

# Sitzungsunterlagen

38. öffentliche und nichtöffentliche  
Sitzung des Planungs- und  
Bauausschusses  
24.01.2024



# Inhaltsverzeichnis

## Sitzungsdokumente

TO_PBA_20240124_oe	5
--------------------	---

## Vorlagendokumente

TOP Ö 2 Genehmigung der öffentlichen Niederschrift	
Vorlage_Genehmigung öff. Niederschrift_PBA	7
TOP Ö 3 BBP 1/5 "Südl. Schöngesinger Straße - Ost"; Aufstellungsbeschluss	
Vorlage mit Sitzungsdaten Ausschuss 3078/2023	9
1. umgriff südl. schöngesinger straße 3078/2023	15
2. Antrag auf Vorbescheid 3078/2023	17
3. 2023-10-17_FNP Rechtsverbindlich 3078/2023	19
4. 2023-10-17_FNP Neuaufstellung 3078/2023	21
5. 2023-10-18_Hochwassergebiet südl. schöngesinger straße 3078/2023	23
6. 2023-10-18_Festgesetztes Überschwemmungsgebiet WWA HQextrem 3078/2023	25
TOP Ö 4 Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 1/5 "Südl. Schöngesinger Straße - Ost"	
Vorlage mit Sitzungsdaten Ausschuss 3170/2023	27
1_Entwurf Satzung Veränderungssperre 3170/2023	31
2_Entwurf Begründung Veränderungssperre 3170/2023	35
TOP Ö 5 Bebauungsplan Nr. 94/3I-1 "Südl. Fraunhoferstraße-Ost"; Billigungsbeschluss	
Vorlage mit Sitzungsdaten Ausschuss 3167/2023	37
Anlage 1_BBP 94-3I-1_Vorentwurf_Planzeichnung 3167/2023	55
Anlage 2_BBP 94-3I-1_Vorentwurf_Festsetzungen 3167/2023	57
Anlage 3_BBP 94-3I-1_Stellungnahmen TöB - ohne Hinweise 3167/2023	65
Anlage 4_BBP 94-3I-1_Stellungnahmen TöB - mit Hinweisen 3167/2023	77
Anlage 5_BBP 94-3I-1_Stellungnahmen TöB - Einwände 3167/2023	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

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

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

<http://www.fuerstenfeldbruck.de>  
[Info@fuerstenfeldbruck.de](mailto:Info@fuerstenfeldbruck.de)

Fürstenfeldbruck, 10.01.2024

## Einladung zur 38. öffentlichen und nichtöffentlichen Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lade ich Sie zu der am **Mittwoch, 24.01.2024, 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. BBP 1/5 "Südl. Schöngesinger Straße - Ost"; Aufstellungsbeschluss
4. Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 1/5 "Südl. Schöngesinger Straße - Ost"
5. Bebauungsplan Nr. 94/31-1 "Südl. Fraunhoferstraße-Ost"; Billigungsbeschluss
6. Verschiedenes

**Nichtöffentlicher Teil:**

1. Genehmigung der nichtöffentlichen Niederschrift
2. Verschiedenes

Freundliche Grüße



Christian Stangl  
2. Bürgermeister

## STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

**38. 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.	<b>Ö 2</b>	Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:	1-0241/ sr.	Erstelldatum	09.01.2024	
Verfasser	Schmid, Ramona	Zuständiges Amt	Amt 4	
Sachgebiet	Amt 4	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2. Bgm.:		
Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
<b>1</b>	<b>Planungs- und Bauausschuss</b>	<b>Entscheidung</b>	<b>24.01.2024</b>	<b>Ö</b>

Gemäß Artikel 54 Absatz 2 2. Halbsatz der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) sowie § 38 der Geschäftsordnung für den Stadtrat Fürstentfeldbruck 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 **37. öffentlichen Sitzung des Planungs- und Bauausschusses vom 14.12.2023.**



## STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

## Beschlussvorlage Nr. 3078/2023

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

Betreff/Sach-antragsnr.	Bebauungsplan Nr. 1/5 "Südl. Schöngesinger Straße - Ost"; Aufstellungsbeschluss			
TOP - Nr.	Ö 3	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"> <li>1. Planumgriff</li> <li>2. Antrag auf Vorbescheid: Bauvorhaben Schöngesinger Str. 41</li> <li>3. Ausschnitt rechtwirksamer Flächennutzungsplan</li> <li>4. Ausschnitt Entwurf Flächennutzungsplan Neuaufstellung (nicht-wirksam)</li> <li>5. Hochwasserrisikokarte für verschiedene Hochwasserszenarien</li> <li>6. Hochwasserereignis HQextrem mit entsprechenden Wassertiefen</li> </ol>
----------	---

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

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 m<sup>2</sup>, 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 Schöngesinger Straße.
- Schaffung von Wohnraum in einem städtebaulich anspruchsvollen Siedlungsbe-  
reich.
- Sicherung einer straßenbegleitenden Baufläche entlang der Schöngesinger  
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 m<sup>2</sup> 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 Schöngesinger 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.







Abbildung 1: Lageplan – Bauvorhaben rot

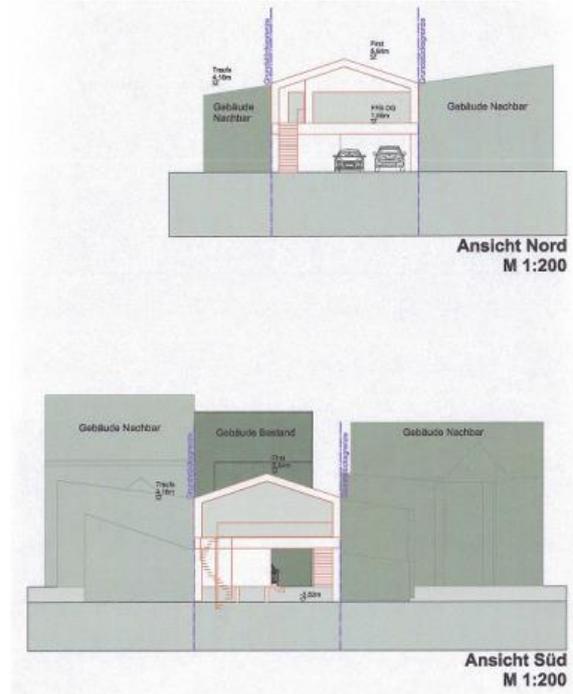


Abbildung 2: Ansicht Nord/ Süd – ohne Maßstab

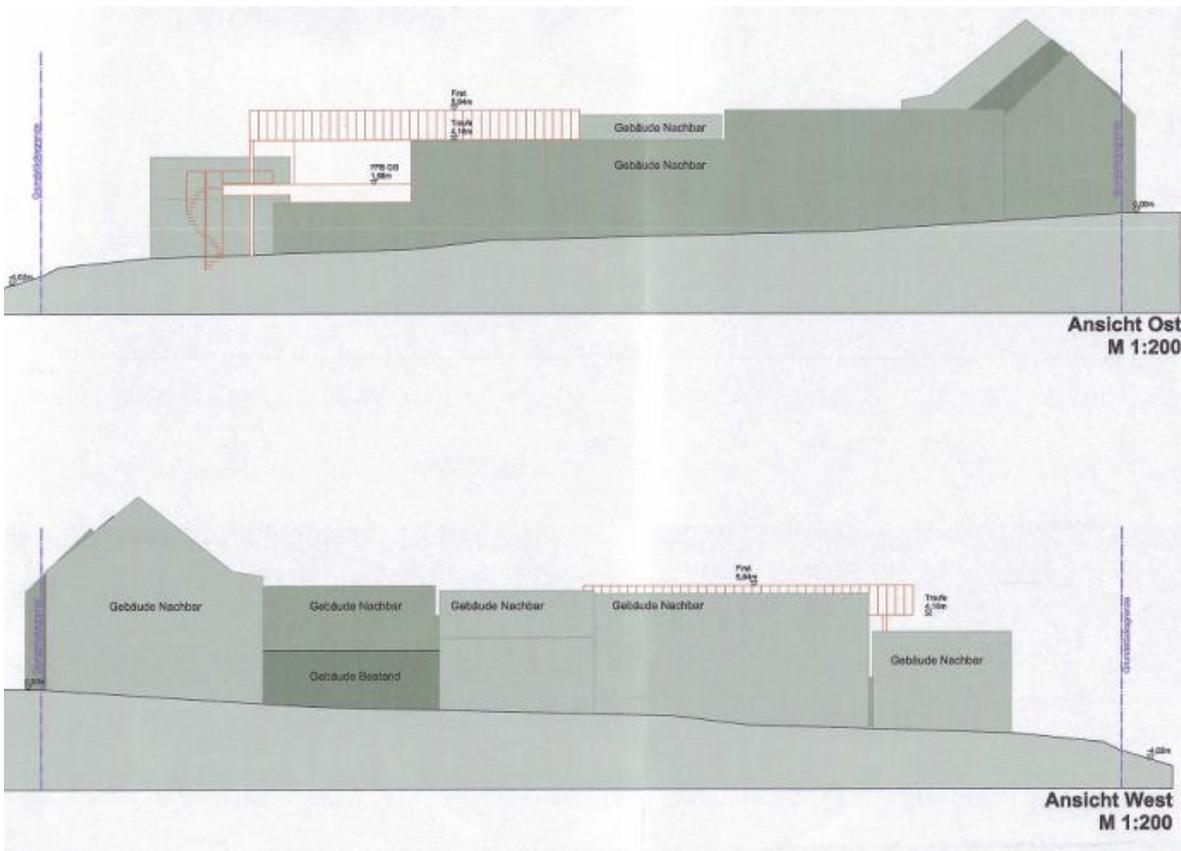
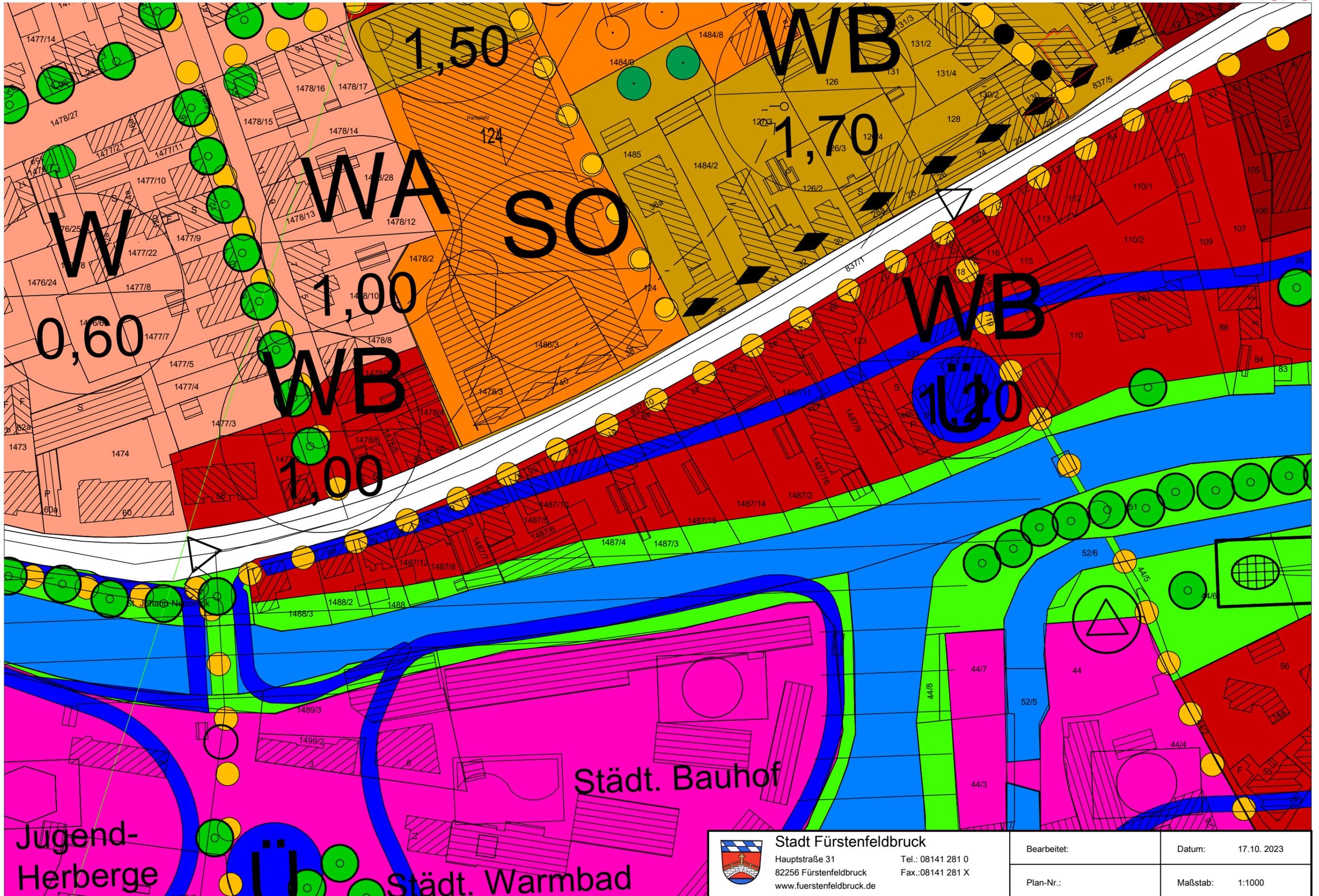


Abbildung 3: Ansicht Ost/ West – ohne Maßstab





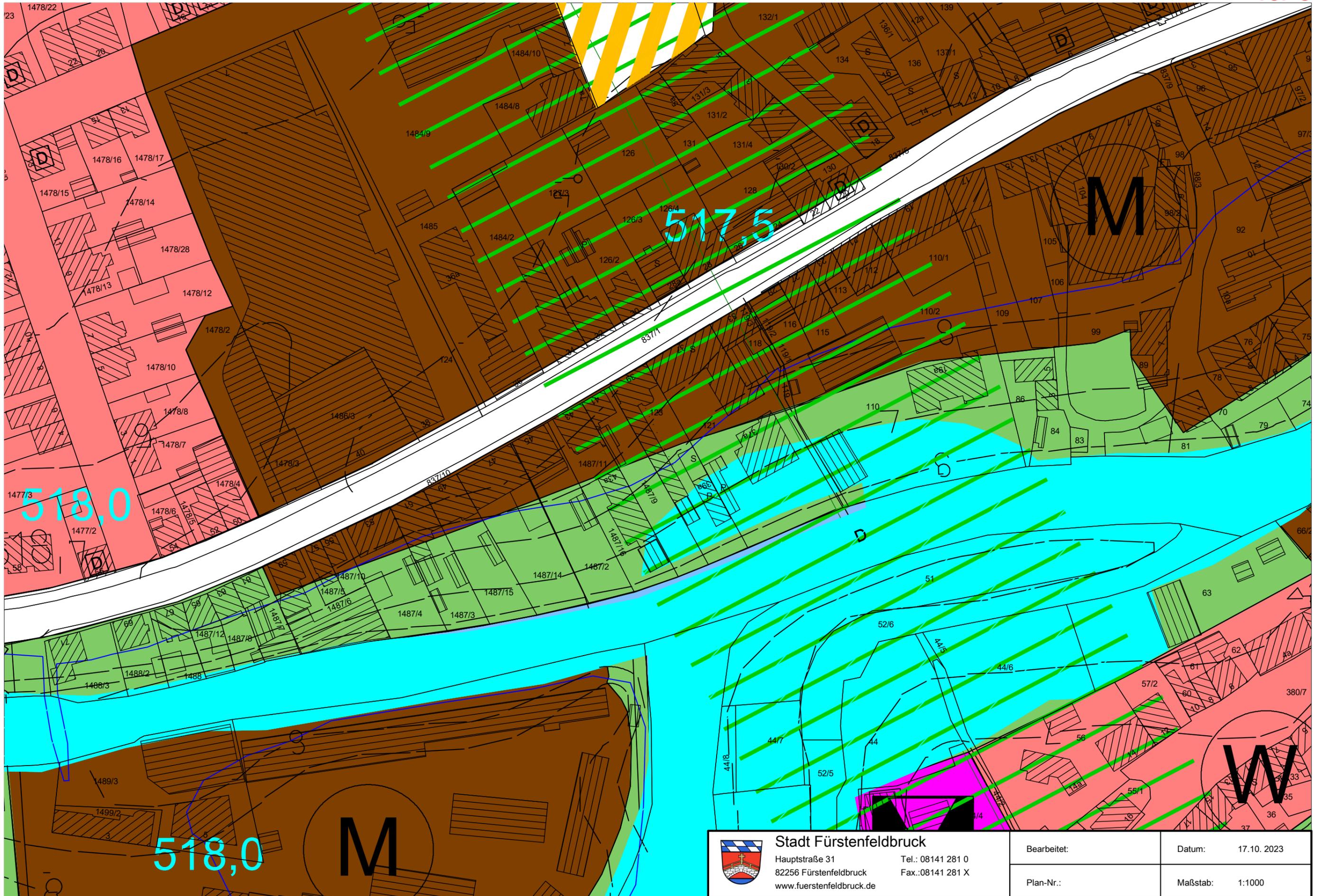
Jugend-Herberge

Städt. Warmbad

Städt. Bauhof

 <b>Stadt Fürstenfeldbruck</b> Hauptstraße 31 82256 Fürstenfeldbruck <a href="http://www.fuerstenfeldbruck.de">www.fuerstenfeldbruck.de</a>	Tel.: 08141 281 0 Fax.: 08141 281 X	Bearbeitet: _____ Datum: 17.10.2023
	Plan-Nr.: _____	Maßstab: 1:1000

