

# STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

## Beschlussvorlage Nr. 3167/2023

### 38. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.	Bebauungsplan Nr. 94/3I-1 "Südl. Fraunhoferstraße-Ost"; Billigungsbeschluss			
TOP - Nr.	Ö 5	Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:	41-Pe	Erstelldatum	06.11.2023	
Verfasser	Peischl, Florian	Zuständiges Amt	Amt 4	
Sachgebiet	41 Stadtplanung, Bauleitplanung, Verkehrsplanung	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2. Bgm:		
Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss	abgesetzt	14.12.2023	Ö
2	Planungs- und Bauausschuss	Entscheidung	24.01.2024	Ö

Anlagen:	1 BBP 94-3I-1 Vorentwurf Planzeichnung 2 BBP 94-3I-1 Vorentwurf Festsetzungen 3 BBP 94-3I-1 Stellungnahmen TöB - ohne Hinweise 4 BBP 94-3I-1 Stellungnahmen TöB - mit Hinweisen 5 BBP 94-3I-1 Stellungnahmen TöB - Einwände
----------	---

### Beschlussvorschlag:

#### Der Planungs- und Bauausschuss beschließt:

1. Der Entwurf des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung Nr. 94/3I-1 „Südl. Fraunhoferstraße-Ost“; in der Fassung vom 24.01.2024 wird i. V. mit den im Sachvortrag aufgeführten bzw. in der Sitzung beschlossenen Änderungen gebilligt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans trägt das Datum der Sitzung des Planungs- und Bauausschusses vom 24.01.2024.

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

## Sachvortrag:

### I. Sachstand

Es wurde mit der **Aufstellung des Bebauungsplanes** mit integrierter Grünordnung Nr. 94/3I „Hasenheide Nord-Ost“ und dem darin integrierten vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 94/3I „Hasenheide Nord-Ost (Trinks Süd GmbH)“ in der **Sitzung des Stadtrates am 26.07.2011** die Bauleitplanung für die Flurstücke 2530/1 (Westteil) und 2531 (Ostteil), Gemarkung Fürstenfeldbruck, eingeleitet. Anlass war die Ansiedelung der Fa. Trinks GmbH mit einem Getränke-Logistikzentrum auf der westlichen der beiden o.g. Flurnummern. Der östliche Teilbereich sollte als ein großräumiges „Industriegebiet mit Einschränkung“ (GImE) gem. § 9 BauNVO ausgewiesen werden.

In der Folge wurde nach Durchführung der **frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung** gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB **von 19.04.2012 bis 20.05.2012**, nach Teilung des Bebauungsplanes, lediglich der westliche Teilbereich mit der Ansiedelung der Fa. Trinks baurechtlich zu einem Abschluss gebracht.

Im **Planungs- und Bauausschuss** vom **19.04.2023** wurde der **erneute Vorentwurf** des Bebauungsplans Nr. 94/3I-1 "Südl. Fraunhoferstraße-Ost" mit den in der Sitzungsvorlage aufgezeigten Prüfaufträgen und Änderungen **beschlossen** (siehe Anlage 1 und 2). Die **frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB** erfolgte vom **17.08.2023 – 18.09.2023**. Es wurde hierbei eine **Fristverlängerung** eines Trägers öffentlicher Belange bis zum **02.10.2023** beantragt.

### II. Ergebnisse der Prüfaufträge aus der Sitzung

Es wurden in der Sitzung **Planungs- und Bauausschusssitzung vom 19.04.2023** zu TOP 3 „Bebauungsplan Nr. 94/3I-1 Südl. Fraunhoferstraße-Ost folgende **Prüfaufträge durch das Gremium** gestellt, welche nach Möglichkeit **noch redaktionell in die Vorentwurfsfassung eingearbeitet** werden sollten:

1. Prüfung auf Anwendung der Grundsätze aus der nicht beschlossenen städt. Baumschutzverordnung (BaumSchVO)
2. Textl. Festsetzung 5.1.2: Prüfung auf Kongruenz gegenüber der städtischen Gestaltungssatzung (GestS); Prüfung auf technische Verträglichkeit mit den geplanten Gebäudenutzungen
3. Textl. Festsetzung 11.4: Prüfung auf Kongruenz gegenüber der städtischen Gestaltungssatzung (GestS); Prüfung – Erhöhung der zu pflanzenden Großbäume
4. Textl. Festsetzung 12.3.2.1: Prüfung auf Reduzierung des Modulreihenabstandes; Prüfung auf Erhöhung des zwingenden Flächenanteils an Dachflächenphotovoltaik
5. Textl. Hinweis 2.8: Trennung des textlichen Hinweises in Abfallrecht und Bodenschutzrecht
6. Neuaufnahme textl. Festsetzung 10.2: Insektenfreundliche Beleuchtung und Lichtverschmutzung
7. Neuaufnahme textl. Festsetzung 11.15: Nisthilfen für geschützte Vogel- und Fledermausarten

Zu 1) Auszug aus der erneuten Kartierung 2020: *„Die ehemals magere Böschung ist inzwischen stark verbusch (v.a. mit Salix purpurea und Cornus sanguinea – Pioniergehölz). Der Nordabschnitt stellt ein von Acer pseudoplatanus dominiertes Feldgehölz dar, das im Westen von einer Brennesselflur abgelöst wird. Dies entspricht dem Bestand von 2011. Ebenfalls nicht verändert hat sich das von Salix alba dominierte Feuchtgehölz auf der südlichen Böschung.“*

Die **Beachtung der Grundsätze der Baumschutzverordnung** wurde als **textlicher Hinweis unter C 2.1 aufgenommen**. Nach Aussage der Nachkartierung 2020 und einer Ortseinsicht 2023 sind jedoch, nur **wenige in Bezug auf die Baumschutzverordnung nennenswerte Großbäume im Planungsgebiet vorhanden**. Dem ggü. stehen gem. **Festsetzung B 11.4 ca. 66 neu zu pflanzende Großbäume** im Geltungsbereich. Eventuelle, für die Umsetzung des Gewerbegebietes notwendige Fällungen werden so umfangreich kompensiert. Eine Änderung der Planung wurde nicht veranlasst.

