Sitzungsunterlagen

7. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates

31.08.2020

Stadtrat
31.08.2020

Stadtrat
31.08.2020

Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente

Einladung öffentl. 5

Vorlagendokumente

TOP Ö 3 Städtebauliche Entwicklung BayWa-Areal Hubertusstraße; Grundsatzbeschluss

Vorlage mit Sitzungsdaten STR 21.07.2020 2179/2020 7

Anlage 1a 2020-06-25 Stadt-200625-a-Erläuterung Planungskonzept 2179/2020 15

Anlage 1b 2020-05-26 von ASA Ten Brinke Planungskonzept 2179/2020 19

Anlage 2a 2020-06-24 Schwarzpläne2 - Variante 1 2179/2020 23

Anlage 2b 2020-06-24 Schwarzpläne2 - Variante 2 2179/2020 25

Anlage 2c 2020-06-24 Schwarzpläne2 - Variante 3 2179/2020 27

Anlage 2d 2020-06-24 Schwarzpläne2 - Variante 4 2179/2020 29

Anlage 3 BayWa-200625-e-Begründung Standortverlegung 2179/2020 31

Anlage 4 hentschel-200623-e-schalltechnische Stellungnahme 2179/2020 33

Anlage 5 Lageplan Bebauungspläne Nr. 43 und 43-2 2179/2020 35

Tischvorlage, Vorabauszug PBA, Städtebauliche Entwicklung BayWA-Areal 2179/2020 37

TOP Ö 4 SA-Nr. 198 Wirtschaft vor Ort stärken - Gebühren senken

Vorlage mit Sitzungsdaten STR 21.07.2020 2188/2020 39

Anlage 1 SA-Nr. 198 2188/2020 43

TOP Ö 5 Bebauungsplan Nr. 96/2 "Kugelfang West"; Satzungsbeschluss

Vorlage mit Sitzungsdaten STR 21.07.2020 2076/2020 45

2020-06-17 PBA Auszug ö Kugelfang West 2076/2020 77

Anlage 1.1 Beschlussbuchauszug PBA 14.03.2018 Aufstellungsbeschluss, Beschluss Vorentwurf 2076/2020 95

Anlage 1.2 Beschlussbuchauszug STR 20.03.2018 Aufstellungsbeschluss, Beschluss Vorentwurf 2076/2020 99

Anlage 1.3 Beschlussbuchauszug PBA 10.04.2019 Billigungsbeschluss 2076/2020 103

Anlage 2 Lageplan Vorentwurf vom 20.03.2018 2076/2020 107

Anlage 3.1 2019-04-10 Entwurf BBP Satzung und Plan 2076/2020 109

Anlage 3.2 2019-04-10 Entwurf BBP Begründung und Umweltbericht 2076/2020 125

Anlage 4 01.1.1 2018-09-06 Industha 2076/2020 157

Anlage 4 01.1.2 2018-11-15 Industha 2076/2020 163

Anlage 4 01.1.4 2019-01-17 Industha 2076/2020 165

Anlage 4 02.2 2019-07-27 offener Brief Anlieger Carl-von-Linde-Str 2076/2020 171

Anlage 5 01.1 2018-09-07 AELF 2076/2020 177

Anlage 5 04.1 2018-10-01 LfD 2076/2020 179

Anlage 5 04.2 2019-06-27 LfD 2076/2020 185

Anlage 5 05.1 2018-09-20 Bund Naturschutz 2076/2020 187

Anlage 5 07.1 2018-09-17 DB 2076/2020 189

Anlage 5 07.2 2019-06-18 2019-06-18 DB 2076/2020 191

Anlage 5 09.1 2018-11-27 Telekom 2076/2020 193

Anlage 5 10.2 2019-06-03 ESB 2076/2020 195

Anlage 5 20.1 2018-10-08 Handwerkskammer 2076/2020 197

Anlage 5 20.2 2019-06-28 HWK 2076/2020 199

Anlage 5 22.02 2019-06-25 IHK 2076/2020 201

Anlage 5 22.1 2018-09-28 IHK 2076/2020 203

Anlage 5 23.1 2018-10-05 Kabel vodafone 2076/2020 205

Stadtrat 31.07.2020

Anlage 5 23.2 2019-06-25 Kabel 2076/2020 207
Anlage 5 26.1 2018-09-21-Kreisbrandrat 2076/2020 209
Anlage 5 30.1 2018-08-23 LRA 2076/2020 213
Anlage 5 30.2 2019-06-27 LRA Naturschutz 2076/2020 217
Anlage 5 30.2 2019-06-28 LRA 2076/2020 219
Anlage 5 34.1 2018-09-13 Regierung Landesplanung 2076/2020 223
Anlage 5 34.2 2019-05-24 ROB Landesplanung 2076/2020 225
Anlage 5 44.02 2019-06-05 WWA 2076/2020 227
Anlage 5 44.1 2018-09-12 WWA 2076/2020 229
Anlage 5 46.1 2018-09-10 Bundeswehr 2076/2020 231
Anlage 5 47.1 2018-10-05 Umweltbeirat 2076/2020 233
TOP Ö 6 Änderung der Kindertageseinrichtungsgebührensatzung (KTGS) – Härtefallklausel
Vorlage mit Sitzungsdaten 2205/2020 235
Anlage 1 - Richtlinie Beitragsersatz 2205/2020 239
Anlage 2 - Entwurf Änderungssatzung v 31.08.2020 2205/2020 243
TOP Ö 7 Nachtragshaushalt 2020
Vorlage mit Sitzungsdaten 2210/2020 245
Anlage 1) Vorbericht 2210/2020 249
Anlage 2) Veränderungen Ergebnishaushalt 2020 2210/2020 261
Anlage 3) Veränderungen Finanzhaushalt 2020 2210/2020 263
Anlage 4) Ergebnisplan 2020 2210/2020 265
Anlage 5) Finanzplan 2020 2210/2020 267
Anlage 6) Nachtragshaushaltssatzung 2210/2020 269

Stadtrat 31.08.2020

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

Amt 1 – Allgemeine Verwaltung
Hauptstraße 31
82256 Fürstenfeldbruck

Telefon: 08141 / 281-0
Telefax: 08141 / 282-1199

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

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

Fürstenfeldbruck, 18.08.2020

Einladung zur
7. öffentlichen und nichtöffentlichen Sitzung des Stadtrates

Stadtrat 31.08.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lade ich Sie zu der am **Montag, 31.08.2020, 19:00 Uhr**, im Veranstaltungsforum Fürstenfeld, Kleiner Saal stattfindenden Sitzung **des Stadtrates** ein.

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil:

1. Bürgerfragestunde gem. § 36 der Geschäftsordnung (GeschO); Anfragen an den Oberbürgermeister

2. Bekanntgabe von in nichtöffentlichen Sitzungen gefassten Beschlüssen gem. Art. 52 Abs. 3 GO

3.* Städtebauliche Entwicklung BayWa-Areal Hubertusstraße; Grundsatzbeschluss

4.* SA-Nr. 198 Wirtschaft vor Ort stärken - Gebühren senken

5.* Bebauungsplan Nr. 96/2 "Kugelfang West"; Satzungsbeschluss

6. Änderung der Kindertageseinrichtungsgebührensatzung (KTGS) – Härtefallklausel

7. Nachtragshaushalt 2020

8. Verschiedenes

Nichtöffentlicher Teil:

1. Verschiedenes

***** Bitte die bereits zugestellten Sitzungsunterlagen der 5. Öffentlichen und nichtöffentlichen Stadtratssitzung vom 21.07.2020 bereithalten.

Freundliche Grüße

Erich Raff
Oberbürgermeister

Stadtrat
31.08.2020

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 2179/2020

5. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates

Betreff/Sach-antragsnr.	Städtebauliche Entwicklung BayWa-Areal Hubertusstraße; Grundsatzbeschluss			
TOP - Nr.		Vorlagenstatus	nicht öffentlich	
AZ:	41-Rz	Erstelldatum	23.06.2020	
Verfasser	Reize, Markus	Zuständiges Amt	Amt 4	
Sachgebiet	41 Stadtplanung, Bauleitplanung, Verkehrsplanung	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2./ 3. Bgm:		
Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss	Vorberatung	15.07.2020	N
2	**Stadtrat**	**Entscheidung**	**21.07.2020**	**N**

Anlagen:	1. Planungskonzept vom 25.05.2020 2. Ergänzungspläne vom 10.06.2020 3. Schreiben BayWa vom 26.06.2020 4. Kurzstellungnahme Lärmgutachter vom 23.06.2020 5. Lageplan Bebauungspläne Nr. 43 und 43/2

Stadtrat 21.07.2020

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt:

Für das ehemalige BayWa-Areal an der Hubertusstraße wird auf Grundlage der in Anlage 1 und 2 beigefügten Planung eine Änderung des Bebauungsplanes in Aussicht gestellt, sofern die in der Sitzungsvorlage aufgezeigten Planungsvorgaben berücksichtigt werden.

Referent/in	Götz / BBV		Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in	Höfelsauer / CSU		Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in	Heimerl / SPD		Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	

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

Stadtrat 31.08.2020

Sachvortrag:

Sachstand

Der Stadt liegt eine Anfrage vor, ob auf dem BayWa-Areal an der Hubertusstraße (Fl.-Nr. 858) ein Lebensmittelvollsortimenter mit Wohnbebauung angesiedelt werden kann (s. Anlage 1).

Die Stadtverwaltung ist diesbezüglich seit ca. 2 Jahren in Gesprächen mit dem Investor. Dabei wurde versucht, den Investor zu einer Änderung des Konzeptes zu bewegen, welches eine stärkere Durchmischung mit gewerblichen Nutzungen aufweist sowie eine Bebauungsstruktur, die sich von dem benachbarten Gewerbegebiet Hubertusstraße im Westen abschirmt.
Der Investor hat sich jedoch entschieden, sein ursprüngliches Konzept im Grundsatz beizubehalten und bittet nunmehr um eine zeitnahe Entscheidung, ob die Stadt dazu bereit ist, auf dieser Grundlage die ggf. hierfür erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

Planungsrechtliche Situation (s. Anlage 5):

Für das Areal gilt der Bebauungsplan Nr. 43. Dieser setzt hierfür ein Gewerbegebiet (GE) fest. Der Bereich der östlich angrenzenden Wohnbebauung ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Sowohl im geltenden Flächennutzungsplan als auch im Entwurf zur FNP-Neuaufstellung ist das Areal als Gewerbefläche dargestellt. Wohnungen sind nur ausnahmsweise für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig. Westlich der Hubertusstraße gilt der Bebauungsplan Nr. 43/2 aus dem Jahr 1975.
Bezüglich dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung setzt der o.g. BBP eine maximale Traufhöhe von 11,0 m fest (Dachform: Flachdach oder Satteldach). Darüber hinaus wird auf die Obergrenzen von § 17 BauNVO (aus dem Jahr 1968) verwiesen. Demnach gilt eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, die maximale Geschossflächenzahl steht in Abhängigkeit von der Zahl der Vollgeschosse und schwankt zwischen 1,0 (1 Vollgeschoss I) und 2,2 (4 und 5 Vollgeschosse *(Anmerkung: bei 6 und mehr Vollgeschossen wäre eine GFZ von 2,4 zulässig, dies ist jedoch bei der festgesetzten Traufhöhe von 11,0 m nicht erreichbar*).

Beurteilung

Aus städtebaulicher Sicht handelt es sich um einen Übergangsbereich zwischen einer Wohnbebauung im Osten und dem Gewerbegebiet Hubertusstraße im Westen, in welchem grundsätzlich gemischte Bebauung mit Gewerbe und Wohnen denkbar ist. Im Idealfall könnte mit einer entsprechenden Bebauungsstruktur das Quartier städtebaulich aufgewertet werden, indem zur Hubertusstraße hin ein baulicher Abschluss des bestehenden Wohnquartiers erfolgt. Hierdurch könnten bestehende Nutzungskonflikte zwischen Gewerbe und Wohnen verbessert werden und somit insgesamt sowohl für den Bestand als auch für die Neubebauung eine qualitativ hochwertige Wohnsituation entstehen, die gleichzeitig zu Deckung des Wohnraumbedarfs dient.

Aus Sicht der Verwaltung werden jedoch durch die vorgelegte Planung diese Potenziale im Hinblick auf eine Mischung von Wohnen und Gewerbe nicht ausgeschöpft.

Entwurf 28.08.2020

Stellungnahme der Wirtschaftsförderung

In Fürstenfeldbruck stehen derzeit nahezu keine freien Gewerbeflächen mehr zur Verfügung. Trotz der Neuausweisung „westlich Kugelfang“, konnte und kann ein Großteil der Ansiedlungsinteressen auswärtiger Unternehmen - im Jahr 2019 waren es 20 mit einem Grundstücksbedarf von etwa 220.000 qm - ebenso wenig befriedigt werden, wie der Erweiterungs- bzw. Umsiedlungsbedarf einer ganzen Reihe an Bestandsunternehmen. Im Rahmen der turnusmäßigen Unternehmensbefragung des Landratsamts im vergangenen Jahr wurde eine Sonderauswertung für die Stadt Fürstenfeldbruck veranlasst. Von den 79 an der Befragung beteiligten Fürstenfeldbrucker Betrieben, signalisierten mit 23 Betrieben mehr als ein Viertel einen quantifizierten Gewerbegrundstücksbedarf von insgesamt 56.000 qm in den nächsten Jahren und somit einen nicht unerheblichen Bedarf an zusätzlichen Gewerbeflächen.

Unter den Umsiedlungsinteressenten findet sich auch die BayWa, die nach wie vor auf der Suche nach einer Alternative zu ihrem Standort an der Hubertusstraße für den Bereich der Landmaschinen-Werkstatt ist (s. Anlage 3). Die Verhandlungen um ein Grundstück an der Cerveteristraße bzw. Fraunhoferstraße blieben ergebnislos, einer Realisierung ihres Vorhabens im Bereich der ehemaligen „Lammich Kiesgrube“ standen landesplanerische und städtebauliche Gründe entgegen und der Ausgang der aktuellen Gespräche mit dem Eigentümer einer Fläche im Gewerbegebiet Hasenheide nördlich Eisen Rudi ist derzeit noch ungewiss.

In den vergangenen Jahren hat sich jedoch nicht nur das Gewerbeflächenangebot in Fürstenfeldbruck verknappt, auch die Nachfrage nach Wohnflächen hat zugenommen. Auslöser für Letzteres ist die Zunahme der Einwohnerzahl in Fürstenfeldbruck um ca. 5 % in den vergangenen fünf Jahren. Der damit einhergehende Bedarf an Arbeitsplätzen konnte jedoch vor Ort offensichtlich nur in deutlich geringerem Umfang gedeckt werden: Während sich gemäß den Statistiken der Bundesanstalt für Arbeit im Zeitraum 2015 mit 2019 für die Stadt als Arbeitsort sozialversicherungspflichtiger Beschäftigter und Einpendler ein Anstieg von lediglich knapp 3 % errechnet, wuchs die Zahl der Auspendler, die ihr Einkommen aus einem ebensolchen Beschäftigungsverhältnis andernorts beziehen, um 1.518, das heißt um das vergleichsweise Fünffache an. Die Entwicklung der Relation zwischen Ein- und Auspendlern im gleichen Zeitraum lässt die problematische Tendenz ebenfalls deutlich werden: Auf einen leichten Einpendlerüberschuss noch in 2015 (+ 187) folgte ein permanent ansteigender Auspendlerüberschuss mit einem negativen Pendlersaldo von 1.052 in 2019.
Die Zahlen zeigen auf, dass die Bedeutung Fürstenfeldbrucks als Wirtschaftsstandort nicht mehr Schritt hält mit der als Wohnstandort.

Auspendler tätigen ihre Einkäufe – nicht nur zur Deckung ihres täglichen Bedarfs – oftmals außerhalb ihres Wohnortes auf dem Weg zur Arbeitsstätte, während der Mittagspause oder auf dem Heimweg. Der hieraus resultierende Kaufkraftabfluss geht zu Lasten des örtlichen Einzelhandels.
Der Erhalt und Ausbau der Attraktivität Fürstenfeldbrucks als Lebens- und Wirtschaftsraum und damit auch die Sicherung der Prosperität und Wirtschaftskraft sind Ziele der Stadtplanung und der Wirtschaftsförderung.

Stadtrat 21.09.2020

Der stetige Bevölkerungsanstieg der letzten Jahre macht aber zwingend auch die Ansiedlung neuer bzw. die Expansion bestehender Unternehmen erforderlich, um zusätzliche, zukunftsfähige Arbeitsplätze zu schaffen und damit die sich abzeichnende Entwicklung Fürstenfeldbrucks zu einer weiteren „Schlafstadt“ im Landkreis zu verhindern. Bedarfsgerechte neue Gewerbeflächen sind angesichts der beschriebenen Problematik ebenso erforderlich, wie gezielte strategische Ansätze für die Bestandsgebiete.
Mit dem beschlossenen Gewerbeflächenentwicklungskonzept wurde hierfür der Grundstein gelegt. Eine Umwandlung bestehender Gewerbeflächen in mehr oder weniger reine Wohnstandorte – die in heute anstehendem Fall überdies zu einer wenig attraktiven Wohnsituation führen dürfte – würde den Wirtschaftsstandort jedoch schwächen, statt ihn zu stärken. Insofern handelt es sich bei dem Beschluss über dieses Vorhaben aus Sicht der Wirtschaftsförderung nicht nur um eine Einzelfallentscheidung, sondern um eine grundsätzliche Richtungsweisung.

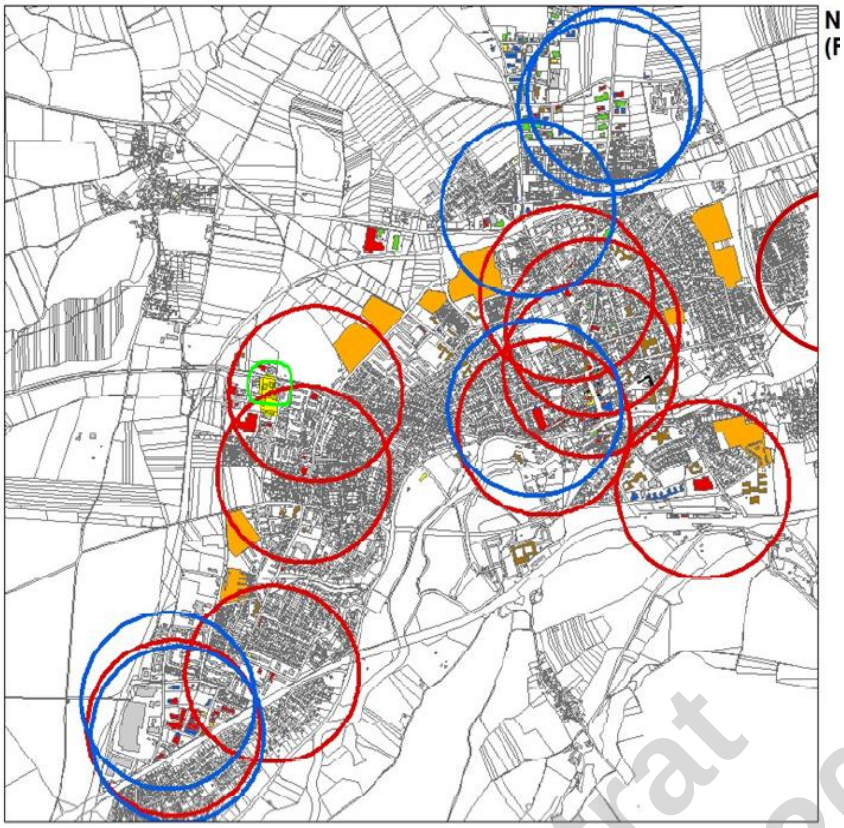
Nicht zu übersehen ist zudem Folgendes: Die im Vorhaben der Ten Brinke Wohnungsbau GmbH untergeordnete gewerbliche Nutzung durch einen Vollsortimenter - der nach Sachlage nicht zwingend erforderlich ist, gleichwohl er den Komfort der primär vorgesehenen Wohnnutzung steigern würde – ist jedenfalls dem Entwicklungsziel einer stärkeren gewerblichen Differenzierung im Stadtgebiet nicht dienlich.

Der Versuch der Verwaltung im Rahmen des Projektes der Ten Brinke Wohnungsbau GmbH & Co. KG eine stärkere Durchmischung mit gewerblichen Nutzungen zu erreichen, war erfolglos. Eine potenzielle Ansiedlung der Firma Futtermedicus scheiterte insbesondere an den deutlich differierenden Idealpreisvorstellungen der beiden Seiten. Die Integration anderer gewerblicher Vorhaben von aktuellen Ansiedlungs- bzw. Umsiedlungsinteressenten kamen hingegen nicht in Betracht, da deren Flächenbedarfe sich nicht mit dem vonseiten des Investors geplanten Gewerbeflächenanteil decken bzw. aufgrund von Lärmemissionen nicht mit Wohnnutzungen vereinbar sind.

Stadtrat 31.08.2020

Der geplante Lebensvollsortimenter führt zwar zu einer qualitativen Verbesserung in diesem Bereich, allerdings befindet sich dieser hinsichtlich seiner Lage am nordwestlichen Ende der Wohnbebauung, ca. 170 m westlich bestehenden Lebensmitteldiscounters. Die Versorgungslücke im östlich Beriech der Landsberger Straße, die sich durch die mittlerweile erfolgte Ansiedelung eines Lebensmittelvollsortimenters am Hochfeld nur unwesentlich verringert hat, wird dadurch nicht geschlossen. Aufgrund der Entfernung der beiden Märkte von ca. 170 m wird befürchtet, dass die Synergieeffekte geringer ausfallen, als erwartet und im schlimmsten Fall zu einer Konkurrenzsituation führen könnten. Für den Fall einer Geschäftsaufgabe des Lebensmitteldiscounters, würde sich die o. g. Versorgungslücke noch vergrößern. Daher wäre es aus städtebaulicher Sicht wünschenswerter, sofern sich die Möglichkeit ergibt, einen Lebensmittelvollsortimenter am Standort des bestehenden Lebensmitteldiscounters zu errichten. Da es eher unwahrscheinlich erscheint, dass sich mittelfristig in diesem Bereich zwei Lebensmittelvollsortimenter ansiedeln werden wird empfohlen, zum gegenwärtigen Zeitpunkt auf eine Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters am Standort Baywa-Gelände zu verzichten.

Karte 7: Nahversorgungssituation und zukünftige Wohnbauvorhaben



Auszug Einzelhandelskonzept 2011

Stadtrat 31.03.2020

In Bezug auf die geplante Wohnbebauung wird aufgrund der kammartigen Zeilenstruktur, die sich zur Hubertusstraße bzw. zum Gewerbegebiet hin öffnet Nutzungskonflikte befürchtet, welche trotz der guten Belichtungssituation zu einer insgesamt wenig attraktiven Wohnsituation führt, selbst wenn dies aus immissionsrechtlicher Sicht sogar zulässig wäre. Die in den Schwarzplänen mit roten und grünen Zahlen getroffenen Aussagen zur Zahl der Wohnungen, die von Lärmauswirkungen betroffen bzw. nicht betroffen sind (s. Anlage 2), sind seitens der Verwaltung nicht nachvollziehbar. Möglicherweise wurde nicht beachtet, dass bei einer Zeilenstruktur gemäß Variante 1 auch die Nordseiten und somit mehr oder weniger alle Wohnungen lärmbelastet sind (s. Anlage 4). Darüber hinaus macht es einen großen Unterschied, ob bei den Varianten 2 bis 4 einzelne Wohnen lediglich von einer Seite her lärmbelastet sind, da dann mit den Grundrissen hinsichtlich der Lage der Aufenthaltsräume besser reagiert werden kann. Außer dem entsteht dadurch eine deutlich größere Zahl an Wohnungen, die gar nicht oder nur geringfügig lärmbelastet sind. Aus Sicht der Verwaltung sind an diesem Standort im Zweifelsfall gewisse Nachteile bei der Belichtung zugunsten einer Verringerung der Lärmbelastung vorzuziehen.

Es wird daher gemischte Bebauungsstruktur mit Gewerbe zur Hubertusstraße hin empfohlen, die sich ggf. in den rückwärtigen Bereich erstreckt, aber überdacht, wie bei einem Lebensmittelmarkt.
Auch stadträumlich wäre zumindest eine in Teilen parallel zur Hubertusstraße ausgerichtete Bebauung wünschenswert, die sowohl lärmabschirmende als auch straßenraum bildendend wirkt, Lücken sind in gewissem Umfang denkbar (z.B. L-Struktur). Hinsichtlich der Geschossigkeit sind entsprechend dem östlich angrenzenden Bestand bis zu 4 Vollgeschosse denkbar.

Weiteres Vorgehen

Seitens der Verwaltung wird vorgeschlagen, eine Änderung des Bebauungsplanes in Aussicht zu stellen, sofern die im Sachvortrag aufgezeigten Planungsvorgaben berücksichtigt werden. Dies gilt insbesondere für folgende Punkte:

1.) Verzicht auf Lebensmittelvollsortimenter
2.) Gemischte Bebauungsstruktur mit Gewerbe zur Hubertusstraße hin, die sich ggf. in den rückwärtigen Bereich erstreckt, aber überdacht, wie bei einem Lebensmittelmarkt
3.) Lärmabschirmende und straßenraumbildende Bebauungsstruktur parallel zur Hubertusstraße mit bis zu IV Vollgeschossen, Lücken in gewissem Umfang denkbar (z.B. L-Struktur)

Bezüglich des Zeitpunkts einer etwaigen Bebauungsplanänderung wurde der Investor mehrfach darauf hingewiesen, dass dieser erst im Herbst 2020 im Rahmen einer Gesamtschau aller Bauleitplanungsprojekte festgelegt wird.

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

Stadtrat
31.08.2020

Stadtrat
31.08.2020

Ten Brinke Wohnungsbau GmbH & Co. KG, Sauerlacher Straße 72, 82515 Wolfratshausen

Stadt Fürstenfeldbruck

Hauptstraße 31
82256 Fürstenfeldbruck

Ten Brinke Wohnungsbau GmbH & Co. KG
Dinxperloer Straße 18-22
46399 Bocholt
tbw@tenbrinke.com
www.tenbrinke.com
Sitz: Bocholt
Registergericht: Amtsgericht Coesfeld HRA 5156

Niederlassung Bayern
Sauerlacher Straße 72
82515 Wolfratshausen
Tel. +49 8171 483100
Fax +49 8171 4831050

Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Projekt-Nr.	Datum
	Stadt-200625-a-Erläuterung Planungskonzept	GH 1801	25.06.2020

Bauvorhaben: **Neubau einer Wohnanlage mit Vollsortimenter und Tiefgarage**
Hubertusstraße, 82256 Fürstenfeldbruck
Flurst.nr. 858

Ergänzende Informationen zur Voranfrage

Stadtrat 21.08.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Antragsteller möchte auf dem o.g. Grundstück eine Wohnanlage mit 4 Gebäudezeilen mit ca. 91 Wohnungen, einem Vollsortimenter und einer großen Tiefgarage, wie in dem beiliegenden Plan dargestellt, errichten.

Ausgangssituation
Heute ist das Grundstück ein komplett versiegeltes Gewerbegrundstück mit mehreren zum Teil leerstehenden Gebäuden und einem siebengeschossigen Lagergebäude. Es wird im Westen von der Hubertusstraße, im Süden von der Nimrodstraße, im Norden von der Landsberger Straße und im Osten von einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) mit viergeschossiger Wohnbebauung mit Flachdächern begrenzt.

Die der BayWa gehörende und von ihr genutzte Anlage erfüllt weder heutige Ansprüche noch lässt sie sich in einem wirtschaftlich vertretbaren Rahmen für heutige Ansprüche umbauen. Deshalb soll der Betrieb verlagert werden und das Grundstück für dringend benötigten Wohnraum im Anschluss an das östlich anschließende Wohngebiet einer Wohnnutzung zugeführt werden.
In beiliegendem Schreiben der BayWa AG vom 25.06.2020 erläutert diese die Hintergründe zur geplanten Standortverlegung.

Städtebau
Die geplante Bebauung orientiert sich in Geschossigkeit, Dichte und Form an der östlichen Nachbarbebauung und soll das Geviert, das im Osten anschließt, abrunden.
Zuvor wurden mehrere städtebauliche Alternativen geprüft, welche in beigefügten Schwarzplänen mit textlichen Erläuterungen zu den jeweiligen Vor- und Nachteilen dargestellt sind.

BfDE_014

Nutzung / Mischnutzung
Einzelhandel: Gespräche mit Supermarktanbietern mit Vollsortimentsangebot haben gezeigt, dass diese einen Versorgungsbedarf am vorliegenden Standort sehen und daher großes Interesse an diesem Standort zeigen. Der bereits bestehende Discounter (Norma) in unmittelbarer Nachbarschaft wird sehr positiv hinsichtlich der zu erwartenden Synergieeffekte gesehen.
Gewerbliche Nutzung: Die Integration von gewerblichen Betrieben wurde geprüft. Durch Frau Bornheim, Wirtschaftsförderung der Stadt Fürstenfeldbruck, wurde der Kontakt zur Firma Futtermedicus hergestellt. Das Gespräch mit Futtermedicus zur Ansiedlung am Standort blieb leider ergebnislos. Seitens der Wirtschaftsförderung konnten keine weiteren Kontakte zu möglichen interessierten Gewerbebetrieben hergestellt werden. Auch der Austausch mit der INDUSTHA (Grundstückentwicklungsgesellschaft Hasenheide Nord Fürstenfeldbruck mbH & Co. KG) brachte keine möglichen gewerblichen Nutzer. Ebenso brachten die bundesweiten Kontakte der Gewerbeabteilung der Ten Brinke Group keine weiteren Interessenten.
Kindertagesstätte: Die Unterbringung einer Kita können wir uns u. U. vorstellen, soweit dies zur Erfüllung der sozialen Infrastruktur notwendig oder sinnvoll wäre.

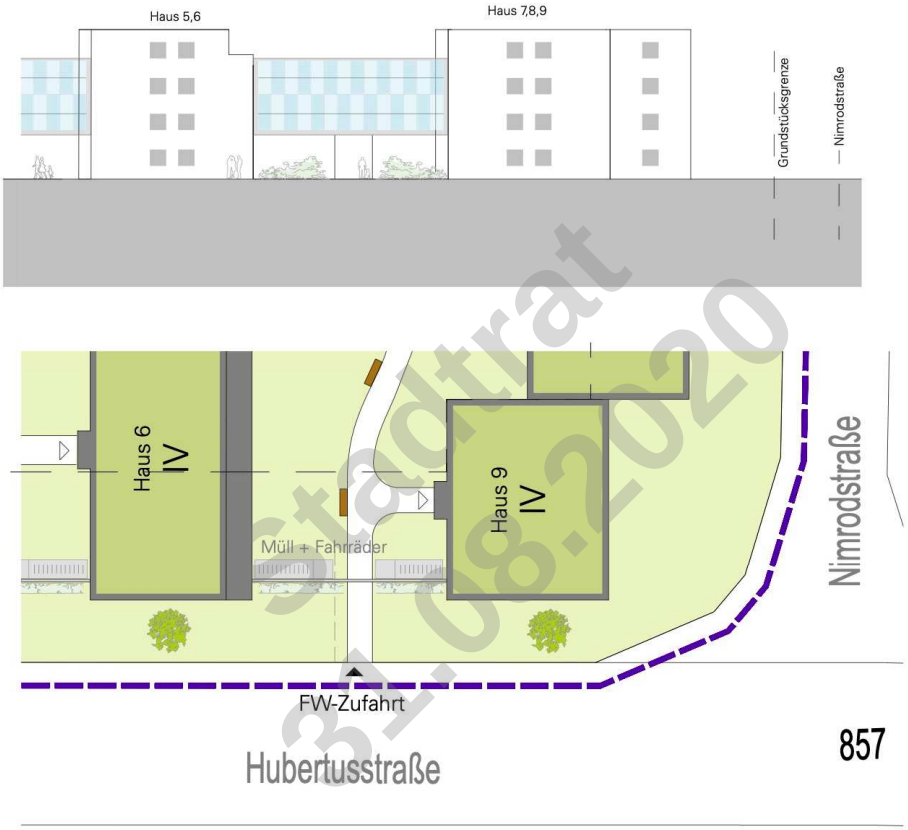
Verkehr
Um die verkehrliche Situation im geplanten Gebiet allgemein zu entzerren, wurden in der Planung mehrere Ein- und Ausfahrten an unterschiedlichen Stellen bzw. zu allen anliegenden Straßen berücksichtigt. So sind für den Parkplatz des Vollsortimentmarktes je eine kombinierte Ein-/Ausfahrt an der Landsberger Straße sowie an der Hubertusstraße vorgesehen. So kann der Verkehr direkt aus den jeweiligen Richtungen aufgenommen werden. Gleich verhält es sich mit den beiden kombinierten Ein- und Ausfahrten der Tiefgarage. Diese münden einmal in die Nimrodstraße und einmal in die Hubertusstraße. Auch eine Einbahnstraßensituation mit jeweils getrennten Ein- und Ausfahrten für den Parkplatz und/oder die Tiefgarage wäre bei der vorgesehenen Planung möglich. Ob dies aus verkehrstechnischer Sicht die verkehrsgünstigere Variante ist müsste über ein entsprechendes Gutachten im Zuge der Bebauungsplanerstellung geprüft werden. Die Anlieferung ist unabhängig von den zuvor genannten Zufahrten geplant um verkehrstechnischem Konfliktpotential vorzubeugen.

PKW-Stellplätze
Bei der vorliegenden Planung kann der Stellplatzbedarf gem. Stellplatzsatzung realisiert werden. Frage Nr. 4 des Fragenkatalogs zielt darauf ab, dass unterstellt werden kann, dass Bewohner einer geförderten Wohnung i. d. R. nicht mehr als einen PKW pro Haushalt besitzen.

Lärm / Schall / Abschirmung
Die unterschiedlichen städtebaulichen Varianten wurden in beigefügter Stellungnahme durch C. Hentschel Consult Ing.-GmbH für Immissionsschutz und Bauphysik hinsichtlich Lärmeinwirkung und -abschirmung untersucht. Diese sagt aus, dass an den Fassaden, die direkt an der Hubertusstraße (Westfassade) bzw. direkt an der Nimrodstraße (Südfassade) anliegen, keine zu öffnenden Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen vorhanden sein dürfen bzw. mind. 0,5 m tiefe festverglaste (Glas-)Vorbauten (z. B. „Loggien“) vor den Fenstern installiert werden müssen.