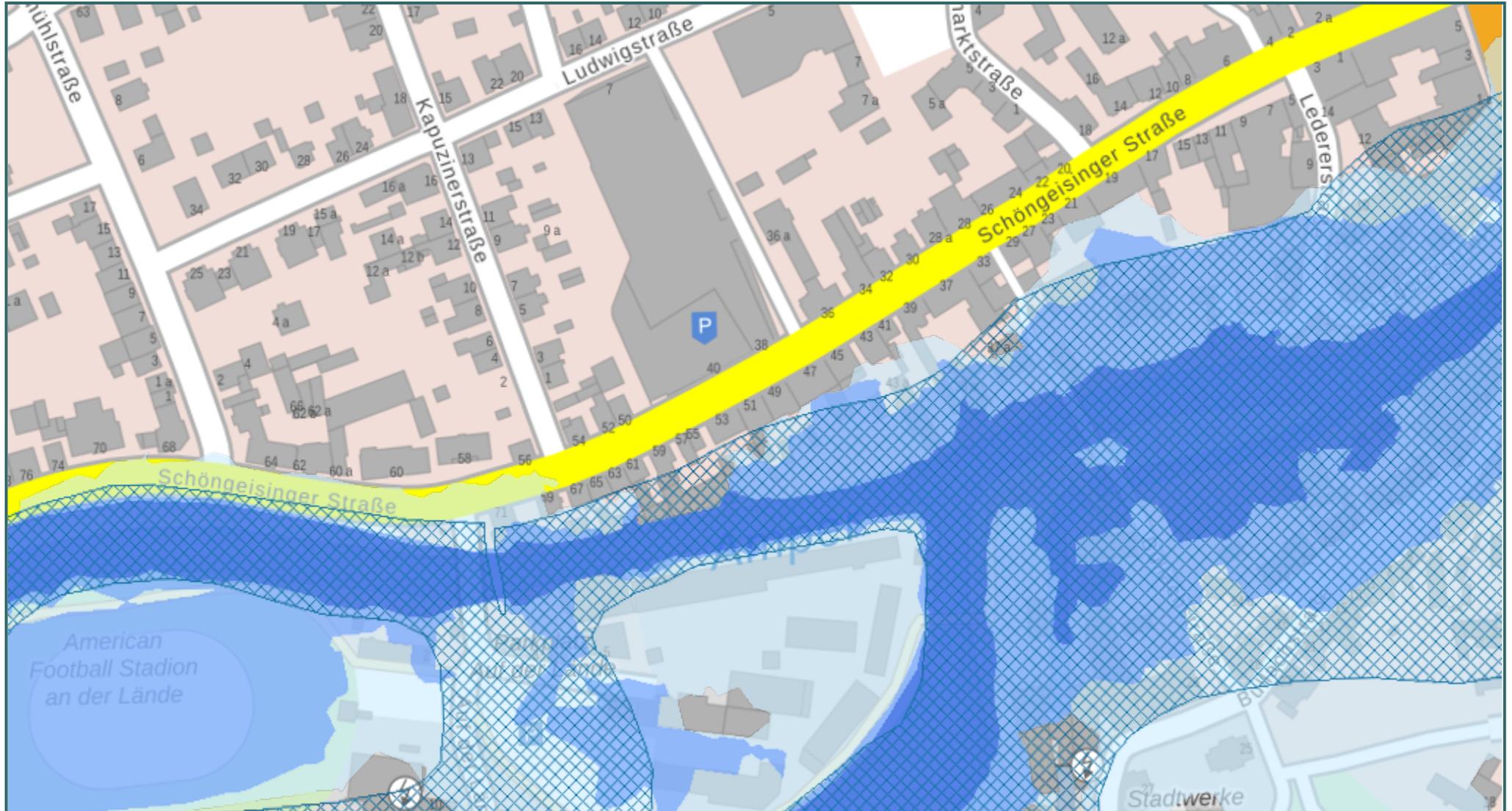




	<b>Stadt Fürstenfeldbruck</b> Hauptstraße 31 82256 Fürstenfeldbruck <a href="http://www.fuerstenfeldbruck.de">www.fuerstenfeldbruck.de</a>		Tel.: 08141 281 0 Fax.: 08141 281 X	Bearbeitet:  Datum: 17.10.2023
	Plan-Nr.:		Maßstab: 1:1000	



Hochwasserrisikokarte für verschiedene Hochwasserszenarien

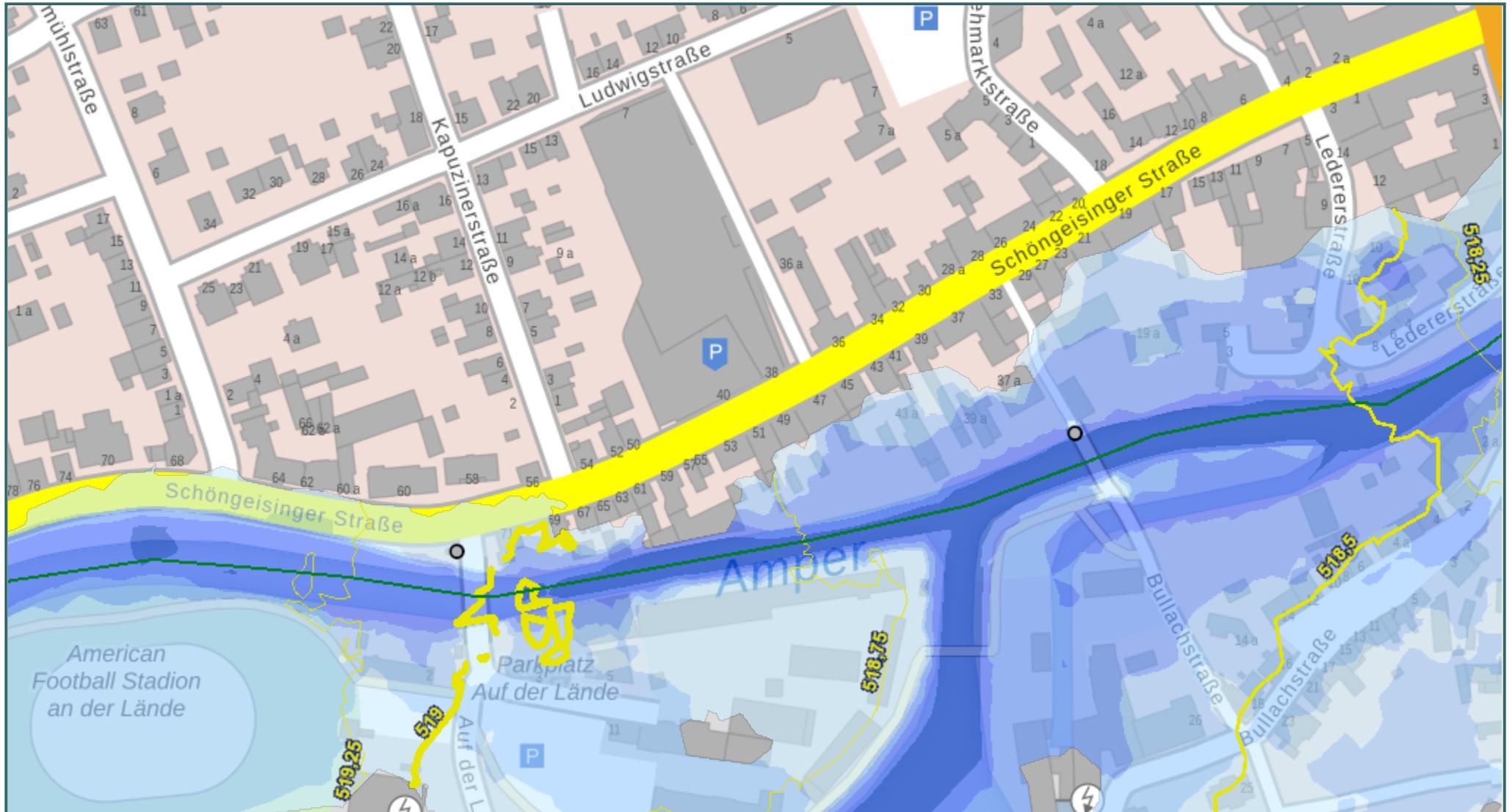


Fachdaten: © Bayerisches Landesamt für Umwelt

Hintergrundkarte: © Bayerische Vermessungsverwaltung; © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie; © Bayerisches Landesamt für Umwelt; © GeoBasis-DE / BKG 2015 (Daten verändert); © EuroGeographics (EuroGlobalMap); © CORINE Land Cover (CLC2012); © Planet Observer



Hochwasserereignis HQextrem mit entsprechenden Wassertiefen



Druckdatum: Oktober 2023

Fachdaten: © Bayerisches Landesamt für Umwelt

Hintergrundkarte: © Bayerische Vermessungsverwaltung; © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie; © Bayerisches Landesamt für Umwelt; © GeoBasis-DE / BKG 2015 (Daten verändert); © EuroGeographics (EuroGlobalMap); © CORINE Land Cover (CLC2012); © Planet Observer



## STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

## Beschlussvorlage Nr. 3170/2023

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

Betreff/Sach-antragsnr.	Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 1/5 "Südl. Schöngesinger Straße - Ost"			
TOP - Nr.	Ö 4	Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:		Erstelldatum	07.11.2023	
Verfasser	Negele, Anita	Zuständiges Amt	Amt 4 Amt 3	
Sachgebiet	42 Bauverwaltung	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2. Bgm:		
Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss	Vorberatung	24.01.2024	Ö
2	Stadtrat	Entscheidung	30.01.2024	Ö

Anlagen:	1. Entwurf Satzung Veränderungssperre 2. Entwurf Begründung Veränderungssperre
----------	---

**Beschlussvorschlag:**

Der Planungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat:

Der als Anlage beiliegende Satzungsentwurf für die Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 1/5 „Südl. Schöngesinger Straße - Ost“ wird als Satzung beschlossen.

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

**Sachvortrag:**

Der Planungs- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 24.01.2024 über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1/5 „Südl. Schöngesinger Straße - Ost“ (siehe Vorlage Nr. 3078/2023) beraten.

Zur Sicherung der Planung im künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1/5 „Südl. Schöngesinger Straße - Ost“ ist es möglich, eine Veränderungssperre für diesen Bereich zu erlassen.

Die Veränderungssperre umfasst folgende Grundstücke: Fl.Nrn. 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, sowie Teilflächen der Fl.Nrn. 51, 1499/0 und 1507/0, alle Gemarkung Fürstenfeldbruck.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist es, 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.

Die Planungsziele sind insbesondere:

- Vermeidung möglicher zukünftiger unkontrollierter städtebaulicher Entwicklungen im Übergang zu einem Überschwemmungs- und Risikogebiet
- städtebauliche Ordnung der rückwärtigen Grundstücksbereiche südlich der Schöngesinger Straße
- Schaffung von Wohnraum in einem städtebaulich anspruchsvollen Siedlungsbereich
- Sicherung einer straßenbegleitenden Baufläche entlang der Schöngesinger Straße
- dauerhafte Sicherung eines Grünbereichs entlang der Amper
- Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes auf Grund der Lage des Plangebiets in einem Überschwemmungsgebiet bzw. einem Hochwasserrisikogebiet
- vorbeugender Hochwasserschutz und Risikominderung sowie Verringerung des Schadenspotentials in hochwassergefährdeten Gebieten und Sicherung des Wasserabflusses

Um die Planungsziele zu sichern, wird vorgeschlagen, für die Grundstücke Fl.Nrn. 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, sowie Teilflächen der Fl.Nrn. 51, 1499/0 und 1507/0, alle Gemarkung Fürstenfeldbruck, eine Veränderungssperre zu erlassen. Eine von den Planungszielen abweichende Bebauung hätte erhebliche Auswirkungen für das Gesamtkonzept der Planungsziele.

Die gesetzlich vorgeschriebene Voraussetzung für den Erlass einer Veränderungssperre nach § 14 BauGB, der Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes mit hinreichender Konkretisierung der Planungsziele, liegt vor.

Der Inhalt und die Rechtswirkungen ergeben sich aus dem § 14 des Baugesetzbuchs.

Abschließend kommt die Verwaltung zu dem auf Seite 1 formulierten Beschlussvorschlag.



## Satzung

### **über die Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 1/5 „Südl. Schöngesinger Straße - Ost“**

Die Stadt Fürstenfeldbruck erlässt aufgrund der §§ 14, 16 und 17 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 221), in Verbindung mit Artikel 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) folgende Veränderungssperre als Satzung:

#### **§ 1**

#### **Anordnung der Veränderungssperre**

Zur Sicherung der Planung im künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1/5 „Südl. Schöngesinger Straße - Ost“ wird eine Veränderungssperre angeordnet.

#### **§ 2**

#### **Geltungsbereich**

1. Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 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, sowie Teilflächen der Fl.Nrn. 51, 1499/0 und 1507/0, alle Gemarkung Fürstenfeldbruck.
2. Für den räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre ist der beiliegende Lageplan - „Umgriff Veränderungssperre“ - maßgebend.

#### **§ 3**

#### **Inhalt und Rechtswirkungen der Veränderungssperre**

1. Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen:
  - a) Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden;
  - b) erhebliche oder wesentlich wert steigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

2. Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Stadt nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.
3. In Anwendung von § 14 Abs. 2 BauGB kann von einer Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Die Entscheidung hierüber trifft die Baugenehmigungsbehörde.

#### § 4 In-Kraft-Treten

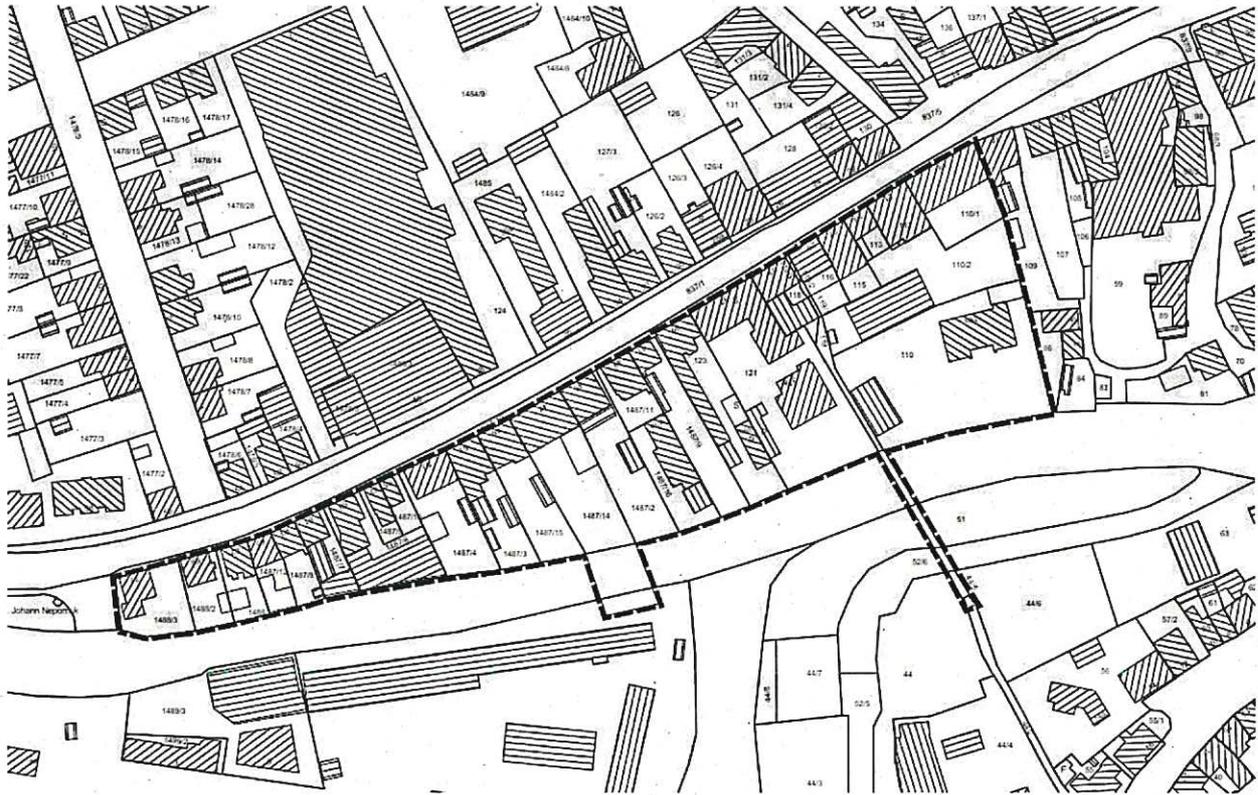
Die Satzung über die Anordnung der Veränderungssperre tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft (§ 16 Abs. 2 BauGB).