Zu 2) In der **städt. Gestaltungssatzung** werden lediglich **großflächige Außenwände**, welche über eine Länge von 10 m keine Öffnungen vorweisen, als zu begrünen festgelegt, **ohne Angabe eines Pflanzabstandes**. Die Festsetzung des Bebauungsplanes geht über die in der städt. Gestaltungssatzung festgelegten Rahmenbedingungen hinaus. Eine **Verringerung des Reihenabstandes auf je 1 m Wandlänge wird als unverhältnismäßig** gesehen. Die Festsetzung entspricht der umliegenden rechtskräftigen Gewerbebauungspläne.

Es wurde in die textliche Festsetzung B 5.1.2 der **Passus** *„In begründeten, technischen bzw. sicherheitstechnischen Einzelfällen sind Abweichungen zu dieser Festsetzung im Bereich Gle1 und Gle2 möglich“ aufgenommen*.

Zu 3) Die Festlegungen der **Gestaltungssatzung** legen **je 200 m<sup>2</sup> unbebauter Grundstücksfläche** einen Großbaum fest. Im vorliegenden Fall würde dies **ca. 45 Großbäume** für die gesamten nichtüberbauten Grundstücksflächen aller drei Gewerbequartiere bedeuten. Die **Festsetzung im Bebauungsplan** sieht **je 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche** einen Großbaum vor, dies würde **ca. 66 Großbäumen** für die gesamten drei Quartiere entsprechen. Die Festsetzung des Bebauungsplanes geht über die in der städt. Gestaltungssatzung festgelegten Rahmenbedingungen hinaus. Eine Reduzierung der Pflanzung eines Großbaumes auf je 200 m<sup>2</sup> angefangene Grundstücksfläche würde ca. 165 zu pflanzende Bäume mit sich bringen, was als unverhältnismäßig gesehen wird. Die Festsetzung entspricht der umliegenden rechtskräftigen Gewerbebauungspläne. **Eine Änderung der Planung wurde nicht veranlasst**.

Zu 4) Der **Mindestabstand zwischen den einzelnen Modul-Reihen** beträgt gemäß Gesetzgeber **generell mind. 20 cm**. Häufig liegt der benötigte Abstand eher in einer Größenordnung **von 35 bis 100 cm**.

Der Reihenabstand von aufgeständerten Solarmodulen ergibt sich aus der Modulbreite und dem Neigungswinkel des verwendeten Montagesystems. Je größer der Winkel der PV-Anlage auf dem Flachdach, desto weiter muss der Abstand zwischen den einzelnen Solarpanels ausfallen.

Zur **größeren Flexibilisierung** wurde der **Passus** *„Zwischen jeder Modulreihe ist ein Abstand von mind. 80 cm einzuhalten. Die vertikale Projektionsfläche aller Module, bezogen auf die mit solaren Dachanlagen belegte Dachzone – ist deshalb auf 50 % zu begrenzen“ gestrichen*.

Zu 5) Der Prüfauftrag wird beachtet und **nach Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung** die textlichen Hinweise C 2.8 und C 2.9 angepasst.

Zu 6) Es wurde die **textliche Festsetzung B 10.2 neu aufgenommen**: *„Insektenfreundliche Beleuchtung und Lichtverschmutzung*

*Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen lichtempfindlicher Fledermäuse und nachtaktiver Insektenarten sind für Außen- und Straßenbeleuchtung ausschließlich LED-Leuchten mit optimierter Lichtlenkung in voll abgeschirmter Ausführung und mit gelblichem Farbspektrum bis max. 3.000 Kelvin einzusetzen. Auf einen geringen Blaulichtanteil im Farbspektrum ist zu achten.*

*Ferner sind Dunkelräume zu erhalten, insbesondere im Übergangsbereich von Bebauung und nördlicher Freifläche (z.B. durch nächtliches Abschalten der Beleuchtung ab 22:30 Uhr).“*

Zu 7) Es wurde die **textliche Festsetzung B 11.14.2 neu aufgenommen:**

*„Nisthilfen für geschützte Vogel- und Fledermausarten*

*Zur Herstellung und Förderung von Brutbiotopen für Vogel- und Fledermausarten sind bauseitig an allen Gebäudeseiten Einbau-Nistkästen für Mauersegler und Schwalbenarten vorzusehen (1 Nistkasten je 20 m Fassadenlänge).“*

### **III. Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

#### **A ANREGUNGEN AUS DER FRÜHZEITIGEN ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG**

Im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sind keine Stellungnahmen von Bürgern eingegangen.

#### **A 1 Bürger von denen Äußerungen eingegangen sind, jedoch ohne Bedenken**

- Keine -

#### **A 2 Bürger von denen Hinweise eingegangen sind, die im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen sind**

- Keine -

#### **A 3 Bürger von denen Äußerungen oder Anregungen eingegangen sind, die im Rahmen der Abwägung Berücksichtigung finden**