Dies würde bei einer überwiegenden Zahl der Wohnungen bei den städtebaulichen Varianten 2, 3 und 4 zutreffen. Die Zahl der betroffenen Wohnungen wurden in den Schwarzplänen in Rot dargestellt, die der nicht betroffenen Wohnungen in Grün. Bei Variante 1 sollen unter Berücksichtigung der schalltechnischen Voruntersuchung die Lücken zwischen den Wohngebäuden zur Hubertusstraße hin, wie hier schematisch dargestellt, mit Glaswänden geschlossen werden. Diese

sollen bis zu einer Höhe von ca. 3,50 m geschlossene Wände mit einer Lücke für die Feuerwehr und ggf. die Müllabfur sein, an die hofinnenseitig überdachte Fahrradstellplätze und Flächen für den Müll untergebracht werden sollen. Die Giebelseiten zur Hubertusstraße können für die Belichtung von Nichtaufenthaltsräumen wie Bäder und Küchen befenstert werden. Ebenfalls hofinneseitig können hinter der Glaswand über alle Geschosse großzügige, lärmgeschützte Loggienbereiche errichtet werden, die von Westen durch die Glaswand belichtet werden.



Stadtrat 31.08.2020

Gestaltung Außenanlagen

Bei der vorgeschlagenen Bebauung wurde in Abstimmung mit der Stadtplanung ein besonderes Augenmerk auf die Gestaltung der Einmündung der Hubertusstraße in die Landsberger Straße gelegt. Hier soll neben wenigen oberirdischen Stellplätzen, die ein Angebot für Menschen sein sollen, die sich in Tiefgaragen unsicher fühlen, auch ein Bereich zum Verweilen und Ausrasten entstehen. Dafür ist eine entsprechende Platzsituation als „gemischte“ Zone geplant.

Durch die Verlagerung der notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen mit guter Anbindung an die Wohnungen, eine ausreichende Überdeckung der Tiefgaragen und der Ausbildung aller Flachdächer als Gründächer, erhält das bisher versiegelte Grundstück eine fast komplette Begrünung. Hierdurch wird ein nennenswerter Beitrag für das lokale Stadtklima als auch die Artenvielfalt geleistet. Sowohl auf dem Dach des Vollsortimenters als auch in den Innenhöfen entstehen großzügige Spielflächen für die Kinder und attraktive Gartenanteile für die anschließenden Wohnungen.

Datum : 25.06.2020
Unser Zeichen : Stadt-200625-a-Erläuterung Planungskonzept
Betreff :

Die vorgeschlagene Bebauung hat folgende ca. – Kenndaten:

Grundstücksgröße:	7.942 m²
Geschossfläche gesamt:	10.386 m²
davon für Wohnen:	8.486 m²
davon für Gewerbe (Vollsortimenter):	1.900 m²
Grundfläche 19.2	3.339 m²
Grundfläche 19.4	3.008 m²

GFZ:	10.386 / 7.942 = 1,308
GRZ 19.2:	3.339 / 7.942 = 0,420
GRZ 19.2+19.4:	6.347 / 7.942 = 0,799 (inkl. Tiefgaragen, Rampen und oberird.Stellpl.)

Mit freundlichen Grüßen

Ten Brinke Wohnungsbau GmbH & Co. KG

i. A. Benjamin Hagemann

Stadtrat 31.08.2020



Referenzbeispiel



Referenzbeispiel



Referenzbeispiel



Neubau einer Wohnanlage mit Discounter und Tiefgarage
Hubertusstraße
82256 Fürstenfeldbruck
Grundriss EG
MASSSTAB 1:500 ERSTELLT AM : 25.05.2020

ASA ALEXANDER SCHWAB ARCHITEKTEN
Witneystraße 1 82008 Unterhaching Tel.: +49 (0)89 66 50 85-0 Fax: +49 (0)89 66 50 85-58 www.asa-architekten.com e-mail: post@asa-architekten.com



Neubau einer Wohnanlage mit Discounter und Tiefgarage
Hubertusstraße
82256 Fürstenfeldbruck
Tiefgarage unter EG
MASSSTAB 1:500 ERSTELLT AM : 25.05.2020

ASA ALEXANDER SCHWAB ARCHITEKTEN
Witneystraße 1 82008 Unterhaching Tel.: +49 (0)89 66 50 85-0 Fax: +49 (0)89 66 50 85-58 www.asa-architekten.com e-mail: post@asa-architekten.com



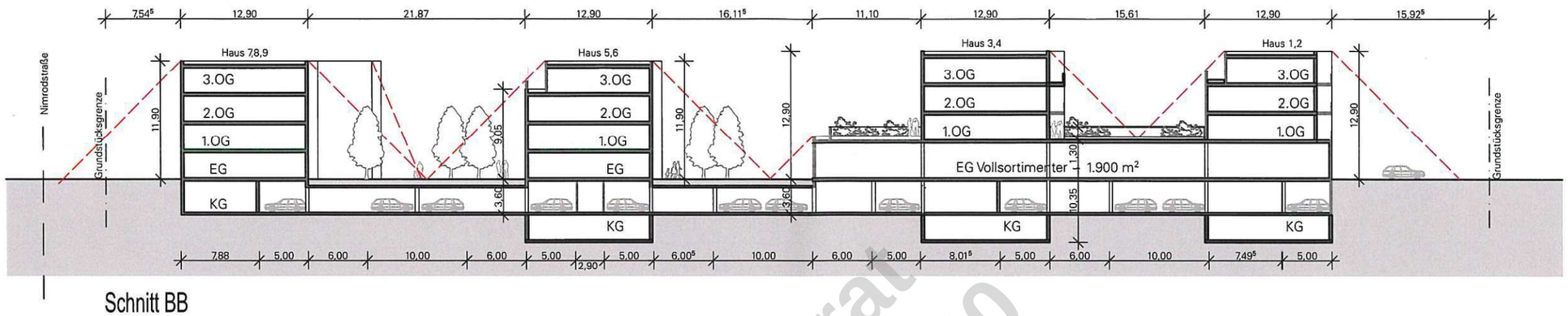
Referenzbeispiel



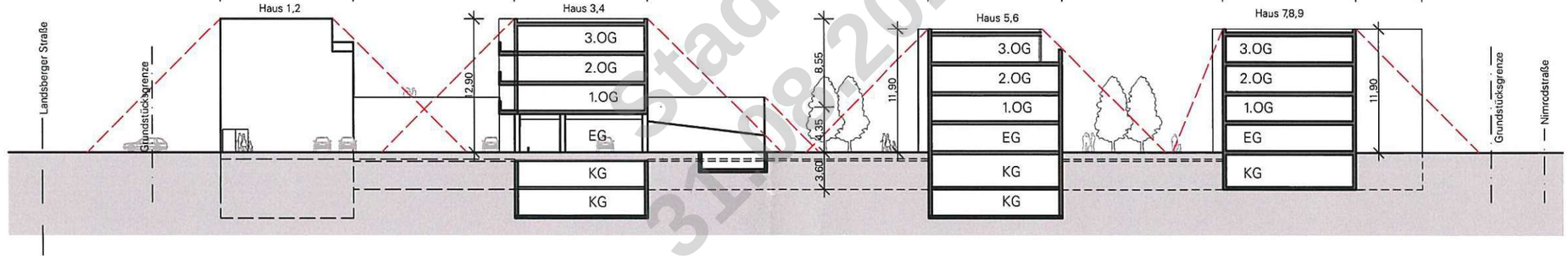
Referenzbeispiel

Neubau einer Wohnanlage mit Discounter und Tiefgarage
Hubertusstraße
82256 Fürstenfeldbruck
Grundriss OG
MASSSTAB 1:500 ERSTELLT AM : 25.05.2020

ASA ALEXANDER SCHWAB ARCHITEKTEN
Witneystraße 1 82008 Unterhaching Tel.: +49 (0)89 66 50 85-0 Fax: +49 (0)89 66 50 85-58 www.asa-architekten.com e-mail: post@asa-architekten.com



Schnitt BB



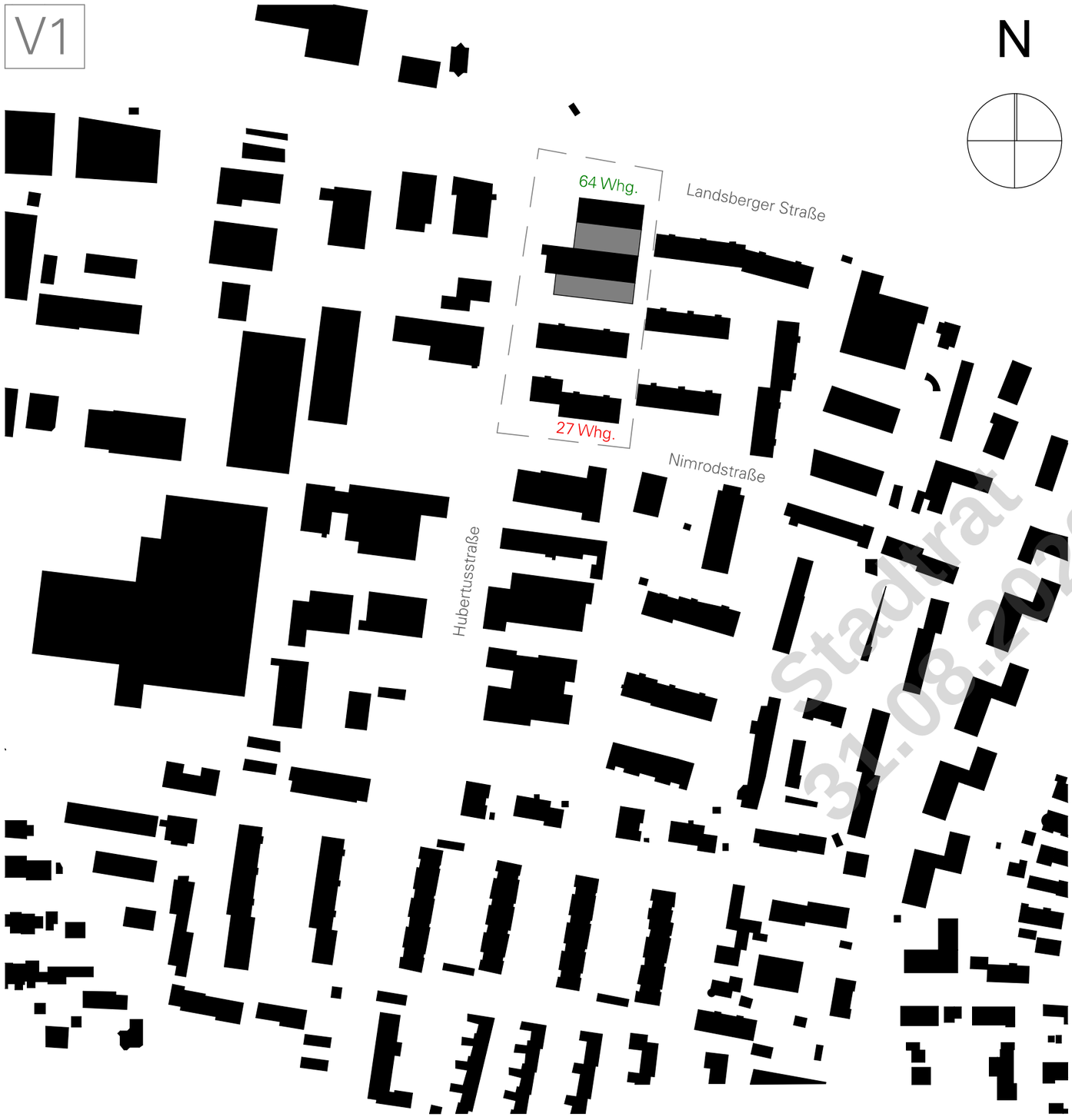
Schnitt AA

Stadtratsbeschluss vom 31.08.2020

Neubau einer Wohnanlage mit Discounter und Tiefgarage
Hubertusstraße
82256 Fürstenfeldbruck
Schnitte AA und BB
MASSSTAB 1:500 ERSTELLT AM : 25.05.2020

ASA ALEXANDER SCHWAB ARCHITEKTEN
Witneystraße 1 82008 Unterhaching Tel.: +49 (0)89 66 50 85-0 Fax: +49 (0)89 66 50 85-58 www.asa-architekten.com e-mail: post@asa-architekten.com

V1



Stadtrat 31.08.2020

VORTEILE:

- nimmt städtebaulich die Zeilenbebauung im Osten und Süden auf
- alle Wohnungen sind nach Süden orientiert zu den Innenhöfen und abgewandt vom Gewerbegebiet und der Hubertusstraße (besserer Schallschutz, weniger optische Beeinträchtigung)
- durch den Versatz der Riegel zur östlichen Bebauung erhalten die Zwischenräume beidseits einen optischen Abschluss und eine höhere Aufenthaltsqualität
- dennoch bleibt die West-Ost-Durchlüftung des Quartiers erhalten
- Tiefgaragen können klar strukturiert angeordnet und den einzelnen Häusern unmittelbar zugeordnet werden

NACHTEILE:

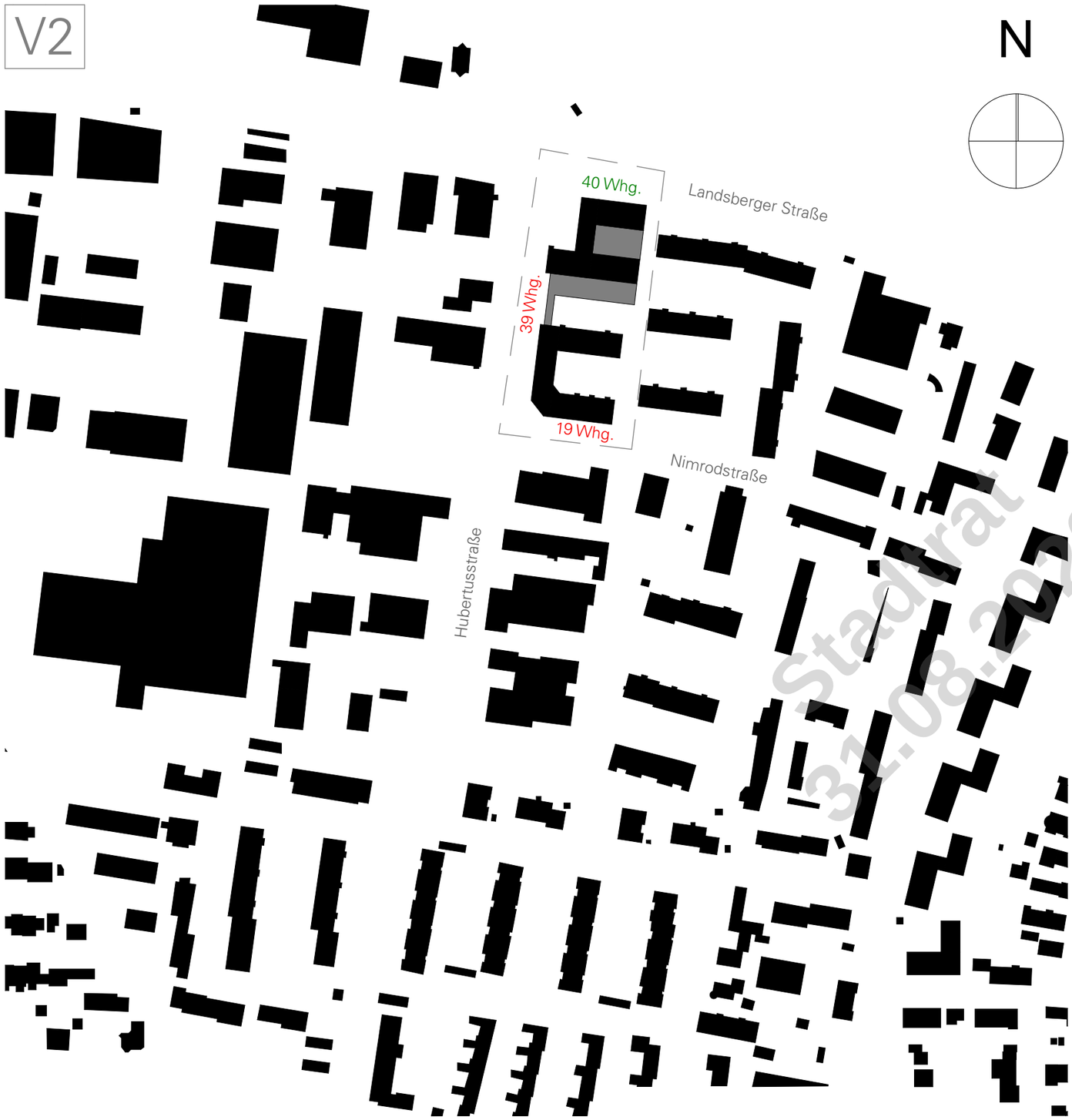
- eine Raumkante und ein Schutz der Innenhöfe müsste durch ca. 3 m hohe Wände oder Nebenanlagen zur Hubertusstraße hergestellt werden

Neubau einer Wohnanlage mit Discounter und Tiefgarage
Hubertusstraße
82256 Fürstenfeldbruck
Schwarzpläne - Variante 1 1:2500
ERSTELLT AM : 24.06.2020

Witneystraße 1 82008 Unterhaching Tel.: +49 (0)89 66 50 85-0 Fax: +49 (0)89 66 50 85-58 www.asa-architekten.com e-mail: post@asa-architekten.com

Stadtrat
31.08.2020

V2



Stadtrat
31.08.2020

VORTEILE:

- Raumkante zur Hubertusstraße

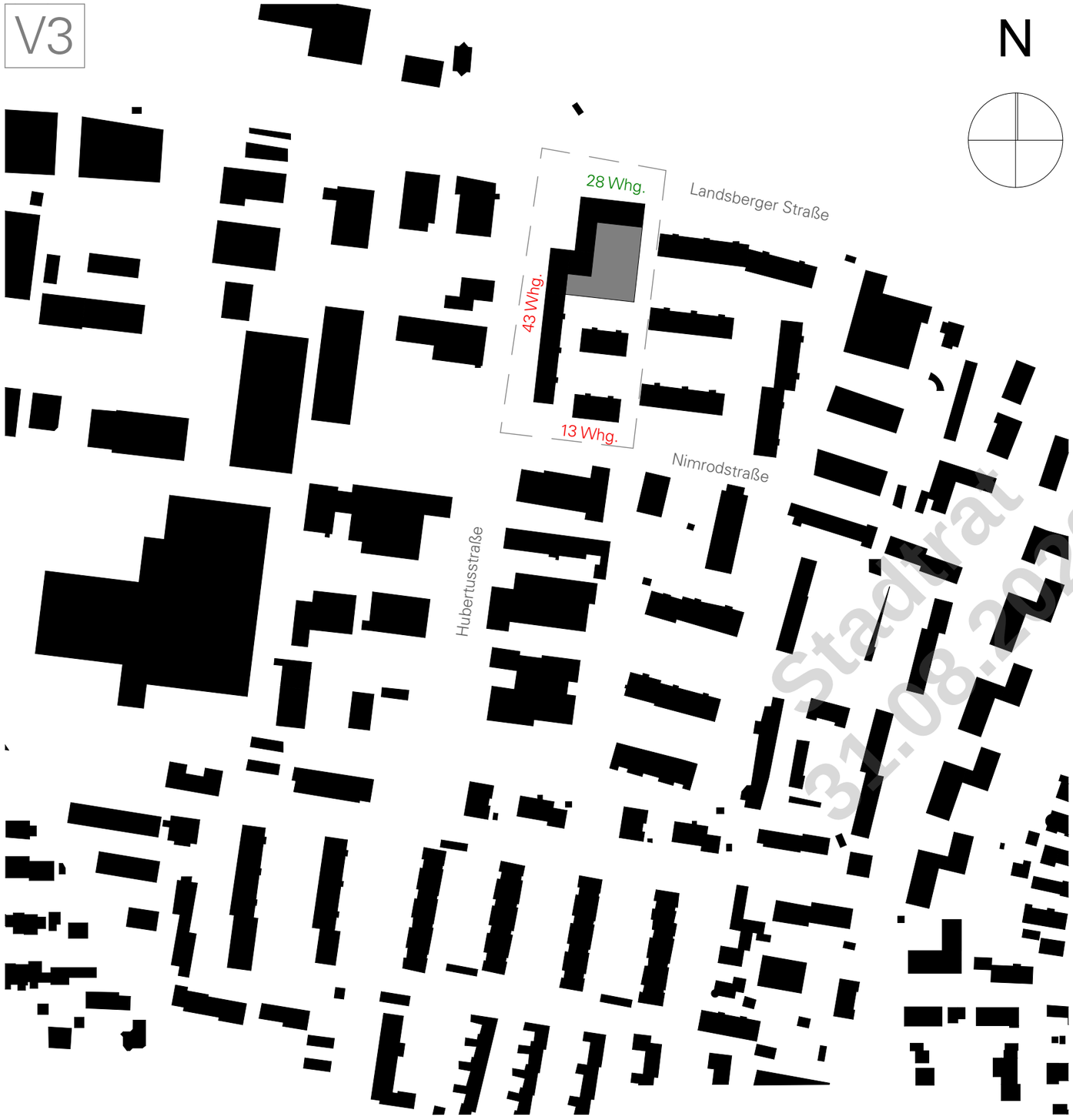
NACHTEILE:

- Orientierung eines großen Teils der Wohnungen zur Straße und zum wenig attraktiven Gewerbegebiet
- Blockrandbebauung hat städtebaulich keinen Bezug zur Umgebung und wirkt als Fremdkörper
- die nach Osten orientierten Innenhöfe sind relativ stark beschattet
- die Wohnungen an den Nord-Westecken sind schwierig zu lösen
- Unterbrechung der West-Ost-Durchlüftung des Quartiers

Neubau einer Wohnanlage mit Discounter und Tiefgarage
Hubertusstraße
82256 Fürstenfeldbruck
Schwarzpläne - Variante 2 1:2500
ERSTELLT AM : 24.06.2020

Stadtrat
31.08.2020

V3



Stadtrat 31.08.2020

VORTEILE:

- Raumkante zur Hubertusstraße
- ruhige innenhofsituation

NACHTEILE:

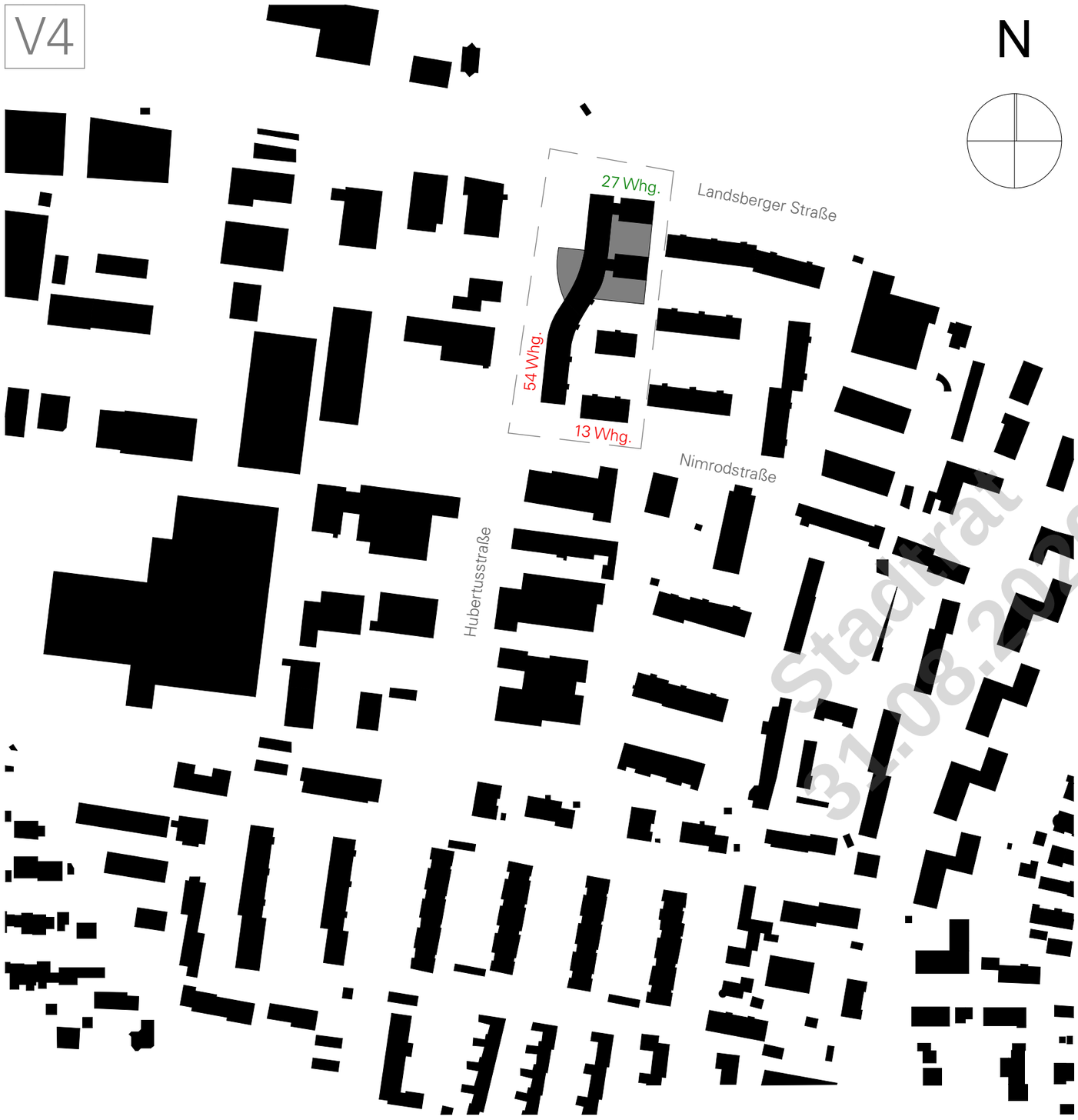
- Orientierung der meisten Wohnungen mit der Wohnseite (Westen) zur Straße und zum wenig attraktiven Gewerbegebiet mit entsprechender Schallschutzproblematik
- Städtebaulich ohne Bezug zur ungebunden Bebauung
- verkürzte Abstandsflächen zwischen N-S- und O-W-Bebauung nötig
- Festsetzung geschlossene Bauweise nötig
- Höhensprung zwischen Wohnbebauung über Discounter und der Wohnbebauung südlich davon, wegen höherem Erdgeschoss des Discounters
- Unterbrechung der West-Ost-Durchlüftung des Quartiers

Neubau einer Wohnanlage mit Discounter und Tiefgarage
Hubertusstraße
82256 Fürstenfeldbruck
Schwarzpläne - Variante 3 1:2500
ERSTELLT AM : 24.06.2020

Witneystraße 1 82008 Unterhaching Tel.: +49 (0)89 66 50 85-0 Fax: +49 (0)89 66 50 85-58 www.asa-architekten.com e-mail: post@asa-architekten.com

Stadtrat
31.08.2020

V4



Stadtrat 31.08.2020

VORTEILE:

- Raumkante zur Hubertusstraße
- ruhige innenhofsituation

NACHTEILE:

- Orientierung der meisten Wohnungen mit der Wohnseite (Westen) zur Straße und zum wenig attraktiven Gewerbegebiet mit entsprechender Schallschutzproblematik
- Städtebaulich ohne Bezug zur ungebunden Bebauung
- verkürzte Abstandsflächen zwischen N-S- und O-W-Bebauung nötig
- Festsetzung geschlossene Bauweise nötig
- Höhensprung zwischen Wohnbebauung über Discounter und der Wohnbebauung südlich davon, wegen höherem Erdgeschoss des Discounters
- Unterbrechung der West-Ost-Durchlüftung des Quartiers

Neubau einer Wohnanlage mit Discounter und Tiefgarage
Hubertusstraße
82256 Fürstenfeldbruck
Schwarzpläne - Variante 4 1:2500
ERSTELLT AM : 24.06.2020

Witneystraße 1 82008 Unterhaching Tel.: +49 (0)89 66 50 85-0 Fax: +49 (0)89 66 50 85-58 www.asa-architekten.com e-mail: post@asa-architekten.com

Stadtrat
31.08.2020

TOP Ö 3

BayWa

BayWa AG, Arabellastraße 4, 81925 München

Ten Brinke Wohnungsbau
GmbH & Co. KG
Hrn. Carlo Wentink
Sauerlacher Straße 72
82515 Wolfratshausen

Stadtrat
31.08.2020

Ihr Zeichen
Ihr Schreiben vom
Unser Zeichen jst
Durchwahl 3796
E-Mail Jonas.steib@baywa.de
Datum 2020-06-25

Entwicklung BayWa Areal
Fürstenfeldbruck, Hubertusstraße 1
Standortverlegung BayWa Landmaschinen

Sehr geehrter Herr Wentink,

in Bezug auf obige Entwicklung, dürfen wir Ihnen nachfolgend kurz den Werdegang zu unserer Standortentscheidung in der Hubertusstraße 1 darstellen:

Die Landmaschinenwerkstatt sowie unser AGRAR Silo wurde 1962 errichtet. In den nunmehr fast 60 Jahren, haben sich die Anforderungen in Bezug auf Kapazität sowie technische Ausrüstung an einen AGRAR Handelsstandort eminent weiterentwickelt.

Insbesondere betrifft dies auch unseren Standort in der Hubertusstraße in Hinblick auf die Lage des Standortes. D.h. Erreichbarkeit für unseren Kunden, den Landwirt.

2015 wurden, in turnusmäßigen Baubegehungen erhebliche Mängel und Investitionsstau festgestellt. Aufgrund der Höhe des Investitionsbedarf, wendete sich unser Portfoliomanager, Hr. Fiegle Ende 2015 an die Wirtschaftsförderung (Frau Bornheim) in Fürstenfeldbruck zwecks Eruierung eines möglichen Ersatzstandortes.

Seit diesem Zeitpunkt wurden zahlreichen mögliche Ersatzflächen auf Ihre Verfügbarkeit bzw. Genehmigungsfähigkeit geprüft.

BayWa AG
Immobilien / CREM
Arabellastraße 4
81925 München

Telefon
+49 89 9222-3796

Telefax
+49 89 9212-3796

Internet
www.baywa.de

Vorstand
Prof. Klaus Josef Lutz
(Vorsitzender)
Andreas Helber
Marcus Pöllinger
Matthias Taft
Reinhard Wolf

Aufsichtsratsvorsitzender
Manfred Nüssel

Sitz und Registergericht
München
HRB 4921

Bankverbindung
DZ Bank AG
München
BLZ 701 600 00
Konto 0 010 100
und Raiffeisenbanken
in Bayern

IBAN
DE92701600000000010100

BIC
GENODEFF701

Ust-IdNr.
DE 129 272 852

Auch wenn diese Suche bisher nicht zum gewünschten Erfolg geführt hat, haben wir uns gegen ein Festhalten am Standort in der Hubertusstraße 1 entschieden. Die wesentlichen Punkte hierfür sind die Erreichbarkeit für unseren Kunden, den Landwirt und der unmittelbar angrenzende Wohnungsbau, welcher zu erheblichen Problemen im Bereich des Lärmschutzes bei einem Neubau führen würde.

Ferner hat die Sparte AGRAR aus den oben angeführten Punkten bereits den Standort verlassen, so dass das Grundstück für eine alleinige Nutzung unwirtschaftlich ist.

Für Rückfragen stehe wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
BayWa AG

ppa. Martin Lechner
Leiter Corporate Real Estate Management

i. V. Jonas Steib
Corporate Real Estate Management

Stadtrat
31.08.2020

Benjamin Hagemann

Von: Claudia Hentschel <c.hentschel@c-h-consult.de>
Gesendet: Dienstag, 23. Juni 2020 19:28
An: Benjamin Hagemann
Cc: 'Alexander Schwab'; 'Inge Mondelli'
Betreff: CHC 2130-2020 Ersteinschätzung BV FFB

Sehr geehrter Herr Hagemann,

eine erste Einschätzung.

1) Das Grundstück ist im rechtskräftigen B-Plan als GE festgesetzt. (BP 43)

A) Einwirkender Gewerbelärm
2) Das Gebiet südlich der Nimrodstraße ist als GE festgesetzt (BP43)
3) Das Gebiet westlich der Hubertusstraße ist ebenfall als GE fegesetzt (BP 43/2),
4) Für beide GE-Flächen 2)+3) galt bis dato ein zulässiger Immissionsrichtwert in Ihrem Plangebiet von 65/50 dB(A)
5) Mit einer Nutzugsänderung und ggf. Änderung der Gebietseinstufung von GE auf MI oder MU sind geringere Immissionen zulässig.Das bedeutet für die bestehenden GE-Flächen eine Einschränkung
6) Es müssen die Immissionsschutzauflagen der Betriebsgenehmigung geprüft werden, evtl. sind die Betriebe bereits beschränkt und es ist mit keiner Überschreitung zu rechnen und die Betriebe werden nicht eingeschränkt.
7) Maßnahmen bei Überschreitung durch Gewerbelärm: Keine zu öffnenden Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen an den betroffenen Fassaden (hier West und Süd) oder 0,5 m tiefe Vorbauten vor den Fenstern

B) Einwirkender Verkehrslärm
8) Die Immissionsbelastung muss berechnet und entsprechende Schallschutzmaßnahmen, je nach Höhe der Überschreitung (Schallschutzfenster, Grundrissorientierung, Vorbauten etc.) definiert werden.
9) Die Auslegung der notwendigen Schalldämmung der Außenbauteile erfolgt nach DIN 4109 über den zu erwartenden Außenlärmpegel

C) Ausgehender Gewerbelärm
10) Die Schallemissionen müssen im Rahmen des Bauantrags erfasst und die notwendigen Maßnahmen festgesetzt werden. Z.b. Lieferung erst ab 7 Uhr , eingehauste Rampe etc.

Stadtrat 31.08.2020

Zusammenfassend. Punkt B und C sind aus unserer Sicht lösbar, bzgl. A) ist wesentlich ob sich die Gebietskategorie mit den Vorhaben ändert, wenn ja ist die Maßnahme Nr. 7 wahrscheinlich.

Ich hoffe das reicht Ihnen für die erste Einschätzung in dieser Form aus.