Fürstenfeldbruck, den XXX  
Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck

Christian Götz  
Oberbürgermeister

Bekannt gemacht am

Lageplan – Umgriff Veränderungssperre (ohne Maßstab)





## Begründung

### **zur Satzung über die Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 1/5 „Südl. Schöngesinger Straße - Ost“**

#### Anordnung der Veränderungssperre

Zur Sicherung der Planung im künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1/5 „Südl. Schöngesinger Straße - Ost“ wird eine Veränderungssperre für die Grundstücke Fl.Nrn. 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, sowie Teilflächen der Fl.Nrn. 51, 1499/0 und 1507/0, alle Gemarkung Fürstenfeldbruck, angeordnet.

Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Sitzung des Stadtrates am 30.01.2024 beschlossen und am XXX bekannt gemacht.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist es, das Gebiet zwischen Schöngesinger Straße und Amper im östlichen Bereich zu ordnen und einen maßgeblichen Beitrag zur Hochwasservorsorge in diesem Überschwemmungs- und Risikogebiet zu leisten.

Die Planungsziele sind insbesondere:

- Vermeidung möglicher zukünftiger unkontrollierter städtebaulicher Entwicklungen im Übergang zu einem Überschwemmungs- und Risikogebiet
- städtebauliche Ordnung der rückwärtigen Grundstücksbereiche südlich der Schöngesinger Straße
- Schaffung von Wohnraum in einem städtebaulich anspruchsvollen Siedlungsbereich
- Sicherung einer straßenbegleitenden Baufläche entlang der Schöngesinger Straße
- dauerhafte Sicherung eines Grünbereichs entlang der Amper
- Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes auf Grund der Lage des Plangebiets in einem Überschwemmungsgebiet bzw. einem Hochwasserrisikogebiet
- vorbeugender Hochwasserschutz und Risikominderung sowie Verringerung des Schadenspotentials in hochwassergefährdeten Gebieten und Sicherung des Wasserabflusses

Um die Planungsziele zu sichern, wird für die Grundstücke Fl.Nrn. 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, sowie Teilflächen der Fl.Nrn. 51, 1499/0 und 1507/0, alle Gemarkung Fürstenfeldbruck, eine Veränderungssperre erlassen.

Eine von den Planungszielen abweichende Bebauung hätte erhebliche Auswirkungen für das Gesamtkonzept der Planungsziele.

Die gesetzlich vorgeschriebene Voraussetzung für den Erlass einer Veränderungssperre nach § 14 BauGB, der Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes mit hinreichender Konkretisierung der Planungsziele, liegt vor.  
Der Inhalt und die Rechtswirkungen ergeben sich aus dem § 14 des Baugesetzbuchs.

Fürstfeldbruck, den XXX  
Große Kreisstadt Fürstfeldbruck

Christian Götz  
Oberbürgermeister

## 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 Bauvollzug 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 Bauschutzverordnung 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. 94/3I 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. 94/3l-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 Quartierseinheiten 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.







# B Festsetzungen

## 1. Geltungsbereich und Gebietsabgrenzungen

Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern 2531 und 2531/43 sowie die Teilfläche der Flurnummer Fl.-Nr. 2531/40, Gemarkung Fürstenfeldbruck, Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck.

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 1.2  Abgrenzung nach Maß der Nutzung

## 2. Art der baulichen Nutzung

### 2.1 Gebietskategorie

- 2.1.1  Der Geltungsbereich wird nach § 9 BauNVO als eingeschränktes Industriegebiet (Gle) festgesetzt.  
Hinsichtlich des Maßes der Nutzung gemäß Ziffer 3 in Verbindung mit Ziffer 1.2 ergibt sich eine Differenzierung in Gle 1 im Norden sowie den zwei Flächen Gle 2 und Gle 3.

### Zulässige Geräuschemissionen

- 2.2.1 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Schallemissionen die folgenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel  $L_{WA}$  je Quadratmeter der nutzbaren Grundstücksfläche des Vorhabens (ohne private Grünflächen gem. B 11.2 und 11.3) weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten:

- Gle 1: 66 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts
- Gle 2: 65 dB(A) tags und 51 dB(A) nachts
- Gle 3: 68 dB(A) tags und 53 dB(A) nachts

Dem Vorhaben sind auch die Schallemissionen von Versuchen, Tests etc. zuzuordnen, die außerhalb des Betriebsgeländes durchgeführt werden – z.B. auf Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung.

- 2.2.2  Abgrenzung der Richtungssektoren (Strahlen)
- 2.2.3  Bezeichnung des Richtungssektors, hier Sektor A

- 2.2.4 Für die im Planteil dargestellten Richtungssektoren B, C, D und F erhöhen sich die immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel der Industrieflächen Gle 1 bis Gle 3 um folgende Zusatzkontingente  $L_{WA}^{zus}$ :

- Richtungssektor B 1 dB(A) tags und 1 dB(A) nachts
- Richtungssektor C 1 dB(A) tags und 7 dB(A) nachts
- Richtungssektor D 0 dB(A) tags und 7 dB(A) nachts
- Richtungssektor F 2 dB(A) tags und 7 dB(A) nachts

In den im Planteil dargestellten Richtungssektoren A und E sind keine Zusatzkontingente zulässig.

Für die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens ist für die zugehörige(n) Teilfläche(n) eine Ausbreitungsrechnung nach TA Lärm in Verbindung mit der DIN ISO 9613-2 durchzuführen und so der von dem Vorhaben einzuhaltende Immissionsrichtwertanteil zu berechnen.

Dabei sind im Berechnungsmodell keine abschirmenden oder reflektierenden Objekte wie Häuser und Wände zu berücksichtigen. Weiterhin ist ein ebenes Gelände zugrunde zu legen und die Quellhöhen der Industrieflächen Gle 1 bis Gle 3 in 4,0 m Höhe über diesem ebenen Gelände. Die Immissionsorthöhen sind für die Berechnung der einzuhaltenden Immissionsrichtwertanteile mit 2,5 m (EG), 5,3 m (1. OG), 8,1 m (2. OG) und 10,9 m (3. OG) sowie an der Halle auf Flur-Nr. 2530/1 in 5,3 m zugrunde zu legen, jeweils über dem ebenen Gelände.

Die Bodendämpfung ist nicht spektral zu rechnen, der standortbezogene Korrekturfaktor mit  $C_0 = 2$  dB und die Berechnung für die Schwerpunktfrequenz von 500 Hz zu berücksichtigen.

Sind einem Vorhaben mehrere Teilflächen zuzuordnen, so ist der Nachweis unter Berücksichtigung aller Teilflächen des Vorhabens zu führen.

Die Festsetzung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel und der zusätzlichen Emissionskontingente in den Richtungssektoren gilt nicht in Bezug auf Immissionsorte innerhalb des eingeschränkten Industriegebietes des vorliegenden Bebauungsplans.

Innerhalb des eingeschränkten Industriegebietes muss bei der Planung der Vorhaben sicher gestellt werden, dass auf den Nachbargrundstücken an den nächstgelegenen Immissionsorten (Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109-1 bzw., wenn das Nachbargrundstück nicht bebaut ist, an den nächstgelegenen Baugrenzen) die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Industriegebiete gemäß TA Lärm für Industriegebiete eingehalten werden.

### 2.3 Zulässigkeit von Wohnungen

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn gleichzeitig nachgewiesen wird, dass aufgrund einer günstigen Gebäudestellung und Wohnungsgrundrissorientierung die Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen in Fassadenbereichen liegen, in denen durch die benachbarten Industrie- und Gewerbeflächen außerhalb und innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für GI-Gebiete eingehalten werden.

### 2.4 Baulicher Schallschutz

Im gesamten Bebauungsplangebiet sind an allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109-1 befinden, bei Neubau, Um- und Anbau von Gebäuden Maßnahmen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109-1 eingehalten werden. Der rechnerische Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist nach dem Verfahren der DIN 4109-2 zu führen.

## 3. Maß der baulichen Nutzung

## 5.2 Dächer

- 5.2.1 Dachform  
Gemäß Art. 81 Abs. 1 BayBO i.V. mit Ziffer 5.2.3 sind begrünte Dächer als Flachdächer sowie als bis zu 10° geneigte Sattel- oder Pultdächer zulässig.

- 5.2.2 Dachaufbauten  
Gemäß Art. 81 Abs. 1 BayBO sind Dachaufbauten ausschließlich als technisch bedingte Dachaufbauten wie Aufzugsüberfahrten, Kamine, Antennen- und Satellitenempfangsanlagen etc. zulässig. Zum Dachrand müssen mindestens 3,0 m Abstand eingehalten werden, die Wandhöhe darf um maximal 3,0 m überschritten werden.

Der Einbau von Anlagen zur solaren Energiegewinnung (Kollektoren, Fotovoltaik) auf Dächern ist in Ziffer 12.3.2 separat geregelt.

- 5.2.3 Dachbegrünung  
Dachflächen sind bis zur festgesetzten maximalen Dachneigung von 10° zu begrünen, sofern sie nicht als begehbare oder befahrbare Flächen hergestellt sind. Dabei sind die Richtlinien für Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen (Dachbegrünungsrichtlinien) der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau e.V. (FLL) in ihrer jeweils aktuellen Fassung anzuwenden.

Auf nicht begehbaren oder befahrbaren Dachflächen ist eine extensive Begrünung vorzunehmen, ansonsten ist auch intensive Begrünung zulässig. Bei extensiver Begrünung trägt die Mächtigkeit des Vegetationstragschicht (Substrat) mind. 8 bis max. 15 cm, bei intensiver Begrünung mind. 30 cm; bei Tiefgaragen siehe B 11.6.

Die extensive Dachbegrünung ist als extensiver, artenreicher, autochthoner Trockenrasen mit landschaftstypischem Magersubstrat auszuführen; dabei sind auch polsterbildende Stauden und Sedum-Arten zulässig.

Flachdächer sind als Retentionsdach-Systemlösung mit druckfesten Wasserrückhalteelementen herzustellen, deren Retentions-Volumen vom eigentlichen Begrünungsaufbau getrennt ist. Der Spitzenabflussbeiwert  $C_s$  gem. DIN 1986-100 darf den Wert 0,2, der mittlere Abflussbeiwert  $C_m$  gem. DIN 1986-100 den Wert 0,1 nicht überschreiten.

Die statische Bemessung der Dachtragwerke ist unter Berücksichtigung der durch die Dachbegrünung und Regenwasserrückhaltung generierten Lasten auszulegen

Diese Festsetzung gilt auch für Nebenanlagen.

- 5.2.4 Der Einbau von Anlagen zur solaren Energiegewinnung (Kollektoren, Fotovoltaik) auf Dächern ist in Ziffer 12.3.2 separat geregelt, zusätzlich sind die anzusetzenden Dachlasten von Dächern um 2 KN/m<sup>2</sup> zu erhöhen, um die ggf. auch nachträgliche Montage von Solaranlagen gem. B 13.3.2 zu ermöglichen.

## 6. Verkehrsflächen

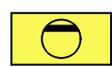
- 6.1  Straßenbegrenzungslinie
- 6.2  Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 6.3  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- 6.4  Wartefläche Taxiprüfstrecke
- 6.5  Taxiprüfstrecke
- 6.6  Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

## 7. Ver- und Entsorgung

### 7.1 Versorgung

- 7.1.1  Fläche für Versorgungsanlagen, hier für Stromversorgung (Transformatorstation)
- 7.1.2 Oberirdische Versorgungsleitungen sind unzulässig.
- 7.1.3 Oberirdische Schalt-, Verteiler- und Grundstücksanschlussröhren müssen so auf Privatgrund aufgestellt werden, dass diese von außen von der Verkehrsfläche aus zugänglich sind. Sie müssen in der Flucht der Einfriedung liegen bzw. baulich oder gestalterisch integriert sein.

### 7.2 Entsorgung

- 7.2.1  Fläche für die Abwasserbeseitigung, hier Pumpstation für Abwasser.
- 7.2.2 Entwässerung  
Abwasser ist in das öffentliche Kanalnetz einzuleiten. Es gilt die „Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Fürstenfeldbruck“ (Entwässerungssatzung – EWS).
- 7.2.3 Niederschlagswasserbeseitigung  
Auf einem jeweiligen Grundstück anfallendes und/oder gesammeltes Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Für die dafür erforderlichen Versickerungsanlagen ist im Zusammenhang mit einem Antrag auf Baugenehmigung je Bauvorhaben jeweils ein Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung bei der zuständigen Wasserrechtsbehörde zu stellen, soweit die Versickerungsanlagen nicht nach NWFreiV bzw. TRENGW erlaubnis- bzw. genehmigungsfrei sind.  
Bei der Planung der Gebäude sind die Belange der Niederschlagsentwässerung zu berücksichtigen.
- 7.2.3.1 Die Bemessung von Versickerungsanlagen erfolgt i.d.R. gem. DWA-A 138 und DWA-M 153 sowie der sonstigen geltenden Regeln der Technik. Sie basiert auf der Ermittlung der Durchlässigkeitsbeiwerte am Standort der jeweils geplanten Versickerungsanlage, deren Ergebnisse den darauffolgenden Bemessungen zugrundegelegt sind.