- Keine -

## B STELLUNGNAHMEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

Pkt.	Träger öffentlicher Belange	Datum	Einwand/ Ja	Einwand/ nein	Hinweise
1.	Amt für ländliche Entwicklung, Oberbayern				
2.	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg (AELF)	18.09.2023	X		
3.	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten FFB (AELF)				
4.	Bayerischer Bauernverband, München				
5.	Bayerischer Industrieverband Steine und Erden e.V. München				
6.	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München	04.09.2023			X
7.	Bayerische Landesanstalt für Landwirtschaft, Freising				
8.	Bayerisches Landesamt für Umwelt, Augsburg				
9.	Bezirksfinanzdirektion, München				
10.	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben				
11.	Bund Naturschutz e.V.	10.08.2023	X		
12.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	18.08.2023		X	
13.	DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung München	21.08.2023		X	
14.	Deutsche Telekom AG	19.09.2023			X
15.	Dt. Post Immobilienservice GmbH				
16.	Eisenbahn Bundesamt, Außenstelle München, Sachbereich 1				
17.	Erdgas Südbayern GmbH				
18.	Evang.-Luth. Pfarramt Erlöserkirche, Fürstenfeldbruck				
19.	Evang.-Luth. Pfarramt Gnadenkirche, Fürstenfeldbruck				
20.	Fachhochschule für öffentliche Verwaltung und Rechtspflege in Bayern (polizei)				
21.	Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH, Idar-Oberstein				
22.	Gemeinde Alling	17.08.2023		X	
23.	Gemeinde Egenhofen				
24.	Gemeinde Emmering				
25.	Gemeinde Grafrath				
26.	Gemeinde Kottgeisering				
27.	Gemeinde Maisach				
28.	Gemeinde Mammendorf				

Pkt.	Träger öffentlicher Belange	Datum			
			Einwand/ Ja	Einwand/ nein	Hinweise
29.	Gemeinde Moorenweis				
30.	Stadt Olching	12.09.2023		X	
31.	Gemeinde Schöngeising				
32.	Gemeinde Türkenfeld				
33.	Handwerkskammer für München und Oberbayern, München	18.09.2023	X		
34.	Immobilien Freistaat Bayern, Regionalvertretung Augsburg	17.09.023	X		
35.	Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern				
36.	Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co KG	15.09.2023			X
37.	Kath. Pfarramt St. Bernhard				
38.	Kath. Pfarramt St. Magdalena				
39.	Kreishandwerkerschaft Fürstenfeldbruck				
40.	Kreisheimatpflegerin Susanne Poller				
41.	Kreisjugendring				
42.	Landratsamt Fürstenfeldbruck	27.09.2023			X
43.	LBV - Naturschutzinfozentrum, Kreisgruppe Fürstenfeldbruck				
44.	MVV, München				
45.	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München	13.09.023		X	
46.	Regierung von Oberbayern, Gewerbeaufsichtsamt, München				
47.	Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanung, München	17.08.2023		X	
48.	Regierung von Oberbayern, Luftamt Südbayern				
49.	Regionaler Planungsverband München				
50.	Staatl. Bauamt Freising, Hochbau	20.09.2023	X		
51.	Staatl. Bauamt Freising, Straßenbau				
52.	Staatl. Schulamt FFB				
53.	Stadt Fürstenfeldbruck, Amt 1				
54.	Stadt Fürstenfeldbruck, Amt 2				
55.	Stadt Fürstenfeldbruck, Amt 3	22.08.2023		X	
56.	Stadtbrandinspektor Michael Ott				
57.	Stadtwerke Fürstenfeldbruck, Strom- Fernwärme- und Wasserversorgung				
58.	Telefonica / O2 Germany GmbH & Co. KG				
59.	Umweltbeirat – Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck	17.09.2023	X		

Pkt.	Träger öffentlicher Belange	Datum			
			Einwand/ Ja	Einwand/ nein	Hinweise
60.	Wasserzweckverband Landsberied	10.08.2023		X	
61.	Wasserwirtschaftsamt München	13.09.2023			X
62.	Wehrbereichsverwaltung Süd, Außenstelle München				

**B 1 Von folgenden Behörden und Trägern öffentlicher Belange sind Äußerungen eingegangen, jedoch ohne Bedenken (Anlage 3)**

- Zweckverband zur Wasserversorgung – Gruppe Landsberied vom 10.08.2023
- Gemeinde Alling vom 17.08.2023
- Regierung von Oberbayern – Untere Bauaufsichtsbehörde vom 17.08.2023
- Bundesamt der Bundeswehr (Infrastr., Umweltsch. u. Dienstl.) vom 18.08.2023
- DB AG – DB Immobilien vom 21.08.2023
- Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck – SG 34 Straßenverkehr vom 22.08.2023
- Stadt Olching – Sachgebiet 44 Bauleitplanung vom 12.09.2023
- Regionaler Planungsverband vom 13.09.2023

**B 2 Von folgenden Behörden und Trägern öffentlicher Belange sind Äußerungen oder Anregungen eingegangen, jedoch sind keine erkennbaren oder schutzwürdigen Belange betroffen, sondern es wurden lediglich Hinweise geäußert (Anlage 4)**

- Wasserwirtschaftsamt München vom 13.09.2023
- Vodafone Deutschland GmbH 15.09.2023
- Deutsche Telekom Technik vom 19.09.2023
- Landesamt für Denkmalpflege vom 04.09.2023
- Landratsamt Fürstenfeldbruck vom 27.09.2023

**Anmerkung der Verwaltung:**

In den o.g. Stellungnahmen werden Hinweise geäußert, die sich vor allem auf Abstände, Leitungstrassen und Redaktionelle Korrekturen beziehen. Die teilweise auch in den vorrangegangenen Verfahrensschritten bereits genannten Hinweise werden nochmalig geprüft und Plan und Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen bzw. sind im weiteren Bauvortrag auf Ebene der konkreten Bauantragsunterlagen vom Erschließungsträger zu berücksichtigen.

### **B 3 Behörden und Träger öffentlicher Belange, von denen Äußerungen oder Anregungen eingegangen sind, die im Rahmen der Abwägung Berücksichtigung finden (Anlage 5)**

- Handwerkskammer Oberbayern vom 18.09.2023
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forst (AELF) vom 18.09.2023
- Bund Naturschutz e.V. (BUND) vom 10.08.2023
- Staatliches Bauamt Freising vom 20.09.2023
- Immobilien Freistaat Bayern (IMBY) vom 17.09.2023

Auf Grund der eingegangenen Äußerungen aus der Behördenbeteiligung und von Anregungen der Verwaltung werden folgende Änderungen vorgeschlagen:

#### **1. Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben**

Der Forderung des Ausschlusses von Einzelhandelsbetrieben im Rahmen der textlichen Festsetzungen wird nachgekommen.