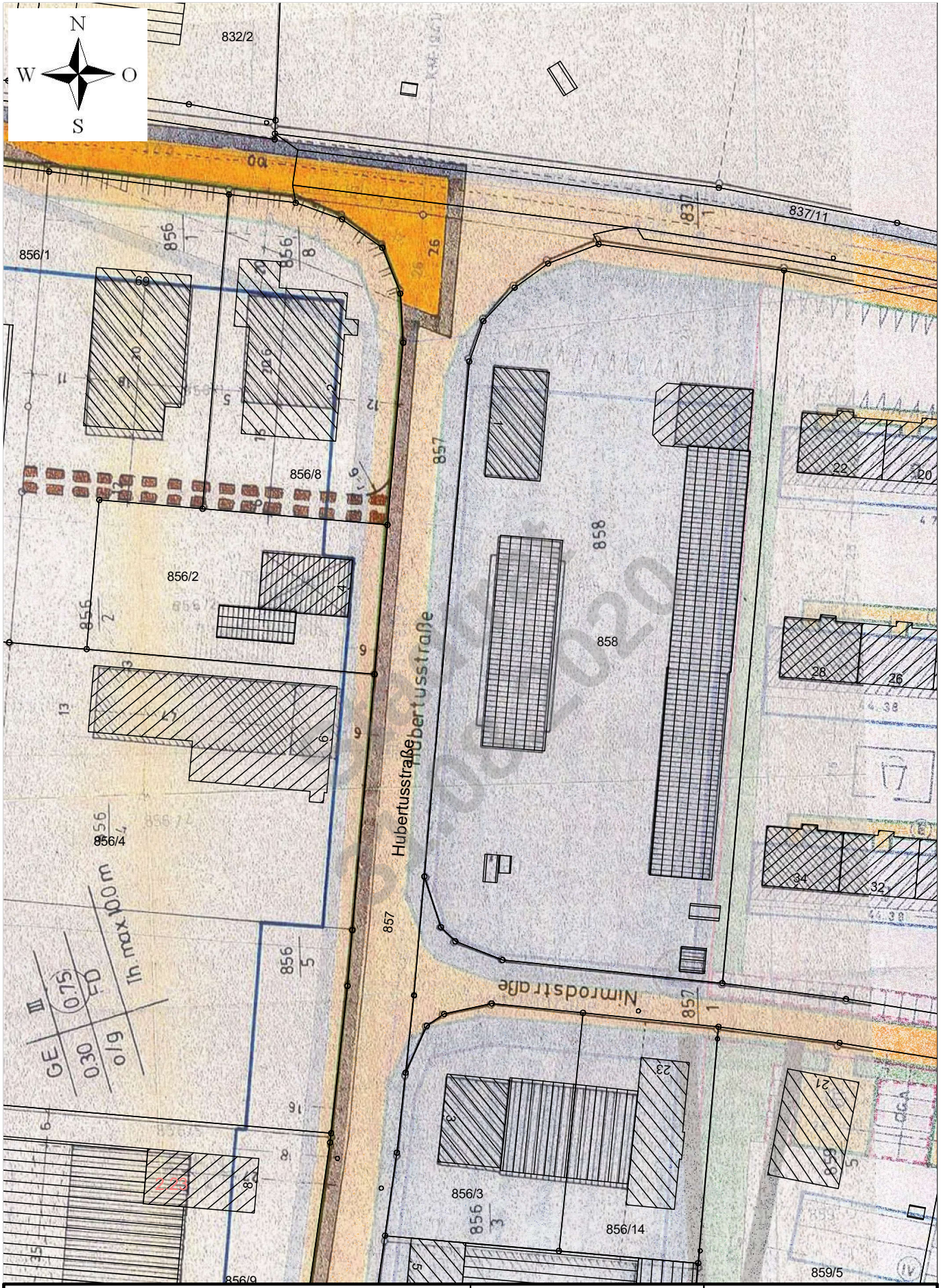
Mit freundlichen Grüßen

Claudia Hentschel

C.Hentschel Consult Ing.-GmbH
Oberer Graben 3a
85354 Freising

Telefon: +49 (0) 8161 8069 249
Telefax: +49 (0) 8161 8069 248
Mobil: +49 (0) 151 59 155 249
www.c-h-consult.de

Stadtrat
31.08.2020



Stadt Fürstenfeldbruck Hauptstraße 31 82256 Fürstenfeldbruck www.fuerstenfeldbruck.de	Tel.: 08141 281 0 Fax.:08141 281 X	Bearbeitet: Reize	Datum: 25.06. 2020
		Plan-Nr.: 1	Maßstab: 1:1000

Stadtrat
31.08.2020

Vorab-Auszug
aus der Niederschrift über die
2. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses
vom 15.07.2020

Vorsitzender, 2. Bürgermeister:
Herr Christian Stangl;
Ausschussmitglieder:
Herr Adrian Best; Herr Markus Britzelmair; Herr Thomas Brückner; Herr Karl Danke; Herr Christian Götz; Herr Andreas Lohde; Frau Gina Merkl; Herr Mirko Pötzsch; Frau Judith Schacherl; Herr Johann Schilling; Herr Georg Stockinger; Frau Irene Weinberg; Frau Dr. Alexa Zierl;

Beratungspunkt (nichtöffentlich):

TOP 1	**Städtebauliche Entwicklung BayWa-Areal Hubertusstraße; Grundsatzbeschluss**

Sachvortrag:

Der Sachvortrag Nr. 2179/2020 vom 23.06.2020 (Anlagen Planungskonzept vom 25.05.2020; Ergänzungspläne vom 10.06.2020; Schreiben BayWa vom 26.06.2020; Kurzstellungnahme Lärmgutachter vom 23.06.2020; Lageplan Bebauungspläne Nr. 43 und 43/2) dient dem Gremium als Diskussionsgrundlage.

Stadtrat 31.08.2020

Die Ausschussmitglieder kommen zu folgendem

Beschluss:

Der Planungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat:

Für das ehemalige BayWa-Areal an der Hubertusstraße wird auf Grundlage der in Anlage 1 und 2 beigefügten Planung eine Änderung des Bebauungsplanes in Aussicht gestellt, sofern die in der Sitzungsvorlage aufgezeigten Planungsvorgaben berücksichtigt werden.

Ja-Stimmen: 15
Nein-Stimmen: 0

Für die Richtigkeit des Auszuges:
Fürstenfeldbruck, 16.07.2020

Angelika Guggenmos
Schriftführerin

gez. Christian Stangl
2. Bürgermeister

Stadtrat
31.08.2020

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 2188/2020

5. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates

Betreff/Sach-antragsnr.	SA-Nr. 198 Wirtschaft vor Ort stärken - Gebühren senken		
TOP - Nr.		Vorlagenstatus	öffentlich
AZ:	SG 34	Erstelldatum	03.07.2020
Verfasser	Thron, Birgit	Zuständiges Amt	Amt 3 Amt 2
Sachgebiet	34 Straßenverkehrsbehörde	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2./ 3. Bgm:	

Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Stadtrat	Entscheidung	21.07.2020	Ö

Anlagen:	SA Nr. 198 vom 29.06.2020

Stadtrat 21.08.2020

Beschlussvorschlag:

I. Die Anlage I (Gebührenverzeichnis) der Sondernutzungssatzung (SNGVerZ) vom 01.04.2020 wird für die Dauer vom 15. März 2020 bis 31. Dezember 2020 wie folgt angepasst:

7. Dekorationsgegenstände z.B. Zierzäune, Sonnenschirme (Blumentröge sind gebührenfrei) mtl. 0 €

12. Tische und Stühle und Bänke vor Gastwirtschaften, Cafe, Eisdielen usw. pro angefangenen qm in Anspruch genommene Fläche pro Saison 0 €

13. Verkaufsstände und Werbeausstellungen (Warenkörne, Obst- und Gemüsesteigen oder andere bewegliche Einrichtungen, die der Ausstellung von Waren dienen) pro angefangenen qm in Anspruch genommene Fläche mtl. 0 €

II. Bislang gezahlte Sondernutzungsgebühren in 2020 in der Zeit vom 15. März 2020 gemäß bislang gültiger SNGVerz werden den Betroffenen entweder erstattet oder für das Jahr 2021 gutgeschrieben.

Referent/in		Wollenberg, Prof	Ja/Nein/Kenntnis	Kenntnis
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	

Klimarelevanz				
Umweltauswirkungen				
Finanzielle Auswirkungen		Ja		
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung				€
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag		Ja	25.602,04 €	€
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme			€	
Folgekosten			€	

Stadtrat 31.08.2020

Sachvortrag:

Im Namen der Stadtratsfraktionen BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, CSU, SPD und FDP ging am 29.06.2020 der in Anlage 1 beigefügte Antrag durch die Stadträte Jan Halbauer, Andreas Lode, Philipp Heimerl und Prof. Dr. Klaus Wollenberg bei der Verwaltung ein.
Die Begründung ist dem Antrag zu entnehmen.

Im Jahr 2020 wurden 74 „jährliche“ Sondernutzungserlaubnisse (SNE) erteilt. Die Verwaltung hat umgestellt auf „Sondernutzung auf Widerruf“, d.h. sie gelten unbefristet, bis eine Änderung oder Kündigung durch den Unternehmer bzw. ein Widerruf durch die Verwaltung erfolgt. Somit erübrigt sich die jährliche Zustellung eines Bescheides. Die Erlaubnisnehmer überweisen zu Anfang eines jeden Jahres die Sondernutzungsgebühr. Verwaltungskosten entfallen künftig.

Die Verwaltung begrüßt den Antrag der Fraktionen. Die Verwaltung wollte selbst dem Stadtrat einen Kostenerlass vorschlagen. Allerdings in vereinfachter Form – siehe nachfolgend.

Zudem fühlt sich die Verwaltung durch den Antrag in ihrem Verwaltungshandeln im Tagesgeschäft bestätigt. Die Erweiterung der Freischankflächen ab 18.05.20 wurde in der Stadt Fürstenfeldbruck unbürokratisch und kurzfristig umgesetzt. Es wurden weder Verwaltungskosten noch SN-Gebühren für die zusätzlichen Flächen erhoben.

Stadtrat 31.08.2020

Vorschlag der Verwaltung:

64 Sondernutzungsinhaber/Innen konnten aufgrund von Corona die SN-Erlaubnis über einen längeren Zeitraum nicht nutzen. 10 SN-Erlaubnisse (für Zeitungsständer, Zigarettenautomaten und Kaugummiautomaten) wurden genutzt.

Die Kosten für eine SNE bestehen aus SN-Gebühren, Verwaltungskosten und Auslagen (PZU).

Die festgesetzten Kosten belaufen sich (ohne Zeitungsständer, Zigarettenautomaten, Kaugummiautomaten) für das Jahr 2020 insgesamt auf:

SN-Gebühren 18.339 € (jährlich wiederkehrend)
Verwaltungskosten 7.000 € (einmalig nur in 2020)
Auslagen (PZU) 263,04 € (einmalig nur in 2020)

Es wurden auch SNE über gebührenfreie Gegenstände (Pflanztröge, Fahrradständer) erteilt, für die aber nach § 9 Abs. 7 SNS Verwaltungskosten erhoben wurden.

Der Antrag müsste also ausgeweitet werden auf die Änderung/Anpassung der SN-Satzung in § 9 Abs. 7 i.V.m. Nr. 17 des SNGVerz.

Aus Sicht der Verwaltung sollten auch die Kosten für Sondernutzungen nach den Nrn.:

8. Reklamemasten (z.B. Werbefahnen o.ä.)

9. Reklametafeln

SNGVerz erlassen werden.

Der Verwaltungsaufwand für die Änderung der SNS und des SNGVerz steht nach Ansicht der Verwaltung nicht im Verhältnis.

Der Einfachheit halber schlagen wir daher vor, den Antrag der Fraktionen zu modifizieren und stattdessen zu beschließen, dass die Kosten aller SNE (außer Zeitungsständer, Zigarettenautomaten, Kaugummiautomaten) für das Jahr 2020 erlassen und für das Jahr 2021 gutgeschrieben werden. Eine Rückerstattung soll nur für die Unternehmen erfolgen, die 2021 nicht mehr tätig sind.

Die Verwaltung kommt daher zu folgendem Vorschlag für einen geänderten Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt die Aussetzung der Kosten für alle Sondernutzungserlaubnisse (außer Zeitungsständer, Zigarettenautomaten, Kaugummiautomaten) für das Jahr 2020. Diese Kosten wenden den Erlaubnisinhabern für das Jahr 2021 gutgeschrieben.

2. Die Verwaltung schreibt zeitnah alle betreffenden Erlaubnisinhaber an und informiert diese, dass eine Zahlung der SN-Gebühren erst wieder ab dem Jahr 2022 fällig wird.

Stadtrat
31.08.2020

TOP Ö 4

Anlage 1

BÜNDNIS 90 DIE GRÜNEN
STADTRATSFRAKTION FFB

CSU Stadtratsfraktion Fürstenfeldbruck

FÜRSTEN FELD BRUCK SPD

Freie Demokraten FDP

SA-Nr. 198

BEARBEITUNGSVERMERK: federführendes Amt:

OB	1	2	3	4	5	Vf

zur Kenntnis / Mitwirkung an

29. JUNI 2020

OB	1	2	3	4	5	Vf
U-Schrift OB	Rücksp.	Vorgang vorl.	vor Ausl. vorl.	Ellv/ sofort		

Termin bis/am:

Stadt Fürstenfeldbruck
Herrn Oberbürgermeister Erich Raff

Antrag: Wirtschaft vor Ort stärken – Gebühren senken

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Raff,

im Namen der Stadtratsfraktionen BÜNDNIS 90/ DIE GRÜNEN, CSU, SPD und FDP stellen wir folgenden Antrag:

I. Die Anlage I (Gebührenverzeichnis) der Sondernutzungssatzung (SNGVerZ) vom 01.04.2010 wird für die Dauer vom 15. März 2020 bis 31. Dezember 2020 wie folgt angepasst:

7. Dekorationsgegenstände z. B. Zierzäune, Sonnenschirme (Blumentröge sind gebührenfrei) mtl. 0 €

12. Tische und Stühle und Bänke vor Gastwirtschaften, Cafe, Eisdielen usw. pro angefangenen qm in Anspruch genommene Fläche pro Saison 0 €

13. Verkaufsstände und Werbeausstellungen (Warenkörbe, Obst- und Gemüsesteigen oder andere bewegliche Einrichtungen, die der Ausstellung von Waren dienen) pro angefangenen qm in Anspruch genommene Fläche mtl. 0 €

II. Bisher gezahlte Sondernutzungsgebühren in 2020 in der Zeit ab 15. März 2020 gemäß bislang gültiger SNGVerZ werden den Betroffenen entweder erstattet oder für das Jahr 2021 gutgeschrieben.

Begründung:

Die Corona-Krise hat die heimische Wirtschaft stark getroffen. Trotz der vielen Rettungspakete des Bundes stehen den Unternehmerinnen und Unternehmern, den (Solo-) Selbstständigen und Betrieben in der Stadt harte Zeiten bevor. Mit einer weitestgehenden Entlastung hinsichtlich der Gebühren im öffentlichen Raum wollen wir einen Teil dazu beitragen unsere Gastronomie und Händler zu unterstützen. Die bis zum Jahresende befristete Gebührenreduzierung auf Null wäre ein schneller, verwaltungsmäßig einfacher und effizienter Weg die heimische Wirtschaft zu entlasten.

gez.

Jan Halbauer Andreas Lohde Philipp Heimerl Prof. Dr. Klaus Wollenberg

0207 80 Tage 1 Jahr

Stadtrat
31.08.2020

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 2076/2020

5. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates

Betreff/Sach-antragsnr.	Bebauungsplan Nr. 96/2 "Kugelfang West"; Satzungsbeschluss			
TOP - Nr.		Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:		Erstelldatum	05.02.2020	
Verfasser	Schnitzenbaumer, Theresa	Zuständiges Amt	Amt 4	
Sachgebiet	41 Stadtplanung, Bauleitplanung, Verkehrsplanung	Abzeichnung OB:		

Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss (Sitzung wurde coronabedingt abgesagt)	Vorberatung	18.03.2020	Ö
2	Planungs- und Bauausschuss	Vorberatung	17.06.2020	Ö
3	**Stadtrat**	**Entscheidung**	**21.07.2020**	**Ö**

Anlagen:	1. Beschlussbuchauszüge PBA 14.03.2018, STR 20.03.2018 und PBA 10.04.2019 2. Bebauungsplan 96/2 Lageplan Vorentwurf vom 20.03.2018 3. Bebauungsplan 96/2 Entwurf vom 10.04.2019 (Plan, textliche Festsetzungen, Begründung) 4. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung 5. Stellungnahmen der Behörden/ sonstigen TÖB 6. Vorab-Beschlussbuchauszug PBA 17.06.2020

Stadtrat 21.07.2020

Bereits gefasste Beschlüsse:

Beschluss am 17.06.2020 durch Planungs- und Bauausschuss

Die Mitglieder des Planungs- und Bauausschusses kommen zu folgendem

<u>geänderten Gesamtbeschluss:</u>

Der Planungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat:

1. Unter Bezugnahme auf die vorberatenden Einzelbeschlüsse und den abschließenden Empfehlungsbeschluss des Planungs- und Bauausschusses wird der Bebauungsplan 96/2 „Kugelfang West“ nach abschließender Abwägung der öffentlichen und privaten Belange als Satzung beschlossen.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, erforderliche redaktionelle und formale Änderungen im Rahmen der Beschlusslage vorzunehmen. Der Bebauungsplan 96/2 „Kugelfang West“ trägt das Datum der Sitzung des Stadtrats, den 21.07.2020.

3. Die in der Sitzung zu Punkt 5 Seite 13 der Beschlussvorlage vorgeschlagenen Änderungen werden berücksichtigt.

Ja-Stimmen: 14
Nein-Stimmen: 0

Ursprünglicher Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt:

1. Unter Bezugnahme auf die vorberatenden Einzelbeschlüsse und den abschließenden Empfehlungsbeschluss des Planungs- und Bauausschusses wird der Bebauungsplan 96/2 „Kugelfang West“ nach abschließender Abwägung der öffentlichen und privaten Belange als Satzung beschlossen.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, erforderliche redaktionelle und formale Änderungen im Rahmen der Beschlusslage vorzunehmen. Der Bebauungsplan 96/2 „Kugelfang West“ trägt das Datum der Sitzung des Stadtrats, den 21.07.2020.

Stadtrat 31.08.2020

Referent/in	Götz / BBV	Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in	Halbauer / Bündnis 90/Die Grünen	Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in	Zierl, Dr. / ÖDP	Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in		Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat		Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat		Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat		Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat		Ja/Nein/Kenntnis	

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

Stadtrat 31.08.2020

Sachvortrag:

In den Sitzungen des Planungs- und Bauausschusses am 14.03.2018 und des Stadtrates am 20.03.2018 wurde die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 96/2 „Kugelfang West“ beschlossen (siehe Anlage 1). Dem vorgelegten Vorentwurf des Bebauungsplans wurde zugestimmt (siehe Anlage 2). Die Verwaltung wurde beauftragt, auf Grundlage der Planzeichnung einen Bebauungsplan-Vorentwurf auszuarbeiten. Die **(frühzeitige) Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung** zum Bebauungsplan Nr. 96/2 „Kugelfang West“ nach § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom **30.08.2018 bis 05.10.2018**.

Im **Planungs- und Bauausschuss vom 10.04.2019** wurde der Entwurf des Bebauungsplans 96/2 „Kugelfang West“ (siehe Anlage 3) mit den in der Sitzungsvorlage aufgezeigten Änderungen **gebilligt** (siehe Anlage 1). Die Verwaltung wurde beauftragt, die **Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung** gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Somit wurde im Zeitraum vom **23.05.2019** bis **28.06.2019** die **Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung** gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Stadtrat 31.08.2020

II. Behandlung der Stellungnahmen

A ANREGUNGEN AUS DER ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB sind folgende Stellungnahmen eingegangen (s. Anlage 4):

Pkt	Öffentlichkeit	Datum			
			Einwand/ Ja	Einwand/ Nein	Hinweise
	INDUSTHA	06.09.2018 15.11.2018 17.01.2019	**x**		**x**
	Anlieger Carl-von-Linde-Straße	27.07.2019	**x**		**x**

INDUSTHA, vom 06.09.2018, 15.11.2018 und 17.01.2019

Die folgenden Stellungnahmen der INDUSTHA beziehen sich auf den Vorentwurfsstand des Bebauungsplanes (Anlage 2):

Ortsrandgrün (06.09.2018) (Nordwestecke)
Im Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplans sei das nördliche Ortsrandgrün in einer Tiefe von 10 m parallel zur nördlichen Grundstücksgrenze dargestellt, die beiliegenden Variante 1 bilde diesen Stand ab. Die Planung des nördlichen Ortsrandgrüns nach dem Entwurf des Bebauungsplans würde für die nördliche Parzelle einen überproportionalen Anteil des Ortsrandgrüns im Verhältnis zur eigentlichen Baulandfläche bringen. Das Verhältnis von Baulandfläche zu Ortsrandgrünfläche würde sich noch weiter verschlechtern, wenn die Parzelle statt 2.400 m^2 z.B. 1.800 m^2 groß würde.

Nicht zuletzt spielen auch wirtschaftliche Überlegungen eine wichtige Rolle. Aus Sicht der INDUSTHA habe die nördliche Parzelle im Verhältnis zum Gesamtgebiet deutlich überproportional den höchsten Anteil an Ortsrandgrünfläche. Nach dem Entwurf des Bebauungsplans läge der Anteil des Ortsrandgrüns bei über 50 %, bei der von der INDUSTHA beantragten Variante 2 immer noch bei 37,42 %. Je kleiner die nördliche Parzelle werde, desto ungünstiger sei das Verhältnis von Ortsrandgrün zu Baufläche.

Anmerkungen der Verwaltung:
Der vorgebrachte Einwand der INDUSTHA, dass der Anteil des Ortsrandgrüns die Rentabilität im Verhältnis zur Gesamtfläche mindert, ist nachvollziehbar. Die von der INDUSTHA favorisierte Variante 2 vom 09.08.2018 weist eine Differenz von 320,44 m^2 gegenüber dem ausgearbeiteten Vorentwurf des Bebauungsplans (Stand: 09.08.2018) auf. Eine Reduzierung der Fläche des nördlichen Streifens der Übereck-Begrünung wird grundsätzlich als städtebaulich vertretbar erachtet, da diese im Vergleich zum verbleibenden Grünraum der umgebenden Landschaft als geringfügig eingeschätzt wird. In Abstimmung mit der INDUSTHA wurde im Bebauungsplan-Entwurf im Sinne des Bebauungsplan-Vorentwurfs ein rechtwinkliger Gewerbeflächenabschluss an der NW-Ecke festgesetzt, der dort eine stärkere Ortsrandeingrünung ermöglicht, die dann Richtung Kugelfang in einen 5,0 m Ortsrand übergeht (siehe Anlage 3).

Wandhöhe (15.11.2018)
Die INDUSTHA beantragt die Änderung des Bebauungsplan-Entwurfs in Bezug auf die bisher festgesetzte Wandhöhe. Diese soll von 7,50 m in eine maximale Wandhöhe von 8,50 m geändert werden. Begründet wird dies wie folgt:

1. Bei größeren Produktionsbereichen reiche in manchen Fällen eine lichte Raumhöhe von 3,00 m nicht aus.
2. Ein Teil der Produktionsflächen müsse umfangreich belüftet werden. Hierfür seien Lüftungsanlagen hinter den abgehängten Decken erforderlich, die inkl. der Unterkonstruktion für die abgehängte Decke eine entsprechende Höhe erfordere, hier ist von einer Größenordnung von 80 cm bis 100 cm auszugehen.
3. Bei den möglichen Stützweiten müssten die tragenden Decken bzw. Träger entsprechend hoch dimensioniert werden.
4. Erste Planungen von professionellen Anbietern von Gewerbeobjekten hätten gezeigt, dass eine Mindesthöhe von 8,35 m unabdingbar wäre, um die konstruktiven Anforderungen erfüllen zu können.

Sollte dem Antrag nicht entsprochen werden, sei nicht auszuschließen, dass die Bewerber, die mit der Wandhöhe von 7,50 m nicht zurechtkommen, ihr Angebot wieder zurückziehen. Es gäbe für die einzelnen Interessenten immer noch die Möglichkeit, mit dem Bauantrag einen Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen im Bebauungsplan zu stellen. Damit wäre jedoch ein Freistellungs-Verfahren nicht mehr möglich und die Zustimmung der Gremien könne dem Bewerber nicht garantiert werden. Der jeweilige Bewerber würde somit Gefahr laufen nicht unerhebliche Summen in die Planung zu investieren, deren Genehmigung dann aber nicht gesichert wäre.

Stadtrat 21.06.2020

Anmerkungen der Verwaltung:
Gemäß dem Billigungsbeschluss wurde entsprechend dem östlich angrenzenden Gewerbegebiet Hasenheide-Nord (BBP 94/3k-1) die maximal zulässige Wandhöhe von 7,50 m beibehalten, jedoch in textlichen Festsetzungen unter 3.3.3 aufgenommen, dass aus betrieblichen Gründen die zulässige Wandhöhe bei einem Mindestabstand von 5,0 m zur östlichen Baugrenze an der Straße am Kugelfang in Teilbereichen um bis zu 1,0 m auf 8,5 m überschritten werden kann. Dementsprechend ist dieser Punkt im aktuellen Stand des Bebauungsplans berücksichtigt.

Gehweg (17.01.2019) (Südostecke)
Bei dem 18 Jahre alten B-Plan 94/3f-1 handle es sich nicht um eine Straßenplanung. Die Gehwege entlang der Fraunhoferstraße seien 3,25 m breit vorgesehen. Es gäbe auf der Nordseite der Fraunhoferstraße keinen Gehweg. Im B-Plan 94/3f-1 sei beim nördlichen Kugelfang nur auf der Ostseite ein Gehweg-Anschluss vorgesehen (so wie es auch beim B-Plan Kugelfang / Carl-von-Linde-Straße fortgeführt wurde).
Falls die Kreuzung, wie vor 18 Jahren dargestellt, auch im Bereich des aktuellen B-Plan ausgeführt werden soll, hieße dies nochmaliger Flächenverlust in der SO-Ecke bei Parzelle 1 durch Gehweg und Grünstreifen (5,25 m Breite zusammen). Der Gehweg auf der Südseite unseres Grundstücks in Richtung Westen sei nicht sinnvoll, denn dieser würde in der freien Natur enden.
Die INDUSTHA schlägt vor, dass die "Straßenplanung" bzw. Gehwegführung des B-Plan 94/3f-1 unbedingt überprüft bzw. angepasst wird, da es einen Wechsel von 3,25 m Gehwegbreite in der Fraunhoferstraße auf 2,50 m Westseite Kugelfang und zu einem Versatz kommen würde und zudem der 2,0 m Grünstreifen der Fraunhoferstraße um die Kurve geführt wird und dann enden würde. Diese Wechsel sollten weiter im Süden stattfinden.

Stadtplanung 31.08.2020

Anmerkungen der Verwaltung:
Der aktuelle BBP 96/2 grenzt im Süden an den Geltungsbereich des BBP 94/3f-1 an, der eine Verlegung des Kreuzungsbereichs vorsieht; Aufgabe des BBP 96/2 ist es daher, die Realisierung dieser Planung weiter zu ermöglichen. Der BBP-Entwurf sieht die o.g. Realisierung bereits grundsätzlich vor. Selbst wenn östlich (und ggf. auch westlich) des Knotens in der Fraunhoferstraße auf der Nordseite der Gehweg niemals realisiert würde, müsste der auf der Westseite des Kugelfangs geplante Gehweg unter Berücksichtigung des Kurvenradius sowie der Straße zum Knotenpunkt hin geführt werden, damit die Fußgänger die Straße nach Süden queren können.
Gemäß dem Billigungsbeschluss wurde der mit der INDUSTHA abgestimmte Ansatz, den Bebauungsplan in diesem Bereich grundsätzlich beizubehalten, jedoch die Abgrenzung der gewerblichen Baufläche geringfügig zu reduzieren (um ca. 5 m²) in den vorliegenden Bebauungsplanentwurf eingearbeitet, sodass im Fall einer Realisierung des Kreuzungsumbaus ein nahtloser Übergang in den geplanten Gehweg auf der Westseite der Straße Am Kugelfang möglich ist.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

Ja-Stimmen: **Nein-Stimmen:**

Offener Brief der Anlieger der Carl-von-Linde-Straße vom 27.07.2019

In einem offenen Brief sprechen die Anlieger der Carl-von-Linde-Straße verschiedene Thematiken an, die teilweise auch den Bebauungsplan Nr. 96/2 „Kugelfang West“ betreffen. Die planungsrelevanten Äußerungen werden im Folgenden inhaltlich zusammengefasst:

Erweiterung des Gewerbegebietes Am Kugelfang
Herr Ralf Binder merkt an, dass seitens der INDUSTHA und des Bauamtes Ende 2017 mitgeteilt wurde, dass keine Erweiterung des Gewerbegebietes am Kugelfang Richtung Westen geplant bzw. bekannt sei. Dies wäre auch den Nachbarn in den Vorjahren kommuniziert worden.

Anmerkung der Verwaltung:
Ob und mit welchen Festsetzungen die Stadt ein neues Gewerbegebiet ausweist obliegt ihrer Planungshoheit. Daher können sich auch Entscheidungen früherer Jahre ändern.

Maximal zulässige Gebäudehöhe
Herr Oliver Schmidt äußert, er habe aus den Bauvorschriften gelesen, dass es im Ausnahmefall möglich sei, dass die neuen Gebäude bis zu 11 Meter Firsthöhe bauen dürften. Er fragt, inwieweit eine eventuelle Frühverschattung ihrer Photovoltaikanlage hier berücksichtigt worden sein. Auch Herr Ralf Binder äußert sich zu der Gebäudehöhe von bis zu 11 Metern und bemerkt, dies würde nicht zu dem Charakter des bisherigen Gebietes Hasenheide-Nord passen und außerdem die Wohn- und Lebensqualität und möglicherweise auch den Ertrag der Solaranlagen beeinträchtigen.

Anmerkung der Verwaltung:
Die Gebäude in dem Bebauungsplangebiet dürfen eine maximale Firsthöhe von 10 m und nicht von 11 m aufweisen. Dies wurde jedoch in der Begründung unter 3.3.6 falsch formuliert, weshalb dieser Punkt redaktionell angepasst wird. Somit entsprechen die Firsthöhen der Umgebungsbebauung. Eine nachbarschützende Frühverschattung der Photovoltaikanlage ist aus Sicht der Stadt nicht gegeben.

Ortsrandbegrünung / Begrünung
Herr Amann äußert, dass die Grundstücke nun nicht mehr die Ortsrandbegrünung darstellen würden. Zudem wird gefragt, ob zukünftig das neue Gewerbegebiet Kugelfang West eine Ortsrandbegrünung ausweisen würde. Herr Karl-Heinz Jansen fragt an, ob die Auflagen des Stadtrandgrüns durch die Ausweitung des bestehenden Baugebietes nicht mehr bindend seien.

Anmerkung der Verwaltung:
Die Ortsrandeingrünung wird durch den Bebauungsplan 96/2 „Kugelfang West“ nach Westen verschoben. Dadurch soll ein städtebaulicher Ortsrand nach Westen gesichert und das Gewerbegebiet gefasst werden.
Die Festsetzungen des Stadtrandgrüns des Bebauungsplans Nr. 94/3k-1 „Hasenheide Nord-West“ sind nicht Bestandteil der Neuaufstellung des Bebauungsplans „Kugelfang West“ und somit weiterhin bindend.

Stadtrat 31.05.2020

Auswirkungen des neuen Gewerbegebietes auf bestehende Gewerbegebiete

Herr Binder fragt an, ob es eine Überprüfung des Einflusses des neuen Baugebietes auf das bisherige Gewerbegebiet gäbe. Zudem möchte er wissen, ob andere Rahmenbedingungen wie bspw. Lärmgrenzen oder die Art des Gewerbes geändert wurden.

Anmerkung der Verwaltung:
Die möglichen Einflüsse auf die angrenzenden Gewerbegebiete wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geprüft. Die Festsetzungen bzgl. des Immissionsschutzes und der Art der baulichen Nutzung der angrenzenden Gebiete ändern sich nicht. Diese sind Bestandteil des jeweiligen Bebauungsplanes.

Sicherheit von Radfahrern und Fußgängern
Herr Karl-Heinz Jansen merkt an, dass jene Mitarbeiter, die mit dem Fahrrad zur Arbeit kämen beim Einbiegen in die Carl-von-Linde-Straße durch parkende Fahrzeuge und den fließenden Verkehr erheblich gefährdet würden und fragt daher, ob für die rechte Seite der Carl-von-Linde-Straße eine Fahrbahnkennzeichnung ausschließlich für Fahrradfahrer (und ggf. Fußgänger) geplant sei. Herr Amann fragt, wie breit der neue Gehweg samt Grünstreifen mit Radweg angrenzend an die neuen Grundstücke sei.

Anmerkung der Verwaltung:
Die rechte Seite der Carl-von-Linde-Straße ist nicht Bestandteil des Umgriff des BBP 96/2. Daher ist eine mögliche Fahrbahnkennzeichnung für Fahrradfahrer nicht Bestandteil des Verfahrens.

Einflussnahme- / Einspruchsmöglichkeiten von Bürgern
Herr Binder fragt an, welche Möglichkeiten zur Einflussnahme und welche Einspruchsmöglichkeiten die Bürger haben.

Anmerkung der Verwaltung:
Die Anwohner hätten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Einwände bei der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 30.08.2018 bis 05.10.2018 und bei der Öffentlichkeitsbeteiligung vom 23.05.2019 bis 28.06.2019 Einwände vorbringen können. Die Stadt wertet das Schreiben der Anlieger allerdings als nachträglichen Einwand und bezieht die Anmerkungen in die Abwägung mit ein.