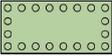
<b>3.1</b>	<b>Grundflächenzahl</b>	
3.1.1	<b>GRZ 0,8</b>	Max. zulässige Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO, z.B. 0,8.  Eine Überschreitung der festgesetzten max. zulässigen Grundflächenzahl einschl. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sowie privaten Verkehrsflächen ist nicht zulässig. Bei der Ermittlung der gem. GRZ zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche ist die Grundstücksfläche ohne deren Flächenanteil an Flächen gem. B.11.2. und 11.3 (private Grünflächen) zugrunde zu legen.
3.1.2		Flächen von Stellplätzen, Feuerwehruzufahrten und Feuerwehrauffstellflächen müssen mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasengittersteine, Großsteinpflaster mit Rasenfuge, Kunststein mit hoher Wasserdurchlässigkeit, Schotterrasen u. dgl.) ausgeführt werden. Ausgenommen sind Zufahrten, Betriebshöfe und Flächen, die auf Grund anderer Rechtsvorschriften (z.B. Wasserschutz, Altlasten etc.) eine Versiegelung erfordern.
<b>3.2</b>	<b>Baumassenzahl</b>	
3.2.1	<b>BMZ 6,0</b>	Max. zulässige Baumassenzahl gem. § 21 BauNVO, z.B. 6,0.  Bei der Ermittlung der gem. BMZ zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche ist die Grundstücksfläche ohne deren Flächenanteil an Flächen gem. B.11.2. und 11.3 (private Grünflächen) zugrunde zu legen.
<b>3.3</b>	<b>Wandhöhe</b>	
3.3.1	<b>WH 15,0</b>	Max. zulässige Wandhöhe, z.B. 15,0 m.
3.3.2		Unterer Bezugspunkt für das Maß der Wandhöhe ist <ul style="list-style-type: none"> <li>Im Gle 1 die mittlere Höhe der Fraunhoferstraße vor dem Baufenster und wird mit 518,50 m üNN festgesetzt.</li> <li>Im Gle 2 und Gle 3 die mittlere Höhe des Geländes entsprechend festgesetzter Geländehöhenkote der Ziffer 3.5.1 mit 517,50 m üNN.</li> </ul> Die Wandhöhe ist traufseitig am Schnittpunkt der Außenwandflucht mit der Oberkante Dachkonstruktion bzw. dem oberen Abschluss der Wand bzw. der Attika zu messen.  Die Oberkante des fertigen Fußbodens darf bis zu 10 cm über der jeweils festgesetzten bzw. gemittelten Geländehöhe liegen; in Zugangsbereichen der Fassaden wie bei Türen und Toren ist die funktionale Anpassung bzw. Anhebung des Geländes an das Fußbodenniveau zulässig.
<b>3.4</b>	<b>Firsthöhe</b>	
3.4.1		Die Firsthöhe darf die festgesetzte Wandhöhe <ul style="list-style-type: none"> <li>bei Satteldächern um bis zu 2,50 m und</li> <li>bei Pultdächern um bis zu 1,25 m überschreiten</li> </ul>
<b>3.5</b>	<b>Abgrabungen, Aufschüttungen, Höhenlage</b>	
3.5.1	<b>517,50</b>	Festgesetzte Geländehöhe, z.B. 517,50 m üNN. Für Flächen zwischen den im Plan festgesetzten Geländekoten ist die jeweilige Geländehöhe zu mitteln.
3.5.2		Das Gelände in Gle 1 zwischen Fraunhoferstraße und nördlicher Baugrenze kann im Bereich eines Hauptzuganges bis max. 526,60 m üNN angehoben werden. Die Geländeübergänge zur Erschließungsstraße und zum Nachbargrundstück im Westen sowie zum östlichen Nachbargrundstück sind weitgehend natürlich herzustellen. Für die Überwindung des Höhenunterschiedes zwischen Gelände Gle 1 und Gle 2 außerhalb des Gebäudes – also an der Ost- und Westfassade – ist neben einer steileren Böschung auch eine Stützwand mit einer Ansichtshöhe bis 2,50 m zulässig.
3.5.3		Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig, in anderen Fällen siehe Ziffern 3.5.4, 3.5.5 und 3.5.6.
3.5.4		Böschung im Osten Im südlichen Bereich verläuft die Böschung zu den östlich anschließenden Nachbargrundstücken im Wesentlichen unverändert zur Bestandssituation. Im nördlichen Bereich (Gle 1 und Gle 2) ist die Böschungstiefe geringer, die Ausbildung hat unter Berücksichtigung der durch die hangoberseits vorhandene bzw. zulässige Bebauung bestimmten statischen Erfordernisse mit einem maximalen Steigungsverhältnis von 1 : 1,2 und einem Zwischenabstz (Berme) zu erfolgen; am Böschungfuß ist eine Stützmauer von max. 1,0 m Höhe über Gelände gem. B.3.5.1. und B.3.5.2. zulässig.
3.5.5		Böschung / Wall im Süden In Fortsetzung des Erdwalles des westlichen Nachbarn trinks GmbH ist als südlicher Abschluss des Umgriffs ein Wall zulässig.
3.5.6		In besonderen Fällen sind Abgrabungen auf untergeordneten Teilflächen bis max. 25 % der jeweiligen nicht überbauten Bauflächen ausnahmsweise zulässig.
<b>3.6</b>	<b>Vollgeschosse</b>	
<b>VG III</b>		Festgesetzte maximale Anzahl der Vollgeschosse, z.B. 3 Vollgeschosse
<b>4.</b>	<b>Baugrenzen, Abstandsflächen</b>	
<b>4.1</b>	<b>Baugrenzen</b>	
		Baugrenze
<b>4.2</b>	<b>Abstandsflächen</b>	
4.2.1		Die Einhaltung der Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 BayBO wird angeordnet.
<b>5.</b>	<b>Bauliche Gestaltung</b>	
<b>5.1</b>	<b>Baukörper</b>	
5.1.1		Gemäß Art. 81 Abs. 1 BayBO sind Fassaden und Dachdeckungen mit grellen Farbönen und spiegelnden Materialien, mit Ausnahme von nicht verspiegelten Glasflächen, unzulässig.
5.1.2		Fassadenbegrünung (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB) Außenwände von Gebäuden, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt sowie fensterlose Fassaden sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Dabei sind die Richtlinien für Planung, Bau und Instandhaltung von Fassadenbegrünungen (Fassadenbegrünungsrichtlinien) der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau e.V. (FLL) in ihrer jeweils aktuellen Fassung anzuwenden. Diese Festsetzung gilt auch für Nebenanlagen sowie Garagen- und Carportwände entlang von nicht öffentlichen Flächen.  Im Übrigen ist die kommunale GestS in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.  In begründeten, technischen bzw. sicherheitstechnischen Einzelfällen sind Abweichungen zu dieser Festsetzung im Bereich Gle1 und Gle2 möglich.
5.1.3		Der Einbau von Anlagen zur solaren Energiegewinnung (Kollektoren, Fotovoltaik) in Fassaden auf Dächern ist in Ziffer 12.3.2 separat geregelt.

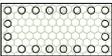
7.2.3.3		Bei der Ermittlung der örtlich relevanten Niederschlagsdaten ist der Klassenfaktor $fk=1,0$ , berechnet nach DWA-A 531 (Starkregen), heranzuziehen.
7.2.3.4		Der nach DWA-A 138 vorgeschriebenen Mindestabstand von der Sohle der Sicker-einrichtung zum mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW) von $\geq 1,0$ m ist einzuhalten. Grundlage hierfür sind die Grundwassergleichen zum mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW) und die Anlagen 6.4.1, 6.2.7 und 6.2.8 zur Begründung zum Bebauungsplan.  Beträgt der Abstand zwischen der Sohle der Anlage zur Beseitigung des Niederschlagswassers zum Bemessungsgrundwasserstand $\geq 1,0$ m, ist bei der Bewertung des Gewässertyps der Typ G12 (Grundwasser außerhalb von Trinkwassereinzugsgebieten) zugrunde zulegen.
7.2.3.5		Bei der kumulativen Bemessung der Durchgangswerte von vor einer Versickerungsebene vorgeschalteten Regenwasserbehandlungsanlagen gem. DWA-M 153 ist die Berücksichtigung von Bodenpassagen unter Versickerungsanlagen gem. DWA-A 153, Tab. A.4a, Typ D4, nicht zulässig.
7.2.3.6		Werden Versickerungsanlagen mit einer Passage durch bewachsenen Oberboden (i.d.R. Versickerungsmulden) vorgesehen, ist sicherzustellen, dass der Durchlässigkeitsbeiwert des Oberbodens dauerhaft im Bereich von $1 \times 10^{-4}$ bis $1 \times 10^{-5}$ m/s liegt. Des Weiteren sind die Anforderungen gem. Kap. 7.2. DWA-M 153 nachzuweisen. Die Schichtstärke des bewachsenen Oberbodens im versickerungswirksamen Bereich von Versickerungsmulden beträgt mind. 30 cm.
7.2.3.7		Werden Versickerungsanlagen ohne Passage durch bewachsenen Oberboden (z.B. Füllkörperrigolen) vorgesehen, sind vor der Versickerungsebene vorgeschaltete Regenwasserbehandlungsanlagen gem. DWA-M 153 hinsichtlich ihres Durchgangswertes D so zu wählen, dass sie einzeln oder in Kombination ihrer Durchgangswerte geeignet sind, den maximal zulässigen Durchgangswert $D_{max}$ vor dem Auftreffen des gesammelten Regenwassers auf die Versickerungsebene zu unterschreiten oder einzuhalten.
7.2.3.8		Kupfer-, zink- oder bleigedackte Dachflächen sind nicht zulässig.
7.2.3.9		Im Bereich der Regenwasserauffangflächen ist der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nicht zulässig. Sind Flächen geplant, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen werden soll, darf das auf ihnen auftretende und gesammelte Niederschlagswasser nicht einer Versickerungsanlage zugeleitet werden, sofern mit der zuständigen Wasserrechtsbehörde nicht eine besondere Behandlungsmaßnahme festgelegt wurde. Belastetes Niederschlagswasser ist bevorzugt über Mulden zu versickern.
7.2.3.10		Anlagen zur Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind regelmäßig auf ihre Funktionsfähigkeit zu prüfen und derart zu reinigen, zu warten oder im Versagensfall zu ersetzen, dass ihre gem. der Bemessung nach DWA-A 138 und DWA-M 153 ermittelten und dokumentierten Reinigungs- und Versickerungsleistungen dauerhaft sichergestellt sind.
7.2.3.11		Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung dürfen Begründungen gem. B.11.2. nicht beinträchtigen oder verunmöglichen.  Die Anordnung von Flächen zur Beseitigung von Niederschlagswasser ist im Freiflächengestaltungsplan gem. B.11.12. darzustellen.
7.2.3.12		Für jede konkret zu planende Versickerungsanlage ist der auf dem jeweiligen Versickerungshorizont anzutreffende Durchlässigkeitsbeiwert vor Planungsbeginn individuell zu ermitteln und den Planungen zugrunde zulegen.
<b>8.</b>	<b>Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen, Tiefgaragenrampen und Nebenanlagen</b>	
<b>8.1</b>	<b>Lage</b>	
8.1.1		Fläche für offene Stellplätze
8.1.2		Im Übrigen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen, Tiefgaragenrampen und Nebenanlagen nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
<b>8.2</b>	<b>Anzahl der Stellplätze</b>	
8.2.1		Die Anzahl der erforderlichen KFZ-Stellplätze ist entsprechend der „Satzung über die Erstellung von Garagen und Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzsatzung - GaStS)“ zu ermitteln. Stellplatzanlagen mit mehr als 10 Stellplätzen sind i.S. § 6 der vorgenannten Satzung durch Baumpflanzungen zu gliedern. Je 5 Stellplätzen ist ein Baum gem. Artenliste B 11.10. zu pflanzen. Pro Baum ist eine Pflanzfläche von mindestens $2,5 \times 5$ m ( $12,5$ qm) mit mind. 12 cm durchwurzelbarem Raum vorzusehen; die Pflanzfläche ist mit Hochbordsteinen einzufassen. KFZ-Stellplätze sind – mit Ausnahme von behinderten-gerechten Stellplätzen – versickerungsfähig auszuführen.
8.2.2		Die Anzahl der erforderlichen Fahrrad-Stellplätze ist entsprechend der „Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder in der Großen Kreisstadt Fürstfeldbruck (Fahrradabstellplatzsatzung FAbS)“ zu ermitteln.
<b>9.</b>	<b>Einfriedungen</b>	
9.1.1		Die Satzung der Großen Kreisstadt Fürstfeldbruck über die Gestaltung und Ausstattung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und über die Gestaltung von Einfriedungen (GestS) wird angeordnet.
9.1.2		Ausnahmsweise, z.B. aus Sicherheitsgründen, ist eine betriebsbedingte größere Höhe von Zäunen bis maximal 2,0 m zulässig.
9.1.3		Ausnahmsweise sind betriebsbedingte freistehende Mauern bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig, wenn sie innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
9.1.4		In begründeten, technischen bzw. sicherheitstechnischen Einzelfällen sind Abweichungen zu den Festsetzungen B 9.1.1 bis 9.1.3 im Bereich Gle1 und Gle2 möglich.
<b>10.</b>	<b>Werbeanlagen und Beleuchtung (Insektenschutz)</b>	
10.1		Werbeanlagen
10.1.1		Gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO wird festgesetzt, dass sich bewegende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit blinkendem Licht (Blinklicht, Umlauflicht, Farbwechsel, Intervall-Licht usw.) und nach oben abstrahlende Laserlichtanlagen unzulässig sind.
10.1.2		Ferner wird festgesetzt, dass Werbeanlagen nur unterhalb der Traufe sowie je Gebäudeseite bis zu einer Ansichtsfäche von jeweils max. $6$ m <sup>2</sup> zulässig sind.
10.1.3		Gebäude unabhängige Werbeanlagen sind nur innerhalb der Bauräume und unter Berücksichtigung der unter 10.1.1 und 10.1.2 genannten Festsetzungen zulässig. Ein separater Bauantrag zur Errichtung einer Werbeanlage ist zu stellen.
10.2		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 gelbem Lichtspektrum 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).

## 11. Grünordnung

- 11.1  **öffentliche Grünflächen**  
sind als Magerstandorte vorzusehen.  
Im Bereich südlich und nördlich der Fläche nach B.7.1.1. ist die Anlage von Wegen gem. B.11.2.1. zulässig.  
Ansaaten erfolgen gem. B.11.4.

- 11.2.1.  **private Grünflächen 1-1**  
In der Grünfläche zwischen Gle 2 und Gle 3 ist es zulässig, sie so anzulegen, dass sie für den temporären Aufenthalt von Beschäftigten der im Geltungsbereich sich ansiedelnden Betriebe geeignet ist; dort sind auch nicht versiegelte Kieswege mit einer Breite von bis zu 1,2 m und einer Gesamtlänge von bis zu 120 qm sowie das Aufstellen von bis zu 10 Sitzbänken zulässig.  
Die Artenauswahl für Baumpflanzungen gem. B.11.9. erfolgt gem. Artenliste B.11.10.  
Ansaaten erfolgen gem. B.11.4.

- 11.2.2.  **private Grünflächen 1-2**  
Die Grünfläche (östliche und Teil der westlichen Böschung) ist auf 50 % der Fläche mit Gehölzgruppen, vorwiegend im nördlichen Abschnitt, zu bepflanzen.  
Von den Gehölzgruppen sind 10 % als Bäume anzupflanzen und innerhalb der Strauchgruppen anzuordnen.  
Die Artenauswahl erfolgt gem. Artenliste B.11.11.  
Ansaaten erfolgen gem. B.11.4.  
In begründeten, technischen bzw. sicherheitstechnischen Einzelfällen sind Abweichungen zu dieser Festsetzung im Bereich Gle1 und Gle2 möglich.

- 11.3.  **private Grünflächen 2**  
Die Grünfläche (Wall entlang der Südgrenze) ist vollflächig zu bepflanzen, davon zu 10 % mit Bäumen, zu 90 % mit Sträuchern im Dreiecksverband im Raster 1,5 x 1,5 m.  
In Abhängigkeit von der Lichtdurchlässigkeit der Baumkronen der gewählten Baumarten und der Wuchsstärke und -größe der Sträucher ist eine Anpassung der Rasterweite zulässig.  
Die Artenauswahl erfolgt gem. Artenliste B.11.11.  
Ansaaten erfolgen gem. B.11.4.

- 11.4. Grundstücksflächen, für die nicht bereits die Festsetzungen gem. B.11.1. bis B.11.3. anzuwenden und die nicht befestigt sind, sind auf einem Flächenanteil von 75 % mit standortgerechten und heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Je angefangener 500 qm Grundstücksfläche ist ein Baum gem. Artenliste B.11.11. zu pflanzen.  
Verbleibender, nicht mit Bäumen oder Sträuchern beplanter Flächenanteil ist mit Oberboden bis zu max. 15 cm Mächtigkeit zu bedecken und als Magerstandort mit zertifizierten, standorttypischen, autochthonen Rasensansaaten anzulegen.  
Böschungflächen sind unmittelbar nach ihrer Herstellung gegen Erosion zu sichern.  
Im Übrigen ist die „Satzung der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck über die Gestaltung von baulichen Anlagen, von unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, von Kinderspielflächen und Einfriedungen (GestS)“ anzuwenden.

- 11.5. In Flächen gem. B.11.1. bis B.11.3. sind nicht zulässig:  
Grundstückszufahrten, jegliche Art von Bebauung, auch nur temporäre Befestigungen, Lagerplätze, Stellplätze, Überbauungen oder andere der Nutzung als Grünfläche entgegenstehende Flächeninanspruchnahmen.

- 11.6. Nicht von Hauptanlagen überdeckte Tiefgaragen sind mit mind. 60 cm Bodenaufbauhöhe zu überdecken, davon beträgt die Mächtigkeit der Vegetationstragschicht außerhalb befestigter Bereiche  
- bis zu 20 cm für Ansaaten,  
- mind. 40 cm für Strauchpflanzungen  
- mind. 60 cm im Bereich von Baumpflanzungen.

- 11.7. **Pflanzmaßnahmen**  
Für Pflanzmaßnahmen sind die DIN 18915:2018-06 und 18916:2016-06 maßgeblich, für Ansaaten die DIN 18917:2018-07.  
Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der Vegetationsperiode vorzunehmen, die auf die Bezugfertigkeit hergestellter Gebäude auf einem jeweiligen Grundstück bzw. auf die Herstellung der Erschließungsstraße folgt.  
Neu gepflanzte Bäume und Sträucher, die nicht anwachsen, sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen. Dabei sind die entsprechenden Mindestpflanzqualitäten zu verwenden.  
Für Baumpflanzungen gem. B.11.4. und B.11.9. sind als Vegetationstragschicht die Substrate gem. ZTV-Vegtra-Mü 2016 (Zusätzliche Technische Vorschriften für die Herstellung und Anwendung verbesserter Vegetationstragschichten (ZTV-Vegetationstragschichten)) zu verwenden.  
Bei Baumpflanzungen ist gem. DVGW-Merkblatt GW 125 darauf zu achten, dass die Bäume (Stammittelpunkt) in mindestens 2,50 m Entfernung von unterirdischen Versorgungsleitungen gepflanzt werden, soweit die Spartenanweisungen der Spartenträger keine anderen Angaben machen. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, ist der Einbau von Schutzmaßnahmen erforderlich, um die Baumwurzeln von den Versorgungsleitungen fernzuhalten.