*Begründung:*

*Es wurde am 28.03.2023 in öffentlicher Sitzung des Stadtrates ein Gewerbeflächenentwicklungskonzept für die Stadt Fürstenfeldbruck beschlossen. Zur Sicherstellung des Gebietscharakters des Gewerbegebietes und zur Vorbeugung negativer Auswirkung auf die Innerstädtischen Einzelhandelsbetriebe werden entsprechend der städtischen Zielsetzungen Einzelhandelsbetriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen.*

#### **2. Landwirtschaftliche Flächen im Umfeld**

Dem Hinweis des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürstenfeldbruck in Bezug auf die landwirtschaftlichen Flächen im Umfeld des Bebauungsplanes wird nachgekommen und die textlichen Hinweise um folgenden Passus ergänzt: „Auf temporär auf den Planungsumgriff einwirkende Immissionen aus den bestehenden angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen - wie Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen - wird verwiesen. Die Belastungen entsprechen Art und Maß einer landwirtschaftlichen Nutzung. Ebenso ist zeitweise mit Verkehrslärm aus landwirtschaftlichem Fahrverkehr sowie Lärmimmissionen während der Erntezeit sowohl vor 6:00 Uhr morgens wie auch nach 22:00 Uhr abends zu rechnen.“

*Begründung:*

*Plantypischer Hinweis zur Vermeidung von Konflikten in Bezug auf Immissionen aus angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, entsprechend der umliegenden Bebauungspläne im Bereich Hasenheide-Nord.*

#### **3. Waldfläche am Südrand**

Die in der Vorentwurfsplanung mit Planzeichen 11.3 („private Grünfläche – Wall entlang der Südgrenze“) festgesetzte Fläche wird weiterhin als „private Grünfläche“ festgesetzt.

Notwendige Eingriffe in die Waldfläche zur Umsetzung des südlichen Gewerbequartiers Gle 3 werden flächenmäßig 1:1 mit einer neuen externen Waldaufforstung ausgeglichen. Eine Konkretisierung der zusätzlichen externen Ausgleichsfläche hat im weiteren Verfahren zu erfolgen. Der mit planlichem Hinweis 1.5 dort dargestellte Lärmschutzwall wird gestrichen.

*Begründung:*

*Nach Rücksprache mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten wurde klargestellt, dass die Einschätzung der südlichen Gehölzfläche als Wald*

*gem. Art. 2 BayWaldG unter Zuziehung direkter Ortseinsicht getroffen wurde und Bestand hat. Es müssen gem. Waldgesetz jegliche flächenmäßige Eingriffe in diese Waldfläche 1:1 ausgeglichen werden.*

*Nach Absprache mit dem planungsbegünstigten Grundstückseigentümer wird eine flächenmäßig 1:1 als Wald aufforstbare Ausgleichsfläche (Waldausgleich) im weiteren Bauleitplanverfahren erbracht.*

*Die in der Vorentwurfsplanung auf der o.g. Fläche dargestellte Böschung (Lärmschutzwall) ist nach nochmaliger Prüfung nicht Gegenstand der Immissionsschutzberechnungen für die vorliegende Bauleitplanung und kann entfallen. Die Umsetzung einer Böschung ist somit ebenfalls nicht mehr notwendig.*

#### **4. Nisthilfen**

Es wird angeregt die textliche Festsetzung 11.14.2 um Fledermauskästen zu ergänzen.

Der Anregung wird nachgekommen.

*Begründung:*

*Zum Schutz und zur Förderung von nachtaktiven Fledermäusen werden in die textliche Festsetzung 11.14.2 auch Fledermauskästen mit aufgenommen.*

#### **5. Vogelfreundliche Bebauung**

Es wird eine textliche Festsetzung zu Vogelfreundlicher Bebauung in die Entwurfsfassung aufgenommen.

*Begründung:*

*Zum Schutz kollisionsgefährdeter Vogelarten und der Minimierung der Kollisionsgefahr bei verglasten Fassaden, zusammenhängenden Glasflächen und weiteren Fassadenstrukturen mit Gefährdungspotenzial werden unter Berücksichtigung der sensiblen Nutzung in den Quartieren Gle 1 und Gle 2 entsprechende Festsetzungen getroffen (entsprechende Fachpublikationen, z.B. „Vogelfreundlich Bauen mit Glas und Licht“ 2022 sind heranzuziehen).*

#### **6. Erschließung**

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Erschließung der Quartiere Gle 1 und Gle 2 über die öffentlichen Straßenbegleitgrünflächen (Planzeichen 11.1) wie in der Planzeichnung dargestellt nicht erfolgen kann. Es wird angeregt hier die Grünstrukturen anzupassen.

Der Anregung wird nachgekommen, die Festsetzungen werden überarbeitet.

*Begründung:*

*Es müssen zur Gewährleistung der ordnungsgemäßen Erschließung der Quartiere Gl 1 und Gl 2 Einfahrtsbereiche und oder Anpassungen der Grünflächen festgesetzt werden.*

#### **7. Pflanzmaßnahmen**

Es wird darauf hingewiesen, dass konkrete Pflanzangaben zu Fassadenvorpflanzungen an den Schattenseiten der Gebäude fehlen und Vorschläge hierfür vorgebracht.

Dem Vorschlag des staatlichen Bauamtes Freising wird nachgekommen und konkrete Angaben zur Vegetationsverwendung an den Schattenseiten der Gebäude in den textlichen Festsetzungen zur Grünordnung unter B.11. ergänzt.