*Des Weiteren wurden in dem Schreiben die Themen **Müll**, **Baumbewässerung**, **Parkverbotszonen** und **technische Infrastruktur** bzw. **Telekommunikation** angesprochen. Diese Themen befassen sich nicht mit planungsrechtlichen Belangen und werden daher als nicht relevant für den Bebauungsplan „Kugelfang West“ erachtet.*

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

Ja-Stimmen: **Nein-Stimmen:**

Stadtrat 21.08.2020

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN (ANLAGE 5):

Pkt	Träger öffentlicher Belange	Datum			
			Einwand/ Ja	Einwand/ Nein	Hinweise
1.	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, FFB, AELF	07.09.2018	x		x
2.	Amt für Ländliche Entwicklung, München	04.09.2018 21.05.2019		x x	
3.	Bayerischer Bauernverband, München				
4.	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Ref. B Q München	01.10.2018 26.06.2019	x		x x
5.	Bund Naturschutz in Bayern e.V.	08.09.2018	x		x
6.	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Verwaltungsaufgaben				
7.	DB Service Immobilien GmbH, Niederlassung München	17.09.2018 18.06.2019		x x	x x
8.	Dt. Post Immobilienservice GmbH, München				
9.	Deutsche Telekom AG	21.11.2018		x	x
10.	Energie Südbayern GmbH	03.06.2019		x	x
11.	Evang.-Luth. Pfarramt Erlöserkirche, Fürstenfeldbruck				
12.	Evang.-Luth. Pfarramt Gnadenkirche, Fürstenfeldbruck				
13.	Fachhochschule für öffentl. Verwaltung und Rechtspflege in Bayern				
14.	Fernleitungsbetriebsgesellschaft mbH, Idar-Oberstein	17.06.2019		x	x
15.	Gemeinde Alling	28.08.2018 20.05.2019		x x	
16.	Gemeinde Emmering	17.09.2018 18.06.2019		x x	
17.	Gemeinde Maisach	09.11.2018 23.05.2019		x x	
18.	Gemeinde Olching	03.09.2018 28.05.2019		x x	
19.	Gemeinde Schöngeising				
20.	Handwerkskammer für München und Oberbayern, München	08.10.2018 28.06.2018		x x	x x
21.	Immobilien Freistaat Bayern, Regionalvertretung Augsburg				
22.	Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern	28.09.2018 25.06.2019	x	x	
23.	Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co KG	05.10.2018 25.06.2019		x x	x
24.	Kath. Pfarramt St. Bernhard				
25.	Kath. Pfarramt St. Magdalena				
26.	Kreisbrandrat Hr. Hubert Stefan, Maisach	21.09.2018	x		x
27.	Kreishandwerkerschaft Fürstenfeldbruck				

Stadtrat 31.08.2020

Pkt	Träger öffentlicher Belange	Datum	Einwand/ Ja	Einwand/ Nein	Hinweise
28.	Kreisheimatpflegerin Fr. Susanne Poller, Schöngeising				
29.	Kreisjugendring				
30.	Landratsamt Fürstenfeldbruck	23.08.2018 24.06.2019 27.06.2019	x x x		x x x
31.	LBV-Naturschutzinfozentrum Kreisgruppe FFB				
32.	MVV, München				
33.	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München				
34.	Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanung, München	13.09.2018 24.05.2019		x	x x
35.	Regierung von Oberbayern, Gewerbeaufsichtsamt, München	22.05.2019		x	
36.	Regierung von Oberbayern, Luftamt Südbayern, München	25.09.2018		x	
37.	Regionaler Planungsverband München	17.09.2018 23.05.2019		x x	
38.	Staatl. Schulamt Fürstenfeldbruck				
39.	Staatl. Bauamt Freising	31.08.2018 23.05.2019		x x	
40.	Stadtbrandinspektor Hr. Michael Ott, Fürstenfeldbruck				
41.	Stadtwerke Fürstenfeldbruck, Strom und Fernwärme				
42.	Stadtwerke Fürstenfeldbruck, Wasserversorgung				
43.	Verwaltungsgesellschaft Mammendorf				
44.	Wasserwirtschaftsamt München	12.09.2018 05.06.2019	x x		x x
45.	Zweckverband Wasserversorgung Gruppe Landsberied	05.09.2018 20.05.2019		x x	
46.	Bundeswehr	10.09.2018		x	x
47.	Umweltbeirat	05.10.2018	x		x

Stadtrat 31.08.2020

B 1 **<u>Von folgenden Behörden und Trägern öffentlicher Belange sind Äußerungen oder Anregungen eingegangen, jedoch sind keine erkennbaren oder schutzwürdigen Belange betroffen bzw. wurden die Belange ausreichend gewürdigt (Anlage 5)</u>**

- Punkt 7 - DB Service Immobilien GmbH, Niederlassung München,17.09.2018
- Punkt 9 – Deutsche Telekom AG, Niederlassung Gersthofen, 21.11.2018
- Punkt 10 – Energie Südbayern GmbH, 03.06.2019
- Punkt 14 – Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH vom 17.06.2019
- Punkt 23 – Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co KG vom 05.10.2018 und 25.06.2019
- Punkt 46 - Bundeswehr, 10.09.2018

Anmerkung der Verwaltung:
In den o.g. Stellungnahmen werden Hinweise bzw. Anregungen geäußert, die sich auf durch den Eisenbahnbetrieb, die Bahnanlagen und den Fliegerhorst entstehenden Immissionen sowie auf Leitungstrassen und technische Infrastrukturen beziehen. In den Stellungnahmen sind keine für die Abwägung relevanten Punkte erkennbar.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.

Ja-Stimmen: **Nein-Stimmen:**

B 2 Behörden und Träger öffentlicher Belange, von denen Äußerungen oder Anregungen eingegangen sind, die im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen sind (Anlage 5)

- Punkt 1 - Amt für Ernährung, Landwirtschaft u. Forsten (AELF) FFB, 07.09.2018
- Punkt 4 - Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, 01.10.2018 und 26.06.2019
- Punkt 5 – Bund Naturschutz e.V., 08.09.2018
- Punkt 20 - Handwerkskammer für München und Oberbayern, München, 08.10.2018 und 28.06.2019
- Punkt 22 – Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern vom 25.06.2019
- Punkt 26 - Kreisbrandrat Hr. Hubert Stefan, Maisach, 21.09.2018
- Punkt 30 - Landratsamt Fürstenfeldbruck vom 23.08.2018 und 24.06.2019 und 24.06.2019
- Punkt 34 Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanung, München, 13.09.2018 und 24.05.2019
- Punkt 44 - Wasserwirtschaftsamt München, 12.09.2018
- Punkt 47 - Umweltbeirat vom 5.10.2018

Stadtrat 31.08.2020

Punkt 1
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (07.09.2018)

Angrenzende landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzte Flächen
Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich müssten die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) der angrenzenden landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen unentgeltlich dulden und hinnehmen. Die Belastungen entsprächen hierbei den üblichen dörflichen Gegebenheiten und seien mit dem „ländlichen Wohnen" vereinbar. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr) auch vor 6:00 Uhr morgens zu rechnen wäre. Zudem seien sonstige Lärmbeeinträchtigungen während der Erntezeit auch nach 22:00 Uhr zu dulden.

Anmerkungen der Verwaltung:
Gemäß Billigungsbeschluss wurde die Anregung unter 2.6.2 im Entwurf vom 10.04.2019 in die textlichen Hinweise zum Bebauungsplan übernommen.

Ausgleichskonzept
Bei der Erarbeitung des Ausgleichskonzeptes bittet das AELF aus landwirtschaftlicher Sicht zu prüfen, ob folgende Maßnahmen oder die Verwirklichung in folgender Form möglich seien, um den Verbrauch von landwirtschaftlichen Nutzflächen möglichst gering zu halten:

1. Entsiegelungs- oder sonstige Rückbaumaßnahmen
2. Inanspruchnahme von Ökokontoflächen
3. Aufwertungsmaßen auf Flächen, die für den Naturschutz bevorzugt werden
4. Produktionsintegrierte Maßnahmen auf land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen
5. Auswahl von Flächen mit niedriger Bonität
6. Etwaige landwirtschaftliche Restflächen sollten mit heutiger Technik rationell nutzbar sein

Anmerkungen der Verwaltung:
Die oben genannten Punkte wurden geprüft. Der Anregung bzgl. Entsiegelungs- oder sonstige Rückbaumaßnahmen oder die Inanspruchnahme von Ökokontoflächen konnte nicht entsprochen werden, da keine geeigneten Flächen zur Verfügung standen.
Hinweis: Den übrigen Anregungen wird weitestgehend entsprochen. Der naturschutzfachliche Ausgleich ist auf der durch die Stadt Fürstenfeldbruck neu erworbenen Ackerfläche in Schöngeising südlich des Zellhofs in der Nähe der Amper geplant. Die Fläche wurde von einem Landwirt zum Kauf angeboten; insofern wird davon ausgegangen, dass diese aus betrieblicher Sicht nicht mehr erforderlich und von vergleichsweise geringer Bonität war. Es ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde als Ausgleichsmaßnahme artenreiches Grünland vorgesehen, die zu eine Aufwertung des dortigen Naturraums führen soll (s. Punkt 30 LRA FFB / Naturschutz). Es wird derzeit geprüft, inwiefern die Bewirtschaftung produktionsintegrierend durch einen landwirtschaftlichen Betrieb erfolgen kann. Es entstehen in diesem Fall keine landwirtschaftlichen Restflächen.

Sitzung 06.05.2020

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

Ja-Stimmen: **Nein-Stimmen:**

Punkt 4
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (01.10.2018 und 26.06.2019)

Bodendenkmal
In der Stellungnahme vom **01.10.2018** weist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege darauf hin, dass das Plangebiet große Teilflächen mit dem nachgewiesenen Bodendenkmal überlagere (D-1-7733-0063, Siedlung der frühen und mittleren römischen Kaiserzeit sowie verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung), welches sich noch deutlich weiter ins Plangebiet hineinerstrecken könnte. Auch die in unmittelbarer Nähe westlich des Plangebietes gelegenen Siedlungen (vgl. hierzu die Darstellung im Bayerischen Denkmalatlas) könnten sich durchaus bis ins Plangebiet erstrecken. Das BLfD bittet um angemessene Berücksichtigung in Begründung, Umweltbericht und zugehörigem Planwerk, gemäß 9.6 BauGB. Die bekannte Denkmalfläche sei von einer Überbauung freizuhalten. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege empfiehlt eine Umplanung des Vorhabens zu prüfen, um Eingriffe in die Denkmalsubstanz zu vermeiden oder zu verringern.

In der Stellungnahme vom **26.06.2019** merkt das BLfD an, dass es sich bei dem Bodendenkmal (*Anm.: entgegen der bisherigen Annahme der Verwaltung*) D-1-7333-0063 keineswegs um eine „archäologische Verdachtsfläche“, sondern ein eingetragenes und 2010 durch archäologische Untersuchungen bereits nachgewiesenes Bodendenkmal handle. Daher bittet das BLfD, dass die entsprechenden Passagen in Begründung und Umweltbericht anzupassen seien. Zudem seien die Auswirkungen auf das Schutzgebiet selbst mit Durchführung der notwendigen Maßnahmen immer noch als von mittlerer Erheblichkeit zu bewerten. Bei den Baumaßnahmen zu Tage tretende Bodendenkmäler und archäologische Funde unterlägen der Meldepflicht nach Art. 8.1-2 BayDSchG. Darauf solle in den textlichen Hinweisen zum BBP hingewiesen werden.
Ein Baubeginn sei erst mit Vorliegen eines Freigabebescheides der Unteren Naturschutzbehörde möglich, bis dahin bestünde der Erlaubnisvorbehalt nach Art. 7.1 BayDSchG.

Sitzung 31.08.2020

<u>Anmerkungen der Verwaltung:</u>
Die vorgetragenen Anmerkungen werden inhaltlich übernommen und der Bebauungsplan redaktionell geändert. Eine Freigabeerklärung der Unteren Denkmalschutzbehörde wurde mittlerweile erteilt.

<u>Beschlussvorschlag:</u>

Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

Ja-Stimmen: **Nein-Stimmen:**

Punkt 5
Bund Naturschutz e.V. (08.09.2018)

Radverkehr
Bei der Straße Am Kugelfang handle es sich um eine überörtliche Landkreis-Fahrradroute von FFB (Augsburger Straße, St 2054) nach Maisach und weiter bis Markt lndersdorf (Amper-Glonn-Radweg). Solange diese Radroute nicht (wie früher) über die Maisacher Straße und den Sommerkeller direkt nach Maisach geführt werden könne, müsse bei der Planung evtl. Konflikte zwischen dem erhöhten LKW-Verkehr (auch Rangierverkehr auf der Fahrbahn) und dem zunehmend schneller werdenden Radverkehr in der Hasenheide berücksichtigt werden. Die Notwendigkeit von Radwegen bzw. Schutzstreifen solle diskutiert werden. Vor allem aber sollten alle Grundstückseinfahrten übersichtlich mit Sichtdreiecken gestaltet werden.

Anmerkungen der Verwaltung:
Der Stadt Fürstenfeldbruck ist bewusst, dass es sich bei der Straße Am Kugelfang um eine wichtige überörtliche Radwegverbindung handelt. Allerdings handelt es sich bei dem ca. 100m langen Abschnitt nördlich der Fraunhoferstraße um eine Sackgasse, so dass von einer geringen Verkehrsbelastung auszugehen ist. Daher wird in diesem Abschnitt eine Führung der Radfahrer im Mischverkehr für vertretbar erachtet, sofern gewährleistet wird, dass auf der Fahrbahn nicht geparkt wird.
Die Freihaltung von Sichtdreiecken ist nach Art. 26 Bay StrWG nur bei Kreuzungen und Einmündungen von Straßen außerhalb der geschlossenen Ortslage gefordert. Nichtsdestotrotz wird in den textlichen redaktionell ergänzt, dass empfohlen wird, die Sichtdreiecke bei Grundstücksausfahrten und Straßeneinmündungen von Bepflanzungen und ähnlichen Sichtbarrieren freizuhalten, um so die Gefährdung für Fußgänger und Radfahrer zu minimieren.

Scanned 31.08.2020

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

Ja-Stimmen: **Nein-Stimmen:**

Punkt 20
Handwerkskammer für München und Oberbayern (08.10.2018 und 28.06.2019)

Zulässige Wohnnutzungen
Die Handwerkskammer merkt in Ihrer Stellungnahme vom 08.10.2018 an, dass es zur langfristigen Sicherung der gewerblichen Flächen zu begrüßen sei, zulässige Wohnnutzungen ausschließlich auf eine Wohnung als direkt dem Gewerbeunternehmen zugeordnete Betriebsleiterwohnung zu beschränken. Damit würde langfristig einer zweckentfremdeten Nutzung des Gewerbegebietes vorgebeugt. Damit wären auch eventuelle zukünftige Einschränkungen bzgl. zulässiger Emissionen für die angrenzend bestehenden gewerblichen Nutzungen im Industriegebiet planerisch auszuschließen.

Anmerkungen der Verwaltung:
Unter 2.2.1 in der Satzung des Bebauungsplanes wird festgesetzt, dass pro Grundstück maximal 1 Wohnung i.S. des § 8 Abs. 3 Satz 1 BauNVO bis zu einer Größe von maximal 130 m² Wohnfläche zulässig ist, sofern sie sich nicht im Bereich der Fläche gem. Ziffer 2.4 (Unzulässige Wohnnutzung) befindet. Dementsprechend ist die Anregung der Handwerkskammer im Bebauungsplan bereits berücksichtigt. Folglich sind auch eventuelle zukünftige Einschränkungen bzgl. zulässiger Emissionen für die angrenzend bestehenden gewerblichen Nutzungen im Industriegebiet planerisch ausgeschlossen.

Einzelhandel
In den Stellungnahmen vom 08.10.2018 und 28.06.2019 äußert die Handwerkskammer die Bitte, dass der zulässige Einzelhandel im Gewerbegebiet auf dem eigentlichen Betriebszweck zu- beziehungsweise untergeordneten Einzelhandel zu beschränken sei. Auf diese Weise bliebe der Gebietscharakter erhalten und die Bauflächen stünden auch langfristig für klassische gewerbliche Nutzungen zur Verfügung. Zudem würden die bestehenden Einkaufsstandorte in zentraler Lage nicht geschwächt.

Anmerkungen der Verwaltung:
Unter 2.2.1 der Satzung wird festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe nur in Verbindung mit Gewerbebetrieben zulässig sind (also sog. „Werksverkauf“) und innenstadtrelevantes Sortiment in großflächigem Einzelhandel ausgeschlossen ist. Dadurch schließt die Stadt faktisch Einzelhandelsagglomerationen aus. Die Begründung wird dahingehend redaktionell ergänzt.

Stadtrat 31.08.2020

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

Ja-Stimmen: **Nein-Stimmen:**

Punkt 22
Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern (26.06.2019)

Notwendigkeit eines Gewerbegebietes ohne immissionsschutzrechtliche Einschränkung
In der Stellungnahme vom 25.06.2019 äußert die IHK, dass es aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft ausdrücklich zu begrüßen und zu befürworten sei, dass mit dem Planvorhaben zusätzliche gewerbliche Bau- und Erweiterungsflächen geschaffen würden.
Sie weist jedoch darauf hin, dass die planungsrechtlichen Festsetzungen hinsichtlich des Immissionsschutzes im Sinne der gültigen Rechtsprechung überarbeitet werden sollten. Es bedürfe mindestens eines Bereiches ohne immissionsschutzrechtliche Einschränkung, sodass grundsätzlich alle nicht erheblich belästigenden Betriebe angesiedelt werden könnten.

Alternativ bedürfe es einer baugebietsübergreifenden Gliederung, welche in geeigneter Weise darstelle, dass der Gliederung ein bewusster planerischer Wille der Kommune zugrunde liege.
Weder aus den vorliegenden Planunterlagen noch in der Begründung sei ein solcher bewusster Wille erkennbar. Durch den Verweis auf nicht emissionsbeschränkte Gewerbebetriebe in der Begründung müsse verdeutlicht werden, dass die Kommune sich sowohl mit der Situation zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses als auch mit der zukünftigen Funktion eventueller zusätzlicher Ergänzungsgebiete auseinander gesetzt habe.

Anmerkung der Verwaltung:
Die Stadt hat sich nach Eingang der Stellungnahme intensiv mit dem Urteil vom 07.12.2017, Az. 4 CN 7.16, beschäftigt. Eine planexterne Gliederung liegt vor, da es ausreichend ist, wenn es im Stadtgebiet ein nicht beschränktes Gewerbegebiet gibt. Eine entsprechende Erläuterung wird in der Begründung redaktionell ergänzt.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

Ja-Stimmen: **Nein-Stimmen:**

Stadtrat 31.08.2020

Punkt 26
Kreisbrandrat Hr. Hubert Stefan, Maisach (21.09.2018)

Einhaltung der Hilfsfrist
Das Gebiet „Kugelfang West könne auf Grundlage des aktuell vorliegenden Feuerwehrbedarfsplans der Stadt Fürstenfeldbruck (Stand 2016) von den Feuerwehren der Stadt Fürstenfeldbruck innerhalb der Hilfsfrist nicht erreicht werden. Wirksame Rettungs- und Brandbekämpfungsmaßnahmen bei Einhaltung der Hilfsfrist seien daher nicht möglich. Dies würde bedeuteten, dass die Personenrettung über die Leitern der Feuerwehr (tragbare Leiter oder Hubrettungsfahrzeug) grundsätzlich nicht möglich sei und der zweite Rettungsweg bei den zu errichtenden Gebäuden dann jeweils baulich sichergestellt werden müsse. Zudem sei grundsätzlich zu klären, inwieweit von der Feuerwehr im betreffenden Gebiet innerhalb der Hilfsfrist wirksame Brandbekämpfungsmaßnahmen durchgeführt werden könnten.

Anmerkungen der Verwaltung:

Gemäß des Ersteinsatzbereichs der Freiwilligen Feuerwehr Fürstenfeldbruck kann die Örtlichkeit nicht innerhalb der 10-Minütigen Hilfsfrist i. S. d. Nr. 1.2 VollzBek-BayFwG erreicht werden.
Mittels einer Anfahrtsprobe der Freiwilligen Feuerwehr Fürstenfeldbruck (in Vertretung für die Freiwillige Feuerwehr Puch) vom 12.10.2018 konnte aufgezeigt werden, dass das Baugebiet durch die Freiwillige Feuerwehr Puch in ca. 10:46 Minuten - und damit nur außerhalb der Hilfsfrist - erreicht wird.

Allerdings sind die Norm-Abweichungen eher geringfügig, so dass die Überschreitung aus der Sicht der Verwaltung vertretbar ist. Die Freiwillige Feuerwehr Puch verfügt jedoch über kein Hubrettungsfahrzeug, sodass bis zur Errichtung des geplanten 2. Feuerwehrhauses eine Rettung von Personen nur bis zu einer Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern bzw. Stellen bis maximal 8 m über der tatsächlichen Geländeoberfläche möglich ist (vgl. Art. 31 Abs. 1 S. 1 BayBO). Alternativ muss der zweite Rettungsweg wie vom Kreisbrandrat vorgeschlagen bei den zu errichtenden Gebäuden baulich hergestellt werden. Ein entsprechender textlicher Hinweis wird unter 2.7 im Bebauungsplan redaktionell ergänzt und die Begründung unter 3.6.5 angepasst.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wird nicht geändert; der textliche Hinweis Nr. 2.7 wird redaktionell ergänzt.

Ja-Stimmen: **Nein-Stimmen:**

Stadtrat 21.06.2020

Punkt 30
Landratsamt Fürstenfeldbruck (23.08.2018 und 24.06.2019 und 27.06.2019)

Ortsplanung
In der Stellungnahme vom 24.06.2019 merkt das Landratsamt an, die Bedenken aus der Stellungnahme vom 23.08.2018 bestünden weiterhin. Hier äußerte das Landratsamt, dass aus ortsplanerischer Sicht Bedenken gegen eine spornartige Erweiterung des bestehenden Ortsrandes bestünden und eine Zersiedelung der Landschaft zu befürchten sei. Wünschenswert wäre, zunächst die noch freien Flächen in den benachbart bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten zu bebauen. Mit der Aufstellung des neuen Bebauungsplanes „Kugelfang West“ sollte sichergestellt werden, dass die Grundstücke gleichmäßig bebaut würden.
Zudem sei zu prüfen, ob die neu ausgewiesenen gewerblichen Flächen nicht auch in das Gesamtkonzept der Entwicklung der Konversionsfläche Fliegerhorst integriert werden können.

Anmerkungen der Verwaltung:
Wie auf Ebene der 65. Änderung des Flächennutzungsplans „Kugelfang West“ bereits behandelt, wird der Umfang der geplanten gewerblichen Erweiterung parallel zur Straße am Kugelfang in der geplanten Tiefe von ca. 50 m zzgl. Randeingrünung nicht als spornartige Entwicklung erachtet und als gerade noch städtebaulich vertretbar erachtet.

Naturschutz
In der Stellungnahme vom 23.08.2018 erhebt das Landratsamt bezüglich der artenschutzrechtlichen Einschätzung aus naturschutzrechtlicher Sicht erhebliche Bedenken. Die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) würde als erforderlich erachtet. Das Bebauungsplan-Gebiet befände sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum FFH-Gebiet „Flughafen Fürstenfeldbruck“, in dem gemäß Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie besonders geschützte Bodenbrüter leben (Lerche, Rebhuhn, Wachtel und Kiebitz). Es könne nicht ausgeschlossen werden, dass es auch Vorkommen in direkter Nachbarschaft des FFH-Gebietes gäbe. Erst nach der Kartierung (saP) könne Aussagen getroffen werden, ob Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG ausgelöst werden oder nicht.

In der Stellungnahme vom 27.06.2019 äußert das Landratsamt Fürstenfeldbruck, eine Untersuchung, ob Bodenbrüter von dem Vorhaben betroffen wären sei inzwischen durchgeführt worden und würde im Umweltbericht entsprechend erläutert. Um den Verlust von Lebensstätten auszugleichen seien 2 Lerchenfenster in einem Abstand von max. 2 km zum Vorhabengebiet als CEF-Maßnahmen erforderlich.
Auf den Flurnummern 405 und 406 der Gemarkung Puch sei bereits eine Ersatzfläche für Feldlerchen angelegt worden. Diese sei für den BBP 94/3k-1 (Norderweiterung Kugelfang) für 4 Brutpaare erforderlich gewesen. Da die Norderweiterung Kugelfang nach Aussage von Herrn Lackerschmid höchstwahrscheinlich nicht realisiert würde, könnten die o.g. Flächen als Ersatzhabitat für die Feldlerche für den Bebauungsplan „Kugelfang West“ herangezogen werden. Die Fläche sei bereits als extensives Grünland angelegt. Der Zeitpunkt der 1. Mahd müsse, wenn dort Feldlerchen brüten sollen, unbedingt auf frühestens Ende Juli verschoben werden. Bei Mahdwiesen sollten mindestens 46 Tage zwischen zwei Schnitten liege und es solle eine höhere Schnitthöhe gewählt werden. Für die Fläche sei im nächsten Frühjahr unbedingt ein Monitoring zur Optimierung erforderlich, um die Feldlerche dort anzusiedeln.

<u>Anmerkungen der Verwaltung:</u>
Wie mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt, wurde mittlerweile eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt wird, um eine Gefährdung von Tierarten und Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Alle notwendigen Maßnahmen, die sich aus der saP ergeben, sind als Festsetzungen im Bebauungsplan verankert worden. Gegebenenfalls werden zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität entsprechende Vorkehrungen getroffen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen).
Die notwendigen sog. „Lerchenfenster“ werden als CEF-Maßnahme wie vom Landratsamt vorgeschlagen auf den Flurnummern 405 und 406 der Gemarkung Puch hergestellt. Der Umweltbericht wird dahingehend redaktionell ergänzt. Dabei soll auch auf die notwendigen angepassten Mahdzeiten hingewiesen werden.

Grünordnung
Das Landratsamt merkt in der Stellungnahme vom 23.08.2018 an, dass die Anzahl der Bäume bei einer Bepflanzung pro 500 m² Grundstücksfläche sehr gering sei, zumal sie auch auf der Fläche der Ortsrandeingrünung untergebracht werden könnten. Für eine angemessene Durchgrünung des Gewerbegebietes empfehle es sich, eine geringere Grundstücksfläche (z.B. 300 m²) pro Baumpflanzung anzusetzen.

Sitzung 08.2020

In der Stellungnahme vom 27.06.2019 merkt das Landratsamt erneut an, dass die Anzahl der Bäume bei einer Bepflanzung pro 500 m² Grundstücksfläche sehr gering sei. Es wird abermals empfohlen, eine geringere Grundstücksfläche – nun z.B. 400 m² - anzusetzen.

In den Stellungnahmen vom 23.08.2018 und vom 27.06.2019 äußert das Landratsamt, dass beim Ortsrand nach Festsetzung 11.3.3 würde eine Anreicherung mit Bäumen 2. Ordnung als Heister empfohlen (5% - 10% Heister, gerechnet auf die Gesamtzahl der Pflanzen) würde. Dies trage zur Artenvielfalt und Strukturanreicherung innerhalb der Feldhecke bei.
Dieser Ortsrand, welcher gemäß 11.1.2 Grünordnung auch zeichnerisch festgesetzt würde, sei ebenfalls eine private Grünfläche. Die Umsetzung der Maßnahme solle auch für den Fall geregelt werden, dass sie an keine Baugenehmigung geknüpft sei (z.B. falls sich die Grünfläche außerhalb der Baugrundstücke befinde).

Anmerkungen der Verwaltung:
Seitens der Verwaltung wird die Anzahl der Bäume mit einem Baum je 500 m² (Bau-) Grundstücksfläche als ausreichend erachtet. Diese Anzahl pro Fläche entspricht derjenigen des Bebauungsplanes Nr. 94/3k-1 östlich des Planungsgebietes. Hinzu kommt, dass dieser Bebauungsplan mit seiner Ortsrandeingrünung auf privater Grünfläche im Verhältnis zur Gesamtfläche einen vergleichsweise hohen Anteil aufweist (ca. 19% gegenüber ca. 6,4 % beim o. g. BBP Nr. 94/3k-1), welche mit Strauchpflanzungen und zusätzlich einem Baum je 200 m² (privater Grünfläche) zu bepflanzen ist. Der Bebauungsplan wird deshalb nicht geändert. Die Anmerkungen zur Feldhecke werden als redaktionelle Änderung in die textlichen Hinweise übernommen.

Stadtrat 31.08.2020

Kreisstraßenverwaltung
Es bestünden grundsätzlich keine Einwände gegen die Aufstellung des BBP „Kugelfang West“. Dringend freizuhalten seien jedoch die Sichtdreiecke nach RASt der in die „Am Kugelfang“ einmündenden Straßen, insbesondere deshalb, da die Straße „Am Kugelfang“ Teil des Landkreis-Radwegenetzes ist und vermehrter Radverkehr stattfände. Zudem würde dringend empfohlen, das Parken auf dieser Straße zu untersagen, sodass der Radverkehr nicht beeinträchtigt würde.
Weiter würde die Anlage von geeigneten, überdachten Fahrradabstellanlagen empfohlen, die aber im Zuge der in der Stadt Fürstenfeldbruck vorhandenen Fahrradabstellsatzung ohnehin gefordert würden.

Anmerkungen der Verwaltung:
Die Freihaltung von Sichtdreiecken ist nach Art. 26 Bay StrWG nur bei Kreuzungen und Einmündungen von Straßen außerhalb der geschlossenen Ortslage gefordert. Nichtsdestotrotz wird in den textlichen Festsetzungen redaktionell ergänzt, dass empfohlen wird, die Sichtdreiecke bei Grundstücksausfahrten und Straßeneinmündungen von Bepflanzungen und ähnlichen Sichtbarrieren freizuhalten, um so die Gefährdung für Fußgänger und Radfahrer zu minimieren.
Ein mögliches Parkverbot entlang der Straße wird seitens der Stadt in einem separaten Verfahren geprüft und ist kein Belang des Bebauungsplanes.

Begründung
In der Stellungnahme vom 23.08.2018 äußerte das Landratsamt, dass gemäß Begründung im Norden, Westen und Süden des Planungsbereichs ein Ortsrand mit privaten Grünflächen (s. Planzeichen 11.1.2) vorgesehen sei. In der Planzeichnung des Vorentwurfs seien die privaten Grünflächen nur im Norden und Westen festgesetzt. Dieser Widerspruch solle korrigiert werden.

Anmerkungen der Verwaltung:
Bei der südlichen Grünfläche handelt es sich richtigerweise nicht um eine private Grünfläche, sondern um ein Pflanzgebot von flächenhaften Anpflanzungen auf (privater) gewerblicher Baufläche. Gemäß Billigungsbeschluss wurde die Begründung entsprechend korrigiert.

Ergänzende Hinweise / keine Einwände
Bezüglich des **Wasserrechts** bestünde Einverständnis mit dem Bebauungsplanentwurf. Zum **Immissionsschutz** seien die vom Gutachter vorgeschlagenen Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen worden und somit würden keine weiteren Äußerungen getroffen. Es ergeht der Hinweis, dass der Bebauungsplan aus dem **Flächennutzungsplan** abgeleitet werden müsse und erst **in Kraft treten** könne, wenn das Verfahren für die Änderung des FNP abgeschlossen sei. Die im Landkreis erfassten **Altlastenflächen** würden von der o.g. Bauleitplanung nicht berührt. Es würde jedoch darauf hingewiesen, dass die Erfassung der Abfallstandorte im Landkreis Fürstenfeldbruck noch nicht abgeschlossen sei. Bezüglich **Kreisgrundstücken** bestünden keine Einwände, da keine Landkreisgrundstücke betroffen seien.

Anmerkung der Verwaltung:
Die oben aufgeführten Punkte umfassen keine abwägungsrelevanten Themen.

Stadtrat 31.08.2020

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

Ja-Stimmen: **Nein-Stimmen:**

Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanung, München (13.09.2018 und 24.05.2019)

Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben
In der Stellungnahme vom 13.09.2018 äußert die Regierung von Oberbayern, dass aufgrund der peripheren Randlage des Plangebietes geprüft werden solle, ob nicht ein genereller Ausschluss von Einzelhandelsnutzung festgesetzt werden solle. Sie weist zudem vorsorglich darauf hin, dass im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung durch geeignete Festsetzungen die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomeriationen auszuschließen sei.

In der Stellungnahme vom 24.05.2019 merkt die ROB an, dass laut Festsetzungen nun Einzelhandelsbetrieben nur in Verbindung mit Gewerbebetrieben zulässig seien und innenstadtrelevantes Sortiment in großflächigem Einzelhandel ausgeschlossen sei. Sie weist wiederum darauf hin, dass im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung durch geeignete Festsetzungen die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen sei (vgl. LEP-Ziel 5.3.1 i.d.F. der ÄnderungsVO vom 21.02.2018).

Anmerkung der Verwaltung:
Die Stadt schließt durch ihre Festsetzung, dass Einzelhandelsbetriebe nur in Verbindung mit Gewerbebetrieben zulässig sind (also „Werkstattverkauf") faktisch Einzelhandelsagglomerationen aus. Dies und auch das Ziel der Stadt, Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen, soll in der Begründung redaktionell ergänzt und erläutert werden.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

Ja-Stimmen: **Nein-Stimmen:**

Stadtrat 31.08.2020

Punkt 44
Wasserwirtschaftsamt München (12.09.2018 und 05.06.2019)

Altlastenverdachtsfläche
In der Stellungnahme vom 12.09.2018 merkt das WWA München an, dass sich neben der erwähnten Altlastenverdachtsfläche östlich des Planungsbereichs auch westlich des geplanten BBP eine Altlastenverdachtsfläche befände (Nr. 07.18).

Anmerkungen der Verwaltung:

Bei den angesprochen Altlastenflächen handelt es sich nicht um Altlastenverdachtsflächen, sondern um kartierte Altlastenflächen.
In der Begründung des Bebauungsplans wurde gemäß Billigungsbeschluss ein Hinweis aufgenommen, dass sich westlich des Planungsgebietes die kartierte Altlastenfläche Nr. 07.18 befindet.

Geländeauffüllung
Am 12.09.2019 äußerte das WWA, in der Satzung werde unter 2.9 erläutert, dass Auffüllung nur mit unbelastetem Material erlaubt sei. Ein mit Z. 0 klassifizierter Boden wäre allerdings kein unbelastetes Material. Das Wasserwirtschaftsamt empfiehlt die Klammer „(Z. 0)" zu streichen. Diese Anmerkung wiederholt das Wasserwirtschaftsamt in seiner Stellungnahme vom 05.06.2019.

Anmerkungen der Verwaltung:

Es handelt sich hierbei um einen textlichen Hinweis, die Klammer „(Z. 0)“ wird gestrichen.

Starkregenereignisse
Der Gesetzgeber hat bei der 2018 erfolgten Novellierung des Wasserhaushaltsgesetzes und des BauGB die Berücksichtigung von Hochwasserereignissen noch einmal hervorgehoben: Nach § 1 Abs. 6, Nr. 12 BauGB sind Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden zu berücksichtigen. Hierunter fallen auch Starkregenereignisse. Nach § 9 Abs. 1, Nr. 14 und 16 BauGB „Inhalt des Bebauungsplans“ gibt es zusätzliche Festsetzungsmöglichkeiten (siehe insbesondere c) und d)), um bei diesen Belangen Vorsorgemaßnahmen treffen zu können. Das Wasserwirtschaftsamt empfiehlt im Rahmen der Bauleitplanung daher, aktiv eine entsprechende Bauweise und Vorsorge einzufordern und Festsetzungen/Hinweise zu treffen. Fachlichen Hintergrund bietet das DWA Merkblatt 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“. Beispielhafte Maßnahmen sind: Schwellen vor Tiefgarageneinfahrten festsetzen, Fließwege bei Sturzfluten ermitteln und freihalten, zentrale Sickerflächen oder Retentionsflächen vorsehen.

Anmerkungen der Verwaltung:

Entsprechend dem Billigungsbeschluss wurde die Anregung unter 2.3.4 in die textlichen Hinweise des Bebauungsplans übernommen.

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
Sollte die Ansiedlung eines Betriebes geplant sein, der wassergefährdende Stoffe einsetzt, empfiehlt das Wasserwirtschaftsamt frühzeitig mit der fachkundigen Stelle (ka) am Landratsamt Fürstenfeldbruck Kontakt aufzunehmen.

Anmerkungen der Verwaltung:

Entsprechend dem Billigungsbeschluss wurde die Anregung unter 2.3.5 in die textlichen Hinweise des Bebauungsplans übernommen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

Ja-Stimmen: **Nein-Stimmen:**

Stadtrat 31.03.2020

Punkt 47
Umweltbeirat (05.10.2018)

Verkehrserschließung
Die Straße Am Kugelfang sei eine bevorzugte Fuß- und Radwegeverbindung nach Maisach und würde mit Umwidmung des Fliegerhorsts an Bedeutung gewinnen. Es solle ein Fuß- und Radweg auf der Westseite der Straße am Kugelfang vorgesehen werden sowie ein Fuß- und Radweg nördlich der Fraunhofer Straße.
Bei dieser Gelegenheit sei darauf hingewiesen, dass sich die Zufahrtsstraße Am Kugelfang südlich der Fraunhoferstraße zum Planungsgebiet in einem verheerenden Zustand ohne Fuß- und Radwege befände, dafür aber geparkte LKW, Busse, Anhänger die Straße beeinträchtigen würde.