- 11.8. **Schutz von Pflanzungen**  
Neu gepflanzte Bäume und Sträucher sind zu erhalten, zu pflegen und vor Beschädigungen zu schützen. Jegliche Ablagerungen, Abgrabungen, Baustelleneinrichtungen oder sonstige Veränderungen sind mind. im Bereich der Kronentraufe unzulässig. Näheres bestimmen die DIN 18920, RAS-LP 4, "ZTV Baumpflege" und ZTV-StB03, die für die Sicherung des Erhaltungszustandes heranzuziehen sind.

- 11.9.  **Baum, zu pflanzen**, gemäß Artenliste B.11.10.  
Entlang der Fraunhoferstraße sind fünf Bäume, entlang der neuen Erschließungsstraße 28 Bäume, im Bereich der Grünfläche zwischen Gle 2 und Gle 3 acht Bäume zu pflanzen.  
Von der festgesetzten Lage kann in Abhängigkeit von der Zustimmung der Genehmigungsbehörde ausnahmsweise abgewichen werden, wenn technische, verkehrsbedingte oder gestalterische Gründe dies erfordern.  
Für Baumgruben sind mind. 9 qm Baumscheibenfläche bzw. mind. 12 cm durchwurzelbarer Raum vorzusehen. Baumscheiben sind als Vegetationsflächen anzulegen; entlang von Grundstückszufahrten ist ein dauerhafter Anfahrerschutz herzustellen.

## C Hinweise

### 1. Hinweise zur Darstellung

- 1.1  bestehende Grundstücksgrenze
- 1.2  aufzuhebende Grundstücksgrenze
- 1.3  bestehende Höhenlinien (Geländeverlauf)
- 1.4  aufzuhebende Höhenlinien
- 1.5  geplante Böschung (Darstellung symbolisch).
- 1.6 2531 Flurnummer, z.B. 2531
- 1.7 518,5 Höhenkote in Metern über NN, z.B. 518,5 m üNN (Bestand)
- 1.8  Nordpfeil

### 2. Textliche Hinweise

#### 2.1 Örtliche Bauvorschriften – Satzungen

Satzung über die Erstellung von Garagen und Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzsatzung – GaStS).

Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder in der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck (Fahrradabstellplatzsatzung FAbS).

Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Fürstenfeldbruck (Entwässerungssatzung – EWS).

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

Baumschutzverordnung der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck (BaumSchVO).

#### 2.2 Schneelast

Für die Bemessung der statisch beanspruchten Bauteile der Gebäude ist die Schneelastzone II (Schneider, Bautabellen für Ingenieure 3.31) mit einer Geländehöhe von ca. 517 m üNN anzusetzen.

#### 2.3 Hydrologie

##### 2.3.1 Grundwasser

Zu den vor Ort zugrundegelegenden Grundwasserständen erfolgte eine Abstimmung auf der Grundlage von Untersuchungen des IB Rettinger.  
Dabei wurde die nächstgelegene amtliche Grundwassermeßstelle Hasenheide 908/16227 (Am Hartanger 1) zugrundegelegt, die Grundwasserstände jedoch für den Geltungsbereich in Kenntnis der Grundwasserabstromrichtung und des Äquipotentialgefälles sowie unter Berücksichtigung weiterer Meßstellen konkretisiert; die Ergebnisse wurden in mehreren Schritten mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt.

Die Ergebnisse sind der Begründung als Anlage 6.2.7. (Schnittdarstellungen) und 6.2.8. (Bodenanalytik) im Sinne einer grafischen Auswertung in zeichnerischer Form beigefügt. Diesen Anlagen kann der im Geltungsbereich variierende Grundwasserspiegel entnommen werden (MHGW und HHGW).

Auszugsweise werden folgende Grundwasserstände im Bereich der Schnittführung S-N (Anlage 6.2.7.) benannt:  
im Süden des Geltungsbereichs (Gle 3): MHGW 514,35 / HHGW 515,05 m üNN  
im Norden des Geltungsbereichs (Gle 1): MHGW 514,10 / HHGW 514,7 m üNN

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen, wie z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen, so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.

##### 2.3.2 Niederschlagswasser

Die Versickerung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen wird in Bayern durch die NWFreiV geregelt. Unverschmutztes Niederschlagswasser sollte nach Möglichkeit flächenhaft über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht in das Grundwasser geleitet werden. In Ausnahmefällen kann das Niederschlagswasser auch über Rigolen, Sickerrohre oder Sickerschächte versickert werden. Dabei müssen die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) beachtet werden. Wenn die Maßnahmen der NWFreiV und der TRENGW eingehalten werden, dann ist die Versickerung genehmigungsfrei. In anderen Fällen wird die Zulässigkeit der Versickerung in einem Wasserrechtsverfahren entschieden. Zu Festsetzungen zur Niederschlagswasserbeseitigung vgl. B.7.2.3.

##### 2.3.3 Nutzung des Niederschlagswassers

Anfallendes Niederschlagswasser ist möglichst in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser bzw. zur Bewässerung zu nutzen.

##### 2.3.4 Starkregeneignisse

Aufgrund der Muldenlage in der ehemaligen Kiesgrube wird dringend empfohlen, Tiefgaragenzufahrten und andere ebenerdigen Gebäudeöffnungen wie z.B. Hauszugänge konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser von Gelände und Erschließungsflächen nicht in das Gebäude eindringen kann.  
Bei der Bemessung von Versickerungsanlagen für die Niederschlagswasserbeseitigung und der dafür erforderlichen Ermittlung der örtlich relevanten Niederschlagsdaten kann die Berücksichtigung des Klassenfaktor  $f_k=1,0$ , berechnet nach DWA-A 531 (Starkregen), einen Beitrag zur Berücksichtigung von Starkregeneignissen darstellen (vgl. B.7.2.3.3.).

##### 2.3.5 Unterirdische Bauteile

Es wird empfohlen, aufgrund der vorhandenen Grundwassersituation in Verbindung mit zunehmenden Starkregeneignissen alle unterirdischen Gebäudeteile, Keller und Tiefgaragen inkl. aller Öffnungen als dichte Wannen auszubilden.

- 11.10. **Artenliste für gem. B.11.9. zu pflanzende Bäume** (Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang mind. 25 cm):  
*Acer platanoides* Spitz-Ahorn  
*Acer pseudoplatanus* Berg-Ahorn  
*Carpinus betulus* Hainbuche  
*Corylus colurna* Baum-Hasel  
*Pinus sylvestris* Wald-Kiefer  
*Prunus avium* "Pflöna" Gefüllte Vogel-Kirsche  
*Quercus cerris* Zerr-Eiche  
*Quercus robur* Stiel-Eiche  
*Tilia cordata* Winter-Linde
- 11.11. **Artenliste für sonstige Grünflächen und zu begrünende Flächen**  
**Bäume, Pflanzqualität Hochstamm (H), Stammumfang mind. 25 cm):**  
*Acer platanoides* Spitz-Ahorn  
*Acer pseudoplatanus* Berg-Ahorn  
*Acer campestre* Feld-Ahorn  
*Alnus incana* Grau-Erle  
*Carpinus betulus* Hainbuche  
*Fagus sylvatica* Rot-Buche  
*Fraxinus excelsior* Gew. Esche  
*Pinus sylvestris* Wald-Kiefer  
*Prunus padus* Gem. Trauben-Kirsche  
*Quercus robur* Stiel-Eiche  
*Sorbus aria* Mehlbeere  
*Sorbus aucuparia* Eberesche  
*Ulmus laevis* Flatter-Ulme  
*Ulmus minor* Feld-Ulme
- Sträucher, Pflanzqualität mind. verpflanzter Strauch (v. Str.), 80-100 cm hoch:**  
*Amelanchier ovalis* Gew. Felsenbime  
*Berberis vulgaris* Berberitze  
*Cornus mas* Kornelkirsche  
*Corylus avellana* Haselnuss  
*Crataegus laevigata* Zweigflügeliger Weiß-Dorn  
*Crataegus monogyna* Eingriffeliger Weiß-Dorn  
*Euonymus europaeus* Pfaffenhütchen  
*Frangula alnus* Faulbaum  
*Ligustrum vulgare* Liguster  
*Lonicera xylosteum* Rote Heckenkirsche  
*Prunus spinosa* Schlehe  
*Ribes uva-crispa* Stachelbeere  
*Rosa arvensis* Feld-Rose  
*Rosa canina* Hunds-Rose  
*Rosa rubiginosa* Wein-Rose  
*Salix caprea* Sal-Weide  
*Salix cinerea* Grau-Weide  
*Salix purpurea* Purpur-Weide  
*Sambucus nigra* Schwarzer Holunder  
*Viburnum lantana* Wolliger Schneeball  
sowie Arten der vorstehenden Liste „Bäume“ in der Pflanzqualität mind. Heister 150/175
- 11.12. **Nadelgehölze, auch als Hecken bzw. Hinterpflanzung von Einfriedungen und sonstige geschlossenen wirkende Grenzbeplantungen sowie kugelförmige und Trauer-Wuchsformen, Ziergehölze** (z.B. Forsythien, Kolkwitzien, Weigelien, Cotoneaster spec. und Rosa rugosa), klein-kronige Sorten von Ahornen, Kugelrobinien und andere kleinwüchsige Sorten sind unzulässig.  
Für Fassadenbegrünungen sind unzulässig:  
*Celastrus orbiculatus* Baumwürger  
*Fallopia auberti* Krötenrich  
*Pyracantha spec.* Feuerdorn  
*Wisteria sinensis* Blauregen
- 11.13. **Bauanträgen ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen, Mindestens sind darzustellen:**  
- die Planung der Höhenlage und evtl. Geländemodifikationen mit Anschluß an die Nachbargrundstücke,  
- die geplanten Einfriedungen sowie zulässige evtl. Mauern mit Angaben zu deren Höhe,  
- die Bewegungs- und Aufstellflächen für die Feuerwehr (soweit erforderlich),  
- die Anordnung und Art der Befestigung von KFZ- und Fahrrad-Stellplätzen,  
- die Anordnung und Bemessung von Flächen für die Abfallentsorgung,  
- die geplante Begrünung von Grundstücks-, Dach- und Fassadenflächen mit Baum- und Strauchpflanzungen sowie Ansätzen,  
- der Verlauf von geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen,  
- die geplanten Anlagen zur dezentralen Regenwasserentsorgung,  
Evtl. weitere erforderliche Inhalte sind vorab mit der Stadt Fürstenfeldbruck sowie dem Landratsamt Fürstenfeldbruck abzustimmen.
- 11.14. **Artenschutz:**
- 11.14.1. Durch die Stadt Fürstenfeldbruck ist für Schutzgüter i.S. § 44 Abs. 1 BNatSchG bei der Regierung von Oberbayern zeitnah eine Ausnahmegenehmigung gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG zu beantragen.
- 11.14.2. **Nisthilfen für geschützte Vogel- und Fledermausarten**  
Zur Herstellung und Förderung von Brutbiotopen für Vogel- und Fledermausarten sind bauseitig an allen Gebäudeseiten Einbau-Nistkästen für Mauersieger und Schwalbenarten vorzusehen (1 Nistkasten je 20 m Fassadenlänge).
- 11.15. **Zuordnungsfestsetzung:**  
Dem Bebauungsplan werden Ausgleichflächen in einem Umfang von 3,01 ha auf den Flurnummern 1151 und 1152, Gemarkung Hattenhofen, Gemeinde Hattenhofen, zugeordnet („Rotes Moos / Haspelmoor“).  
Die Ausgleichsmaßnahmen haben, zusammenfassend formuliert, einen Waldumbau von Fichtenforst zu standortgerechter Bestockung (Feuchtwald bis w. Erlenenbruch) sowie eine Wiedervernässung zum Ziel.  
Auf den Ausgleichsflächen wurden die nachstehenden Maßnahmen vollständig umgesetzt:  
- Entfernung von Fichten  
- Belassen von vorhandenem Laubholz  
- Abräumen des anfallenden Rodungsmaterials  
Eine detailliertere Maßnahmenbeschreibung sowie die genaue Abgrenzung der Maßnahmenflächen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.  
Die Umsetzung der Maßnahmen ist bereits im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung Nr. 94/31 „Hasenheide Nord-Ost (trinks Süd GmbH)“ erfolgt. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.
12. **Sonstige Festsetzungen**
- 12.1 **Maßliche Festsetzung**  
 Maßangabe in Metern, z.B. 12,0 m.
- 12.2 **Genehmigungsfreistellung**  
Für das Plangebiet wird gemäß Art. 58 (1) Satz 2 BayBO die Genehmigungsfreistellung für alle handwerklichen und gewerblichen Bauvorhaben ausgeschlossen.
- 12.3 **Energieeffizienz und solare Energiegewinnung**
- 12.3.1 **Energieeffizienz / Klimaneutralität**  
Gemäß Stadtratsbeschluss vom 22.02.2022 i.V.m., dem Beschluss vom 29.11.2016 ist für Wohn- sowie für Büro- und Dienstleistungsgebäude Klimaneutralität bezüglich des Energieverbrauchs im laufenden Betrieb (Strom, Wärme) nachzuweisen.
- 12.3.2 **Solare Energiegewinnung**
- 12.3.2.1 **Dächer**  
Gemäß Beschluss des Planungs- und Bauausschusses des Stadtrats vom 19.01.2022 „Erneuerbare Energien ausbauen“ und BauGB § 9 (1) Nr. 23 b) werden i.V.m. Ziffer 5.2.2 und 5.2.3 Photovoltaikanlagen flächendeckend als aufgeständerte Modulkonstruktionen für alle Dächer festgesetzt, sofern sie für das jeweilige Bauvorhaben wirtschaftlich vertretbar und verhältnismäßig sind.  
Technisch für das Gebäude-Energiekonzept notwendige Anlagen für Solarthermie sind entsprechend in die Modulreihen der PV-Anlagen zu integrieren.  
Die Funktionsfähigkeit von Dachbegrünungen und Auffangflächen für die dezentrale Regenwasserversickerung darf durch die Aufstellung von Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen nicht beeinträchtigt werden.  
Abweichend von Ziffer 5.2.2. ist ein Mindestabstand der Solar-Module zur Dachkante von 1,0 m einzuhalten. Gleichzeitig soll die Oberkante der Module soweit vom Dachrand entfernt sein wie sie die Dachhaut bzw. die Oberkante Attika überragt, die zulässige Wandhöhe darf jedoch nur bis maximal 3,0 m überschritten werden.  
Die Modulfelder sind aus Einzelmodulen gleicher Formate, Größe und Farbe sowie geordnet und in durchgehenden Flächen anzuordnen.  
In begründeten Einzelfällen sind Abweichungen zu dieser Festsetzung möglich.
- 12.3.2.2 **Fassaden**  
Fassadenintegrierte Solaranlagen sind flächenbündig zulässig; eine Schrägmontage an Hauswänden ist unzulässig.  
Für die mit Solaranlagen belegten Flächen findet Festsetzung Ziffer 5.1.2 keine Anwendung.