*Begründung:*

*Es wurden in der bisherigen Planfassung noch keine Pflanzangaben zu verschatteten Gebäudefassaden getroffen. Eine Konkretisierung wird begrüßt. Zur besseren Flexibilität in Bezug auf die geplante Nutzung in den Gewerbequartieren Gle 1 und 2 wird die Baugrenze an der Westseite der Quartiere in gänzlicher Länge an die öffentliche Straßenbegleitgrün-Fläche herangeführt.*

**B 4 Behörden und Träger öffentlicher Belange, von denen Äußerungen oder Anregungen eingegangen sind, die im Rahmen der Abwägung nicht Berücksichtigung finden (Anlage 5)**

- Bund Naturschutz e.V. (BUND) vom 10.08.2023
- Umweltbeirat Fürstenfeldbruck vom 17.09.2023
- Staatliches Bauamt Freising vom 20.09.2023
- Immobilien Freistaat Bayern (IMBY) vom 17.09.2023

**1. Biotopvernetzung und Wanderkorridore**

Es wird auf die Nicht-Umsetzung der im gültigen Flächennutzungsplan geplanten Grünachsen und den Erhalt der bestehenden Grünachsen hingewiesen. Dabei wird auf den Antrag der GRÜNEN vom 10.05.2023 mit folgendem Beschluss verwiesen „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.“

*Begründung:*

*Die vom Bund Naturschutz beschriebene Grünvernetzung wird in der gegenständlichen Bauleitplanung nach Maß beachtet. Das vorliegende Grünkonzept hat sich seit der erstmaligen Vorstellung 2018 nicht negativ verändert. Es wurde nach langwieriger fachlicher Prüfung mit Abstimmung mit den Behörden ein Kompromiss erreicht der die o.g. Grünachsen und Biotopvernetzung achtet und fixiert. Auf Grund des „Zuwachsens mit Sukzession“ auf den Böschungsbereich im Geltungsbereich konnten hier aktuell bereits keine Zauneidechsen mehr nachgewiesen werden. Nach fachlicher Prüfung ist mitzuteilen, dass sich die Zauneidechsenpopulationen auf der Ausgleichsfläche inzwischen stabilisiert hat.*

*Die außerhalb des Geltungsbereich des Bebauungsplanes beschriebenen Sachstände sind nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung. Der genannte Antrag mit der zu erstellenden Biodiversitätsstrategie ist nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung.*

*Für die durch den Bund Naturschutz beschriebenen Randbereiche wurden im Vorfeld intensiv, mit fachlicher Begleitung, Kompromisslösungen zum größtmöglichen Erhalt der Grünstrukturen bei gleichzeitig bestmöglicher Nutzbarkeit der Gewerbearealen erarbeitet.*

**2. Südliche Böschung als öffentlicher Grund**

Es wird gefordert die südliche, ca. 35 m tiefe Böschung als öffentlichen Grund festzusetzen und als Wanderkorridor dauerhaft zu sichern und zu entwickeln. Ferner wird die Errichtung eines Schallschutzwalles abgelehnt.

*Begründung:*

*Eine Festsetzung als öffentlicher Grund ist auf Grund der bodenrechtlichen Voraussetzungen nicht möglich. Der Bereich soll jedoch zur besseren Durchlässigkeit für Fauna und zur besseren Grünvernetzung im Gebiet nicht einge-*

*zäunt werden und die Zaunlinie nach Norden versetzt, erst ab Beginn der Gewerbezelle geführt werden.*

*Es wird hierzu auf die Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (siehe Kapitel III B3 Nr. 3) verwiesen. Die in der Vorentwurfsplanung mit Planzeichen 11.3 (private Grünfläche – Wall entlang der Südgrenze) festgesetzte Fläche wird als zu erhaltende Waldfläche gem. Art. 2 BayWaldG i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB festgesetzt.*

*Der Schallschutzwall wurde nochmalig durch die Fachplanung geprüft und ist im Rahmen der Bauleitplanung nicht Gegenstand der Berechnungsgrundlage. Die Festsetzungen zu einem Lärmschutzwall an der Südseite werden gestrichen.*

### **3. Fassadenbegrünung**

Es wird von einem Träger öffentlicher Belange angeregt statt je 2 m Wandlänge, je 1 m Wandlänge eine Pflanze festzusetzen. Es wurde hierbei auch auf die städtische Gestaltungssatzung hingewiesen.

Von einem der Planungsträger wird jedoch auf eine teilweise Nicht-Umsetzbarkeit bereits der bisherigen Festsetzungen aus Sicherheitstechnischen Gründen hingewiesen. Es wird hier eine prozentuale Festung zur Fassadenbegrünung angeregt.

Den Anregungen wird nach Prüfung nicht nachgekommen.

*Begründung:*

*Es wird auf den inhaltlich gleichlautenden Prüfauftrag unter Kapitel II Nr. 2 hingewiesen.*

*Die Festsetzung B.5.1.2 wurde bereits zum Vorentwurf um den Passus „In begründeten, technischen bzw. sicherheitstechnischen Einzelfällen sind Abweichungen zu dieser Festsetzung im Bereich Gle1 und Gle2 möglich“ ergänzt.*

*Darüberhinausgehende Änderungen der Fassadenbegrünung sind nicht veranlasst.*

### **4. Insektenfreundliche Beleuchtung und Lichtverschmutzung**

Es wird darum gebeten in der textlichen Festsetzung 10.2 auf gesetzliche Vorgaben zu verweisen. Darüber hinaus wird angeregt für den Erhalt von Dunkelräumen die Beleuchtung bereits um 20:00 Uhr abzuschalten.

Dem Antrag wird nach Prüfung nicht gefolgt. Ein Verweis wird im Rahmen der Begründung erfolgen.