Anmerkung der Verwaltung:
Der Stadt Fürstenfeldbruck ist bewusst, dass es sich bei der Straße Am Kugelfang um eine wichtige überörtliche Radwegverbindung handelt. Allerdings handelt es sich bei dem ca. 100 m langen Abschnitt nördlich der Fraunhoferstraße um eine Sackgasse, so dass von einer geringen Verkehrsbelastung auszugehen ist, so dass in diesem Abschnitt eine Führung der Radfahrer im Mischverkehr für vertretbar erachtet wird, sofern gewährleistet wird, dass auf der Fahrbahn nicht geparkt wird.
Dem Hinweis über den Mangel an Geh- und Radwege südlich der Fraunhoferstraße kann nicht im Rahmen des Bebauungsplans 96/2 nachgekommen werden, da dieser Bereich nicht Teil des Bebauungsplanumgriffs ist. Der hierfür geltende Bebauungsplan Nr. 94/3f-1 sieht einen entsprechenden Geh- und Radweg vor.

Stadtrat 31.05.2019

Grünplanung
Der Umweltbeirat merkt an, dass Dach- und Fassadenbegrünungen sollten nicht unter Hinweise, sondern unter Festsetzungen aufgeführt werden sollten.

Anmerkung der Verwaltung:

Als Beitrag zur Verbesserung des Klimas und Ausfilterung von Schadstoffe sowie zur Vermeidung von Auswirkungen auf das Landschaftsbild und zur Aufwertung des Ortrandes nach Westen wird dem Hinweis des Umweltbeirats Folge geleistet. Gemäß Billigungsbeschluss wurde im Entwurf unter 5.2.3 eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. In den textlichen Hinweisen wird redaktionell ergänzt, dass eine Fassadenbegrünung gewünscht ist. Ferner wird in den Hinweisen ergänzt, dass bei Anlagen zur Solaren Energiegewinnung unmittelbar unter den Anlagen sowie bei Dachaufbauten auf eine Dachbegrünung verzichtet werden kann, sofern diese technisch an dieser Stelle nicht möglich ist.

Energiekonzept
Es sollten Vorgaben und Festsetzungen zur Energieversorgung gemacht werden, um z.B. Blockheizkraftwerke oder Grundwasser-Wärmepumpen zu fördern.

Anmerkung der Verwaltung:
Im Städtebaulichen Vertrag mit der INDUSTHA wurde vereinbart, dass der Stadtratsbeschluss vom 29.11.2016 an die Grundstückskäufer, mit der Verpflichtung, diesen einzuhalten, weitergegeben wird. Ein Fernwärmeanschluss ist auf absehbare Zeit nicht möglich. In den textlichen Hinweisen wird der Einbau von Anlagen zur solaren Energiegewinnung (Sonnenkollektoren für Solarthermie und Photovoltaik) empfohlen.

Emissionen
Die Schalltechnische Untersuchung berücksichtige nicht die Belastung durch die BMW-Teststrecke und Polizeiübungsstrecke. Private Messungen hätten Werte bis zu 92 dB A ergeben. Das schalltechnische Gutachten sollte um diese Quelle ergänzt werden und ggf. Maßnahmen zum Schallschutz ergriffen werden.

Anmerkung der Verwaltung:
Bei der Schallschutztechnischen Untersucheng vom 26.07.2018 vom Büro Müller BBM wurden die für das geplante Baugebiet relevanten Lärmimmissionen berücksichtigt.

Geländeauffüllung
Die Auffüllung mit ausschließlich unbelastetem Material (Z. 0) sei wegen der Nähe zum Grundwasser als verpflichtende Auflage vorzusehen, nicht als „sollte“-Empfehlung.

Anmerkung der Verwaltung:
Es handelt sich hierbei um einen textlichen Hinweis auf andere geltende Gesetze, nicht um eine Festsetzung in der Satzung. Für eine entsprechende Festsetzung gibt es aus Sicht der Verwaltung keinen erkennbaren Grund. Auf die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes (Punkt 44 Nr. 2) wird verwiesen.

Stadtrat 31.05.2020

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

Ja-Stimmen: **Nein-Stimmen:**

III. Beschlussvorschlag für die abschließende Abwägung

Zu den von den Trägern öffentlicher Belange und den Bürgern vorgebrachten Einwendungen ist im Ergebnis Folgendes festzustellen:

Öffentlichkeit
Von der Öffentlichkeit sind verschiedene Einwände und Hinweise eingegangen. Die grundlegende Planungskonzeption wird dabei nicht angezweifelt.

Die folgenden Punkte aus der frühzeitigen Beteiligung wurden im Rahmen des Billigungsbeschlusses wie oben aufgeführt bereits in die Planung aufgenommen oder textlich ergänzt und sind daher als beachtet anzusehen:

- Ortsrandgrün an der Nord-Ost-Ecke (INDUSTHA)
- Maß der baulichen Nutzung / Gebäudehöhe (INDUSTHA)

Folglich sind bis auf eine Anmerkung zu Geh- und Radwegen von der INDUSTHA nur von den Anwohnern der Carl-von-Linde-Straße Einwände und Hinweise eingegangen, die im Rahmen der Abwägung berücksichtigt werden müssen. Diese beziehen sich auf:

- Ortsrandgrün
- Maß der baulichen Nutzung / Gebäudehöhe)
- Geh- und Radwege
- Auswirkungen des Gewerbegebietes auf bestehende Gewerbegebiete
- Beteiligungsmöglichkeiten von Bürgern im Bebauungsplanverfahren
- Kommunale Planungshoheit.

Ortsrandgrün
Seitens der Anwohner wurde angefragt, ob durch das neue Gewerbegebiet Kugelfang West mit der Ortsrandbegrünung westlich des Bebauungsplangebietes die Auflagen des Stadtrandgrüns für die Westseite des Bebauungsplangebietes 94/3k-1 nicht mehr bindend seien. Das Ortsrandgrün wird durch den neuaufgestellten BBP 96/2 nach Westen verschoben. Nichtsdestotrotz bleiben die Auflagen für das Straßenbegrenzungsgrün des BBP 9/3k-1 bestehen.

Stadtrat 31.08.2020

Maß der baulichen Nutzung
Die Anwohner der Carl-Von-Linde-Straße äußerten in ihrem Brief ebenfalls Einwände bezüglich der Wandhöhe. Diese sei mit einer Firsthöhe von 11m höher als jene des angrenzenden Gewerbegebietes. Dadurch sei die Gefahr, dass die Solaranlagen frühverschattet würden.
Entgegen der Annahme der Anwohner dürfen die Gebäude eine maximale Firsthöhe von 10 m und nicht von 11 m aufweisen. Dies wurde jedoch in der Begründung unter 3.3.6 falsch formuliert, weshalb dieser Punkt redaktionell angepasst und als berücksichtigt erachtet wird.

Geh- und Radwege
Die Anwohner merken an, dass der Radverkehr durch parkende Fahrzeuge und den fließenden Verkehr erheblich gefährdet wird. Sie fragen an, ob für die rechte Seite der Carl-von-Linde-Straße eine Fahrbahnkennzeichnung ausschließlich für Fahrradfahrer (und ggf. Fußgänger) geplant sei. Zudem wird angeregt, für die Straße Am Kugelfang ein Parkverbot zu erlassen.
Da die rechte Seite der Carl-von-Linde-Straße nicht im Umgriff des BBP 96/2 liegt, ist eine mögliche Fahrbahnkennzeichnung für Radfahrer nicht Bestandteil des Verfahrens. Ein Parkverbot ist kein Belang der Bauleitplanung und wird in einem eigenen Verfahren geprüft. Somit können die Einwände im Rahmen des Verfahrens nicht berücksichtigt werden.

Auswirkungen des Gewerbegebietes auf bestehende Gewerbegebiete
Die Anwohner fragten, ob der Einfluss des neuen Gewerbegebietes auf die bestehenden geprüft wurde. Zudem möchte er wissen, ob sich andere Rahmenbedingungen wie bspw. Lärmgrenzen oder die Art des Gewerbes geändert haben.
Die möglichen Einflüsse auf die angrenzenden Gewerbegebiete wurden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens geprüft. Auswirkungen auf die angrenzenden Gewerbegebiete bzgl. Immissionen oder Art der baulichen Nutzung bleiben davon unberührt, da diese in den jeweiligen Bebauungsplänen für die einzelnen Gebiete geregelt sind. Diese Anmerkung wird also als berücksichtigt erachtet.

Beteiligungsmöglichkeiten von Bürgern im Bauleitplanverfahren
In Ihrem Brief vom 27.07.2019 wird seitens der Anwohner die Frage gestellt, welche Möglichkeiten zur Einflussnahme und zum Einspruch Bürger haben. Die Anwohner hätten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Einwände vorbringen können. Die Stadt wertete das Schreiben allerdings als nachträglichen Einwand und berücksichtigt die Belange in Rahmen der Abwägung.

Kommunale Planungshoheit
Seitens der Anlieger wurde Unverständnis geäußert, warum in der Vergangenheit geäußert wurde, dass keine Erweiterung des Gewerbegebietes am Kugelfang Richtung Westen geplant bzw. bekannt sei, diese nun aber doch vorgenommen wurde. Ob und mit welchen Festsetzungen die Stadt ein neues Gewerbegebiet ausweist, obliegt ihrer Planungshoheit. Aufgrund vielfältiger Faktoren können sich auch Entscheidungen aus früheren Jahren verändern.

Stadtrat 31.03.2020

<u>Träger öffentlicher Belange und Behörden</u>

Von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange wird die grundlegende Planungskonzeption ebenfalls nicht angezweifelt. Verschiedene TÖBs und Behörden äußern jedoch Bedenken bezüglich oder geben Anregungen zur Planung.

Die folgenden Punkte aus der frühzeitigen Beteiligung von Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurden im Rahmen des Billigungsbeschlusses bereits in die Planung aufgenommen oder textlich ergänzt und sind daher als beachtet anzusehen:
- Duldung landwirtschaftlicher Emissionen (AELF)
- Starkregenereignisse (Wasserwirtschaftsamt München)
- Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Wasserwirtschaftsamt München)
- Private Grünflächen (Landratsamt Fürstenfeldbruck)
- Energiekonzept (Umweltbeirat)
- Dachbegrünung als Festsetzung (Umweltbeirat)

Es verbleiben folgende Stellungnahmen, die berücksichtigt und abgewogen werden müssen. Sie beziehen sich auf
- Ausgleichsflächen (AELF, Landratsamt Fürstenfeldbruck)
- ein Bodendenkmal (LfD)
- die Sicherheit von Fußgängern und Radfahrern (Bund Naturschutz e.V., Landratsamt Fürstenfeldbruck, Umweltbeirat)
- Zulässigkeit von Wohnnutzungen (Handwerkskammer)
- zulässige Emissionen (Handwerkskammer, IHK)

- Zulässigkeit von Einzelhandel im Gewerbegebiet (Handwerkskammer, Regierung von Oberbayern)
- Einhaltung der Hilfsfrist (Kreisbrandrat)
- Ortsplanung (Landratsamt Fürstenfeldbruck)
- Grünordnung (Landratsamt Fürstenfeldbruck)
- Altlasten (Wasserwirtschaftsamt München)
- Geländeauffüllung (Wasserwirtschaftsamt München, Umweltbeirat)

Ansonsten werden Anregungen vorgebracht, die der festsetzungstechnischen Verbesserung dienen, die Empfehlungen aus dem jeweiligen Zuständigkeitsbereich enthalten oder Hinweise zum Inhalt haben. Diese Anregungen und Einwände wurden weitestgehend berücksichtigt. Zu den abwägungsrelevanten Punkten ist folgendes festzustellen:

Ausgleichsflächen
Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten bittet bei der Erarbeitung des Ausgleichskonzeptes, ob folgende Punkte möglich seien, um den Verbrauch von landwirtschaftlichen Nutzflächen möglichst gering zu halten:

1. Entsiegelungs- oder sonstige Rückbaumaßnahmen
2. Inanspruchnahme von Ökokontoflächen
3. Aufwertungsmaßnahmen auf Flächen, die für den Naturschutz bevorzugt werden
4. Produktionsintegrierte Maßnahmen auf land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen
5. Auswahl von Flächen mit niedriger Bonität
6. Etwaige landwirtschaftliche Restflächen sollten mit heutiger Technik rationell nutzbar sein.

Den ersten beiden Punkten kann nicht entsprochen werden, da keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen. Den übrigen Anregungen wird weitestgehend entsprochen. Der naturschutzfachliche Ausgleich ist auf der durch die Stadt FFB neu erworbenen Ackerfläche in Schöngeising südlich des Zellhofs in der Nähe der Amper geplant. Da die Fläche von einem Landwirt zum Kauf angeboten wurde, wird davon ausgegangen, dass diese Fläche von geringer Bonität war. In Abstimmung mit der UNB ist artenreiches Grünland vorgesehen. Inwiefern eine Bewirtschaftung produktionsintegrierend durch einen landwirtschaftlichen Betrieb möglich ist, wird geprüft. Es entstehen keine landwirtschaftlichen Restflächen.

Das Landratsamt merkt an, dass 2 Lerchenfenster in einem Abstand von max. 2 km zum Vorhabengebiet als CEF-Maßnahmen erforderlich sind, da Bodenbrüter von dem Vorhaben betroffen sind. Bei den Ersatzflächen muss die Brutzeit der Feldlerchen bei den Mahdzeiten berücksichtigt werden. Das Landratsamt Fürstenfeldbruck schlägt die bereits als Ersatzfläche für Feldlerchen angelegten Flurnummern 405 und 406 für die Maßnahme vor.
Die Anregungen zum Naturschutz werden in den Umweltbericht des Bebauungsplans übernommen. Die Stadt stellt die Flächen her und wird sich an die Vorgaben des Landratsamtes halten. Die Ausgleichsfläche ist wie oben aufgeführt geplant.
Die Lerchenfenster werden auf der vom Landratsamt vorgeschlagenen Fläche der Gemarkung Puch (Flrn.-Nr. 405, 406) hergestellt. Ein entsprechender Hinweis wird im Umweltbericht redaktionell ergänzt. Auch der Hinweis zu den Mahdzeiten wird in die Begründung mit aufgenommen.
Somit wurden die Einwände und Hinweise soweit möglich berücksichtigt. Die ersten beiden Punkte des AELF können wie dargelegt nicht berücksichtigt werden, da keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen.

Stadtrat 21.10.2020

Bodendenkmal (LfD)
Das Landesamt für Denkmalpflege hat eingewandt, dass das Plangebiet große Teilflächen eines nachgewiesenen – und nicht von der Verdachtsfläche eines – Bodendenkmals überlagert. Dies ist in Begründung und Umweltbericht anzupassen. Die Auswirkungen auf das Schutzgebiet sind selbst mit Durchführung notwendiger Maßnahmen als von mittlerer Erheblichkeit zu bewerten. Sollten bei den Baumaßnahmen Bodendenkmäler oder archäologische Funde zu Tage treten, unterliegen diese der Meldepflicht nach Art. 8.1-2 BayDSchG. Darauf sollte in den textlichen Hinweisen verwiesen werden. Ein Baubeginn ist erst mit Vorliegen eines Freigabebescheides der UDB möglich.
Die vorgetragenen Anmerkungen werden inhaltlich übernommen und die entsprechenden Hinweise des Bebauungsplans dementsprechend redaktionell ergänzt bzw. angepasst. Eine Freigabeerklärung der UDB wurde mittlerweile erteilt. Der Einwand gilt daher als berücksichtigt.

Fußgänger und Radvahrer
Der Bund Naturschutz hat darauf hingewiesen, dass es sich bei der Straße Am Kugelfang um eine überörtliche Landkreis-Fahrradroute von FFB nach Maisach und weiter bis Markt Indersdorf handelt. Er wirft ein, dass bei der Planung mögliche Konflikte zwischen dem erhöhten LKW-Verkehr und dem Radverkehr in der Hasenheide berücksichtigt werden muss und über die Notwendigkeit von Radwegen und Schutzstreifen diskutiert werden sollte. Das Landratsamt Fürstenfeldbruck empfiehlt, dass über ein Parkverbot auf der Straße nachgedacht werden solle, um den Radverkehr nicht zu beeinträchtigen. Auch der Umweltbeirat weist auf die Bedeutung der Straße Am Kugelfang für Fußgänger und Radfahrer und fordert Fuß- und Radwege auf der Westseite der Straße Am Kugelfang und auf der nördlichen Seite der Fraunhoferstraße. Zudem verweist auch er auf die Notwendigkeit eines Parkverbots in der Straße Am Kugelfang.

Bei dem ca. 100 m langen Abschnitt nördlich der Fraunhoferstraße handelt es sich um eine Sackgasse, daher ist von einer geringen Verkehrsbelastung auszugehen. Deswegen wird in diesem Abschnitt eine Führung der Radfahrer im Mischverkehr für vertretbar erachtet, sofern gewährleistet wird, dass auf der Fahrbahn nicht geparkt wird. Ein Parkverbot ist kein Belang der Bauleitplanung und wird in einem gesonderten Verfahren geprüft. Die Fläche für einen Fußweg auf der Westseite der Straße Am Kugelfang wird vorgehalten. Die Fraunhoferstraße ist nicht Teil des Bebauungsplanes 96/2, dementsprechend kann ein Fuß- und Radweg hier nicht in den BBP aufgenommen werden.

Sowohl Bund Naturschutz als auch Landratsamt und Umweltbeirat verweisen auf die Notwendigkeit der Freihaltung von Sichtdreiecken an Straßeneinmündungen und Grundstückseinfahrten.
Die Freihaltung von Sichtdreiecken ist nach Art. 26 Bay StrWG nur bei Kreuzungen und Einmündungen von Straßen außerhalb der geschlossenen Ortslage gefordert. Nichtsdestotrotz wird in den textlichen redaktionell ergänzt, dass empfohlen wird, die Sichtdreiecke bei Grundstücksausfahrten und Straßeneinmündungen von Bepflanzungen und ähnlichen Sichtbarrieren freizuhalten, um so die Gefährdung für Fußgänger und Radfahrer zu minimieren.

Soweit im Rahmen einer Bauleitplanung möglich, wurden die Hinweise und Einwände berücksichtigt.

Sedlak 30.08.2016

Zulässigkeit von Wohnnutzungen
Die Handwerkskammer für München und Oberbayern merkt in ihrer Stellungnahme an, dass zulässige Wohnnutzungen je Betrieb auf nur eine Wohnung als direkt dem Unternehmen zugeordnete Betriebsleiterwohnung zu begrenzen sein sollten, um langfristig einer zweckentfremdeten Nutzung des Gewerbegebietes entgegen zu wirken.
Unter 2.2.1 in der Satzung des BBP 96/2 ist festgesetzt, dass je Grundstück max. 1 Wohnung i.S.d. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauNVO bis zu einer Größe von maximal 130 m² Wohnfläche zulässig ist, sofern sie sich nicht im Bereich der Fläche „Unzulässige Wohnnutzung“ befindet. Dementsprechend wird die Anregung der Handwerkskammer als bereits vorhandener Bestandteil des Bebauungsplans erachtet.

Zulässige Emissionen
Die Handwerkskammer für München und Oberbayern merkt zudem an, dass durch das Begrenzen der Wohnnutzungen eventuelle zukünftige Einschränkungen bzgl. zulässiger Eimissionen für die angrenzend bestehenden gewerblichen Nutzungen planerisch ausgeschlossen werden könnten.
Wie oben ausgeführt, ist die Anzahl der zulässigen Wohnungen bereits festgesetzt. Dementsprechend sind keine Einschränkungen bzgl. der Emissionen für gewerbliche Nutzungen zu erwarten.

Die Industrie- und Handelskammer weist darauf hin, dass die planungsrechtlichen Festsetzungen hinsichtlich des Immissionsschutzes im Sinne der gültigen Rechtsprechung überarbeitet werden sollten. Es bedarf mindestens eines Bereiches ohne immissionsschutzrechtliche Einschränkung, sodass grundsätzlich alle nicht erheblich belästigenden Betriebe angesiedelt werden können. Alternativ bedarf es einer baugebietsübergreifenden Gliederung, welche in geeigneter Weise darstellt, dass der Gliederung ein bewusster planerischer Wille zugrunde liegt.
Die Stadt hat sich nach der Stellungnahme intensiv mit dem Urteil vom 07.12.2017, Az. 4 CN 7.16 beschäftigt. Eine planexterne Gliederung liegt vor, da es ausreichend ist, wenn es im Stadtgebiet ein nicht beschränktes Gewerbegebiet gibt. Dies soll in der Begründung erläutert werden und stellt eine redaktionelle Änderung dar. Folglich ist dieser Punkt als berücksichtigt zu erachten.

Der Umweltbeirat wirft ein, dass die schalltechnische Untersuchung die Belastung durch die BMW-Textstrecke und die Polizeiübungsstreck nicht berücksichtige.
Bei der schallschutztechnischen Untersuchung vom 26.07.2018 vom Büro Müller BBM wurden die für das geplante Baugebiet relevanten Lärmimmissionen berücksichtigt.

Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzunge
Die Handwerkskammer für München und Oberbayern äußert die Bitte, dass der zulässige Einzelhandel im Gewerbegebiet auf dem Betriebszweck zu- bzw. untergeordneten Einzelhandel zu beschränken ist, um den Gebietscharakter langfristig zu erhalten und die Bauflächen langfristig für klassische gewerbliche Nutzungen zu erhalten. Die Regierung von Oberbayern weist darauf hin, das im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung durch geeignete Festsetzungen die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen ist.
In der Satzung des Bebauungsplans ist festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe nur in Verbindung mit Gewerbebetrieben (also sog. „Werksverkauf“) zulässig sind.

Stadtrat 31.10.2019

Dadurch schließt die Stadt faktisch Einzelhandelsagglomerationen aus. Dies und auch das Ziel der Stadt, Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen, soll aber in der Begründung nochmal redaktionell ergänzt werden. Damit werden die Einwände als berücksichtigt erachtet.

Einhaltung der Hilfsfrist

Der Kreisbrandrat weist darauf hin, dass das Gebiet auf Grundlage des aktuell vorliegenden Feuerwehrbedarfsplans der Stadt Fürstenfeldbruck von der Feuerwehr nicht innerhalb der Hilfsfrist erreicht werden kann. Daher seien wirksame Rettungs- und Brandbekämpfungsmaßnahmen nicht möglich und die Personenrettung über die Leitern der Feuerwehr ist grundsätzlich nicht möglich. Deshalb wäre in jedem Gebäude ein zweiter baulicher Rettungsweg zu errichten. Inwiefern im Gebiet innerhalb der Hilfsfrist wirksame Brandbekämpfungsmaßnahmen durchgeführt werden könnten, müsse geklärt werden.
Mittels einer Anfahrtsprobe konnte aufgezeigt werden, dass das Baugebiet durch die Freiwillige Feuerwehr Puch in 10:46 Minuten erreicht wird. Dies liegt zwar außerhalb der Hilfsfrist, allerdings sind die Norm-Abweichungen eher geringfügig, sodass eine Überschreitung vertretbar ist und wirksame Rettungs- und Brandbekämpfungsmaßnahmen durchgeführt werden können. Zudem ist die Errichtung eines zweiten Feuerwehrhauses bereits geplant, von welchem die Hilfsfrist voraussichtlich eingehalten wird. Da die Feuerwehr Puch über kein Hubrettungsfahrzeug verfügt, ist bis zur Errichtung des geplanten 2. Feuerwehrhauses eine Rettung von Personen nur bis zu einer Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern bzw. Stellen bis maximal 8 m über der tatsächlichen Geländeoberfläche möglich. Alternativ muss der zweite Rettungsweg wie vom Kreisbrandrat vorgeschlagen bei den zu errichtenden Gebäuden baulich hergestellt werden. Entsprechende Anmerkungen werden in den textlichen Hinweisen und der Begründung redaktionell ergänzt / angepasst. Auch dieser Punkt wird damit als berücksichtigt erachtet.

Ortsplanung

Das Landratsamt hat ortsplanerische Bedenken ob der befürchteten spornartigen Erweiterung des Gewerbegebiets und der Gefahr einer Zersiedelung der Landschaft. Der Umfang der geplanten gewerblichen Entwicklung parallel zur Straße Am Kugelfang in der geplanten Tiefe von ca. 50 m zzgl. Randeingrünung wird nicht als spornartige Erweiterung und als städtebaulich vertretbar erachtet. Durch das Ortsrandgrün auf der West- und Nordseite des Bebauungsplangebietes wird das Gewerbegebiet klar begrenzt und von der umgebenden Landschaft abgegrenzt. Somit ist das Gewerbegebiet eher als Abschluss zu sehen. Die Gefahr der Zersiedlung ist daher nicht gegeben. Somit wird dieser Punkt als abgewogen erachtet.

Grünordnung

Das Landratsamt erachtet die Anzahl der Bäume mit einem Baum pro 500 m² Grundstücksfläche als zu gering und empfiehlt einen Baum je 300 – 400 m². Zudem Empfehlen sie eine Anreicherung mit Bäumen 2. Ordnung als Heister, um die Artenvielfalt und Strukturanreicherung der Feldhecke zu fördern.
Seitens der Verwaltung wird die Anzahl der Bäume mit einem Baum je 500 m² als ausreichend erachtet. Der Bebauungsplan wird nicht geändert. Die Anmerkungen zur Feldhecke werden als redaktionelle Änderung in die textlichen Hinweise übernommen. Dementsprechend wird der Einwand als abgewogen erachtet.

Stöffler 31.08.2023

Geländeauffüllung
Das WWA weist darauf hin, dass in der Satzung erläutert wird, dass eine Auffüllung nur mit unbelastetem Material erlaubt ist. Ein mit Z.0 klassifizierter Boden sei allerdings kein unbelastetes Material. Es wird empfohlen, die Klammer „(Z.0)“ zu streichen. Auch der Umweltbeirat äußert sich dahingehend.
Im Auslegungsexemplar wurde die Klammer bereits gestrichen. Es sind also keine weiteren Änderungen erforderlich, da der Einwand bereits berücksichtigt wurde.

Beschlussvorschlag:

Der abschließenden Abwägung wird zugestimmt.

Ja-Stimmen: **Nein-Stimmen:**

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

Stadtrat
31.08.2020

Stadtrat
31.08.2020

TOP Ö 5

Auszug
aus der Niederschrift über die
1. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses
vom 17.06.2020

Vorsitzender, 2. Bürgermeister:
Herr Christian Stangl;
Ausschussmitglieder:
Herr Adrian Best; Herr Markus Britzelmair; Herr Thomas Brückner; Herr Karl Danke; Herr Christian Götz; Herr Andreas Lohde; Frau Gina Merkl; Herr Mirko Pötzsch; Frau Judith Schacherl; Herr Johann Schilling; Herr Georg Stockinger; Frau Irene Weinberg;

Beratungspunkt (öffentlich):

TOP 4	Bebauungsplan Nr. 96/2 "Kugelfang West"; Satzungsbeschluss

Sachvortrag:

Der Sachvortrag Nr. 2076/2020 vom 05.02.2020 (Anlagen Beschlussbuchauszüge PBA 14.03.2018, STR 20.03.2018 und PBA 10.04.2019; Bebauungsplan 96/2 Lageplan Vorentwurf vom 20.03.2018; Bebauungsplan 96/2 Entwurf vom 10.04.2019 (Plan, textliche Festsetzungen, Begründung; Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung; Stellungnahmen der Behörden/sonstigen TÖB) sowie die Sachverhaltsdarstellung durch **Herrn Reize** dient dem Gremium als Diskussionsgrundlage.

77

II. Behandlung der Stellungnahmen

A ANREGUNGEN AUS DER ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

Pkt	Öffentlichkeit	Datum			
			Einwand/ Ja	Einwand/ Nein	Hinweise
10	INDUSTHA	06.09.2018 15.11.2018 17.01.2019	x		x
	Anlieger Carl-von-Linde-Straße	27.07.2019	x		x

Beschluss:

Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

Ja-Stimmen: 14
Nein-Stimmen: 0

Offener Brief der Anlieger der Carl-von-Linde-Straße vom 27.07.2019

In einem offenen Brief sprechen die Anlieger der Carl-von-Linde-Straße verschiedene Thematiken an, die teilweise auch den Bebauungsplan Nr. 96/2 „Kugelfang West" betreffen. Die planungsrelevanten Äußerungen werden im Folgenden inhaltlich zusammengefasst:

- **Erweiterung des Gewerbegebietes Am Kugelfang**
- **Maximal zulässige Gebäudehöhe**
- **Ortsrandbegrünung / Begrünung**
- **Auswirkungen des neuen Gewerbegebietes auf bestehende Gewerbegebiete**
- **Sicherheit von Radfahrern und Fußgängern**
- **Einflussnahme- / Einspruchsmöglichkeiten von Bürgern**

Des Weiteren wurden in dem Schreiben die Themen **Müll**, **Baumbewässerung**, **Parkverbotszonen** und **technische Infrastruktur** bzw. **Telekommunikation** angesprochen. Diese Themen befassen sich nicht mit planungsrechtlichen Belangen und werden daher als nicht relevant für den Bebauungsplan „Kugelfang West" erachtet.

Herr StR Lohde erinnert daran, dass es bei diesem Gebiet in der Vergangenheit von der Stadt sehr restriktive und genaue Vorgaben für Grundstückseigentümer gab und nun ist alles obsolet, da es sich hierbei nun um ein neues Gebiet handelt. Diese Vorgehensweise könnte bei diversen Anwohnern auf Unverständnis stoßen.

Herr Reize antwortet, dass der Verwaltung diese Tatsache durchaus bewusst ist und führt aus, dass die Grundstücke zum Grünlandpreis und nicht zum Baulandpreis erworben wurden. Geplant ist, bei grünplanerischen, gärtnerischen oder Freisitz-Nutzungsanfragen von Grundstückseigentümern großzügig zu reagieren, allerdings nicht bei baulichen Entwicklungsanfragen wie Ackerflächen etc.

Kopie

Beschluss:

Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

Ja-Stimmen: 14
Nein-Stimmen: 0

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN:

B 1 Von folgenden Behörden und Trägern öffentlicher Belange sind Äußerungen oder Anregungen eingegangen, jedoch sind keine erkennbaren oder schutzwürdigen Belange betroffen bzw. wurden die Belange ausreichend gewürdigt

- Punkt 7 - DB Service Immobilien GmbH, Niederlassung München,17.09.2018
- Punkt 9 – Deutsche Telekom AG, Niederlassung Gersthofen, 21.11.2018
- Punkt 10 – Energie Südbayern GmbH, 03.06.2019
- Punkt 14 – Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH vom 17.06.2019

- Punkt 23 – Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co KG vom 05.10.2018 und 25.06.2019
- Punkt 46 - Bundeswehr, 10.09.2018

Beschluss:

Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.

Ja-Stimmen: 14
Nein-Stimmen: 0

B 2 Behörden und Träger öffentlicher Belange, von denen Äußerungen oder Anregungen eingegangen sind, die im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen sind

Punkt 1
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (07.09.2018)

- **Angrenzende landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzte Flächen**
- **Ausgleichskonzept**

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

Ja-Stimmen: 14
Nein-Stimmen: 0

Punkt 4
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (01.10.2018 und 26.06.2019)

Bodendenkmal

Beschluss:

Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

Ja-Stimmen: 14
Nein-Stimmen: 0

Stadtkanzlei 31.08.2020

Punkt 5
Bund Naturschutz e.V. (08.09.2018)

Radverkehr

Herr StR Götz findet es schade, dass den diversen Vorschlägen der Vergangenheit zum Thema Radverkehr von der Verwaltung nie Rechnung getragen wurde. Daher werden er und seine Fraktion diesem Beschlussvorschlag nicht zustimmen. Er bedauert, dass hier der Radweg im Nichts endet und befürwortet eine vollwertige Berücksichtigung des Radverkehrs.

Herr StR Pötzsch befürchtet in ein paar Jahren wieder Platzprobleme, da Fakten geschaffen wurde, die man dann nicht mehr ändern kann. Daher bittet er darum, diese Planung nochmals zu überdenken und entsprechend zu ändern.

Herr Reize wirft ein, dass im Bebauungsplan planerisch ermöglicht wurde, den bisherigen Straßenraum nach Westen um ca. 2,50 m zu Gunsten eines Gehwegs zu verbreitern. Dieser soll im 1. Schritt noch nicht realisiert, sondern nur frei gehalten werden. Bei Bedarf könnte ein Gehweg umgesetzt werden mit Radfahrer frei. Eine andere Möglichkeit wäre ein Schutzstreifen auf der Westseite für Radfahrer bei der 6,50 m verbleibenden Fahrbahn.

Stadtrat 31.08.2018

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

Ja-Stimmen: 7
Nein-Stimmen: 7
Der Beschlussvorschlag ist somit abgelehnt!

Herr Kieser ergänzt, dass bei Bebauungsplänen die einen längeren Zeitraum zur Genehmigung benötigen, oft kein Einfluß mehr zur Korrektur besteht. Dies ist hier der Fall, da in diesem Gebiet bereits gebaut wird.

Herr Reize antwortet auf die Frage von Herrn Kieser, dass eine Planung zur Erweiterung des Straßenraums nach Westen hin faktisch nicht mehr möglich ist.

Herr StR Stockinger informiert, dass die damaligen Überlegungen dergleichen waren, dass auf der Westseite 2,50 m als Grünstreifen verwendet werden, der bei Bedarf als Fahrrad- und Gehweg umfunktioniert werden könnte. Auf der Ostseite ist bereits ein 2,50 m breiter Weg und zwischen Straße und Straßenbefestigung befindet sich ein Grünstreifen mit Bäumen (Allee). Aufgrund der Fertigstellung der alten Maisacher Umfahrung, kann man komplett mit dem Fahrrad oder landwirtschaftlichen Maschinen um den ganzen Fliegerhorst herum fahren. Herr Stockinger sieht lediglich sonntags Radfahrer und wochentags gar keine. Daher findet er es überflüssig, den eingeplanten Grünstreifen als Rad- oder Gehweg umzubauen.

Herr 2. Bgm. Stangl bittet die Verwaltung, bis zur nächsten Stadtratssitzung zu prüfen, welche Alternativen und Gestaltungsmöglichkeiten bestehen.

Punkt 20
Handwerkskammer für München und Oberbayern (08.10.2018 und 28.06.2019)

- **Zulässige Wohnnutzungen**
- **Einzelhandel**

Beschluss:

Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

Ja-Stimmen: 13
Nein-Stimmen: 0
(Herr StR Schilling war bei der Abstimmung nicht anwesend)

Punkt 22
Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern (26.06.2019)

Notwendigkeit eines Gewerbegebietes ohne immissionsschutzrechtliche Einschränkung

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

Ja-Stimmen: 13
Nein-Stimmen: 0
(Herr StR Schilling war bei der Abstimmung nicht anwesend)

Punkt 26
Kreisbrandrat Hr. Hubert Stefan, Maisach (21.09.2018)

Einhaltung der Hilfsfrist

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wird nicht geändert; der textliche Hinweis Nr. 2.7 wird redaktionell ergänzt.