- 2.4 **Ver- und Entsorgung**
- 2.4.1 **Wasserversorgung**  
Sämtliche Bauvorhaben müssen mit Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.
- 2.4.2 Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben müssen mit Fertigstellung an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen sein. Das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern (siehe A,7,2,3 und B,2,3,2).
- 2.4.3 Die Abfallentsorgung erfolgt über den Landkreis Fürstenfeldbruck. Es wird angeregt auf den einzelnen Baugrundstücken an geeigneter Stelle Eigenkompostieranlagen (Komposter) zu errichten.
- 2.4.4 Die Planung von Ver- und Entsorgungsleitungen ist so vorzunehmen, dass gem. DVGW-Merkblatt GW 125 ein Abstand von mindestens 2,50 m Entfernung von Baumpflanzungen gem. B.11, eingehalten ist.
- 2.5 **Grünordnung**
- 2.5.1 **Bodenschutz**  
Die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.  
Bei der Durchführung der Baumaßnahme ist auf die Grundsätze des Bodenschutzes zu achten. Bei allen Baumaßnahmen ist vorhandener Oberboden so zu schützen und zu pflegen, dass er wiederverwendungsfähig bleibt. Die Grasnarbe ist abzuschleppen und zu entsorgen.
- 2.5.2 Bezüglich des Grenzabstandes von Pflanzen wird auf Art. 47 bis 50 ABGB hingewiesen.
- 2.5.3 Für Pflanzmaterial soll autochthones Pflanzgut bevorzugt werden.
- 2.5.4 Es soll angestrebt werden, Fassadenbegrünungen auch über die Festsetzung B.5.1.2. hinausgehend einzusetzen, z.B. bei vorgestellten Laubengängen, Treppenhäusern oder Fluchtreppen oder durch vorgestellte Konstruktionen, die mit der Dachkonstruktion verbunden sind. Auch bei vollständig verglasten Fassaden soll die Beschattungsmöglichkeit durch vorgestellte Fassadenbegrünungslösungen berücksichtigt werden.
- 2.6 **Schallschutz**  
Die Anforderung an die Festsetzung 2.2 der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) und der Zusatzkontingente für Richtungssektoren ist immer erfüllt, wenn der Beurteilungspegel (Lr) des Vorhabens (Anlage oder Betrieb) den dem Betriebsgrundstück entsprechenden Immissionsrichtwertanteil nicht überschreitet. Anhand von schallechnischen Gutachten ist bei dem Baugenehmigungsantrag bzw. einem Nutzungsänderungsantrag von jedem anzusiedelnden Betrieb nachzuweisen, dass die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel in Verbindung mit den festgesetzten Zusatzkontingente für Richtungssektoren nicht überschritten werden. Die Gutachten sind unaufgefordert vorzulegen. Genehmigungsfreistellungsverfahren werden ausgeschlossen (siehe Sonstige Festsetzungen 12.2).  
Auf den Nachweis soll verzichtet werden, wenn es sich offenkundig um einen nicht störenden, geräuscharmen Betrieb ohne Nachnutzung handelt.
- 2.7 **Feuerwehr**  
Feuerwehruzufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen sind so zu bemessen, dass eine Befahrbarkeit für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von 10 t gewährleistet ist (DIN 14090). Soweit sie nicht mit anderen befestigten Flächen zusammenfallen, sind Flächen für die Feuerwehr in begrünter Bauweise herzustellen.  
Werden Treppenträger überquert, ist eine Dimensionierung nach Brückenlastklasse 30 (DIN 1072) erforderlich. Sie müssen ständig in voller Breite, Höhe (Lichttraumprofil) und Länge benutzbar sein.  
Der gesetzlich erforderliche Löschwasserbedarf (Grundsatz) wird im Plangebiet gesichert, nach Bedarf werden entlang der Erschließungsstraße Hydranten angeordnet. Darüber hinausgehender Bedarf ist bauseits zu sichern.
- 2.8 **Alllasten und Entsorgung Baugrund**  
Beim Plangebiet handelt es sich um ein ehemaliges Kiesabbaugebiet (Alllastenverdachtsfläche 07,12), das in einer Mächtigkeit von rd. 1 m mit überwiegend nicht tragfähigem Material wieder verfüllt wurde. Bodenproben enthielten punktuelle Verunreinigungen mit Material der Belastungsklassen Z 1, Z 2 und > Z 2 gemäß Eckpunktepapier „Leitfaden zur Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauen Stand 23.12.2019“.  
Für den gesamten Gellungsbereich, insbesondere für die tiefer liegenden Bereiche des Gle 2 und Gle 3, ist im Rahmen der Erschließungs- und Bauarbeiten ein neues, im Wesentlichen ebenes Geländeniveau mit tragfähiger Auffüllung herzustellen, belastete Böden sind zu entsorgen unter Beachtung folgender Auflagen:
- Die Bau- und Aushubarbeiten sind permanent durch ein auf dem Alllastensektor fachkundiges Ingenieurbüro zu überwachen und zu dokumentieren.
  - Beginn und Ende der Bauarbeiten sind dem Landratsamt Fürstenfeldbruck, Ref. 24/1 Abfallrecht - rechtzeitig (mindestens 3 Werktage vorher) schriftlich anzuzeigen.
  - Organoleptisch auffällige Aushubbereiche sind vollständig auszukoffern, getrennt vom übrigen Aushubmaterial zwischenzulagern und durch geeignete Maßnahmen gegen Niederschlagswasser zu sichern.
  - Verunreinigtes Aushubmaterial ist zur Feststellung des Entsorgungsweges repräsentativ zu beproben und danach ordnungsgemäß zu entsorgen.
  - Versickerung von Niederschlagswasser auf Alllastenflächen ist nicht erlaubt; Versickerungsanlagen sind deshalb nur außerhalb der Auffüllungen der Alllastenfläche anzuordnen.
- 2.9 **Geländeauffüllung und Bodenaustausch**  
Wie vor unter Ziffer 2.8 beschrieben, handelt es sich beim Plangebiet um ein ehemaliges Kiesgrubengebiet, welches in der Vergangenheit in einer Mächtigkeit von ca. 1 Meter mit teils verunreinigtem, nicht tragfähigem Material wiederverfüllt wurde. Dieses Material sollte komplett entsorgt bzw. ausgetauscht werden.  
Im vorliegenden Fall handelt es sich zudem überwiegend um eine Nassverfüllung (bis 1,5 m über HHGW), so dass vom jeweiligen Bauherr ein Bericht der Fremdüberwachung vorzulegen ist.  
Für die Verfüllung bzw. den Bodenaustausch sind folgende Auflagen zu beachten:
- Die Baumaßnahme ist von einem nach § 18 BBodSchG zugelassenen Sachverständigen zu begleiten und zu dokumentieren.
  - Beginn und Ende der Bauarbeiten sind dem Landratsamt Fürstenfeldbruck, Ref. 24/1 Abfallrecht - rechtzeitig (mindestens 3 Werktage vorher) schriftlich anzuzeigen.
  - Bezüglich des Einbaumaterials wird auf das Eckpunktepapier „Leitfaden zur Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauen Stand 23.12.2019“ verwiesen. Generell sollte ausschließlich mit unbelastetem Material (Z 0) verfüllt werden.
  - Zur Verfüllung geeignet ist unbedenklicher Bodenaushub aus örtlichem Abbau, der keine Fremdbestandteile aufweist und sowohl chemisch als auch granulometrisch mit den im Großraum München-Fürstenfeldbruck vorherrschenden quarären Karbonatschottern vergleichbar ist. Die Herkunft des Materials ist mit Lage und früherer Nutzung des Ertinnahmeareals im Vorfeld einer Anlieferung nachzuweisen (Herkunftsnachweis).
  - Der Einbau von Abraum aus Alllastverdachts- bzw. Sanierungsflächen ist nur mit Zustimmung der zuständigen Überwachungsbehörden (LRA, WWA, etc.) möglich.
  - Bei der Verfüllung ist auf eine ausreichende Tragfähigkeit (Standsicherheit, Frostschutz etc.) zu achten. Es wird im Bereich der zukünftigen Bebauung auf die ZTV E-SB 2017 sowie auf die RStO 12 hingewiesen.
  - Für den Fall, dass unterhalb von Gebäuden kein Bodenaustausch stattfinden sollte (z.B. bei Pfahlgründung) sind geeignete Sicherungsmaßnahmen zu prüfen bzw. zu treffen, um unter der Bebauung eine Anreicherung von eventuell austretenden Methan- und Kohlendioxidgasen zu vermeiden.
  - Nach dem Bodenaustausch mit nachweislich unbelastetem Bodenmaterial ist dort auch eine Versickerung von Niederschlagswasser möglich.

## **D      Verfahrensvermerke**

### **1.      Aufstellungsbeschluss**

Der Stadtrat hat am 26.07.2011 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 94/3I mit integrierter Grünordnung Hasenheide Nord-Ost (jetzt fortgeführter BPlan 94/3I-1) und den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 94/3I mit integrierter Grünordnung Hasenheide Nord-Ost (trinks Süd GmbH) gefasst.

### **2.      Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden**

Die frühzeitige Beteiligung von Bürgern und Behörden nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB des gebilligten Bebauungsplan-Vorentwurfs vom 20.03.2012 wurde in der Zeit vom 18.04.2012 bis 20.05.2012 durchgeführt.

### **3.      Änderungsbeschluss**

In der Sitzung des Planungs- und Bauausschuss am 25.06.2012 und des Stadtrates am 31.07.2012 wurde der Beschluss gefasst, den o.g. Bebauungsplan in zwei eigenständige Bebauungspläne zu teilen und das weitere Verfahren nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB nur mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 94/3I mit integrierter Grünordnung Hasenheide Nord-Ost (trinks Süd GmbH) fortzusetzen (Satzungsbeschluss 27.11.2012).

### **4.      Erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden**

In der Sitzung des Planungs- und Bauausschuss am 19.04.2023 wurde der Beschluss gefasst, eine erneute frühzeitige Beteiligung von Bürgern und Behörden nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB des Bebauungsplan-Vorentwurfs i.d.F. vom 19.04.2023 durchzuführen; Die Beteiligung erfolgte im Zeitraum vom ..... bis .....

### **5.      Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte ortsüblich durch öffentliche Auslegung des Entwurfes in der Fassung vom ..... im Zeitraum vom ..... bis ..... Gleichzeitig erfolgte gemäß § 4 (2) BauGB die Beteiligung der Behörden.

### **6.      Satzungsbeschluss**

In der Sitzung vom ..... hat der Stadtrat den Bebauungsplan in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

### **7.      Bekanntmachung und Inkrafttreten**

Die Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgte am ....., der Bebauungsplan tritt damit an diesem Tage in Kraft.

## Umgriffe der Ausgleichsflächen

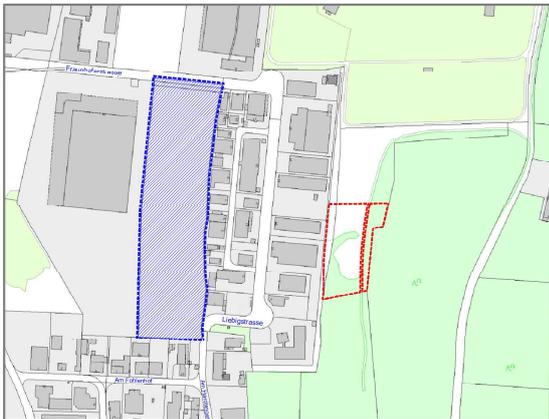


Abb.: Maßnahmen gem. saP (blau schraffiert: Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans; rote Umgrenzung: Verortung des Ersatzhabitats Zauneidechse (CEF-Maßnahme))



Abb.: wie vor, jedoch mit Luftbild



Abb.: Übersichtsdarstellung zur Verortung der Ausgleichsflächen (dunkelblau: Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans; rot: Ausgleichsflächen)



Abb.: Lage der Ausgleichsflächen nordwestlich des Ortes Haspelmoor (rot: Ausgleichsflächen)

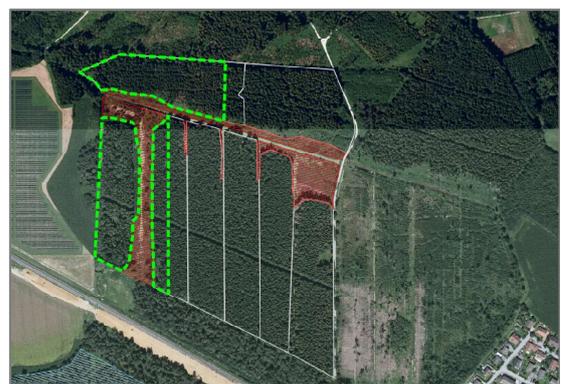


Abb.: Ausgleichsflächen mit Luftbild (grün: Ausgleichsflächen (obere Fläche = Teilfläche der Fl.-Nr. 1151; untere zwei Flächen = Teilflächen der Fl.-Nr. 1152); rot: Flächen nach § 30 BNatSchG), (Darstellung verändert (vgl. Vorseite))

# Satzung

## Satzungspräambel

Die Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck erlässt gemäß §§ 2 bis 4c des Baugesetzbuches (BauGB), §§ 8 bis 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S.1726), Art. 23 der Gemeindeordnung des Freistaates Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Art. 57a Abs. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2022 (GVBl. S. 374), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch die §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 8. November 2022 (GVBl. S. 650) und Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.06.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06.2021 (GVBl. S. 352) sowie der Verordnung über die Bauliche Nutzung der Grundstücke der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021, diesen Bebauungsplan als

## Satzung

Der Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches alle Festsetzungen früherer Bebauungspläne und deren Änderungen.

## Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 94/3I-1 "Südl. Fraunhoferstraße-Ost"

### Planverfasser

Architekturbüro Wild

Thomas Wild  
Dipl.-Ing. Univ. Architekt und Stadtplaner ByAK  
Energieberater Bafa / ByAK  
Sachverständiger für Immobilienbewertung (IfS)  
Bahnhofstraße 58a  
82269 Geltenddorf

**WILD** ■ ■  
tw-architekt.de

### Planverfasser Grünordnung

sigmetum | Peter Schneider

Stadtplaner und Landschaftsarchitekt ByAK  
Fachjournalist DFJV  
Hüttenkofen 51  
84100 Niederaichbach



sigmetum | peter schneider

stadtplaner und landschaftsarchitekt byak  
fachjournalist dfjv

Vorentwurf vom 26.07.2011 (BPlan 94/3I, Teilfläche A1)

Erneuter Vorentwurf vom 19.04.2023

Entwurf vom

Planfassung vom

Planinhalt

Bebauungsplan 94/3I-1  
"Südl. Fraunhoferstraße-Ost"

64

Datum

19.04.2023

**Peischl, Florian**

---

**Von:** Info WZV Landsberied <info@WZV-landsberied.de>  
**Gesendet:** Donnerstag, 10. August 2023 14:07  
**An:** Wiedemann, Franziska  
**Betreff:** AW: TÖB-Beteiligung für den Bebauungsplan Nr. 94/31-1 „Südl. Fraunhoferstraße-Ost“

Sehr geehrte Frau Wiedemann,

der Bebauungsplan Nr. 94/31-1 Südl. Fraunhoferstr. – Ost fällt nicht in unser Versorgungsgebiet.

Mit freundlichen Grüßen

Doris Dormann

Zweckverband zur Wasserversorgung  
 Gruppe Landsberied  
 Schloßbergstr. 31  
 82290 Landsberied  
 Tel. 08141- 20898

---

**Von:** Wiedemann, Franziska <Franziska.Wiedemann@fuerstenfeldbruck.de>  
**Gesendet:** Donnerstag, 10. August 2023 13:00  
**An:** info@awb-ffb.de; poststelle@aelf-ff.bayern.de; poststelle@ale-ob.bayern.de; Fuerstenfeldbruck@Bayerischerbauernverband.de; 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; info@alling.de; gemeinde@emmering.de; info@maisach.de; info@olching.de; info@hwk-muenchen.de; buergermeister@schoengeising.de; poststelle.a@immobilien.bayern.de; bauleitplanung@muenchen.ihk.de; koordinationsanfragen.de@vodafone.com; st-bernhard.fuerstenfeldbruck@ebmuc.de; 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.bayern.de; dezernat2b@reg-ob.bayern.de; luftamt@reg-ob.bayern.de; rpv-m@pv-muenchen.de; buero@schulamt-ffb.de; 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; Info <Info@vgmammendorf.de>; poststelle@wwa-m.bayern.de; Info WZV Landsberied <info@WZV-landsberied.de>; 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](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](mailto: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](mailto:franziska.wiedemann@fuerstenfeldbruck.de)

[www.fuerstenfeldbruck.de](http://www.fuerstenfeldbruck.de)

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

### Wichtiger Hinweis:

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

1. Stadt Fürstenfeldbruck  
Postfach 16 45  
82245 Fürstenfeldbruck

- |   |   |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Flächennutzungsplan                              | <input type="checkbox"/> mit Landschaftsplan*)  |
| <input type="checkbox"/> Flächennutzungsplanänderung                      | <input type="checkbox"/> mit Landschaftsplan*)  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan Nr. 94/3k-2             | <input type="checkbox"/> mit Grünordnungsplan*) |
| <input type="checkbox"/> Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan |   |
| <input type="checkbox"/> sonstige Satzung                                 |   |
| <input type="checkbox"/> Frist für die Stellungnahme                      |   |
| <input type="checkbox"/> Frist: 1 Monat (§ 4 BauGB)                       |   |

\*) eigener Plan

**2. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**  
(Amt / Behörde und Bearbeiter)

2.1  keine Äußerung

2.2  Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht  
Nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

2.3  beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan  
Berühren können, mit Angabe des Sachstandes

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

Rechtsgrundlagen

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

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

Alling, 17.08.23  
Ort, Datum

J. Müller  
Unterschrift Joachimsthaler  
Erster Bürgermeister

\*) eigener Plan

**Gemeinde Alling**



Regierung von Oberbayern · 80534 München

Stadt Fürstenfeldbruck  
Hauptstraße 31  
82256 Fürstenfeldbruck

- per E-Mail [Bauverwaltung@fuerstenfeldbruck.de](mailto:Bauverwaltung@fuerstenfeldbruck.de) -

<b>Bearbeitet von</b> Dr. Sebastian Wagner	<b>Telefon/Fax</b> +49 (89) 2176-2156 +49 (89) 2176-402156	<b>Zimmer</b> 4412	<b>E-Mail</b> <a href="mailto:sebastian.wagner@reg-ob.bayern.de">sebastian.wagner@reg-ob.bayern.de</a>
<b>Ihr Zeichen</b> BBP 94/31-1	<b>Ihre Nachricht vom</b> 10.08.2023	<b>Unser Geschäftszeichen</b> ROB-2-8314.24_01_FFB-7-7-3	<b>München,</b> 17.08.2023

**Stadt Fürstenfeldbruck, FFB;  
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 94/31-1 „Südl. Fraunhoferstraße-  
Ost“;  
§ 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

## Planung

Die Stadt Fürstenfeldbruck beabsichtigt die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für weitere gewerbliche Bebauung zu schaffen. Das Plangebiet (insgesamt ca. 3,9 ha) befindet sich innerhalb des Industrie- und Gewerbegebietes Hasenheide nördlich von Fürstenfeldbruck und ist von bestehender gewerblicher Bebauung umgeben. Es ist im Flächennutzungsplan weitestgehend als Industriegebiet dargestellt und soll nun, neben Grün- und Verkehrsflächen, im Wesentlichen als eingeschränktes Industriegebiet festgesetzt werden. Die Planungen sollen u.a. die Ansiedlung des Staatlichen Eich- und Beschussamtes (EBA) ermöglichen.