*Begründung:*

*Ein Verweis auf weiterführende Vorhaben vom Gesetzgeber ist im Rahmen einer Festsetzung nicht möglich. Die entsprechenden Hinweise werden aber in die Begründung mit aufgenommen. Auf Grund der geplanten sensiblen Nutzung wird eine Abschaltung der Beleuchtung um 20:00 Uhr für unverhältnismäßig gesehen. Die getroffene Festsetzung wird beibehalten.*

*„10.2 Insektenfreundlicher Beleuchtung und Lichtverschmutzung*

*Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen lichtempfindlicher Fledermäuse und nachtaktiver Insektenarten sind für Außen- und Straßenbeleuchtung ausschließlich LED-Leuchten mit optimierter Lichtlenkung in voll abgeschirmter Ausführung und mit gelblichem Farbspektrum bis max. 3.000 Kelvin einzusetzen. Auf einen geringen Blaulichtanteil im Farbspektrum ist zu achten.*

*Ferner sind Dunkelräume zu erhalten, insbesondere im Übergangsbereich von Bebauung und umliegender Freiflächen (z.B. durch nächtliches Abschalten der Beleuchtung ab 22:30 Uhr).“*

## 5. Baumpflanzungen

Es wird angeregt die Festsetzung 11.4 dahingehend zu ändern, dass je angefangener 200 m<sup>2</sup> unbebauter Grundstücksfläche einen Baum 1. Ordnung festgesetzt wird.

Der Anregung wird nach fachlicher Prüfung nicht nachgekommen.

*Begründung:*

*Es wird auf den inhaltlich gleichlautenden Prüfauftrag unter Kapitel II Nr. 3 hingewiesen.*

## 6. Baumschutzverordnung

Es beantragt zumindest für das neue Baugebiet eine Baumschutzverordnung zu verabschieden.

Dem Antrag wird nicht nachgekommen.

*Begründung:*

*Der Erlass einer Baumschutzverordnung kann nicht in Rechtsbezug zu einer Kommunalen Bauleitplanung gestellt werden. Die Anregung kann nicht Gegenstand einer Bauleitplanung sein.*

*Der Verweis auf eine nicht wirksame Städtische Baumschutzverordnung muss nach interner rechtlicher Prüfung in den Hinweisen gestrichen werden.*

## 7. Zauneidechsen

Forderung, dass beschriebenen Mängel an den Ausgleichsflächen für Zauneidechsen behoben werden müssen, da ansonsten die Ausgleichmaßnahme als nicht umgesetzt gewertet werden muss.

Der Forderung kann die Stadt Fürstenfeldbruck nicht nachkommen.

*Begründung:*

*Die Ausgleichsflächen für den Bebauungsplan Nr. 94/31 wurden von den Bayer. Staatsforsten hergestellt. Die Prüfung der CEF-Maßnahmen für Zauneidechsen hat durch den Planungsbegünstigten/ Grundstückseigentümer zu erfolgen. Mängel in den privaten Ausgleichsflächen sind zu beheben.*

*Darüber hinaus ist die Untere Naturschutzbehörde in Kenntnis des Zustandes der Ausgleichsflächen im „Roten Moos“ in Haspelmoor.*

## 8. Bodenkundliche Baubegleitung

Der Umweltbeirat fordert eine bodenkundliche Baubegleitung nach DIN 19639.

Der Verpflichtung kann im Rahmen einer Bauleitplanung nicht verbindlich nachgekommen werden.

*Begründung:*

*Die Anregung zu einer Bodenkundlichen Baubegleitung wird begrüßt, wird jedoch rechtlich nicht im Rahmen der Bauleitplanung veranlasst.*

*Es wird ein entsprechender Hinweis in die Begründung Kapitel 1.2.4 bzw. 1.3.6 aufgenommen. In der Satzung, Teil C, Ziffer 2.8 und 2.9 wird auf die besondere Situation des Baugrundes verwiesen, u.a. dass die Baumaßnahme von einem nach § 18 BodSchG zugelassenen Sachverständigen zu begleiten und zu dokumentieren ist. Hier kann ggf. noch der Gesetzesverweis „i.V.m. DIN 19639“ ergänzt werden.*

## 9. Grundwasserwärmepumpe

Empfehlung darauf hinzuweisen, dass die Nutzung von Grundwasserwärmepumpen bzw. diese Technologie angewandt werden soll.

Der Empfehlung kann nach fachlicher Prüfung nur teilweise nachgekommen werden.

*Begründung:*

*Die Nutzung spezieller Anlagen zur Energiegewinnung oder -nutzung kann im Rahmen der Kommunalen Bauleitplanung nicht vorgeschrieben werden. Es wird jedoch ein allgemeiner Hinweis zur Empfehlung regulativer Energien mit aufgenommen.*

*In der Satzung, Teil B wird unter 12. Sonstige Festsetzungen, Ziffer 12.3.1 Energieeffizienz/ Klimaneutralität auf den einschlägigen Stadtratsbeschluss vom 22.02.2022 verwiesen.*

*Auf der Ebene des Städtebaulichen Vertrages soll geregelt werden, dass sich der Vorhabenträger dazu verpflichtet seine Gebäude im Betrieb bilanziell klimaneutral zu errichten.*

## 10. Eingriffsregelung

Es wird die in der Bauleitplanung dargestellte „Eingriffsregelung“ kritisch beurteilt und auf Mängel in umliegenden Ausgleichsflächen hingewiesen. Es werden darüber hinaus Darstellungen und Informationen in anderen Fachverfahren kritisch beurteilt.

Den in der Stellungnahme geforderten Prüfungen kann im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung nicht nachgekommen werden. Die Verwaltung ist jedoch darüber in Kenntnis und es werden entsprechende Schritte durchgeführt werden bzw. es wurden bereits Schritte durchgeführt.