Ja-Stimmen: 14
Nein-Stimmen: 0

Stadtrat 08.07.2020

Punkt 30
Landratsamt Fürstenfeldbruck (23.08.2018 und 24.06.2019 und 27.06.2019)

- **Ortsplanung**
- **Naturschutz**
- **Grünordnung**
- **Kreisstraßenverwaltung**

- **Begründung**
- **Ergänzende Hinweise / keine Einwände**

Herr StR Brückner findet es schade, dass die Verwaltung der Anmerkung des Landratsamtes bzgl. der Anzahl der Bäume nicht entgegen kommt. Weiterhin findet er die Anregung des Landratsamtes bzgl. Heister nicht im Text der Verwaltung.

Herr Reize antwortet, dass die redaktionellen Hinweise im Text noch geändert werden, daher ist es in dem ausgereichten Entwurf noch nicht enthalten. Die Stellungnahme bzgl. der Anzahl der Bäume wurde bereits zum Billigungsbeschluss vom Landratsamt eingereicht. Im Rahmen des Verfahrens hat sich die Verwaltung jedoch entschieden, den Berechnungsschlüssel so zu belassen.

Stadtverwaltung 31.08.2020

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

Ja-Stimmen: 14
Nein-Stimmen: 0

Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanung, München (13.09.2018 und 24.05.2019)

Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

Ja-Stimmen: 13
Nein-Stimmen: 0
(Herr StR Kellerer war bei der Abstimmung nicht anwesend)

Punkt 44
Wasserwirtschaftsamt München (12.09.2018 und 05.06.2019)

- **Altlastenverdachtsfläche**
- **Geländeauffüllung**
- **Starkregenereignisse**
- **Umgang mit wassergefährdenden Stoffen**

Herr StR Stockinger informiert, dass die Staatsregierung vor kurzem erlassen hat, bei den genannten Fällen Recyclingmaterial zu verwenden. Dies wäre umweltfreundlicher und umweltschonender als wenn frisches bzw. sauberes Kiesmaterial unter der Betonplatte verwendet wird.

Herr Schnödt wirft ein, dass die Stellungnahme vom Wasserwirtschaftsamt für den Planungs- und Bauausschuss vor dem neuen Regierungsbeschluss in der Verwaltung eingegangen ist. Er schlägt daher vor, mit dem Wasserwirtschaftsamt diesbezüglich nochmal Kontakt aufzunehmen.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

Ja-Stimmen: 13
Nein-Stimmen: 0
(Herr StR Kellerer war bei der Abstimmung nicht anwesend)

Stadtrat 31.08.2020

Punkt 47
Umweltbeirat (05.10.2018)

- **Verkehrserschließung**
- **Grünplanung**
- **Energiekonzept**
- **Emissionen**
- **Geländeauffüllung**

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

Ja-Stimmen: 13
Nein-Stimmen: 1

III. Beschlussvorschlag für die abschließende Abwägung

- **Öffentlichkeit**
- **Ortsrandgrün**
- **Maß der baulichen Nutzung**
- **Geh- und Radwege**
- **Auswirkungen des Gewerbegebietes auf bestehende Gewerbegebiete**
- **Beteiligungsmöglichkeiten von Bürgern im Bauleitplanverfahren**
- **Kommunale Planungshoheit**
- **Ausgleichsflächen**

- **Bodendenkmal (LfD)**
- **Fußgänger und Radfahrer**
- **Zulässigkeit von Wohnnutzungen**
- **Zulässige Emissionen**
- **Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen**
- **Einhaltung der Hilfsfrist**
- **Ortsplanung**
- **Grünordnung**
- **Geländeauffüllung**

Stadtrat 31.08.2020

Beschluss:

Der abschließenden Abwägung wird zugestimmt.

Ja-Stimmen: 7
Nein-Stimmen: 7
Der Beschlussvorschlag ist somit abgelehnt.

Herr StR Lohde bittet für die kommende Stadtratssitzung um eine detailliertere Darstellung der Radwegeverbindung inkl. einer Fortführung Kugelfang, Wertstoffhof etc., ebenso eine Fortführung des Radweges unter Berücksichtigung der bestehenden problematischen Parksituation.

Die Mitglieder des Planungs- und Bauausschusses kommen zu folgendem

geänderten Gesamtbeschluss:

Der Planungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Unter Bezugnahme auf die vorberatenden Einzelbeschlüsse den abschließenden Empfehlungsbeschluss des Planungs- und Bauausschuss wird der Bebauungsplan 96/2 „Kugelfang West“ nach abschließender Abwägung der öffentlichen und privaten Belange als Satzung beschlossen.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, erforderliche redaktionelle und formale Änderungen im Rahmen der Beschlusslage vorzunehmen. Der Bebauungsplan 96/2 „Kugelfang West“ trägt das Datum der Sitzung des Stadtrats, den 23.06.2020.

3. Die in der Beschlussvorlage auf Seite 13 Punkt 5 vorgeschlagenen Änderungen werden berücksichtigt.

Ja-Stimmen: 14
Nein-Stimmen: 0

Für die Richtigkeit des Auszuges:
Fürstenfeldbruck, 14.07.2020

Angelika Guggenmos
Schriftführerin

gez. Christian Stangl
2. Bürgermeister

Stadtrat 31.08.2020

Auszug
aus der Niederschrift über die
1. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses
vom 17.06.2020

Vorsitzender, 2. Bürgermeister:
Herr Christian Stangl;
Ausschussmitglieder:
Herr Adrian Best; Herr Markus Britzelmair; Herr Thomas Brückner; Herr Karl Danke; Herr Christian Götz; Herr Andreas Lohde; Frau Gina Merkl; Herr Mirko Pötzsch; Frau Judith Schacherl; Herr Johann Schilling; Herr Georg Stockinger; Frau Irene Weinberg;

Beratungspunkt (öffentlich):

TOP 4	Bebauungsplan Nr. 96/2 "Kugelfang West"; Satzungsbeschluss

Sachvortrag:

Der Sachvortrag Nr. 2076/2020 vom 05.02.2020 (Anlagen Beschlussbuchauszüge PBA 14.03.2018, STR 20.03.2018 und PBA 10.04.2019; Bebauungsplan 96/2 Lageplan Vorentwurf vom 20.03.2018; Bebauungsplan 96/2 Entwurf vom 10.04.2019 (Plan, textliche Festsetzungen, Begründung; Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung; Stellungnahmen der Behörden/sonstigen TÖB) sowie die Sachverhaltsdarstellung durch **Herrn Reize** dient dem Gremium als Diskussionsgrundlage.

2076/2020-Tg
Hauptakte

II. Behandlung der Stellungnahmen

A ANREGUNGEN AUS DER ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

Pkt	Öffentlichkeit	Datum	Einwand/ Ja	Einwand/ Nein	Hinweise
10	INDUSTHA	06.09.2018 15.11.2018 17.01.2019	x		x
	Anlieger Carl-von-Linde-Straße	27.07.2019	x		x

Beschluss:

Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

Ja-Stimmen: 14
Nein-Stimmen: 0

Offener Brief der Anlieger der Carl-von-Linde-Straße vom 27.07.2019

In einem offenen Brief sprechen die Anlieger der Carl-von-Linde-Straße verschiedene Thematiken an, die teilweise auch den Bebauungsplan Nr. 96/2 „Kugelfang West" betreffen. Die planungsrelevanten Äußerungen werden im Folgenden inhaltlich zusammengefasst:

- **Erweiterung des Gewerbegebietes Am Kugelfang**
- **Maximal zulässige Gebäudehöhe**
- **Ortsrandbegrünung / Begrünung**
- **Auswirkungen des neuen Gewerbegebietes auf bestehende Gewerbegebiete**
- **Sicherheit von Radfahrern und Fußgängern**
- **Einflussnahme- / Einspruchsmöglichkeiten von Bürgern**

Des Weiteren wurden in dem Schreiben die Themen **Müll**, **Baumbewässerung**, **Parkverbotszonen** und **technische Infrastruktur** bzw. **Telekommunikation** angesprochen. Diese Themen befassen sich nicht mit planungsrechtlichen Belangen und werden daher als nicht relevant für den Bebauungsplan „Kugelfang West" erachtet.

Herr StR Lohde erinnert daran, dass es bei diesem Gebiet in der Vergangenheit von der Stadt sehr restriktive und genaue Vorgaben für Grundstückseigentümer gab und nun ist alles obsolet, da es sich hierbei nun um ein neues Gebiet handelt. Diese Vorgehensweise könnte bei diversen Anwohnern auf Unverständnis stoßen.

Herr Reize antwortet, dass der Verwaltung diese Tatsache durchaus bewusst ist und führt aus, dass die Grundstücke zum Grünlandpreis und nicht zum Baulandpreis erworben wurden. Geplant ist, bei grünplanerischen, gärtnerischen oder Freisitz-Nutzungsanfragen von Grundstückseigentümern großzügig zu reagieren, allerdings nicht bei baulichen Entwicklungsanfragen wie Ackerflächen etc.

Beschluss:

Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

Ja-Stimmen: 14
Nein-Stimmen: 0

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN:

B 1 Von folgenden Behörden und Trägern öffentlicher Belange sind Äußerungen oder Anregungen eingegangen, jedoch sind keine erkennbaren oder schutzwürdigen Belange betroffen bzw. wurden die Belange ausreichend gewürdigt

- Punkt 7 - DB Service Immobilien GmbH, Niederlassung München,17.09.2018
- Punkt 9 – Deutsche Telekom AG, Niederlassung Gersthofen, 21.11.2018
- Punkt 10 – Energie Südbayern GmbH, 03.06.2019
- Punkt 14 – Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH vom 17.06.2019

Ratsinformationssystem

- Punkt 23 – Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co KG vom 05.10.2018 und 25.06.2019
- Punkt 46 - Bundeswehr, 10.09.2018

Beschluss:

Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.

Ja-Stimmen: 14
Nein-Stimmen: 0

B 2 Behörden und Träger öffentlicher Belange, von denen Äußerungen oder Anregungen eingegangen sind, die im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen sind

Punkt 1
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (07.09.2018)

- **Angrenzende landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzte Flächen**
- **Ausgleichskonzept**

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

Ja-Stimmen: 14
Nein-Stimmen: 0

Punkt 4
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (01.10.2018 und 26.06.2019)

Bodendenkmal

Beschluss:

Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

Ja-Stimmen: 14
Nein-Stimmen: 0

Stadtkanzlei 31.08.2020

Punkt 5
Bund Naturschutz e.V. (08.09.2018)

Radverkehr

Herr StR Götz findet es schade, dass den diversen Vorschlägen der Vergangenheit zum Thema Radverkehr von der Verwaltung nie Rechnung getragen wurde. Daher werden er und seine Fraktion diesem Beschlussvorschlag nicht zustimmen. Er bedauert, dass hier der Radweg im Nichts endet und befürwortet eine vollwertige Berücksichtigung des Radverkehrs.

Herr StR Pötzsch befürchtet in ein paar Jahren wieder Platzprobleme, da Fakten geschaffen wurde, die man dann nicht mehr ändern kann. Daher bittet er darum, diese Planung nochmals zu überdenken und entsprechend zu ändern.

Herr Reize wirft ein, dass im Bebauungsplan planerisch ermöglicht wurde, den bisherigen Straßenraum nach Westen um ca. 2,50 m zu Gunsten eines Gehwegs zu verbreitern. Dieser soll im 1. Schritt noch nicht realisiert, sondern nur frei gehalten werden. Bei Bedarf könnte ein Gehweg umgesetzt werden mit Radfahrer frei. Eine andere Möglichkeit wäre ein Schutzstreifen auf der Westseite für Radfahrer bei der 6,50 m verbleibenden Fahrbahn.

Stadtrat 31.08.2018

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

Ja-Stimmen: 7
Nein-Stimmen: 7
Der Beschlussvorschlag ist somit abgelehnt!

Herr Kieser ergänzt, dass bei Bebauungsplänen die einen längeren Zeitraum zur Genehmigung benötigen, oft kein Einfluß mehr zur Korrektur besteht. Dies ist hier der Fall, da in diesem Gebiet bereits gebaut wird.

Herr Reize antwortet auf die Frage von Herrn Kieser, dass eine Planung zur Erweiterung des Straßenraums nach Westen hin faktisch nicht mehr möglich ist.

Herr StR Stockinger informiert, dass die damaligen Überlegungen dergleichen waren, dass auf der Westseite 2,50 m als Grünstreifen verwendet werden, der bei Bedarf als Fahrrad- und Gehweg umfunktioniert werden könnte. Auf der Ostseite ist bereits ein 2,50 m breiter Weg und zwischen Straße und Straßenbefestigung befindet sich ein Grünstreifen mit Bäumen (Allee). Aufgrund der Fertigstellung der alten Maisacher Umfahrung, kann man komplett mit dem Fahrrad oder landwirtschaftlichen Maschinen um den ganzen Fliegerhorst herum fahren. Herr Stockinger sieht lediglich sonntags Radfahrer und wochentags gar keine. Daher findet er es überflüssig, den eingeplanten Grünstreifen als Rad- oder Gehweg umzubauen.

Herr 2. Bgm. Stangl bittet die Verwaltung, bis zur nächsten Stadtratssitzung zu prüfen, welche Alternativen und Gestaltungsmöglichkeiten bestehen.

Punkt 20
Handwerkskammer für München und Oberbayern (08.10.2018 und 28.06.2019)

- **Zulässige Wohnnutzungen**
- **Einzelhandel**

Beschluss:

Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

Ja-Stimmen: 13
Nein-Stimmen: 0
(Herr StR Schilling war bei der Abstimmung nicht anwesend)

Punkt 22
Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern (26.06.2019)

Notwendigkeit eines Gewerbegebietes ohne immissionsschutzrechtliche Einschränkung

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

Ja-Stimmen: 13
Nein-Stimmen: 0
(Herr StR Schilling war bei der Abstimmung nicht anwesend)

Punkt 26
Kreisbrandrat Hr. Hubert Stefan, Maisach (21.09.2018)

Einhaltung der Hilfsfrist

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wird nicht geändert; der textliche Hinweis Nr. 2.7 wird redaktionell ergänzt.

Ja-Stimmen: 14
Nein-Stimmen: 0

Stadtrat 30.07.2020

Punkt 30
Landratsamt Fürstenfeldbruck (23.08.2018 und 24.06.2019 und 27.06.2019)

- **Ortsplanung**
- **Naturschutz**
- **Grünordnung**
- **Kreisstraßenverwaltung**

- **Begründung**
- **Ergänzende Hinweise / keine Einwände**

Herr StR Brückner findet es schade, dass die Verwaltung der Anmerkung des Landratsamtes bzgl. der Anzahl der Bäume nicht entgegen kommt. Weiterhin findet er die Anregung des Landratsamtes bzgl. Heister nicht im Text der Verwaltung.

Herr Reize antwortet, dass die redaktionellen Hinweise im Text noch geändert werden, daher ist es in dem ausgereichten Entwurf noch nicht enthalten. Die Stellungnahme bzgl. der Anzahl der Bäume wurde bereits zum Billigungsbeschluss vom Landratsamt eingereicht. Im Rahmen des Verfahrens hat sich die Verwaltung jedoch entschieden, den Berechnungsschlüssel so zu belassen.

Stadtverwaltung 31.08.2020

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

Ja-Stimmen: 14
Nein-Stimmen: 0

Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanung, München (13.09.2018 und 24.05.2019)

Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

Ja-Stimmen: 13
Nein-Stimmen: 0
(Herr StR Kellerer war bei der Abstimmung nicht anwesend)

Punkt 44
Wasserwirtschaftsamt München (12.09.2018 und 05.06.2019)

- **Altlastenverdachtsfläche**
- **Geländeauffüllung**
- **Starkregenereignisse**
- **Umgang mit wassergefährdenden Stoffen**

Herr StR Stockinger informiert, dass die Staatsregierung vor kurzem erlassen hat, bei den genannten Fällen Recyclingmaterial zu verwenden. Dies wäre umweltfreundlicher und umweltschonender als wenn frisches bzw. sauberes Kiesmaterial unter der Betonplatte verwendet wird.

Herr Schnödt wirft ein, dass die Stellungnahme vom Wasserwirtschaftsamt für den Planungs- und Bauausschuss vor dem neuen Regierungsbeschluss in der Verwaltung eingegangen ist. Er schlägt daher vor, mit dem Wasserwirtschaftsamt diesbezüglich nochmal Kontakt aufzunehmen.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

Ja-Stimmen: 13
Nein-Stimmen: 0
(Herr StR Kellerer war bei der Abstimmung nicht anwesend)

Stadtrat 31.08.2020

Punkt 47
Umweltbeirat (05.10.2018)

- **Verkehrserschließung**
- **Grünplanung**
- **Energiekonzept**
- **Emissionen**
- **Geländeauffüllung**

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

Ja-Stimmen: 13
Nein-Stimmen: 1

III. Beschlussvorschlag für die abschließende Abwägung

- **Öffentlichkeit**
- **Ortsrandgrün**
- **Maß der baulichen Nutzung**
- **Geh- und Radwege**
- **Auswirkungen des Gewerbegebietes auf bestehende Gewerbegebiete**
- **Beteiligungsmöglichkeiten von Bürgern im Bauleitplanverfahren**
- **Kommunale Planungshoheit**
- **Ausgleichsflächen**

- **Bodendenkmal (LfD)**
- **Fußgänger und Radfahrer**
- **Zulässigkeit von Wohnnutzungen**
- **Zulässige Emissionen**
- **Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen**
- **Einhaltung der Hilfsfrist**
- **Ortsplanung**
- **Grünordnung**
- **Geländeauffüllung**

Stadtrat 31.08.2020

Beschluss:

Der abschließenden Abwägung wird zugestimmt.

Ja-Stimmen: 7
Nein-Stimmen: 7
Der Beschlussvorschlag ist somit abgelehnt.

Herr StR Lohde bittet für die kommende Stadtratssitzung um eine detailliertere Darstellung der Radwegeverbindung inkl. einer Fortführung Kugelfang, Wertstoffhof etc., ebenso eine Fortführung des Radweges unter Berücksichtigung der bestehenden problematischen Parksituation.

Die Mitglieder des Planungs- und Bauausschusses kommen zu folgendem

geänderten Gesamtbeschluss:

Der Planungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Unter Bezugnahme auf die vorberatenden Einzelbeschlüsse den abschließenden Empfehlungsbeschluss des Planungs- und Bauausschuss wird der Bebauungsplan 96/2 „Kugelfang West“ nach abschließender Abwägung der öffentlichen und privaten Belange als Satzung beschlossen.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, erforderliche redaktionelle und formale Änderungen im Rahmen der Beschlusslage vorzunehmen. Der Bebauungsplan 96/2 „Kugelfang West“ trägt das Datum der Sitzung des Stadtrats, den 23.06.2020.

3. Die in der Beschlussvorlage auf Seite 13 Punkt 5 vorgeschlagenen Änderungen werden berücksichtigt.

Ja-Stimmen: 14
Nein-Stimmen: 0

Für die Richtigkeit des Auszuges:
Fürstenfeldbruck, 14.07.2020

Angelika Guggenmos
Schriftführerin

gez. Christian Stangl
2. Bürgermeister

Stadtrat 31.08.2020

TOP Ö 5

H. Reize

Auszug
aus der Niederschrift über die
42. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses
vom 14.03.2018

Ausschussmitglieder:
Herr Erhard Baumann; Herr Tommy Beer; Herr Karl Danke; Herr Markus Droth; Herr Prof. Dr. Rolf Eissele; Frau Gabriele Fröhlich; Herr Johann Schilling; Herr Ulrich Schmetz; Herr Christian Stangl; Herr Georg Stockinger; Herr Dr. Andreas Ströhle; Herr Prof. Dr. Klaus Wollenberg; Frau Dr. Alexa Zierl;

Beratungspunkt (öffentlich):

TOP 3	**Bebauungsplan Nr. 96/2 Kugelfang-West; Aufstellungsbeschluss, Beschluss Vorentwurf**

Sachvortrag:

Der vom **Bauamt** dargestellte Sachverhalt, Beschlussvorlage-Nr. 1277/2017 vom 27.06.2017 (Anlagen Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan; Ausschnitt Flächennutzungsplan Neuaufstellung Entwurf 2008; Lageplan mit Geltungsbereich Bebauungsplan; Lageplan Bebauungsplan Vorentwurf) dient den Ausschussmitgliedern als Diskussionsgrundlage.

95

Frau StRin Dr. Zierl moniert, dass nur ein einseitiger Gehweg auf der Ostseite der Straße Am Kugelfang vorgesehen ist. Weiterhin interessiert sie, ob im westlichen Bereich aufgrund des Straßenquerschnitts ausreichend Platz für einen Grünstreifen vorhanden wäre und welche Art von Gewerbe angesiedelt werden soll.

Herr Reize erklärt, dass gegebenenfalls bei einem Straßenquerschnitt von 7 m (wird noch geprüft) statt 6,50 m der Grünstreifen etwas schmäler ausfallen würde. Im Bebauungsplan sind insgesamt 13,40 m vorgesehen. Bezüglich der Gewerbeansiedlung sind mehrere Interessenten vorhanden.

Der in den Zuschauerreihen anwesende **Herr Lackerschmid, Industha** ergänzt, dass der Auftrag bereits erteilt wurde, die Gewerbegrundstücke zu verkaufen. Gleichzeitig wird eine Anzeige geschalten, dass landwirtschaftliche Flächen gesucht werden. Die Industha besitzt eine Interessentendatei mit 55 Interessenten und dadurch benötigten 155.000 qm Fläche. Alle Interessenten wurden für die zur Verfügung stehenden 13.500 qm angeschrieben, ob Interesse besteht und was sie bei welcher Preisvorstellung umsetzen würden.

Herr StR Stockinger wirft ein, dass im Zuge der geplanten Umgehungsstraße nach Maisach ein Tunnel vorgesehen ist, bei dem ebenfalls eine Fahrradverbindung eingeplant wird.

Herr 2. Bgm. Götz ist überzeugt davon, dass die alte Verbindungsstraße von Maisach nach FFB eine überregional sehr wichtige Verbindungsstraße für den Radverkehr wird.

Herrn StR Danke interessiert, weshalb der auf der alten Verbindungsstraße bestehende Radweg nicht bis nach FFB weiter geführt wird.

Herr Reize erwidert, dass die jetzige Planung an dieser Stelle aufgrund der Sackgasse keinen Radweg vorsieht.

Frau StRin Dr. Zierl bittet darauf zu achten, dass vom Straßenrand zum Gebäude ein Abstand von 5 m eingehalten wird.

Für **Herrn 2. Bgm. Götz** ist das geplante Trenngrün von 10 m am Westrand des Gebietes enorm wichtig.

Herr StR Schmetz bittet zur einfacheren Vorbereitung auf die entsprechende Thematik, künftig darauf zu achten, bei den Beschlussvorschlägen die entsprechenden Lagepläne mit aufzuführen.

Für **Herrn 2. Bgm. Götz** ist es nicht nachvollziehbar, weshalb nicht im Vorfeld entlang des Grundstücks ein Gehweg vorgesehen wird. Im südlichen Bereich sollte zumindest ein Schutzstreifen für Radfahrer eingeplant werden.

Herr StR Stockinger wirft ein, dass in diesem Bereich kaum Personen vorhanden sind.

Frau StRin Dr. Zierl stellt den Änderungsantrag, dass der Bebauungsplan geändert wird und auf beiden Seiten ein Grünstreifen zu Lasten der Baufläche realisiert wird.

Frau StRin Fröhlich schlägt vor, abzuwarten, bis bekannt ist, welche Firmen sich mit welchem Gewerbe ansiedeln wollen, um im weiteren Verfahren entsprechende Änderungen einzubringen.

Herr Lackerschmid erklärt, dass nach seinem Kenntnisstand, sowie Bestandsplänen eines Ing.büros, von der Straßenkante Richtung Westen bis zur Grundstückskante ein Abstand von 2,30 m bis 2,40 m vorhanden ist. Hierfür ist geplant, die techn. Infrastruktur zu verlagern. Er betont, dass es für die Verhandlungen mit Interessenten erforderlich ist, zu wissen, welche qm-Fläche er für welches Gewerbe verkaufen kann. Er sieht in diesem Bereich, ebenso wie Herr StR Stockinger, nie Fußgänger. Allerdings werden die Gehwege von PKW's zugeparkt. Er befürchtet, ohne entsprechende Anordnung und ständige Verkehrskontrollen wird ein zusätzlicher Gehweg ebenfalls zugeparkt werden.

Herr 2. Bgm. Götz wirft ein, man könnte dem evtl. entgegenwirken, indem davor ein Grünstreifen versehen wird.

Nach eingehender Diskussion der StRe Baumann, Dr. Zierl, Stockinger, Danke, Fröhlich, Schilling, Schmetz und Stangl, lässt **Herr 2. Bgm. Götz** über den Antrag von Frau StRin Dr. Zierl abstimmen:

0078 80 Ts
Feldkirchen

Antrag von Frau StRin Dr. Zierl:

Auf der westlichen Seite (der Straße Am Kugelfang) ist im gleichen Querschnitt ein Grünstreifen und Gehweg vorzusehen, wie auf der östlichen Seite.

Ja-Stimmen: 3
Nein-Stimmen: 12

Der Antrag ist somit abgelehnt.

Die Mitglieder des Planungs- und Bauausschusses kommen auf Vorschlag von Herrn StR Schmetz zu folgendem

<u>geänderten Beschluss:</u>

Der Planungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat:

1. Für das in beiliegendem Lageplan **(Anlage 3)** bezeichnete Gebiet wird der Bebauungsplan Nr. 96/2 "Kugelfang-West" aufgestellt.
2. Dem vorgelegten Vorentwurf des Bebauungsplans (Planzeichnung, **Anlage 4**) wird zugestimmt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage der Planzeichnung einen Bebauungsplan-Vorentwurf auszuarbeiten und nach vorliegender Unterschrift des ersten städtebaulichen Vertrags durch die vom Baurecht Begünstigten die (frühzeitige) Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Der Vorentwurf des Bebauungsplans trägt das Datum der Sitzung des Stadtrats, den 20.03.2018.

Ja-Stimmen: 14
Nein-Stimmen: 1

Für die Richtigkeit des Auszuges:
Fürstenfeldbruck, 04.04.2018

Angelika Guggenmos
Schriftführerin

gez. Christian Götz
2. Bürgermeister

Ratsinfo

Stadtrat
31.08.2020

TOP Ö 5

Auszug
aus der Niederschrift über die
49. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des
Stadtrates vom 20.03.2018

Vorsitzender, Oberbürgermeister:
Herr Erich Raff;
2. Bürgermeister:
Herr Christian Götz;
3. Bürgermeisterin:
Frau Karin Geißler;
Stadträte:
Herr Herwig Bahner; Herr Erhard Baumann; Herr Tommy Beer; Herr Albert Bosch; Frau Claudia Calabrò; Herr Karl Danke; Herr Willi Dräxler; Herr Markus Droth; Frau Gabriele Fröhlich; Herr Peter Glockzin; Herr Jan Halbauer; Herr Philipp Heimerl; Herr Franz Höfelsauer; Frau Beate Hollenbach; Herr Martin Kellerer; Frau Dr. Birgitta Klemenz; Frau Hermine Kusch; Herr Andreas Lohde; Herr Franz Neuhierl; Herr Michael Piscitelli; Herr Dieter Pleil; Herr Mirko Pötzsch; Herr Klaus Quinten; Herr Johann Schilling; Herr Ulrich Schmetz; Herr Walter Schwarz; Herr Christian Stangl; Herr Georg Stockinger; Herr Jens Streifeneder; Herr Dr. Andreas Ströhle; Herr Florian Weber; Frau Irene Weinberg; Herr Prof. Dr. Klaus Wollenberg; Frau Dr. Alexa Zierl;

Beratungspunkt (öffentlich):

TOP 5	**Bebauungsplan Nr. 96/2 Kugelfang-West; Aufstellungsbeschluss, Beschluss Vorentwurf**

Sachvortrag:

Der Sachvortrag Nr. 1277/2017 vom 27.06.2018 „Bebauungsplan Nr. 96/2 Kugelfang-West; Aufstellungsbeschluss, Beschluss Vorentwurf (Anlage 1 Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan; Anlage 2 Ausschnitt Flächennutzungsplan Neuaufstellung Entwurf 2008; Anlage 3 Lageplan mit Geltungsbereich Bebauungsplan; Anlage 4 Lageplan Bebauungsplan Vorentwurf)“ dient dem Gremium als Diskussionsgrundlage.

Herr **2. Bgm. Götz** bringt zum Ausdruck, dass aus gestalterischen und sicherheitstechnischen Aspekten ein Gehweg mit Grünstreifen im Gewerbegebiet Kugelfang-West eingeplant werden sollte. Die anzusiedelnden Betriebe stellen Betriebswohnungen zur Verfügung, deshalb sollte die Sicherheit der Bewohner des Gewerbegebiets gewährt sein. Bisher ist es nicht vorgesehen, entlang der Straße einen Gehweg einzuplanen, sondern lediglich einen Grünstreifen von einer Breite von 2,40 m. Dieser kann bei Bedarf in einen Gehweg umgewandelt werden. Herr 2. Bgm. Götz bittet um Zustimmung, dass bei den Planungen ein Gehweg berücksichtigt wird.

Frau **StR’in Dr. Zierl** stellt den Änderungsantrag, dass auf der westlichen Seite im gleichen Querschnitt ein Grünstreifen und Gehweg vorgesehen wird, wie auf der östlichen Seite.

Entwurf 80.3 Kellerer

Herr **StR Streifeneder** findet, dass ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden sollte. Es wird aktuell schon über Gehwege und Radwege diskutiert, obwohl noch kein Bebauungsplan vorhanden ist. Es wäre günstig gewesen, den Unterlagen einen Hinweis hinzuzufügen, dass der Flächennutzungsplan parallel geändert wird. Es ist so, dass der demokratische Zustimmungsprozess übersprungen wird, da den Vorschlägen der Verwaltung zugestimmt wird. Das Gewerbegebiet Hasenheide wird momentan nicht vernünftig genutzt. Der Flächennutzungsplan sollte genauer und regelmäßiger überprüft werden und er bittet zu überlegen, wie die künftigen Planungen ablaufen sollen.

Herr **Oberbürgermeister Raff** kann die Gedanken von StR Streifeneder nicht nachvollziehen. Die Bebauung des Grundstücks Kugelfang wurde im Oktober in die Prioritätenliste 1 vom Stadtrat aufgenommen, da dringend Gewerbeflächen benötigt werden.

Herr **StR Schmetz** plädiert dafür, den heutigen Beschluss zu verabschieden, damit der Bebauungsplanentwurf auf den Weg gebracht werden kann. Es werden Betriebsinhaberwohnungen vorhanden sein. Dazu muss man wissen, dass das Gewerbegebiet ausschließlich dem Gewerbe vorbehalten ist und nur in Ausnahmefällen Wohnungen errichtet werden können. Somit darf man nicht die gleichen Erwartungen wie in einem Wohngebiet haben. Zum Anderen ist die Straße zum Kugelfang wenig befahren, sodass es für einen Anwohner nicht gefährlich werden wird. Er empfiehlt mit dem jetzigen Entwurf des Bebauungsplans ins Verfahren zu gehen.

Herr **StR Lohde** erinnert daran, dass Gewerbeflächen dringend gebraucht werden. Er kann nicht erkennen, dass das Verfahren zu schnell geht. Die Flächen sollen optimiert und sparsam verwendet werden. Die Verwaltung wird den Auftrag des Gremiums berücksichtigen. Es gibt andere Gebiete in Fürstenfeldbruck, in denen dringend zwei Gehwege gebraucht werden.

Herr **StR Bahner** ist der Auffassung, dass das Verfahren fortgeführt werden soll. Er äußert seine Anmerkungen zur Gestaltung der Westseite des Kugelfangs. Die Gewerbeflächen sollten größer sein als die von der Planung auferlegten Erschließungswege und Grünflächen. Er ist der Meinung, dass sich Betriebe finden lassen, die zu den schon vorhandenen Unternehmen passen. Die meisten Leute werden zu den Betrieben mit motorisierten Fahrzeugen kommen. Auch für die An- und Ablieferung wird eine große Straßenfläche gebraucht. Er ist nicht der Auffassung, dass ein zweiter Gehweg notwendig ist.

Herr Kieser äußert, dass die Erforderlichkeit der Bauleitplanung in der Überlegung berücksichtigt wird. Dass die Stadt dringenden Bedarf an Gewerbeflächen hat, ist unstrittig. Es lässt sich aktuell nicht ändern, dass Teile in der Hasenheide als Parkplatz genutzt werden. Wenn ein Grundstückseigentümer den Planungen seitens der Stadt nicht zustimmt, kann auch eine Nutzung des Grundes nicht geändert werden. Der Freistaat möchte zuerst das Eich- und Beschussamt bauen, bevor er seine Flächen anderweitig zu Verfügung stellt. Die Grundstücke des nördlichen Kugelfangs wollen die Erbengemeinschaften weder an die Stadt noch an die Industha verkaufen. Für Gewerbebauten müssen entsprechende Flächen zur Verfügung stehen.

Herr **StR Stockinger** fügt an, dass es auch in anderen Gewerbegebieten mit einseitigem Gehweg gut funktioniert.

Öffentliche Informationsvorlage

Herr **StR Baumann** spricht die parallele Änderung des Flächennutzungsplans an. Es sollte darüber nachgedacht werden, ob man den Flächennutzungsplan auch nach dem Aufstellungsbeschluss noch beschließen kann. Um den Gehweg einplanen und die Gleichwertigkeit der beiden Straßenteile herstellen zu können, soll das Gewerbegebiet weiter in den Westen verschoben werden.

Herr **StR Pötzsch** setzt sich dafür ein, dass eine vernünftige Infrastruktur geschaffen wird. Er empfindet die beidseitige Fußwegbebauung als gut.

Herr Kornacher möchte darauf hinweisen, dass der Stadtrat die Aufstellung des Flächennutzungsplans schon beschlossen hat. Bei dem damaligen Beschluss wurden bewusst noch nicht die Beschlüsse der Bebauungsplanentwürfe beigefügt, da die Grundstücksverhandlungen noch liefen.

Herr **StR Dr. Stöhle** stimmt dem Beschluss zu, wenn sich das Gebiet in diesem Bereich verschiebt. Er ist der Ansicht, dass ein Gehweg samt Grünstreifen dem Gewerbegebiet optisch gut tun wird. Wenn die Flächen für die Durchfahrt fehlen, fände er dies eher suboptimal. Er möchte, dass der Antrag von Frau StR'in Dr. Zierl auf eine Verschiebung des Gebiets erweitert wird.

Herr **2. Bgm. Götz** antwortet, dass der Antrag relativ offen gehalten ist und darüber in einem nächsten Planungs- bzw. Abstimmungsschritt entschieden werden kann.

Herr **StR Danke** möchte die Aufmerksamkeit auf die Radwegeverbindung richten. Der Radweg geht in der Innenstadt los, durch das Gewerbegebiet des Kugelfangs bis nach Maisach. Im südlichen Bereich des Kugelfangs sollte auf die Entstehung der Radwege geachtet werden.

