. einem Hochwasserrisiko-
gebiet (neuste Berechnungen des Wasserwirtschaftsamtes siehe Anlage 5 und
6)
- Vorbeugender Hochwasserschutz und Risikominderung sowie Verringerung des
Schadenspotentials in hochwassergefährdeten Gebieten und Sicherung des
Wasserabflusses.

IV. Umgriff des Bebauungsplanes

Planungsumgriff:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 15.397 m² und folgende Flurstücke der Gemarkung Fürstenfeldbruck in Gänze:

1488, 1488/2, 1488/3, 1487/2, 1487/3, 1487/4, 1487/5, 1487/6, 1487/7, 1487/8, 1487/9,
1487/10, 1487/11, 1487/12/ 1487/14, 1487/15, 1487/16, 123, 121, 119, 119/1, 119/2,
119/3, 118, 115, 113, 112, 110, 110/1, 110/2

Außerdem liegen Teilflächen der Fl.-Nr. 51, 1499/0 und 1507/0 Gemarkung Fürsten-
feldbruck im Geltungsbereich.

Das Plangebiet ist folgendermaßen begrenzt:

1. Im Norden von der öffentlichen Verkehrsstraße Schöngeisinger Straße.
2. Im Osten von der angrenzenden Bebauung und der Ledererstraße.
4. Im Süden von der Amper.
5. Im Westen von der Schlachthofbrücke.

Eigentumsverhältnisse:

Die Grundstücke im Planungsgebiet befindet sich überwiegend in privatem Eigentum.
Die Teilflächen der Fl.-Nr. 51 und 1499/0 und die Fläche 119 befinden sich im Besitz
der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck.

V. Verfahren

Für das Bauleitplanverfahren wird ein einfacher Bebauungsplan nach § 30 (3) BauGB
im Beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwick-
lung) vorgeschlagen. Die Voraussetzungen hinsichtlich Grundfläche des Bebauungs-
planes und die Einordnung des Bebauungsplanes als Maßnahme der Innenentwicklung
wurden geprüft und sind gegeben.

Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan. Eine parallele An-
passung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

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