*Begründung:*

*Flächen die nicht im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes und seiner Ausgleichsflächen liegen können im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung nicht bewertet werden.*

*Im Rahmen der gegenständlichen Bauleitplanung kann kein Handlungsbezug auf Flächen anderer Bauleitplanung genommen werden.*

*Richtig ist, dass die CEF Maßnahmen weiterhin per Monitoring kontrolliert werden sollten sowie die erwähnten Verbesserungsmaßnahmen umgesetzt werden müssen. Dies ist jedoch durch den Planungsbegünstigten/ Auftraggeber zu erbringen.*

*Die CEF-Maßnahme für den Bebauungsplan Nr. 94/3I (nördlicher Bereich) und auch für den nicht gegenständlichen Bebauungsplan Nr. 94/8 genauso wie die Ausgleichsfläche im roten Moos wurden noch nicht an das LFU gemeldet und sind daher auch noch nicht in den städtischen Datenbanken aufgeführt. Dies soll nach Satzungsbeschluss der vorliegenden Bauleitplanung umgesetzt werden.*

*Es wurden im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bereits Aktualisierungen an den städtischen Informationsdiensten vorgenommen und kontinuierlich im weiteren Verfahren gepflegt werden.*

## 11. Umgriff Bebauungsplan

Es wird darauf hingewiesen, dass der Umgriff des B-Plans im Nord-Osten zu den Flurstücken Nr. 2536/45 und 46 und 39 von der Grundstücksgrenze des Staatlichen Grundstücks abweicht und darum gebeten den Umgriff anzupassen, so dass Umgriffsgrenze und Grundstücksgrenze sich decken.

Der Forderung zur Anpassung des Umgriffs wird nicht nachgekommen.

**Begründung:**

*Die kommunale Bauleitplanung unterliegt nicht dem Prinzip der Orientierung an Flurstücksgrenzen, einzig und allein die Planerische Konzeption gibt den Rahmen für den Geltungsbereich vor. Im vorliegenden Fall überschneidet sich der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 94/3I-1 an der Ostseite mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 94/3e-1. Eine möglichst lückenlose, städtebaulich in sich korrekter Übergang der einzelnen Bauleitplanung ist zu erzielen. Im vorliegenden Fall ragen rechtskräftige Baugrenzen des Bebauungsplanes Nr. 94/3e-1 vom Nachbargrundstück Fl.Nr. 2536/46 (Hs.Nr. 14) in das Flurstück 2531. Eine Veränderung dieser ist nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung. Bei Erweiterung des gegenständlichen Geltungsbereiches nach Nordosten müsste eine städtebaulich nicht stimmige Darstellung von „Rest-Baugrenzen“ am Rand des Geltungsbereichs erfolgen. Zur Vermeidung einer rechtlich unklaren Situation wird deshalb an der Nordostecke mit Rücksichtnahme auf den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 94/3e-1 (Liebigstraße) mit dem Geltungsbereich hinter der Grundstücksgrenze zurückgeblieben.*

**12. Maß der Baulichen Nutzung**

Es wird beantragt die Abgrenzung zwischen Gle 1 und Gle 2 auf die Mitte des Grundstücks des Eich- und Beschussamts nach Süden zu verschieben. Der zugrundeliegende Planungsentwurf darf die künftige Planung nicht einschränken.

Der beantragten Verschiebung des Maßes der Baulichen Nutzung wird nur in Teilen gefolgt. Zur besseren Flexibilisierung in Bezug auf die spätere konkrete Gebäudesituierung in den Quartieren Gle 1 und Gle 2 wird aber die dortige Abgrenzung des Maßes der Baulichen Nutzung (Planzeichen 1.2) um 2 m nach Süden verschoben.

**Begründung:**

*Die sog. „Knötchenlinie“ (PlanZV 15.14) dient hier der Trennung der Quartiere Gle 1 und Gle 2. Dies ist insofern notwendig, da sich die Quartiere in Geschosigkeit und daraus resultierend in Wandhöhe bzw. Baumassenzahl unterscheiden. Der Planung liegt die eindeutige städtebauliche Konzeption zu Grunde, dass an der Fraunhoferstraße ein bis zu IV Geschosse hohes Gebäude errichtet, die rückwärtige Bebauung zur städtebaulichen Abstufung und Übergang in die benachbarte Bebauung maximal III Geschosse aufweisen darf.*

*Eine Verschiebung der Abtrennung der einzelnen Quartiereinheiten nach Süden hätte zur Folge, dass in der gesamten nördlichen Grundstückshälfte eine viergeschossige Bebauung zulässig wäre. Dies ist unter den o.g. Gesichtspunkten städtebaulich nicht vertretbar.*

**13. Baugrenzen**

Es wird von einem Planungsträger darum gebeten, die Baugrenzen im Gle 1 und Gle 2 so weit wie möglich zu fassen. Konkret soll die Baugrenze an der Westseite der Quartiere Gle 1 und Gle 2 durchgängig an die öffentlichen Grünflächen herangezogen werden, sowie an der Ost- und Südseite ebenfalls um 3 m nach außen an die jeweiligen Grünflächen. Der Forderung wird in Teilen nachgekommen.

Es wird durch den anderen Planungsträger für das südliche Gewerbequartier gleichlautendes beantragt. Hier wird der Forderung nicht nachgekommen.

**Begründung:**

Zur besseren Flexibilität in Bezug auf die geplante Nutzung in den Gewerbequartieren Gle 1 und 2 wird die Baugrenze an der Westseite der Quartiere in gänzlicher Länge an die öffentliche Straßenbegleitgrün-Fläche herangeführt.

An der Ostseite (siehe B.3.5.4) besteht mit der verschmälerten östlichen Böschung in Gle 1+2 mit Böschungsfuß (= 3m Streifen Bauraum-Abstand) eine „Sondersituation“. Ein weiteres Eingreifen in die Böschung würde kritisch erachtet werden. Es wird hier bereits die Möglichkeit einer 2,50 m hohen Stützwand am Böschungsfuß gegeben (B.3.5.2). Zur besseren Geländeausführung/ Integration der Baukörper wird B.3.5.2 dahingehend ergänzt, dass alternativ die Böschung bis zur östl. Baugrenze geführt werden kann, sofern die Bebauung eine Stützwand ersetzt.