Herr **StR Schmetz** möchte darauf hinweisen, dass der Antrag im Planungs- und Bauausschuss abgelehnt wurde. Der Tagesordnungspunkt soll nach der Empfehlung des Planungsausschusses beschlossen werden.

Herr **StR Neuhierl** regt an, die Beschlussfassung darauf zu beschränken, den Bebauungsplan auf den Weg zu bringen und den Rest, einschließlich des Antrages von Frau StR'in Dr. Zierl, in den Fachausschuss zu verweisen. Er verweist auf den Tatbestand, dass die alte Maisacher Straße für den Kraftfahrverkehr gesperrt ist. Bis zur Abstimmung mit Maisach sollten die Planungsmöglichkeiten offen gehalten werden.

Herr **Oberbürgermeister Raff** erklärt, dass Fürstenfeldbruck für das vorhandene nördliche Grundstück ein Zufahrtsrecht beantragt hat. Maisach gibt jedoch hierfür nichts her und somit wird die alte Maisacher Straße gesperrt bleiben.

Frau **StR'in Dr. Zierl** äußert, dass die Verbindung von Fürstenfeldbruck nach Maisach mit dem Fahrrad im Landkreis-Radwegekonzept eingetragen ist. Der Platz für einen Fußweg im östlichen Kugelfang ist vorhanden. Sie bittet darum, dass dieser auch mit eingeplant und somit ihrem Antrag zugestimmt wird. Je später man in das Bebauungsplanverfahren Vorschläge einbringt, desto unwahrscheinlicher ist es, dass sie durch kommen.

02.06.2020 Tag 4 Papers

Herr Oberbürgermeister Raff lässt über den Änderungsantrag von Frau StR'in Dr. Zierl abstimmen:

Ja-Stimmen: **16**
Nein-Stimmen: **21**

Der Antrag ist somit abgelehnt.

Es ergeht folgender

Geänderter Beschluss:

1. Für das in beiliegendem Lageplan **(Anlage 3)** bezeichnete Gebiet wird der Bebauungsplan Nr. 96/2 "Kugelfang-West" aufgestellt.
2. Dem vorgelegten Vorentwurf des Bebauungsplans (Planzeichnung, **Anlage 4**) wird zugestimmt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage der Planzeichnung einen Bebauungsplan-Vorentwurf auszuarbeiten und nach vorliegender Unterschrift des ersten städtebaulichen Vertrags durch die vom Baurecht Begünstigten die (frühzeitige) Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Der Vorentwurf des Bebauungsplans trägt das Datum der Sitzung des Stadtrats, den 20.03.2018.

Stadtratssitzung 31.08.2020

Ja-Stimmen: **33**
Nein-Stimmen: **3**

Für die Richtigkeit des Auszuges:
Fürstenfeldbruck, 16.04.2018

Michaela Landmann
Schriftführerin

gez. Erich Raff
Oberbürgermeister

TOP Ö 5

Auszug
aus der Niederschrift über die
58. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses
vom 10.04.2019

Vorsitzender, Oberbürgermeister:
Herr Erich Raff;
Ausschussmitglieder:
Herr Tommy Beer; Herr Karl Danke; Herr Markus Droth; Herr Prof. Dr. Rolf Eissele; Frau Gabriele Fröhlich; Herr Christian Götz; Herr Michael Piscitelli; Herr Dr. Andreas Rothenberger; Herr Johann Schilling; Herr Ulrich Schmetz; Herr Christian Stangl; Herr Georg Stockinger; Herr Prof. Dr. Klaus Wollenberg; Frau Dr. Alexa Zierl;

Beratungspunkt (öffentlich):

TOP 3	**Bebauungsplan Nr. 96/2 Kugelfang-West; Billigungsbeschluss**

Sachvortrag:

Die bereits zur Sitzung am 13.03.2019 ausgereichte Beschlussvorlage Nr. 1726/2019 (Anlagen: Beschlussbuchauszüge PBA 14.03.2018 und Stadtrat 20.03.2018, Bebauungsplan Nr. 96/2 Entwurf vom 20.03.2018, Stellungnahmen der Behörden/sonstigen TÖB/Bürger, Bebauungsplan Nr. 96/2 Lageplan vorläufiger Entwurf) sowie die Ausführen von **Herrn Reize** zu den Ergebnissen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung dienen den Ausschussmitgliedern als Diskussionsgrundlage.

Stadt Bretten 07.05.2019

Stadtrat Danke bringt sein Unverständnis darüber zum Ausdruck, dass auf dem Radweg nach Maisach in diesem Straßenbereich kein entsprechend breiter Gehweg mit Freigabe für den Radverkehr vorgesehen ist.

Für **Stadträtin Dr. Zierl** ist nicht nachvollziehbar, weshalb der westlich der Straße Am Kugelfang vorgesehene Gehweg nicht von vornherein realisiert wird und kündigt an, sollte es hierfür keinen plausible Erklärung geben, einen entsprechenden Antrag zu stellen.

Herr Reize erklärt, dass es sich bei dem ca. 100 m langen Abschnitt nördlich der Frauenhoferstraße um eine Sackgasse handelt, so dass von einer geringen Verkehrsbelastung auszugehen ist und eine Führung der Radfahrer im Mischverkehr für vertretbar erachtet wird.

Stadträtin Fröhlich hinterfragt die Ziff. 2.2.1 der textlichen Festsetzungen „Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben als Ausnahme“ und möchte wissen, warum überhaupt Einzelhandel in diesem Bereich zugelassen werden soll. Laut **Herrn Reize** lässt der Bebauungsplan bisher diese Möglichkeit in Ausnahmefällen zu, jedoch kann diese Festsetzung auch gern entfallen. Die Ausschussmitglieder einigen sich darauf, die Festsetzung beizubehalten. Des Weiteren erscheint **Stadträtin Fröhlich** die unter Ziff. 2.2.1 „Zulässigkeiten von Wohnungen“ die Größe einer Wohnung von 130 m² überdimensioniert. **Herr Reize** weist darauf hin, dass es sich um eine Maximalgröße handelt und damit verhindert werden soll, dass das Gewerbe in einem Unterverhältnis zum Wohnen steht und somit der Missbrauch eines Gewerbegebietes unterbunden wird.

Weiterhin bittet **Stadträtin Fröhlich** darum, die Ziff. 11.3.1 zu ergänzen, so dass „..Von diesen 20 % sind mind. 75 % mit heimischen und **hitzeresistenten** Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen." Mit dem Hinweis, dass es auch einheimische Gehölze gibt, die hitzeresistenter sind wird laut **Herrn Kornacher** die Anregung aufgenommen und nach einer geeigneten Formulierung gesucht.

Stadtrat Droth nimmt Bezug auf die von Stadträtin Fröhlich angesprochene Festlegung unter Ziff. 2.2.1 und bittet diesbezüglich um die bislang gängige Formulierung „dass Einzelhandel nur in Verbindung mit Gewerbetrieben zulässig und innenstadtrelevantes Sortiment und großflächiger Einzelhandel ausgeschlossen ist." konsequenterweise beizubehalten. Herr Kornacher bedankt sich für den Hinweis, welcher aufgenommen wird.

Nach weiteren Ausführungen zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange, weist **Herr Reize** darauf hin, dass die Stadtwerke nach Abschluss des Verfahrens festgestellt haben, in diesem Bereich eine Trafostation zu benötigen. Deshalb schlägt die Verwaltung ergänzend zur ausgereichten Sitzungsvorlage vor, im nördlichen Bereich die Errichtung der Trafostation zu ermöglichen und im Bebauungsplan-Entwurf aufzunehmen.

Stadträtin Dr. Zierl regt an, die Festsetzungen zur Dachbegrünung (Ziff. 2.12 unter C. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen), wie folgt zu ergänzen: „Es wird angeregt, insbesondere aus Gründen der Ökologie und des Gebäudeklimas, Dächer mit extensiver **insektenfreundlicher** Dachbegrünung **in Kombination mit Solaranlagen** auszubilden." Zu Ziff. 2.5.3 „Fassadenbegrünung" regt sie folgende Ergänzung an: „Es wird angeregt, wo technisch und gestalterisch möglich, die Fassaden zu begrünen **und Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter vorzusehen**."
Nach kurzer Aussprache bezüglich der von Stadträtin Dr. Zierl vorgebrachten Anregungen wird sich geeinigt, die Ergänzungen in den Festsetzungen nicht aufzunehmen, jedoch wird die Verwaltung gebeten, in den Bauberatungen den Bauwerbern diesbezügliche Empfehlungen zu geben.

Abschließend stellt **Stadträtin Dr. Zierl** den Antrag, den Beschlussvorschlag um eine weitere Ziffer 3 zu ergänzen: „In den städtebaulichen Vertrag wird aufgenommen, dass auf der Westseite der Straße Am Kugelfang ein Gehweg sofort anzulegen und für Radfahrer freizugeben ist." Ihren Antrag begründet sie mit der Befürchtung, dass die zunächst vorgesehene Grünfläche zum Parken verwendet wird.
Oberbürgermeister Raff betont, dass ein nicht benutzter und geteerter Gehweg erst recht zum Parken einlädt.

Stadtrat Danke regt an, zumindest auf der Ostseite der Straße am Kugelfang einen Schutzstreifen für Radfahrer aufzunehmen. **Stadtrat Schmetz** weist darauf hin, dass dieser Bereich nicht Inhalt des vorliegenden Bebauungsplanumgriffes ist.

Zu Ziff. 1 des Beschlussvorschlages beantragt **Stadtrat Schmetz** folgende Ergänzung: „Der Entwurf zum Bebauungsplan 96/2 „Kugelfang-West" **(gemäß Anlage 4)** wird mit den in der Sitzungsvorlage aufgezeigten Änderungen gebilligt."
Oberbürgermeister Raff weist darauf hin, dass in Beschlussziffer 1 das Datum der heutigen Sitzung anzupassen ist.

Unter Einbeziehung der vorgebrachten Änderungsanträge von Stadträtin Dr. Zierl sowie von Stadtrat Schmetz formuliert **Oberbürgermeister Raff** folgenden

Stadtbau Trier

Geänderter Beschluss:

1. Der Entwurf zum Bebauungsplan 96/2 „Kugelfang-West“ **(gemäß Anlage 4)** wird mit den in der Sitzungsvorlage aufgezeigten Änderungen gebilligt. Er trägt das Datum der Planungs- und Bauausschuss-Sitzung, den 10.04.2019.

   Ja-Stimmen 15
   Nein-Stimmen 0

2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

   Ja-Stimmen 15
   Nein-Stimmen 0

3. **Die Verwaltung wird beauftragt, im städtebaulichen Vertrag zu vermerken, dass auf der Westseite der Straße Am Kugelfang ein Gehweg sofort angelegt wird und für Radfahrer freizugeben ist.**

   Ja-Stimmen 5
   Nein-Stimmen 10
   (Damit ist der Antrag abgelehnt.)

Stadtarchiv 31.08.2020

Für die Richtigkeit des Auszuges:
Fürstenfeldbruck, 26.02.2020

R. Schmid

Ramona Schmid
Schriftführerin

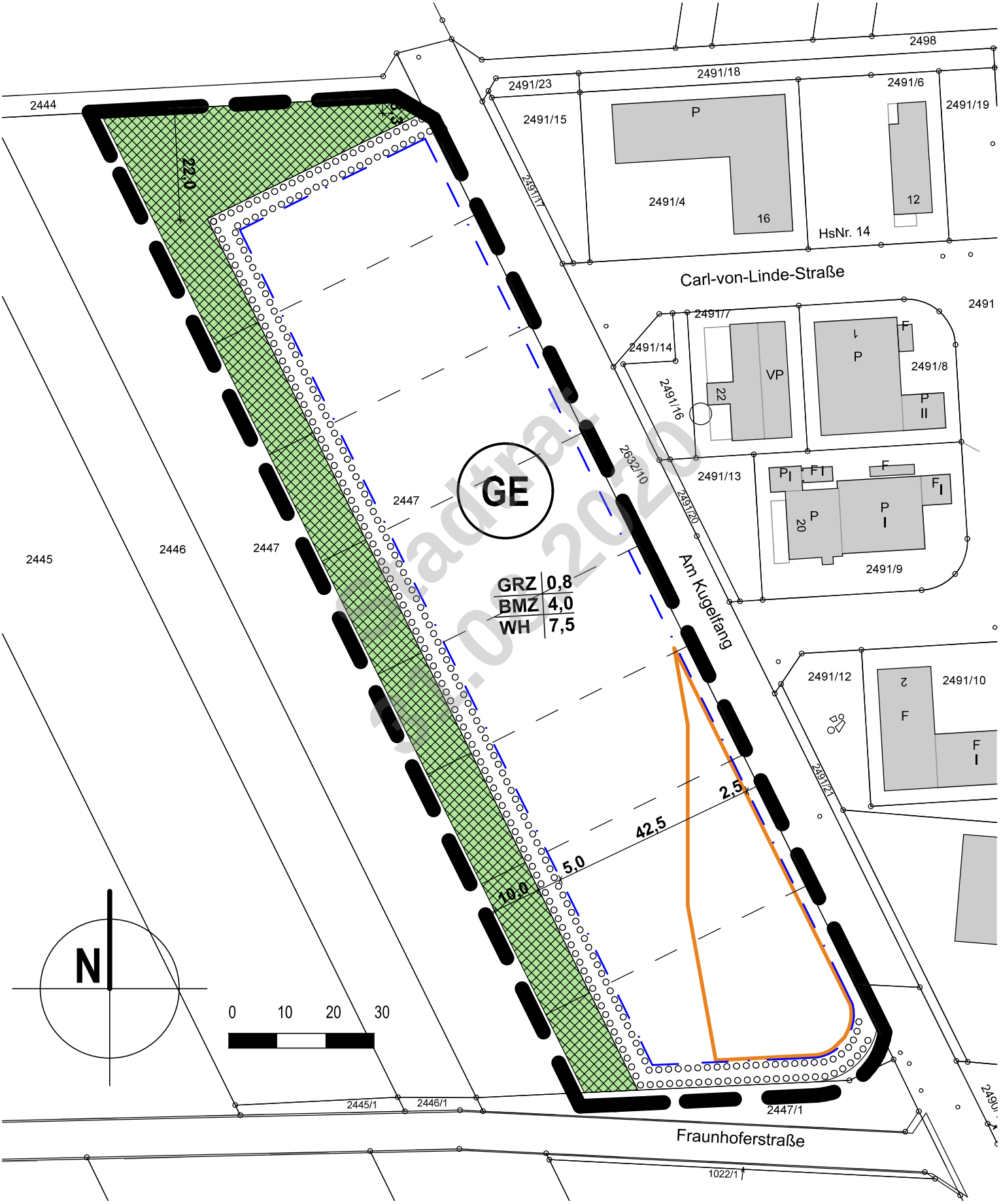
gez. Erich Raff
Oberbürgermeister

Stadtrat
31.08.2020

Fürstenfeldbruck Hasenheide "BBP 96-2 Kugelfang-West"

A. Planteil

M 1 : 1000



Stadtrat 22.09.2020

Stadtrat
31.08.2020

Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Hasenheide Nord – „Nr. 96/2 – Kugelfang-West“

Satzung

Stadtrat
31.08.2020

Planverfasser

Thomas Wild
Dipl.-Ing. Architekt und Stadtplaner ByAK
Hubertusstraße 14
82110 Germering

Naturschutz / Umweltbelange

Büro Freiraum

Johann Berger
Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner ByAK
Oberer Graben 3a
85354 Freising

Daten

Vorentwurf vom 20.03.2018
Entwurf vom 10.04.2019
Endfassung vom

Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck
Bebauungsplan Hasenheide Nord – „Nr. 96/2 – Kugelfang-West“

Inhaltsverzeichnis

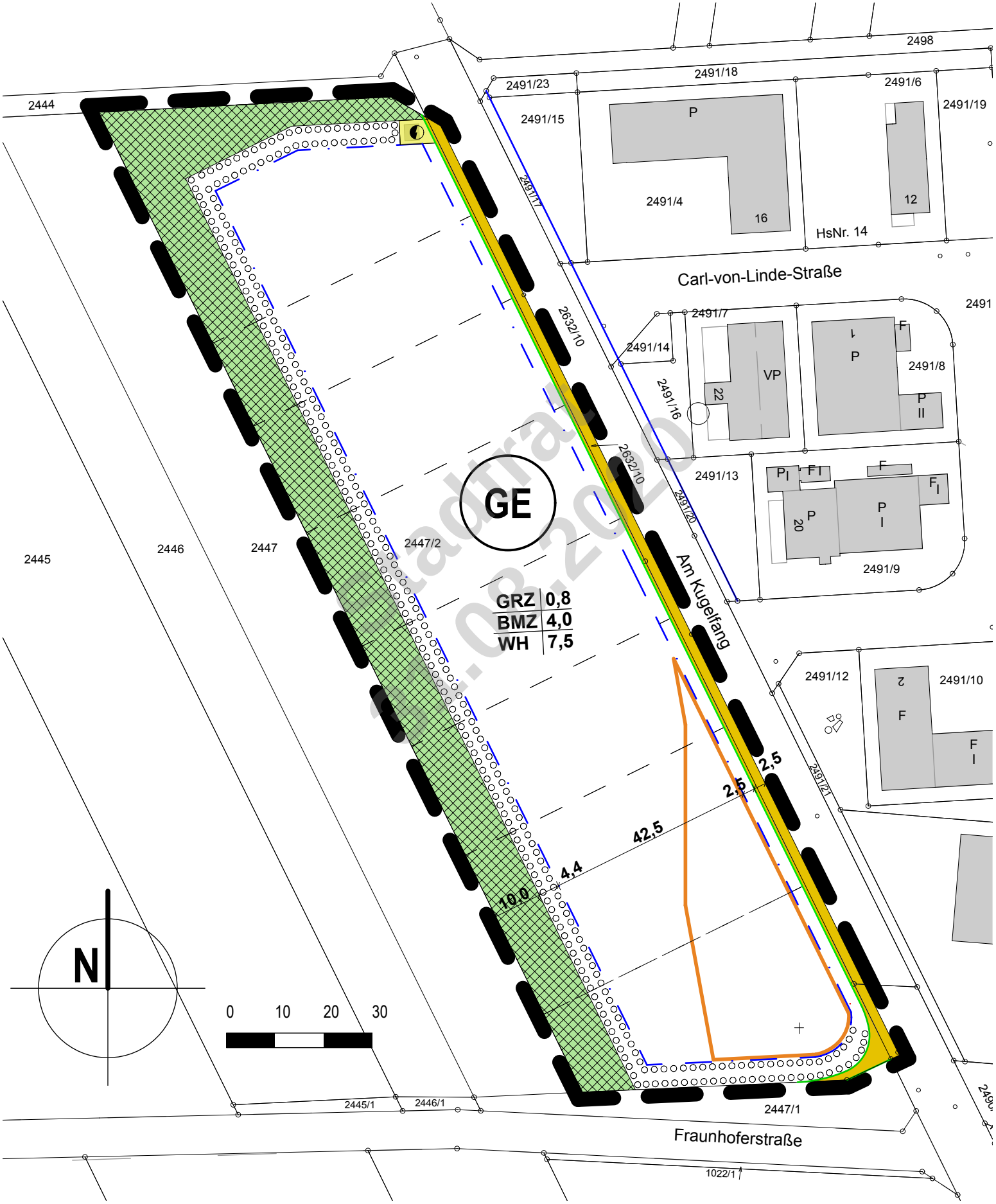
A.	**Planteil** M 1:1000	**3**
B.	**Festsetzungen** Planzeichen und Text	**4**
1.	**Geltungsbereich und Gebietsabgrenzung**	**4**
2.	**Art der baulichen Nutzung**	**4**
3.	**Maß der baulichen Nutzung**	**5**
4.	**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**	**6**
5.	**Bauliche Gestaltung**	**6**
6.	**Verkehrsflächen**	**7**
7.	**Ver- und Entsorgung**	**7**
8.	**Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen, Tiefgaragenrampen und Nebenanlagen**	**8**
9.	**Einfriedungen**	**8**
10.	**Werbeanlagen**	**8**
11.	**Grünordnung**	**8**
12.	**Immissionsschutz**	**10**
13.	**Sonstige Festsetzungen**	**11**
C.	**Hinweise und nachrichtliche Übernahmen** Planzeichen und Text	**12**
1.	**Hinweise zur Darstellung**	**12**
2.	**Textliche Hinweise**	**12**
2.1	Örtliche Bauvorschriften - Satzungen	12
2.2	Schneelast	12
2.3	Hydrologie	12
2.4	Ver- und Entsorgung	13
2.5	Grünordnung	13
2.6	Schallschutz - Immissionsschutz	14
2.7	Feuerwehr	14
2.8	Altlasten - Kampfmittel	14
2.9	Geländeauffüllung	14
2.10	Solare Energiegewinnung	15
2.11	Energieeinsparung / Wärmedämmung	15
2.12	Denkmalschutz	15
	Kartengrundlage, Unterschriften	**15**
D.	**Verfahrensvermerke**	**16**
	Unterschriften	**16**

Stadtrat 31.08.2020

Fürstenfeldbruck Hasenheide "BBP 96-2 Kugelfang-West"

A. Planteil

M 1 : 1000



Stadtrat 01.08.2020

Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck
Bebauungsplan Hasenheide Nord – „Nr. 96/2 – Kugelfang-West“

Satzungspräambel

Die Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck erlässt gemäß §§ 2 bis 4c des Baugesetzbuches (BauGB), §§ 8 bis 10 sowie § 13 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Art. 23 der Gemeindeordnung des Freistaates Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 19.06.2018 (GVBl. S. 221), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10.07.2018 (GVBl. S. 588) und Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2018 (GVBl. S. 604) sowie der Verordnung über die Bauliche Nutzung der Grundstücke der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), diesen Bebauungsplan als

Satzung.

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

Stadtrat 31.03.2020

B. Festsetzungen
(Planzeichen und Text)

1. Geltungsbereich

1.1 Der Bebauungsplan umfasst innerhalb seines gekennzeichneten Geltungsbereichs die Flurnummer 2447/2 sowie Teilflächen der Flurnummern 2526/3 und 2632/10 der Gemarkung Fürstenfeldbruck, Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck.

1.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB).

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 **GE** Der Geltungsbereich wird nach § 8 BauNVO als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

2.2 Nutzungen

2.2.1 **Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben als Ausnahme**
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe nur in Verbindung mit Gewerbetrieben zulässig sind und innenstadtrelevantes Sortiment in großflächigem Einzelhandel ausgeschlossen ist.

2.2.1 **Zulässigkeit von Wohnungen**
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass pro Grundstück max. 1 Wohnung i.S. des § 8 Abs. 3 Satz 1 BauNVO bis zu einer Größe von maximal 130 m2 Wohnfläche, jedoch maximal 40% der Gesamtnutzfläche zulässig ist, sofern sie sich nicht im Bereich der Fläche gem. Ziffer 2.4 befindet. Davon abweichend sind Ausnahmen nur in begründeten betrieblichen Einzelfällen zulässig.

2.2.3 **Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten**
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die unter § 8 Abs. 3 BauNVO Nr. 3

aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) nicht zulässig sind.

2.3 Zulässige Geräuschemissionen

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren je m2 der gewerblich nutzbaren Grundfläche abgestrahlte Schallleistung die folgenden immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegel nicht überschreitet:

- tags (06:00 bis 22:00 Uhr) 63 dB(A)
- nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) 50 dB(A)

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 Gewerbegebiet keine abschirmenden oder reflektierenden Objekte wie Häuser und Wände zu berücksichtigen. Weiterhin sind die Quellhöhen mit 4,0 m über ebenem Gelände, die Immissionsorthöhen mit 5,0 m über ebenem Gelände, die Bodendämpfung nicht spektral gerechnet, der standortbezogene Korrekturfaktor mit C0 = 2 dB und die Berechnung für die Schwerpunktfrequenz von 500 Hz zu berücksichtigen.

Sind einem Vorhaben mehrere Teilflächen (auch aus angrenzenden Bebauungsplänen) zuzuordnen, so ist der Nachweis unter Berücksichtigung aller Teilflächen des Vorhabens zu führen.

Die Festsetzung der immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegel gilt nicht in Bezug auf Immissionsorte innerhalb des Gewerbegebiets Nr. 96/2 „Kugelfang-West“. Hier gelten die Anforderungen der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm).

Stadtrat 31.08.2020

2.4

Unzulässige Wohnnutzung (Geräuschimmissionen)
Wohnungen i.S. von Ziffer 2.2.1 sind im gekennzeichneten südöstlichen Bereich der gewerblich nutzbaren Fläche unzulässig. Ausnahmen sind im Einzelfall möglich, wenn nachgewiesen wird, dass aufgrund einer günstigen Gebäudestellung und Wohnungsgrundriss-Orientierung die Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen in Fassadenbereichen liegen, in denen durch die benachbarten Gewerbeflächen die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für GE-Gebiete eingehalten werden.

3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. § 16 Abs. 2 BauNVO durch die Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO), die Baumassenzahl (§ 21 BauNVO) und die Wandhöhe als Höchstgrenze (§ 18 BauNVO) festgesetzt. Die jeweils für die Ermittlung der GRZ bzw. der BMZ zugrunde zu legende Grundstücksfläche ist ohne Ansatz der Fläche der Ziffer 11.1.2 (Ortsrand auf privater Grünfläche).

3.1 Grundflächenzahl

3.1.1 **GRZ 0,8**

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.

3.1.2 Flächen von Stellplätzen, Feuerwehrzufahrten und Feuerwehraufstellflächen 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.

3.2 Baumassenzahl

3.2.1 **BMZ 4,0** Max. zulässige Baumassenzahl gem. § 21 BauNVO, z.B. 4,0.

3.3 Wandhöhe

3.3.1 **WH 7,5** Max. zulässige Wandhöhe, z.B. 7,5 m.

3.3.2 Bezugspunkt für das Maß der Wandhöhe ist die mittlere Höhe der Straßenbegrenzung am jeweiligen Grundstück. Die Wandhöhe ist traufseitig am Schnittpunkt der Außenwandflucht mit der Oberkante Dachkonstruktion bzw. dem oberen Abschluss der Wand zu messen.

3.3.3 Ausnahmsweise kann aus betrieblichen Gründen die zulässige Wandhöhe in Teilbereichen um bis zu 1,0 m auf bis zu 8,5 m überschritten werden bei einem Mindestabstand von 5,0 m zur östlichen Baugrenze an der Straße am Kugelfang. Ebenso dürfen die Ostfassaden dieser Gebäude keine durchgehende, einheitliche Wandhöhe mit 8,5 m ausbilden, sondern müssen abgestuft werden.

3.4 Firsthöhe

3.4.1 Die Firsthöhe darf die Wandhöhe um bis zu 2,50 m überschreiten.

3.5 Abgrabungen, Aufschüttungen, Höhenlage

3.5.1 Der Geltungsbereich ist weitgehend eben. Das Gelände jedes Grundstücks ist an die Höhenlage der nächst gelegenen Erschließungsstraße Am Kugelfang und der angrenzenden Grundstücke anzugleichen.

4. Baugrenzen, Abstandsflächen

4.1 Baugrenzen

4.1.1 ---·---·--- Baugrenze

4.2 Abstandsflächen

4.2.1 Die Einhaltung der Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 BayBO wird angeordnet.

5. Bauliche Gestaltung

5.1 Baukörper

5.1.1 Gemäß Art. 81 Abs. 1 BayBO sind Fassaden und Dachdeckungen mit grellen Farbtönen und spiegelnden Materialien, mit Ausnahme von nicht verspiegelten Glasflächen, unzulässig.

Stadtrat 31.08.2020

5.2 Dächer

5.2.1 Dachform
Gemäß Art. 81 Abs. 1 BayBO sind Flachdächer und bis 10° geneigte Dächer als Satel- oder Pultdächer zulässig.

5.2.2 Dachaufbauten
Gemäß Art. 81 Abs. 1 BayBO sind Dachaufbauten ausschließlich als technisch bedingte Dachaufbauten wie Aufzugsüberfahrten, Kamine, Anlagen zur solaren Energie-gewinnung (Kollektoren, Photovoltaik), 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.

5.2.3 Dachbegrünung
Für alle Dächer wird eine extensive Dachbegrünung festgesetzt.

6. Verkehrsflächen

6.1 Straßenbegrenzungslinie

6.2 Öffentliche Verkehrsfläche

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Versorgung

7.1.1 Oberirdische Versorgungsleitungen sind unzulässig.

7.1.2 Oberirdische Schalt-, Verteiler- und Grundstücksanschlussschränke 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.

7.1.3 Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Elektrizität, hier Transformatorenstation

7.2 Entsorgung

7.2.1 Entwässerung
Abwasser ist in das öffentliche Kanalnetz einzuleiten. Es gilt die „Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Fürstenfeldbruck“ (Entwässerungssatzung – EWS).

7.2.2 Niederschlagswasser
Anfallendes Regenwasser ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern.
Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser ist frei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) eingehalten werden. Ansonsten muss bei der Stadt Fürstenfeldbruck eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt werden.

Stadtrat 31.08.2020

8. Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen, Tiefgaragenrampen und Nebenanlagen

8.1 Lage

8.1.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO wird festgesetzt, dass Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen, Tiefgaragenrampen und Nebenanlagen nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig sind.

8.2 Anzahl der Stellplätze

8.2.1 Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist entsprechend der „Satzung über die Erstellung von Garagen und Stellplätzen“ (Garagen- und Stellplatzsatzung - GaStS) zu ermitteln.

9. Einfriedungen

9.1.1 Gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO wird festgesetzt, dass Einfriedungen ausschließlich als Metallzäune mit einer Höhe von maximal 2,0 m oder in Form von Laubhecken zulässig sind.

9.1.2 Zur Sicherstellung der Durchlässigkeit für Kleintiere (z.B. Igel) sind Einfriedungen ohne Sockel zu errichten. Zwischen der Unterkante der Einfriedung und Oberkante Erdreich / befestigte Fläche muss ein mind. 10 cm breiter Bodenabstand auf voller Länge der Einfriedung eingehalten werden. Alternativ kann an jeder Grundstücksseite je 10 m laufender Einfriedungslänge ein Durchlass ausgeführt werden.

9.1.3 Ausgenommen von den Festsetzungen nach 9.1.1 und 9.1.2 sind betriebsbedingte freistehende Mauern bis zu einer Höhe von 2,0 m, wenn diese innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Stadtrat 31.08.2020

10. Werbeanlagen

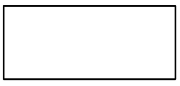
10.1.1 Gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO wird festgesetzt, dass sich bewegende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit blinkendem Licht (Blinklicht, Umlauflicht, Farbwechsel, Intervall-Licht usw.) und nach oben abstrahlende Laserlichtanlagen unzulässig sind.

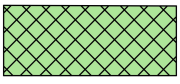
10.1.2 Ferner wird festgesetzt, dass Werbeanlagen nur unterhalb der Traufe sowie je Gebäudeseite bis zu einer Ansichtsfläche von jeweils max. 6 m^2 zulässig sind.

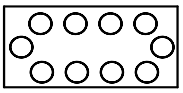
10.1.3 Gebäude unabhängige Werbeanlagen sind nur innerhalb der Bauräume und unter Berücksichtigung der unter 10.1.2 genannten Festsetzungen zulässig.

11. Grünordnung

11.1 Planzeichen

11.1.1  Private Freifläche / Grundstücksflächen

11.1.2  Ortsrand auf privater Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

11.1.3  Private Grünfläche mit Pflanzbindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

11.2 Baumschutz und Gehölzpflanzung

11.2.1 Die festgesetzten Neupflanzungen sind zu pflegen und vor Beschädigungen zu schützen.
Es gilt die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“. Ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen.

Die zu pflanzenden standortgerechten Gehölze sollen nach Möglichkeit aus heimischen Arten gemäß Pflanzliste bestehen.
Bei zu pflanzenden Bäumen sind die festgesetzten Qualitäten zu verwenden:

Bäume 1. Ordnung
Hochstämme oder mehrstämmige Solitärs
Stammumfang in 1 m Höhe 18-20 cm, mit Ballen

Bäume 2. Ordnung
Hochstämme oder mehrstämmige Solitärs
Stammumfang in 1 m Höhe 16-18 cm, mit Ballen

Sträucher
Mindestpflanzgröße 60-100 cm

Als Mindestgröße von Baumscheiben werden 4 m2 in Belagsflächen und 8 m2 zwischen Stellplätzen festgesetzt. Die Baumscheiben sind als Vegetationsfläche auszubilden.
Wo erforderlich ist ein stabiler Anfahrschutz vorzusehen.

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,50 m Entfernung von unterirdischen Versorgungseinrichtungen (Energie- und Wasserversorgung, Fernmeldeleitungen etc.) gepflanzt werden (DIN 18920). Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, ist der Einbau von Schutzmaßnahmen erforderlich, um die Baumwurzeln von den Versorgungsleitungen fernzuhalten.

Stadtrat 31.08.2020

11.2.2 Pflanzliste

Bäume 1. Ordnung:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

Bäume 2. Ordnung:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Wild-Kirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeerbaum
Sorbus torminalis	Elsbeere

Sträucher:

Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata/monogyna	Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere

Rosa spec.	Wild-Rosen
Salix spec.	Strauchweiden
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opolus	Gewöhnlicher Schneeball

11.3 Freiflächen

11.3.1 Baugrundstück
Die Baugrundstücke sind zu mind. 20% zu begrünen. Von diesen 20% sind mind. 75% mit heimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Die restlichen Flächen sind anzusäen.
Bei Grundstücken, deren Versiegelungsgrad die max. mögliche GRZ von 0,8 unterschreitet, sind die nicht versiegelten Freiflächen zu begrünen.
Auf den zu begrünenden Freiflächen sind keine Lagerflächen, Stellplätze oder sonstige vegetationsfremde Nutzungen zulässig.
Pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist ein Baum 1./2. Ordnung zu pflanzen.
Entlang der Straße „Am Kugelfang“ ist alle 15m mit einem Abstand von 2 m zur Grundstücksgrenze ein Baum 1. Ordnung zu pflanzen.

11.3.2 Private Grünflächen mit Pflanzbindung (innerhalb der Baugrundstücke)
Private Grünflächen sind zu 100 % zu begrünen (einzusäen und / oder zu bepflanzen).
Auf privaten Grünflächen mit Pflanzbindung sind keine Lagerflächen, Stellplätze oder sonstige vegetationsfremde Nutzungen zulässig.
Die Grünflächen sind zu 75 % mit Strauchpflanzungen mit heimischen Gehölzen, Pflanzabstand 1,5 m x 1,5 m zu bepflanzen. Die festgesetzte Anzahl der Bäume (1 Baum / 500 m² Grundstücksfläche) ist in das Raster zu integrieren. Die restlichen Flächen sind einzusäen.