## Bewertung

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

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

**E-Mail**  
[poststelle@reg-ob.bayern.de](mailto:poststelle@reg-ob.bayern.de)  
**Internet**  
[www.regierung.oberbayern.bayern.de](http://www.regierung.oberbayern.bayern.de)



Durch die konkret vorliegenden Planungen zur Standortentwicklung des EBA ist der Bedarf für die Neuausweisung gegeben. Das Plangebiet liegt in einem Hauptsiedlungsbereich der gem. RP 14 B II G 2.1 für Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt. Die Planungen stehen den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'S. Wagner', with a long horizontal stroke extending to the right.

Dr. Sebastian Wagner

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



**BUNDESWEHR**

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr  
Fontainengraben 200 • 53123 Bonn

Große Kreisstadt Fürstfeldbruck  
Bauverwaltung  
Hauptstraße 31  
82256 Fürstfeldbruck

**Nur per E-Mail: [bauleitplanung@fuerstfeldbruck.de](mailto:bauleitplanung@fuerstfeldbruck.de)**

Aktenzeichen	Ansprechperson	Telefon	E-Mail	Datum,
45-60-00 / VI-1144-23-BBP	Herr Czock	0228 5504- 5291	<a href="mailto:baudbwtoeb@bundeswehr.org">baudbwtoeb@bundeswehr.org</a>	18.08.2023

Betreff: Anforderung einer Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB

hier: Bebauungsplan Nr. 94/31-1 „Südl. Fraunhoferstraße-Ost“

Bezug: Ihr Schreiben vom 10.08.2023 - Ihr Zeichen: BBP 94/ 31-1

Sehr geehrte Damen und Herren,

vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Czock



**BUNDESAMT FÜR  
INFRASTRUKTUR,  
UMWELTSCHUTZ UND  
DIENSTLEISTUNGEN DER  
BUNDESWEHR**

**REFERAT INFRA I 3**

Fontainengraben 200  
53123 Bonn  
Postfach 29 63  
53019 Bonn

Tel. + 49 (0) 228 5504-0  
Fax + 49 (0) 228 550489-5763  
[WWW.BUNDESWEHR.DE](http://WWW.BUNDESWEHR.DE)

**Allgemeine Information:**

Im Zuge der Digitalisierung bitte ich Sie, Ihre Unterlagen in digitaler Form (E-Mail / Internetlink) bereitzustellen. Diese Vorgehensweise führt zu einer effizienten Arbeitsweise und schont die Umwelt. Sollte dies nicht möglich sein, bitte ich um Übersendung als Datenträger (CD, DVD, USB-Stick). Postalisch übermittelte Antragsunterlagen werden nur auf ausdrücklichen Wunsch zurückgesandt.

*Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.*

**INFRASTRUKTUR**



DB AG - DB Immobilien  
Barthstraße 12 | 80339 München

Stadt Fürstentfeldbruck  
Postfach 1645  
82245 Fürstentfeldbruck

DB AG - DB Immobilien  
Baurecht I  
CR.R 041  
Barthstraße 12  
80339 München  
[www.deutschebahn.com/Eigentumsmanagement](http://www.deutschebahn.com/Eigentumsmanagement)

Frau Daniela Bücherl  
[daniela.buecherl@deutschebahn.com](mailto:daniela.buecherl@deutschebahn.com)  
Telefon: +49 89 1308 3270

Allgemeine Mail-Adresse:  
[ktb.muenchen@deutschebahn.com](mailto:ktb.muenchen@deutschebahn.com)

Aktenzeichen: TOEB-BY-23-164108

21.08.2023

## **Bebauungsplan Nr. 9/3I-1 „Südl. Fraunhoferstraße-Ost“**

### **Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

**Strecke: 5503 / München-Augsburg / bei Bahn-km 37,6 /rechts der Bahn und  
Strecke 5503 / München-Augsburg / bei Bahn-km 25,3 links der Bahn**

Ihr Zeichen: BBP 94/3I-1

Ihr Schreiben vom: 10.08.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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

Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) wird vorsorglich hingewiesen.

Deutsche Bahn AG | Sitz: Berlin | Registergericht: Berlin-Charlottenburg  
HRB 50 000 | USt-IdNr.: DE 811569869 | Vorsitz des Aufsichtsrats: Werner Gatzner  
Vorstand: Dr. Richard Lutz (Vorsitz), Dr. Levin Holle, Berthold Huber, Dr. Daniela Gerd tom Markotten,  
Dr. Sigrid Evelyn Nikutta, Evelyn Palla, Dr. Michael Peterson, Martin Seiler

**Unser Anliegen:**



Nähere Informationen zur Datenverarbeitung im DB-Konzern finden Sie hier: [www.deutschebahn.com/datenschutz](http://www.deutschebahn.com/datenschutz)

Seite 1 / 2



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

Mit freundlichen Grüßen

DB AG – DB Immobilien

**Cornelia Co** Digital unterschrieben  
von Cornelia Co Lorenz  
Datum: 2023.08.21  
12:08:54 +02'00'

i.V. **Lorenz**

**Daniela** Digital unterschrieben von  
Daniela Bücherl  
Datum: 2023.08.21  
10:52:16 +02'00'

i.A. **Bücherl**

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

[Chatbot Petra](#) steht Ihnen bei allgemeinen Fragen rund um immobilienrelevante Angelegenheiten gerne zur Verfügung.  
Nutzen Sie dafür folgenden Link oder den QR-Code: <https://chatbot-petra.tech.deutschebahn.com/>



SG 34  
Frau Thron

SG 42  
Frau Wiedemann

Fürstenfeldbruck, 22.08.2023

<b>Hausmitteilung</b>
-----------------------

**BPl. Nr. 94/3I-1 „Südl. Fraunhoferstraße-Ost  
Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Frau Wiedemann,

die Straßenverkehrsbehörde stimmt den Bebauungsplan ohne Einwände oder Hinweise zu.

Freundliche Grüße  
I.A.

Gez.  
Birgit Thron

# STADT OLCHING



Stadt Olching · Postfach 1260 · 82134 Olching

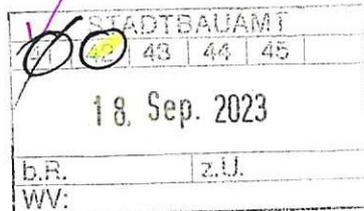


Stadt Fürstenfeldbruck  
Postfach 1645  
82245 Fürstenfeldbruck

**Hausanschrift:**  
82140 Olching  
Telefon: 08142/200-1364  
Telefax: 08142/200-4312

E-Mail: [bauleitplanung@olching.de](mailto:bauleitplanung@olching.de)

Sachbearbeiter: Hr. Dr. Stefanovics  
Zimmer-Nr.: 57  
Gesch.-Zeichen: III-3.1 - Ste



12. September 2023



**Bebauungsplan Nr. 94/31-1 „Südl. Fraunhoferstraße Ost“  
Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 3  
Plansicherungsgesetz (PlanSiG), Verfahren gem. § 4 Abs. 1  
BauGB, Onlineverfahren  
Ihr Schreiben vom 10.08.2023**

A: K. G. W. - 18/9/23  
B: Fr. Adamek

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Olching bedankt sich für die Beteiligung und erhebt keine Einwände gegen den Bebauungsplan.

Mit freundlichen Grüßen

  
Andreas Magg  
Erster Bürgermeister

**Öffnungszeiten des Rathauses:**  
Mo, Mi u. Fr 08:00 - 12:30 Uhr  
Di 14:00 - 16:30 Uhr  
Do 14:00 - 18:30 Uhr

Termine außerhalb  
der Öffnungszeiten  
nach Vereinbarung

**Bankverbindungen:**  
Sparkasse Fürstenfeldbruck  
IBAN: DE13700530700001952316  
BIC: BYLADEM1FFB

VR-Bank Fürstenfeldbruck e.G.  
IBAN: DE43701633700003213692  
BIC: GENODEF1FFB

**Gläubiger ID**  
DE47ZZZ00000033267

## Peischl, Florian

---

**Von:** Bauverwaltung  
**Gesendet:** Mittwoch, 13. September 2023 10:29  
**An:** Wiedemann, Franziska; Adametz, Susanne; Peischl, Florian  
**Cc:** Schnödt, Andreas; Köber, Heide  
**Betreff:** WG: Fürstenfeldbruck, FFB; Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 94/31-1 „Südl. Fraunhoferstraße-Ost“; § 4 Abs. 1 BauGB

Freundliche Grüße

*Karin Nerb*

Sachgebiet 42 - Bauverwaltung  
Tel.: 08141 281-4210

---

**Von:** rpv-m <rpv-m@pv-muenchen.de>  
**Gesendet:** Mittwoch, 13. September 2023 10:09  
**An:** Bauverwaltung <Bauverwaltung@fuerstenfeldbruck.de>  
**Betreff:** Fürstenfeldbruck, FFB; Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 94/31-1 „Südl. Fraunhoferstraße-Ost“; § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Geschäftsstelle des Regionalen Planungsverbandes München teilt mit, dass zum o. g. Vorhaben keine regionalplanerischen Bedenken angemeldet werden.

Mit freundlichen Grüßen

i. A. Zahide Demircan  
Assistenz Geschäftsführung

—  
RPV | Regionaler Planungsverband München  
Arnulfstraße 60, 80335 München  
Telefon +49 89 539 802-23  
[rpv-m@pv-muenchen.de](mailto:rpv-m@pv-muenchen.de)  
[www.region-muenchen.com](http://www.region-muenchen.com)

Hinweis: Sollten Sie künftig keine Informationen mehr per E-Mail von uns erhalten wollen, geben Sie uns bitte kurz per Mail an [datenschutz@pv-muenchen.de](mailto:datenschutz@pv-muenchen.de) Bescheid. Dann löschen wir Ihre Adresse aus unseren Verteilern.



2.4	<input type="checkbox"/> Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)
	<input type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen
	<input type="checkbox"/> Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)
2.5	<input checked="" type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage  <b><u>Niederschlagswasser:</u></b>  Mit den Ausführungen in der Satzung unter 7.2.3 besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht Einverständnis. Lediglich unter dem Punkt 7.2.3.6 ist der Wert $1 \times 10^{-4}$ auf $5 \times 10^{-5}$ zu korrigieren. Aufgrund der Größe des bebauten Gebietes wird im Rahmen der Erteilung des Wasserrechts noch die Vorlage eines Überflutungsnachweises benötigt.
<b>WASSERWIRTSCHAFTSAMT MÜNCHEN</b> München, den 13.09.2023  gez Florian Klein BOR	

## Peischl, Florian

---

**Von:** Koordinationsanfrage Vodafone DE  
<koordinationsanfragen.de@vodafone.com>  
**Gesendet:** Freitag, 15. September 2023 12:46  
**An:** Wiedemann, Franziska  
**Betreff:** Stellungnahme S01281288, VF und VDG, Stadt Fürstenfeldbruck,  
Bebauungsplan Nr. 94/31-1 „Südl. Fraunhoferstraße-Ost“

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

Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck - Sachgebiet 42 - Bauverwaltung - Franziska Wiedemann  
Hauptstraße 31  
82256 Fürstenfeldbruck

Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S01281288  
E-Mail: TDR-S-Bayern.de@vodafone.com  
Datum: 15.09.2023  
Stadt Fürstenfeldbruck, Bebauungsplan Nr. 94/31-1 „Südl. Fraunhoferstraße-Ost“

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 10.08.2023.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

Im Rahmen der Gigabitoffensive investiert Vodafone in die Versorgung des Landes mit hochleistungsfähigen Breitbandanschlüssen und damit den Aufbau und die Verfügbarkeit von Netzen der nächsten Generation - Next Generation Access (NGA)- Netzen.

In Anbetracht der anstehenden Tiefbauarbeiten möchten wir hiermit unser **Interesse an einer Mitverlegung von Leerrohren mit Glasfaserkabeln** bekunden. Um die Unternehmung bewerten zu können, benötigen wir Informationen hinsichtlich Potenzial und Kosten.

**Deshalb bitten wir Sie uns Ihre Antwort per Mail an [greenfield.gewerbe@vodafone.com](mailto:greenfield.gewerbe@vodafone.com) zu senden und uns mitzuteilen, ob hierfür von Ihrer Seite Kosten anfallen würden. Für den Fall, dass ein Kostenbeitrag notwendig ist, bitten wir um eine Preisangabe pro Meter mitverlegtes Leerrohr. Des Weiteren sind jegliche Informationen über die geplante Ansiedlung von Unternehmen hilfreich (zu bebauende Fläche, Anzahl Grundstücke, Anzahl Unternehmen, etc).**

In Abhängigkeit von der Wirtschaftlichkeit der Glasfaserverlegung können wir somit die Telekommunikations-Infrastruktur in Ihrer Gemeinde fit machen für die Gigabit-Zukunft.

Wir freuen uns darüber, wenn Sie uns zudem einen Ansprechpartner mitteilen würden, bei dem wir uns im Anschluss melden können.

Freundliche Grüße  
Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

**DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH**

Bahnhofstr. 35, 87435 Kempten

Architekturbüro Wild  
Bahnhofstraße 58A

82269 Geltendorf

**REFERENZEN**

ANSPRECHPARTNER

Christian Weis

TELEFONNUMMER

+49 391 580158663 (Fax)

DATUM

19.09.2023

BETRIFFT

Stadt Fürstentfeldbruck / Lkr Fürstentfeldbruck

B-Plan Nr. 94-3I-1 Südlich Fraunhoferstraße Ost

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

Vorgang 2023477, ID 1011248

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.

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

E-Mail: [Planauskunft.Sued@telekom.de](mailto:Planauskunft.Sued@telekom.de)

Fax: +49 391 580213737

Telefon: +49 251 788777701

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

**DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH**

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

**Aufsichtsrat:** Niek Jan van Damme (Vorsitzender)

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

**Handelsregister:** Amtsgericht Bonn HRB 14190

**Sitz der Gesellschaft:** Bonn

**USt-IdNr.:** DE 814645262



Datum 19.09.2023  
Empfänger  
Blatt 2

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

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

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

Für die Beteiligung danken wir Ihnen.

Mit freundlichen Grüßen

Christian Weis

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE · Hofgraben 4 · 80539 München

Stadt Fürstenfeldbruck  
Postfach 1645  
82245 Fürstenfeldbruck

IHR ZEICHEN	IHRE NACHRICHT VOM	UNSERE ZEICHEN	DATUM
BBP 943I-1	10.08.2023	P-2023-4005-1_S2	04.09.2023

**Vollzug des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG)**  
**Stadt Fürstenfeldbruck: Bebauungsplan Nr. 94/3I-1 „Südl. Fraunhoferstraße-Ost“**

**Zuständiger Gebietsreferent:**

**Bodendenkmalpflege: Herr Dr. Jochen Haberstroh**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

**Bodendenkmalpflegerische Belange:**

**Das Umfeld der Amper zeichnet sich durch eine sehr hohe Dichte von Bodendenkmälern aus, die eine Besiedlung der Region um Fürstenfeldbruck in allen Zeitstellungen den Vor- und Frühgeschichte nachweist. Weitere Siedlungen sind durch Luftbildbefunde nachgewiesen. In der Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befinden sich folgende Bodendenkmäler: D-1-7733-0064, Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, D-1-7733-0063, Siedlung der frühen und**

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege  
Abteilung B - Koordination Bauleitplanung

Tel.: 089/2114-356 von 8 bis 12 Uhr  
Fax: 089/2114-407  
beteiligung@blfd.bayern.de

BAYERISCHES LANDESAMT  
FÜR DENKMALPFLEGE

Dienststelle München:  
Hofgraben 4  
80539 München  
Postfach 10 02 03  
80076 München

Tel.: 089 2114-0  
Fax: 089 2114-300

[www.blfd.bayern.de](http://www.blfd.bayern.de)

Bayerische Landesbank München  
IBAN DE75 7005 0000 0001 1903 15  
BIC BYLADEMM

**mittleren römischen Kaiserzeit sowie verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung, D-1-7733-0062, Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung und D-1-7733-0173, Siedlung und Grabenwerk vorgeschichtlicher Zeitstellung, u.a. des Neolithikums, der Bronzezeit und der Eisenzeit, Brandgräber und Kreisgräben der Urnenfelderzeit sowie Villa rustica und Brandgräber der römischen Kaiserzeit. Wegen der hohen Denkmaldichte und weil die Ausdehnung der oben genannten Siedlungen nicht bekannt ist werden im Bereich des oben genannten Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler vermutet.**

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Weitere Planungsschritte sollen diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung zu berücksichtigen. Gem. Art. 3 BayDSchG nehmen Gemeinden, ..., vor allem im Rahmen der Bauleitplanung auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, ..., angemessen Rücksicht. Art. 83, Abs. 1 BV gilt entsprechend. Die genannten Bodendenkmäler sind nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gem. § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (PlanzV 14.2-3).

Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung.“ ([https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen\\_und\\_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale\\_bauleitplanung/2018\\_broschuere\\_kommunale-bauleitplanung.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf))

Im Falle einer Erlaubniserteilung überprüft das BLfD nach vorheriger Abstimmung die Denkmalvermutung durch eine archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. eine qualifizierte Begleitung des Oberbodenabtrags für private Vorhabenträger, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie für Kommunen. Auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) kann die Prüfung übernehmen. Informationen hierzu finden Sie unter:

[200526\\_blf\\_denkmalvermutung\\_flyer.pdf \(bayern.de\)](#)

Sollte nach Abwägung aller Belange im Fall der oben genannten Planung keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, müssen im Anschluss an die Denkmalfeststellung durch das BLfD wissenschaftlich qualifizierte Untersuchungen (u.a. Ausgrabungen), Dokumentationen und Bergungen im Auftrag der Vorhabenträger durchgeführt werden. Zur Kostentragung verweisen wir auf Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.

Wir bitten Sie folgenden Text in den Festsetzungen, auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

**Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.**

Im Rahmen der Genehmigungsverfahren wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren.

**Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise:**

- Ist eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren.

- Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung aller erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen zu berücksichtigen. Die aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen finden Sie unter [https://www.blfd.bayern.de/mam/information\\_und\\_service/fachanwender/dokuvorgaben\\_april\\_2020.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf).

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege ([www.blfd.bayern.de](http://www.blfd.bayern.de)).

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Jochen Haberstroh

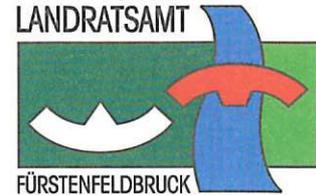
Diese Stellungnahme ist ohne eigenhändige Unterschrift gültig.

Sollte das Fachrecht, auf dem die Beteiligung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege beruht, ausnahmsweise eine eigenhändig unterschriebene Stellungnahme verlangen, wird um Hinweis gebeten.

EINGEGANGEN  
02. Okt. 2023  
Amt 4 - Bauverwaltung

A/kg  
B: Fr. Widemann

Landratsamt Fürstenfeldbruck • Postfach 1461 • 82244 Fürstenfeldbruck



## Räumliche Planung und Entwicklung

Auskunft erteilt: Herr Hölzl  
Zimmer: A 309  
Telefon: 08141 519-5975  
Telefax: 08141 519-2195975  
E-Mail: bauleitplanung@lra-ffb.de

Aktenzeichen: 21-6102.0/0 – 1381  
Fürstenfeldbruck  
(Bitte bei Antwort angeben)

Ihre Nachricht vom: 10.08.2023  
Ihre Zeichen: BBP 94/31-1

27.09.2023

Stadt Fürstenfeldbruck  
Bauleitplanung  
Hauptstraße 31  
82256 Fürstenfeldbruck



### Vollzug des § 4 Abs. 1 BauGB; Aufstellung des Bebauungsplanes „Südl. Fraunhoferstraße-Ost“ (LRA-Nr. 1381), Stadt Fürstenfeldbruck

Planfassung mit Begründung vom 19.07.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Landratsamt nimmt wie folgt Stellung:

Die große Kreisstadt Fürstenfeldbruck beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Südliche Fraunhoferstraße-Ost“ die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für weitere gewerbliche Bebauung innerhalb des bestehenden Industrie- und Gewerbegebietes Hasenheide zu schaffen. Es soll unter anderem die Ansiedlung des staatlichen Eich- und Beschussamtes (EBA) ermöglicht werden.

#### Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 2531 sowie Teilflächen der Fraunhoferstraße und liegt inmitten des Industriegebietes Hasenheide Nord im Norden der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck. Das Plangebiet ist vollständig von Industrieflächen umschlossen.

#### Ableitung aus dem Flächennutzungsplan, rechtskräftige Bebauungspläne

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet überwiegend Industriegebiet dar. Ein kleiner Teil der nördlichen Hälfte des Plangebietes soll als Grünfläche erhalten werden. Der Bebauungsplan „Südliche Fraunhoferstraße-Ost“ kann daher als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden.

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

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

Gläubiger-ID: DE22ZZZ00000006072

## Ortsplanung

Aus ortsplanerischer Sicht bestehen gegen den Bebauungsplan „Südl. Fraunhoferstraße-Ost“ keine Bedenken.

## Festsetzungen durch Planzeichnung

Wir weisen darauf hin, dass die Zufahrt zu Gle 1 und 2 gem. Planzeichnung nur über die Fraunhoferstraße erfolgen kann. Sofern eine Zuwegung über die geplante Zufahrtsstraße im Westen des Plangebietes ermöglicht werden soll, müsste eine entsprechende Anpassung der Grünstrukturen im Westen von GI 1 und 2 erfolgen.

Die in der Planzeichnung als Gle 1 und 2 festgesetzten Planzeichen in Hellgrau sollten in den Festsetzungen durch Planzeichen und Text entsprechend erläutert werden.

## Sonstiges

### Präambel:

Die aufgeführten Rechtsgrundlagen sollten hinsichtlich der aktuellen Fassungen überprüft werden.

### Verfahrensvermerke:

Die Rechtsgrundlage sowie das Datum der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses sollte unter 1. ergänzt werden.

Die Rechtsgrundlagen zum Satzungsbeschluss (6.) und zur Bekanntmachung/Inkrafttreten sollten ergänzt werden. Zudem ist bei der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zu ergänzen, dass der Bebauungsplan zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird. Es ist zudem der Hinweis auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB aufzuführen. Wir empfehlen zur Orientierung, das Muster der Planungshilfen für die Bauleitplanung p20/21 zugrunde zu legen.

## Abfallrecht

Der Bebauungsplan „Südlich Fraunhoferstr.-Ost“ betrifft im Bereich der Flurnummern 2531, 2531/43 und 2531/40 TF (Kataster-Nr.: 17900069) der Gemarkung Fürstfeldbruck die Altlastenverdachtsfläche 07.12.

Bei der betroffenen Altlastenverdachtsfläche handelt es sich um eine ehemalige Kiesgrube. Diese wurde laut den Ergebnissen einer historischen Recherche von 1958 bis 1988 betrieben und überwiegend mit Erdaushub und Bauschutt verfüllt.

**Hausanschrift**  
 Münchner Str. 32  
 82256 Fürstfeldbruck  
 Mit ÖPNV erreichbar

**Sprechzeiten**  
 Montag bis Freitag  
 8.00 bis 12.00 Uhr  
 oder  
 nach Vereinbarung

**Vermittlung**  
 08141 519-0

**E-Mail**  
 poststelle@lra-ffb.de

**Telefax**  
 08141 519-450

**Internet**  
 www.lra-ffb.de

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

Gläubiger-ID: DE2ZZZZ00000006072

Gemäß eines Gutachtens vom 08.02.2010 der R + H Umwelt GmbH wurde im Rahmen einer orientierenden Untersuchung festgestellt, dass die Auffüllung auf dem Flurstück 2531 eine annähernd gleichartige Beschaffenheit aufweist. Die Auffüllung besteht überwiegend aus Bodenaushub. In geringerem Umfang wurde Bauschutt (< 5 Vol%) und Siedlungsabfall (< 1 Vol%) vorgefunden. Bei Aushubmaßnahmen ist daher mit erhöhten Entsorgungskosten (nach Deklarationsanalyse) zu rechnen.

Es muss davon ausgegangen werden, dass bei Baumaßnahmen auf der Altlastenverdachtsfläche und auf angrenzenden Flächen abfall- und bodenschutzrechtliche Auflagen erteilt werden.

## Immissionsschutz

### Lärmschutz

Zu dem Bebauungsplanentwurf wurde zur Beurteilung der Lärmbelastung eine schalltechnische Untersuchung durch die Müller-BBM Industry Solutions GmbH, Bericht-Nr. M152491/02 vom 20.03.2023 erstellt.

Aufgrund der Beurteilungsergebnisse wurden textliche Festsetzungsvorschläge sowie Hinweise zum Immissionsschutz zur Aufnahme in den Bebauungsplan gemacht.

Diese wurden in den Bebauungsplanentwurf übernommen.

Diese erscheinen aufgrund einer überschlägigen Kontrolle plausibel und nachvollziehbar.

Weitere Anregungen von Seiten des Immissionsschutzes werden nicht vorgebracht.

## Naturschutz und Landschaftspflege

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken.

## Wasserrecht

Der Bereich des Bebauungsplanes befindet sich weder in einem Wasserschutzgebiet noch in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Wir erheben daher keine wasserrechtlichen Einwendungen.

Wir weisen darauf hin, dass die Angaben zur Niederschlagswasserbeseitigung von der Großen Kreisstadt Fürstfeldbruck als zuständige untere Wasserrechtsbehörde selbst geprüft werden.

**Hausanschrift**  
 Münchner Str. 32  
 82256 Fürstfeldbruck  
 Mit ÖPNV erreichbar

**Sprechzeiten**  
 Montag bis Freitag  
 8.00 bis 12.00 Uhr  
 oder  
 nach Vereinbarung

**Vermittlung**  
 08141 519-0

**E-Mail**  
 poststelle@lra-ffb.de

**Telefax**  
 08141 519-450

**Internet**  
 www.lra-ffb.de

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

Gläubiger-ID: DE2ZZZ00000006072

## Verkehrswegeplanung

Es bestehen keine Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 94/31-1 „Südl. Fraunhoferstraße-Ost“ in der Stadt Fürstfeldbruck.

## Öffentlicher Personennahverkehr

Aus Sicht des ÖPNV ist kein Handlungsbedarf gegeben, da das geplante Bauvorhaben bereits gut an das MVV-Netz angebunden ist.

Auch aus Sicht des Radverkehrs bestehen keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen



H ö l z l

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

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

Gläubiger-ID: DE22ZZZ00000006072





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,

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

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

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

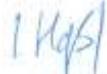
**+++ Im Kundenportal können Sie Musterverträge oder Dokumente hoch- und herunterladen oder Ihre Daten ändern: [www.hwk-muenchen.de/kundenportal](http://www.hwk-muenchen.de/kundenportal) +++**

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 94/3I-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. 94/3I-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

Seite 1 von 3

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 Überschilderung 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



**BUND**  
**Naturschutz**  
**in Bayern e.V.**

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

**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,

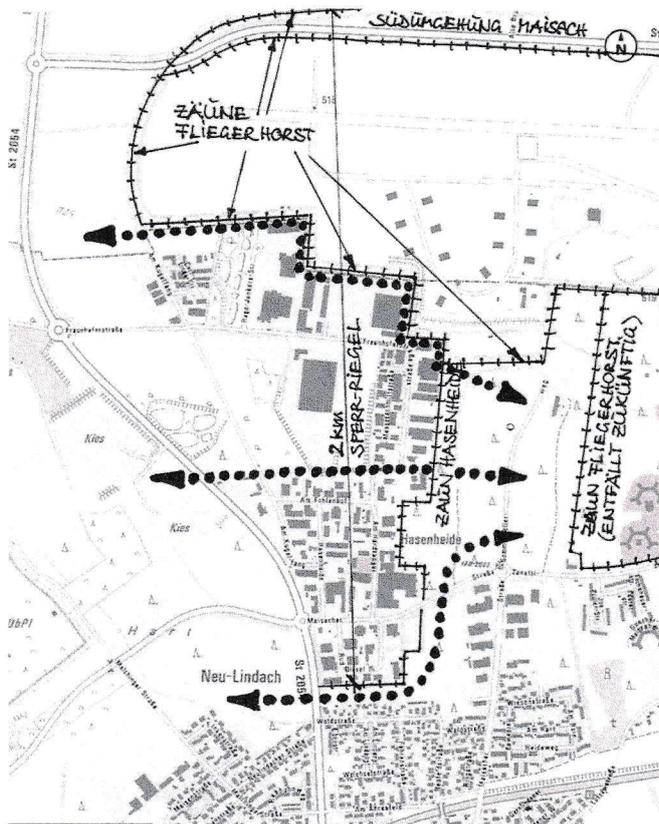
vielen Dank für die Beteiligung an oben genanntem Bebauungsplan-Verfahren. Im Namen des Landesverbandes BUND Naturschutz in Bayern e.V. (BN) nehmen wir wie folgt Stellung.

### **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 Dunkelmöglichkeiten 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 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum 1. Ordnung gepflanzt, sondern je 500 m<sup>2</sup>.

Wir regen an, einheitlich mit anderen Bebauungsplänen je angefangenen 200 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>-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 m<sup>2</sup> bis 6 m<sup>2</sup> 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.

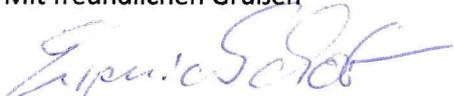
### **8. Ausgleichsfläche für Zauneidechse:**

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

## Peischl, Florian

---

**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 heranführen 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](mailto:gabriele.netter-schulte@stbafs.bayern.de)  
Internet: <http://www.stbafs.bayern.de>

---

**Von:** Peischl, Florian <[Florian.Peischl@fuerstenfeldbruck.de](mailto:Florian.Peischl@fuerstenfeldbruck.de)>  
**Gesendet:** Freitag, 18. August 2023 12:55  
**An:** Scharff, Jelena (IMBY) <[Jelena.Scharff@immobilien.bayern.de](mailto:Jelena.Scharff@immobilien.bayern.de)>; Haak, Renate (IMBY) <[Renate.Haak@immobilien.bayern.de](mailto:Renate.Haak@immobilien.bayern.de)>; Kronthaler, Andreas (StBA Freising) <[Andreas.Kronthaler@stbafs.bayern.de](mailto:Andreas.Kronthaler@stbafs.bayern.de)>; Netter-Schulte, Gabriele (StBA Freising) <[Gabriele.Netter-Schulte@stbafs.bayern.de](mailto:Gabriele.Netter-Schulte@stbafs.bayern.de)>; Thomas Wild <[thomas.wild.architekt@web.de](mailto:thomas.wild.architekt@web.de)>; Peter Schneider <[info@sigmetum.de](mailto:info@sigmetum.de)>; [buero@avega-alpen.de](mailto:buero@avega-alpen.de); Weigl, Christian <[Christian.Weigl@mbbm.com](mailto:Christian.Weigl@mbbm.com)>  
**Cc:** Kieser, Christian <[Christian.Kieser@fuerstenfeldbruck.de](mailto:Christian.Kieser@fuerstenfeldbruck.de)>; Dachsel, Johannes <[Johannes.Dachsel@fuerstenfeldbruck.de](mailto:Johannes.Dachsel@fuerstenfeldbruck.de)>; Reize, Markus <[markus.reize@fuerstenfeldbruck.de](mailto:markus.reize@fuerstenfeldbruck.de)>; Wiedemann, Franziska <[Franziska.Wiedemann@fuerstenfeldbruck.de](mailto:Franziska.Wiedemann@fuerstenfeldbruck.de)>; Schnödt, Andreas <[Andreas.Schnoedt@fuerstenfeldbruck.de](mailto: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](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](mailto:florian.peischl@fuerstenfeldbruck.de)

[stadtplanung@fuerstenfeldbruck.de](mailto:stadtplanung@fuerstenfeldbruck.de)

[www.fuerstenfeldbruck.de](http://www.fuerstenfeldbruck.de)



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 Fürstfeldbruck  
**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](mailto:Renate.Haak@immobilien.bayern.de)

Internet: [www.immobilien.bayern.de](http://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](mailto:Franziska.Wiedemann@fuerstenfeldbruck.de)>

**Gesendet:** Donnerstag, 10. August 2023 13:00

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

(Landesbaudirektion) <[Susanne.Poller@lbd.bayern.de](mailto: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](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](mailto: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](mailto:franziska.wiedemann@fuerstenfeldbruck.de)

[www.fuerstenfeldbruck.de](http://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](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 projektierten 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