Das Gewerbequartier Gle 3 wurde entsprechend der städtebauliche Gegebenheiten bereits auf das maximal mögliche Maß ausgedehnt. Eine Reduzierung der sog. „nicht überbaubaren Fläche“ (3 m Breite) zwischen Baufenster (blau) und privater Randeingrünung ist nur durch eine städtebauliche Sondersituation begründbar (im Gle 1 bzw. 2 auf Grund des Sonderbaus). Die Gebäude würden sonst ggf. nahtlos an die Randeingrünung heranragen. Dies würde sowohl für die Nutzbarkeit der Gewerbeeinheiten (z.B. Umfahrung/ technische Gebäudeausstattung/ Wartung) als auch die Randeingrünung (z.B. ökologische Entwicklung/ Pflege) Einschränkungen mit sich führen. Grundsätzlich ist die Fortführung und damit einhergehende Ost-West-Durchlässigkeit des südlichen Grünsteifens, bereits 2015 mit behördlichen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt, Teil der Ersatzmaßnahme für die im Flächennutzungsplan dargestellte örtlichen Grünvernetzung auf dem Grundstück und in der Hasenheide.

**14. Ver- und Entsorgung**

Es wird die Zulässigkeit eines Tankwagenprüfstandes als notwendig beantragt. Es dürfen dieser Zulässigkeit keine Festsetzungen entgegenstehen. Nach fachlicher Prüfung ist eine Änderung nicht veranlasst.

**Begründung:**

Es werden in der bisherigen Planung keine Einschränkungen in Bezug auf die gewerbliche Nutzung getroffen. Ein Tankwagenprüfstand ist zulässig.

Die Festsetzung B.7.2.3.9 schließlich lediglich den „Umgang mit wassergefährdeten Stoffen im Bereich von Regenwasserauffangflächen“ aus. Im Bebauungsplan werden keine Regenwasserauffangflächen lagegenau festgesetzt.

Eine detaillierte Entwässerungsplanung mit ggf. Festlegung von Regenwasserauffangflächen erfolgt im nachrangigen Genehmigungsverfahren.

**15. Städtebauliche Konzeption - Erschließung**

Es wird darum gebeten die Lage und Notwendigkeit des Wendekreises flexibel zu halten.

Der Anregung wird nicht nachgekommen.

**Begründung:**

Es wurde im Vorfeld bereits abgestimmt, dass die Erschließung der Gewerbequartiere über eine Zufahrtsstraße und Wendefläche sichergestellt wird. Diese wird zuerst vom Planungsträger errichtet und zu einem späteren Zeitpunkt an die Stadt übergeben um eine öffentliche Erschließung sicherzustellen (dies ist im städtebaulichen Vertrag so festgehalten). Der Wendehammer dient der Verkehrstüchtigkeit in Hinblick auf mehrachsige öffentlichen Räum- und Müllfahrzeuge. Eine Herstellung einer Wendefläche auf der südlichen Gewerbefläche

*(Gle 3) würde ggf. die Erschließung künstlich verlängern und auf Grund einer weiterhin nötigen Zugänglichkeit des Wendehammers würde keine faktisch nutzbare zusätzliche Gewerbefläche entstehen.*

## **16. Wandhöhe**

Es wird beantragt für das Quartier Gle3 dieselbe Wandhöhe festzusetzen wie sie im Bebauungsplan Nr. 94/31 (trinks) möglich sind.

Der Anregung wird nicht nachgekommen.

*Begründung:*

*Die Differenzierung erfolgt unter dem Grundzug der Planung, dass eine städtebauliche Abstufung der Höhenentwicklung von Nord nach Süd zur Berücksichtigung des natürlichen Geländeverlaufs, sowie von West nach Ost zur Berücksichtigung des östlich angrenzenden Bebauungsplanes Liebigstraße und der kleinteiligeren Gewerbebebauung mit Betriebsleiterwohnen stattfindet. Eine Änderung der Höhenentwicklung wird als städtebaulich kritisch gesehen.*

*Es kann durch rechtskräftige Bauleitplanungen außerhalb des gegenständliche Bebauungsplan keine Ableitung von Festsetzungen herangezogen werden. Jede Bauleitplanung ist für sich eigenständig.*

## **17. Grünordnung**

Es wird beantragt den Grünzug östlich an das Quartier Gle 3 mit derselben Breite wie östlich angrenzend an Gle 1 und Gle 2 festzusetzen. Es wird hierbei auf die bereits im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 94/31 (trinks) erbrachten Ausgleichsmaßnahmen verwiesen und um eine positive Anrechnung gebeten.

Des Weiteren wird auch darum gebeten, dass der westliche Grünstreifen des Quartiers Gle 3 durchlässig gehalten wird, damit hier eine zukünftige Möglichkeit zur Verbindung zwischen den beiden Grundstücken gegeben ist.

Den Anträgen zur Grünordnung wird nicht nachgekommen.

*Begründung:*

*Im Bereich der Quartiere Gle1 und Gle2 besteht auf Grund der Nutzung und der einhergehenden Anforderungen eine Sondersituation die zu einer reduzierten Randeingrünung geführt hat (vgl. Festsetzung B.3.5.4). Das Quartiere Gle3 unterliegt diesem Charakter nicht, sondern wird als klassische Angebots-Gewerbefläche entwickelt. Eine Änderung hierfür ist nicht veranlasst.*

*Eine Anrechnung kann planungsrechtlich nicht erfolgen. Die südliche Böschung ist eine, entsprechend des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes, dargestellte Fortführung des südlichen Ost-West-Grünzugs und ein Grundzug der Planung. Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten hat den südlichen Böschungsbewuchs u.a. teilweise als Wald eingestuft. Eine Reduzierung wird hier aus städtebaulicher und grünordnerischer Sicht nicht befürwortet.*

*Die an die Westseite der festgesetzten Grünflächen des Gle3 liegenden Grünflächen des benachbarten Bebauungsplanes 94/31 „trinks“ sind durch festgesetzte Regenwasser-Versickerungseinrichtungen unterbrochen. Eine „Durchlässigkeit“ zur Verbindung der Grundstücke ist hier nicht möglich.*

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