11.3.3 Ortsrand auf privaten Grünflächen
Die festgesetzten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Ortsrand sind zu 100% zu bepflanzen.
Hier sind keine Lagerflächen, Stellplätze oder sonstige vegetationsfremde Nutzungen zulässig. Die Flächen sind mit Strauchpflanzungen aus heimischen Gehölzen, Pflanzabstand 1,5 m x 1,5 m zu bepflanzen. 1 Baum / 200 m² Fläche ist in das Raster zu integrieren.
Die privaten Grünflächen des Ortsrandes sind zu den Baugrundstücken mit Zäunen abzugrenzen.

11.3.4 Zu den Bauanträgen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

11.4 Fertigstellung Grünflächen

Für Flächen für besondere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (externe Ausgleichsflächen außerhalb des Planungsumgriffes) wird der Fertigstellungstermin auf spätestens zwei Jahre nach Bekanntmachung des Bebauungsplans festgesetzt.
Die Grünflächen innerhalb des Planungsumgriffes sind spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude fertigzustellen.

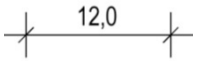
12. Immissionsschutz

12.1 **Lärmschutzzone Militärflughafen** - Festsetzung entfällt

Stadtrat 31.08.2020

13. Sonstige Festsetzungen

13.1 Maßliche Festsetzung



Maßangabe in Metern, z.B. 12,0 m.

13.2 Genehmigungsfreistellung

Für das Plangebiet wird gemäß Art. 58 (1) Satz 2 BayBO die Genehmigungsfreistellung ausgeschlossen.

Stadtrat
31.08.2020

C. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
(Planzeichen und Text)

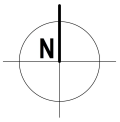
1. Hinweise zur Darstellung

1.1 Bestehende Grundstücksgrenze

1.2 Mögliche neue Grundstücksgrenze
(Beispielhafte Parzellierung)

1.3 2447 Flurnummer, z.B. 2447

1.4 Bestehendes Gebäude

1.5 

Nordpfeil

2. Textliche Hinweise

2.1 Örtliche Bauvorschriften – Satzungen

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

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

Satzung über die Errichtung und Gestaltung von Dachgauben in der Stadt Fürstenfeldbruck (Dachgaubensatzung – DachgS)

Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder (Fahrradabstellplatzsatzung - FAbS)

Stadtrat
01.08.2020

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. 520,50 m üNN anzusetzen.

2.3 Hydrologie

2.3.1 Grundwasser
Die Beobachtung der nächstgelegenen amtlichen Grundwassermessstelle Hasenheide 908/16227 (Am Hartanger 1) mit einer GOK von 523,48 üNN ist mit dem HHW von 515,39 üNN, dem MW (1990-2004) von 514,25 üNN und dem NNW von 513,63 üNN angegeben.

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 gesammelten 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.

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 Starkregenereignisse
Zur Vermeidung oder Verringerung durch Wasserschäden infolge von Starkregenereignissen wird auf das DWA Merkblatt 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“ verwiesen. Empfohlen werden beispielsweise die Errichtung von Schwellen vor Tiefgarageneinfahrten, das Ermitteln und Freihalten von Fließwegen bei Sturzfluten sowie das Vorsehen von zentralen Sicker- oder Retentionsflächen.

2.3.5 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
Bei Ansiedlung eines Betriebes, der wassergefährdende Stoffe einsetzt, wird die frühzeitige Kontaktaufnahme mit der fachkundigen Stelle (ka) am Landratsamt Fürstenfeldbruck empfohlen.

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 3.3.2 und Teil A., Punkt 7.2).

2.4.3 Die Abfallentsorgung erfolgt über den Landkreis Fürstenfeldbruck. Es wird angeregt auf den einzelnen Baugrundstücken an geeigneter Stelle Eigenkompostieranlagen (Komposter) zu errichten.

Stadtrat 31.03.2020

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 der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, dass er wiederverwendungsfähig bleibt.

Das bedeutet:

- eine getrennte Lagerung des belebten Oberbodens in niedrigen Mieten in einer Höhe von max. 2,50 m und Begrünung mit einer Leguminosensaat
- den Wiedereinbau im Bereich des Baufeldes durch Aufbringung einer max. 40 cm dicken Schicht
- einen weitgehenden Massenausgleich durch Wiedereinbau eines Teiles der Aushubmassen, wobei die Festsetzungen und die Anpassung an das Urgelände zu beachten sind.

2.5.2 Bezüglich des Grenzabstandes von Pflanzen wird auf Art. 47 bis 50 AGBGB hingewiesen.

2.5.3 Nachfolgend angeführte Gehölze sollen nicht gepflanzt werden:
Einfassungshecken und Solitärgehölze aus Nadelgehölzen wie z.B. Thuja, Fichte, Scheinzypresse, Trauerformen.

2.5.5 Fassadenbegrünung
Es wird angeregt, wo technisch und gestalterisch möglich, die Fassaden zu begrünen.

2.6 Schallschutz - Immissionsschutz

2.6.1 Schalltechnisches Gutachten
Anhand von schalltechnischen Gutachten ist beim Baugenehmigungsantrag bzw. Nutzungsänderungsantrag (Genehmigungsfreistellungsverfahren wird ausgeschlossen, siehe Sonstige Festsetzungen 13.2) von jedem anzusiedelnden Betrieb, mit Ausnahme von Betrieben mit reiner Büronutzung nachzuweisen, dass die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel nicht überschritten werden. Die Gutachten sind unaufgefordert vorzulegen.
Auf den Nachweis soll verzichtet werden, wenn es sich offenkundig um einen nicht störenden, geräuscharmen Betrieb ohne Nachtnutzung handelt.
Ausnahmen von der Festsetzung 2.2 sind zulässig, sofern durch ein schalltechnisches Gutachten durch eine nach § 29b BImSchG bekanntgegebene Messstelle die schalltechnische Verträglichkeit nachgewiesen wird.

2.6.2 Immissionen aus angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen
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 und sind mit dem in unmittelbarer Nachbarschaft zum Außenbereich liegenden Wohnen innerhalb der Gewerbefläche (Betriebsleiterwohnungen) vereinbar.
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.

Stadtrat 31.08.2020

2.7 Feuerwehr

Feuerwehrzufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen sind so zu bemessen, dass eine Befahrbarkeit für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von 10 t gewährleistet ist (DIN 14090). Werden Tiefgaragen überquert, ist eine Dimensionierung nach Brückenlastklasse 30 (DIN 1072) erforderlich. Sie müssen ständig in voller Breite, Höhe (Lichtraumprofil) und Länge benutzbar sein.

2.8 Altlasten - Kampfmittel

2.8.1 Altlasten
Das Plangebiet liegt östlich der kartierten Altlastenfläche Nr. 07.18 des Landkreises Fürstenfeldbrucks.

2.8.2 Kampfmittel
Anhand einer der Stadt zur Verfügung stehenden Luftbildkarte ist nicht davon auszugehen, dass im Planungsumgriff mit Kampfmitteln bzw. Bombenfunden aus dem 2. Weltkrieg zu rechnen ist. Da Kampfmittel dennoch nicht völlig auszuschließen sind, ist dies bei den Aushubarbeiten entsprechend zu berücksichtigen.

2.9 Geländeauffüllung

Bezüglich des Einbaumaterials wird auf die „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln - der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA)“ verwiesen. Generell sollte ausschließlich mit unbelastetem Material verfüllt werden. Dieser Nachweis kann durch eine Oberbodenuntersuchung der in der BBodSchV einschlägigen Untersuchungsbereiche oder durch einen aussagekräftigen

Herkunftsnachweis von unbelastetem Einbaumaterial erfolgen. Bei der Verfüllung ist auf eine ausreichende Tragfähigkeit (Standsicherheit, Frostschutz etc.) zu achten.

2.10 Solare Energiegewinnung

Der Einbau von Anlagen zur solaren Energiegewinnung (Sonnenkollektoren, Photovoltaik) wird empfohlen.

2.11 Energieeinsparung / Wärmedämmung

Für die Gebäude wird ein über die gesetzlichen Anforderungen (EnEV) hinausgehender Wärmedämmstandard empfohlen (KfW 55 als Zielgröße der Stadt Fürstenfeldbruck).

2.12 Denkmalschutz

Flächen mit archäologischem Bodendenkmal
Zwei Drittel des Planungsumgriffes weisen in der Bodenkarte des Landesamtes für Denkmalpflege Verdachtsflächen für archäologische Bodendenkmäler aus (Siedlung der frühen und mittleren römischen Kaiserzeit sowie verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung; D-1-7733-0063). Im Herbst 2018 fanden die Grabungs- sowie erforderlichen archäologischen Begleit-, Untersuchungs-, Sicherungs- und Bergungsmaßnahmen i.S.d. DSchG statt. Die Ergebnisse wurden dem Landesamt für Denkmalpflege Ende 2018 zugestellt, die fachliche und formale Freigabe liegt noch nicht vor.
Im Falle von etwaigen dennoch zu Tage tretenden Bodendenkmalen besteht weiterhin eine gesetzliche Meldepflicht gem. DSchG.

Stadtrat 31.08.2020

Kartengrundlage	Digitale Flurkarte
Maßentnahme	Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

D. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

In der Sitzung vom 20.03.2018 hat der Stadtrat die Aufstellung des „Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Hasenheide Nord – „Nr. 96/2 - Kugelfang West“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

2. Billigungsbeschluss

In der Sitzung vom 20.03.2018 hat der Stadtrat den Vorentwurf in der Fassung vom 20.03.2018 gebilligt.

3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte ortsüblich durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes in der Fassung vom 20.03.2018 im Zeitraum vom 30.08.2018 bis 05.10.2018.
Gleichzeitig erfolgte gemäß § 4 (1) BauGB die Beteiligung der Behörden.

4. Erneuter Billigungsbeschluss

In der Sitzung vom 10.04.2019 hat der Planungs- und Bauausschuss den Entwurf in der Fassung vom 10.04.2019 gebilligt.

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.

Stadtrat
31.08.2020

Stadt Fürstenfeldbruck	Planverfasser
Fürstenfeldbruck, den	Germering, den
.....	.....
gez. Erich Raff	Thomas Wild
Oberbürgermeister	Dipl.-Ing. Univ. Architekt + Stadtplaner

Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Hasenheide Nord – „Nr. 96/2 – Kugelfang-West“

Begründung und Umweltbericht

Stadtrat
31.08.2020

Planverfasser

Thomas Wild
Dipl.-Ing. Architekt und Stadtplaner ByAK
Hubertusstraße 14
82110 Germering

Naturschutz / Umweltbelange

Büro Freiraum

Johann Berger
Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner ByAK
Oberer Graben 3a
85354 Freising

Daten

Vorentwurf vom 20.03.2018
Entwurf vom 10.04.2019
Endfassung vom

Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck
Bebauungsplan Hasenheide Nord – „Nr. 96/2 – Kugelfang-West“

Inhaltsverzeichnis Begründung und Umweltbericht

1.	**Rahmenbedingungen der Planung**	**4**
1.1	**Geltungsbereich**	**4**
1.2	**Lage und Beschaffenheit der Umgebung und des Planungsgebietes**	**4**
1.2.1	Großräumliche Lage und Funktion der großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck	4
1.2.2	Infrastruktur	5
1.2.3	Naturräumliche Grundlagen	5
1.2.4	Planungsgebiet	5
1.3.	**Planungsrechtliche Voraussetzungen**	**8**
1.3.1	Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan	8
1.3.2	Bebauungspläne	9
1.3.3	Lärmschutzbereiche (Zonen)	10
1.3.4	Bauschutzbereich - Bauhöhenbeschränkung	10
1.3.5	FFH-Gebiet	10
1.3.6	Biotopkartierung	10
1.3.7	Immissionen	10
1.3.8	Altlasten - Kampfmittel	11
1.3.9	Bodendenkmäler	11
1.3.10	Sonstiges	11
2.	**Anlass und Ziel der Planung**	**11**
3.	**Konzeption der Planung**	**12**
3.1	**Städtebauliche Konzeption**	**12**
3.2	**Art der baulichen Nutzung**	**12**
3.2.1	Baugebietskategorie	12
3.2.2	Nutzungen	12
3.2.3	Baulicher Schallschutz	13
3.3	**Maß der baulichen Nutzung**	**13**
3.3.1	Definition des Maßes der baulichen Nutzung	13
3.3.2	Grundflächenzahl (GRZ)	13
3.3.3	Reduktion der Versiegelung	13
3.3.4	Baumassenzahl (BMZ)	13
3.3.5	Wandhöhe (WH)	14
3.3.6	Firsthöhe (FH)	14
3.3.7	Abgrabungen, Aufschüttungen, Höhenlage	14
3.4	**Bauliche Gestaltung**	**14**
3.4.1	Baukörper	14
3.4.2	Dächer	14
3.4.3	Einfriedungen	14
3.4.4	Werbeanlagen	14
3.5	**Verkehrsflächen und Parkierung**	**15**
3.5.1	Erschließung	15
3.5.2	Parkierung und Nebenanlagen	15
3.5.3	Stellplatzschlüssel	15
3.6	**Konzept Ver- und Entsorgung**	**15**
3.6.1	Erschließung	15
3.6.2	Trinkwasserversorgung	15
3.6.3	Entwässerung / Abwasser	15
3.6.4	Niederschlagswasser	15
3.6.5	Feuerwehr / Löschwasserversorgung	15
3.7	**Grünkonzept**	**16**
3.7.1	Grünordnung	16

Stadtrat 31.08.2020

4. Flächenbilanz: Neue Planung in Zahlen 16
4.1 Flächen 16

5. Umweltbericht 17
Inhaltsverzeichnis Umweltbericht 17

6. Realisierung – Auswirkung der Planung 29
6.1 Auswirkung der Planung 29
6.1.1 Auswirkungen auf infrastrukturelle Einrichtungen der Gemeinde 29
6.1.2 Auswirkungen auf Naturhaushalt, Landschaft und Umwelt 29
6.1.3 Nachfolgelasten 29
6.1.4 Umsetzung 29
6.1.5 Zusammenfassung 29
6.2 Sicherung der Planung 29
6.3 Kosten der Maßnahme 29
Unterschriften 30

7. Verweise 31
7.1 Verweis 1 - Quellen 31
7.2 Verweis 2 - Untersuchungen und Planungen 31

8. Anlagen 32
8.1 Anlage 1 - Unterlagen zum Umweltbericht
8.2 Anlage 2 - Unterlagen zum Immissionsschutz (Schall)

Stadtrat
31.08.2020

1. Rahmenbedingungen der Planung

1.1 Geltungsbereich

Das Planungsgebiet befindet sich am nördlichen Stadtrand von Fürstenfeldbruck westlich des Industriegebietes Hasenheide Nord, angebunden an die Straße ‚Am Kugelfang' im Osten, im Süden begrenzt durch die Fraunhoferstraße.
Der Geltungsbereich mit einer Fläche von ca. 13.885 m2 umfasst die Flurnummer 2447/2 sowie Teilflächen der Flurnummern 2526/3 und 2632/10 der Gemarkung Fürstenfeldbruck, Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck.

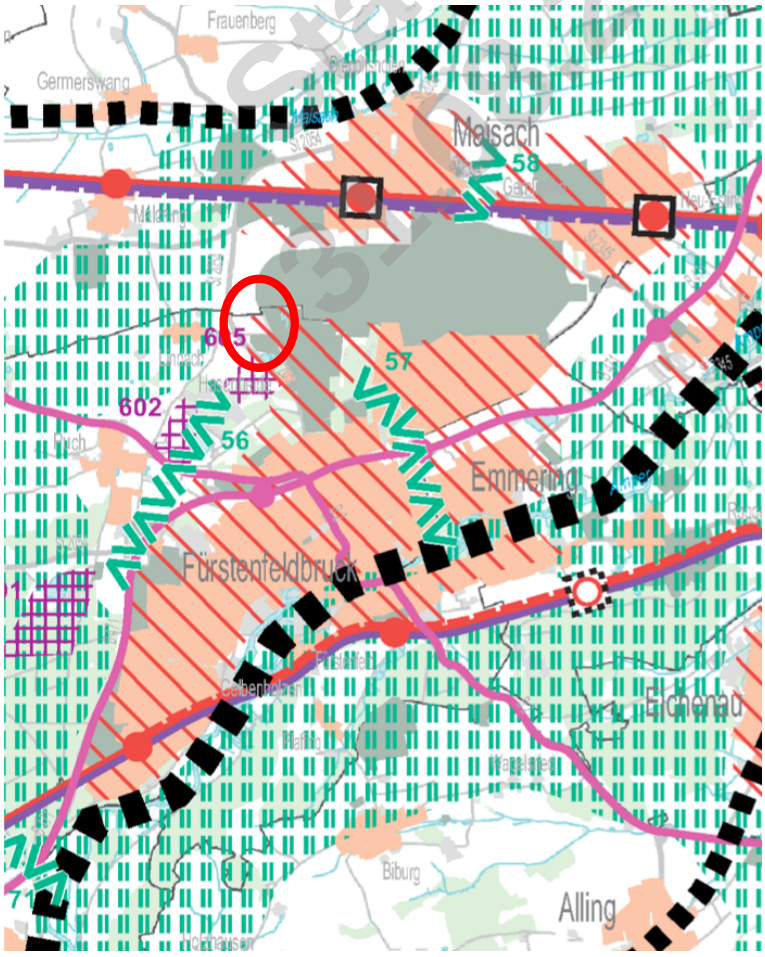
1.2 Lage und Beschaffenheit der Umgebung und des Planungsgebietes

1.2.1 Großräumliche Lage und Funktion der großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck

Fürstenfeldbruck liegt westlich der Landeshauptstadt München. Die Einwohnerzahl beläuft sich derzeit auf ca. 37.200 (Stand Ende 2016).

Fürstenfeldbruck ist gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018 (LEP) ein Mittelzentrum und liegt im Stadt- und Umlandbereich des Verdichtungsraumes München und in der überregionalen Entwicklungsachse München – Augsburg.

Entsprechend des Regionalplanes 14, München (RP 14) „… werden gemäß LEP B II 1.2 Bereiche festgelegt, die für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommen. Der Lenkung der Siedlungsentwicklung in diese Bereiche kommt ein besonderes Gewicht zu. Dort soll eine über die in B II Z 2.1 festgelegte Zielsetzung hinausgehende Siedlungsentwicklung zulässig sein. Dabei soll in der Regel zunächst auf bereits ausgewiesene Wohn- und/oder Gewerbegebiete zurückgegriffen werden" (RP, Ziel B II 2.3).
Auf Karte 2 zum RP 14 (Ausschnitt 9) liegt der Planungsumgriff innerhalb des nördlichen Siedlungsentwicklungsbereiches zwischen Gewerblichen Bauflächen im Osten sowie im Süden.



Ausschnitt Karte 2
Regionalplan 14
(Ausschnitt 9)

Stadtrat 15.12.2020

1.2.2 Infrastruktur

Die kommunale und soziale Infrastruktur eines Mittelzentrums sowie die entsprechende Versorgung mit Einzelhandelsbetrieben sind vorhanden.

1.2.3 Naturräumliche Grundlagen

Naturräumliche Gliederung und Geologie
Fürstenfeldbruck gehört naturräumlich zum Bereich der Isar-Inn-Schotterplatten der Münchner Ebene.
Das Planungsgebiet ist naturräumlich zur Münchener Schotterebene zuzuordnen.
Die geologische Raumeinheit ist hier die Paar-Isar-Region. Geologisch ist das Planungsgebiet dem hochwürmglazialen Schotter außerhalb der Endmoränen als Niederterrasse zuzuordnen (Geologische Karte von Bayern 1980, M 1:25.000).
Das lockere Schottermaterial ist wasserdurchlässig und daher ein sehr guter Grundwasserträger.

Boden
In der Verebnungsfläche von Fürstenfeldbruck und nördlich davon sind die ausgedehnten, sog. hochwürmglazialen Schotter der Niederterrasse, die während und nach der letzten Eiszeit abgelagert wurden, anzutreffen. Diese lagern den tertiären Sedimenten, die als Schluffe, Tone und Sande ausgebildet sein können, auf. Über nahezu den gesamten Bebauungsplanbereich wurde zu archäologischen Grabzwecken der Oberboden entfernt, es wurden Grablöcher / Schürfe angelegt. Bei den vorliegend dokumentierten Erkundungsarbeiten wurden die quartären Kiese vor Ort jeweils bis zur Endteufe erkundet.
Die tertiären Sedimente wurden bei der Ausführung der Aufschlüsse nicht angetroffen. (…)
Bis Bohrendteufe wurden gut tragfähige, quartäre Kiese in überwiegend dichter bis sehr dichter Lagerung erkundet. (…)
In der Summe wurden vorliegend also unter geotechnischen Gesichtspunkten günstige Untergrund- und Grundwasserverhältnisse angetroffen.
(vgl. Baugrundgutachten, Crystal Geotechnik vom 11.05.2011)

Stadtrat 9.18.2020

Kleinklima
Das Planungsgebiet liegt im Übergangsbereich zwischen dem feuchten atlantischen und dem trockenen kontinentalen Klima. Weitere wesentliche wetterbestimmende Faktoren sind die Alpen als mitteleuropäische und die Donau als regionale Wetterscheide. Aufgrund dieser Konstellation ist das Wetter relativ wechselhaft. Der Föhn bringt das ganze Jahr hindurch aus südlicher Richtung immer wieder warme und trockene Luftströmungen nach Fürstenfeldbruck. Mai, Juni, Juli und August sind die regenreichsten Monate des Jahres.
Das Gebiet wird durch folgende Daten charakterisiert:
Mittlere Jahrestemperatur: ca. + 7 / 8°C
Mittlere jährliche Niederschlagssumme: ca. 800 l / m2

Vegetation
Bei einer natürlichen Entwicklung würde sich wohl Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Waldgersten-Buchenwald einstellen. Diese potenziell natürlicher Vegetation entsprechenden Formationen gibt es in der näheren Umgebung kaum noch. Der Landschaftsplan verweist auf die Felgedinger Schotterzunge mit mageren wasserdurchlässigen Böden als natürlichen Standort für Heidevegetation und lichte Wäldchen.

1.2.4 Planungsgebiet

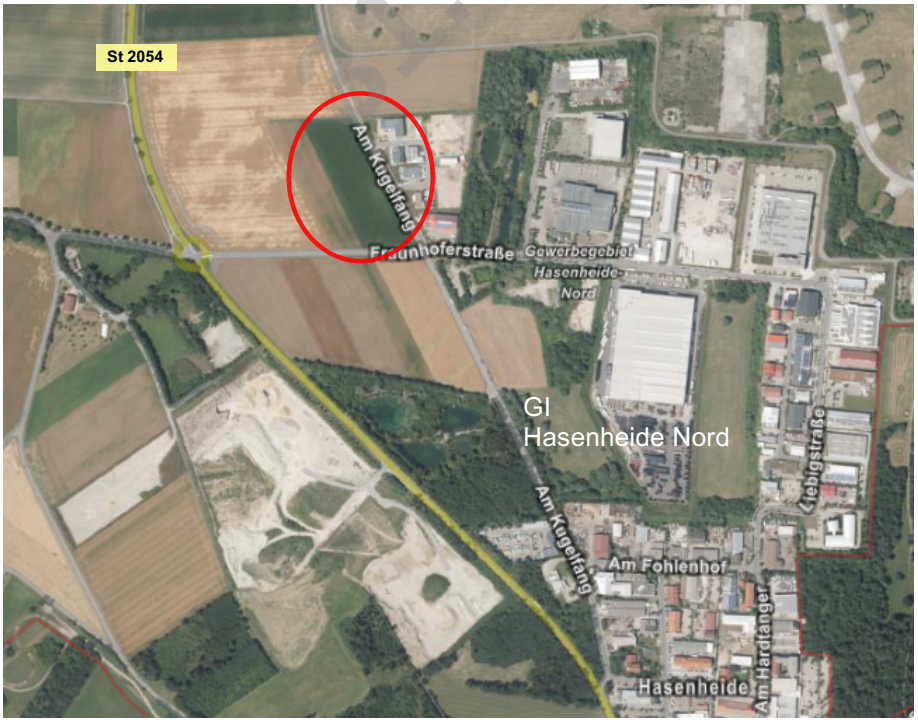
Lage
Das Planungsgebiet liegt im Norden von Fürstenfeldbruck westlich des Gewerbe- und Industriegebietes Hasenheide. Im Südosten schließt das Gewerbegebiet Hasenheide an. Im Norden bzw. Nordosten liegt der ehemalige Militärische Flugplatz Fürstenfeldbruck, der sich hauptsächlich auf Maisacher Flur befindet. Westlich der St 2054 liegt der Ortsteil Lindach.



Luftbildausschnitt Fürstenfeldbruck Mitte und Nord

Baulicher Bestand
Das Planungsgebiet ist derzeit unbebaut.

Erschließung
Die Erschließung erfolgt über die Straße ‚Am Kugelfang' im Osten, die sich mit der Fraunhoferstraße westlich des Gewerbe- und Industriegebietes Hasenheide kreuzt. Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die Staatsstraße 2054 im Westen.
In Fürstenfeldbruck findet die Verkehrserschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr über Busse statt. Durch die Fraunhofer- und Liebigstraße führt die Buslinie 837.
Der S-Bahnhof Fürstenfeldbruck liegt in einer Entfernung von ca. 3,5 km.



Luftbild-Ausschnitt Fürstenfeldbruck - Hasenheide mit Straßenangaben

Stadtrat 21.07.2020

Grundwasser und Gewässer
Das Planungsgebiet liegt auf einer Höhe von ca. 520,5 m üNN. Die generelle Grundwasserfließrichtung verläuft in Fürstenfeldbruck nach Nordosten in Fließrichtung der Amper.
Bei Feldversuchen auf den gegenüber liegenden Grundstücken östlich der Straße Am Kugelfang ergab sich am 24.03.2011 „… *ein Grundwasserspiegel von 514,27 m üNN. Zur Dimensionierung von Versickerungsanlagen kann für die quartären Kiese ein Bemessungs-Durchlässigkeitsbeiwert von kf = 2 × 10-4 m/s angegeben werden. (…)“ (vgl. Baugrundgutachten, Crystal Geotechnik vom 11.05.2011) „Der Mittelwasserstand kann mit ca. 6,7 – 5,7 m unter Geländeoberkante abgeschätzt werden. Bei hohen Grundwasserständen muss ab ca. 3,60 m unter jetziger Geländeoberfläche mit Grundwasser gerechnet werden. (…)“.*

Die Sickerfähigkeit des natürlichen Bodens wird als gut bewertet. In unmittelbarer Nähe des Planungsgebietes liegen keine Fließgewässer.

Vegetation
Das Planungsgebiet wird als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt.
In geringer Entfernung schließt das FFH-Gebiet Flughafen Fürstenfeldbruck, mit dem Lebensraumtyp 6510 Magere Flachland-Mähwiesen an. Das FFH-Gebiet ist auch als Wiesenbrütergebiet kartiert.
Im Osten befindet sich die Straße ‚Am Kugelfang', die nach Maisach führt, im Süden die Fraunhoferstraße.
Im Norden und Westen schließen weitere landwirtschaftliche Nutzflächen an.

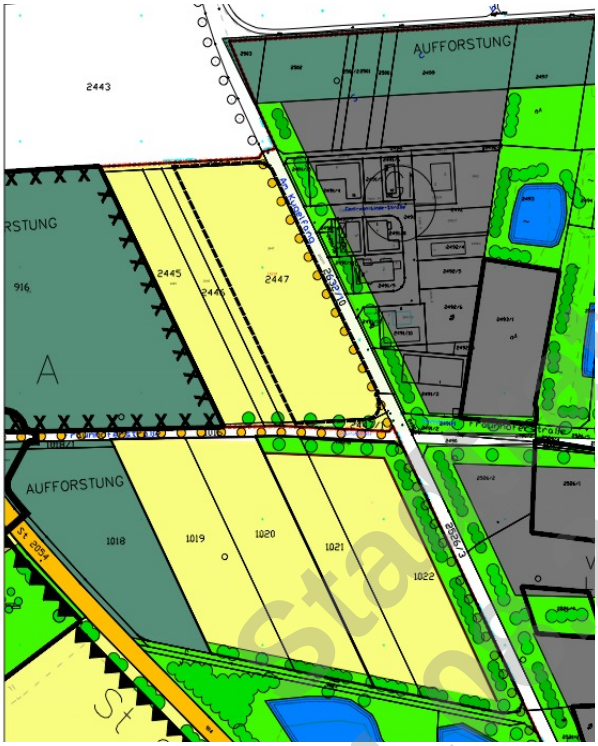
Topographie
Die bestehende topographische Situation des Planungsgebietes ist weitgehend eben.

Stadtrat
31.08.2020

1.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.3.1 Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

Das Planungsgebiet ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Fürstenfeldbruck als ‚Fläche für Landwirtschaft und Erholung', in der Neuaufstellung als ‚Fläche für die Landwirtschaft' dargestellt.
Im Osten befindet sich die Straße 'Am Kugelfang' und ein durchgehenden Streifen ‚Grünfläche' mit geplanten Bäumen, in der Neuaufstellung als ‚allgemeine Grünfläche' bezeichnet und ohne Baum-Darstellungen als Randzone für das anschließende Industriegebiet (GI).
Für einen Großteil des Planungsgebietes ist eine Verdachtsfläche für Bodendenkmäler mit der Nr. 083 dargestellt.



Ausschnitt
rechtsverbindlicher Flächennutzungsplan



Ausschnitt
Entwurf Neuaufstellung 2008 Flächennutzungsplan

Stand 01.09.2020

65. Änderung des Flächennutzungsplans
Die derzeit sich ebenfalls im Verfahren befindende 65. FNP-Änderung wird den Planungsumgriff sowie einen etwa gleich großen Bereich südlich der Fraunhoferstraße als Gewerbefläche darstellen (GE) mit einem geplanten Streifen ‚Grünfläche' im Westen als Ortsrandeingrünung sowie an den nördlichen und südlichen Rändern der beiden GE-Flächen.



Ausschnitt
65. Änderung (Entwurf), dargestellt im Entwurf Neuaufstellung 2008 Flächennutzungsplan

Im geltenden Flächennutzungsplan sind zwar einerseits im Bereich des Industriegebietes Hasenheide-Nord noch einzelne Flächen als Gewerbeflächen dargestellt, aufgrund von vorhandenen Altlasten und der Eigentumsverhältnisse konnte jedoch andererseits dort bis heute eine weitere Entwicklung trotz vielfacher Bemühungen nicht erfolgen.
So mussten wiederholt Anfragen nach gewerblichen Ansiedlungen zurückgewiesen werden, obgleich diese gemäß der städtischen Bewertungsmatrix für Ansiedlungswünsche durchaus für die Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck interessant gewesen wären.
Aus vorgenannten Gründen verfügt die Stadt kaum noch über kurz- und mittelfristig bebaubare Gewerbeflächen. Somit kann die 65. FNP-Änderung Abhilfe schaffen mit der Darstellung von neuen Gewerbeflächen auch westlich der Straße Am Kugelfang, deren Erschließungsfunktion mit beidseitiger Anbindung dadurch auch sinnvoller wird.

1.3.2 Bebauungspläne

Bebauungsplan Hasenheide Nord „Nr. 96/2 - Kugelfang-West"
Der Stadtrat hat am 20.03.2018 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Hasenheide Nord „Nr. 96/2 - Kugelfang-West" gefasst. Gleichzeitig stimmte der Stadtrat dem Vorentwurf zu und beschloss die frühzeitige Beteiligung von Bürgern und Behörden nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB. Am 10.04.2019 beschloss der Planungs- und Bauausschuss die Billigung des Bebauungsplanes 96/2, den Entwurf sowie die Beteiligung von Bürgern und Behörden nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.

Angrenzende Bebauungspläne
Im Süden schließt der Bebauungsplan Nr. 94/3f-1, im Osten der Bebauungsplan Nr. 94/3k-1 an, der auf der westlichen Straßenseite von ‚Am Kugelfang' durch diesen Bebauungsplan ersetzt wird.

Stadtbau 2030

1.3.3 Lärmschutzzonen

Der militärische Flughafenbetrieb wurde 2003 eingestellt, die Lärmschutzbereiche (Zonen) sind durch die mittlerweile erfolgte Änderung des Regionalplans (Tektur 2) aufgehoben.

1.3.4 Bauschutzbereich - Bauhöhenbeschränkung

Der militärische Flughafenbetrieb wurde 2003 eingestellt, aufgrund der mittlerweile erfolgten Änderung des Regionalplans (Tektur 2) mit Aufheben der Lärmschutzbereiche (Zonen) entfällt der Bauschutzbereich.

1.3.5 FFH-Gebiet

Nördlich des Planungsgebietes befindet sich der festgesetzte und übernommene Umgriff des FFH Gebietes „Flughafen Fürstenfeldbruck“ (Nr. 7733-371). Das Planungsgebiet befindet sich in der Nähe des westlichen Teils des FFH-Gebietes. Hier befindet sich der Lebensraumtyp (6510) Magere Flachland-Mähwiesen, Alopecurus pratensis, Sanguisorba officinalis. Im FFH-Gebiet ist auch ein Wiesenbrütergebiet vermerkt.



Luftbild mit Darstellung des Planungsgebiets, des FFH-Gebiets und der kartierten Biotope.

1.3.6 Biotopkartierung

In weiterer Entfernung des Planungsgebietes befindet sich die Biotopteilfläche 7733-0091-001 (Weidenfeuchtgebüsche) auf der Flurnummer 2497. Weiter östlich in einem Abstand von ca. 85m zum Planungsgebiet liegen die Teilflächen 7733-0091-002 + 003 (Initiale Trockenvegetation in einer Kiesgrube) auf der Flurnummer 2520/14.
Aufgrund der räumlichen Trennung (keine unmittelbare Nachbarschaft) hat das Vorhaben keine Auswirkungen auf die Biotope.

1.3.7 Immissionen

Der militärische Flughafenbetrieb wurde 2003 eingestellt, die Lärmschutzbereiche (Zone)n sind durch die mittlerweile erfolgte Änderung des Regionalplans (Tektur 2) aufgehoben.
Ansonsten wird auf das schalltechnische Gutachten durch Müller-BBM Nr. M142870/01 vom 26.07.2018 zu verwiesen (siehe Anlage 2).

Auf den Planungsumgriff können Immissionen aus den bestehenden angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen einwirken. Diese sind jedoch mit dem betriebsnahen

Wohnen innerhalb der Gewerbefläche vereinbar. Zeitweise kann es zu Verkehrslärm aus landwirtschaftlichem Fahrverkehr sowie Lärmimmissionen während der Erntezeit außerhalb der üblichen Tagzeit (06:00 bis 22:00 Uhr) kommen.

1.3.8 Altlasten - Kampfmittel

Altlasten
Im Planungsgebiet ist keine Altlastenverdachtsfläche ausgewiesen. Westlich des Umgriffs liegt die kartierte Altlastenfläche Nr. 07.18.

Kampfmittel
Anhand einer der Stadt zur Verfügung stehenden Luftbildkarte ist nicht davon auszugehen, dass im Planungsumgriff mit Kampfmitteln bzw. Bombenfunden aus dem 2. Weltkrieg zu rechnen ist. Da Kampfmittel dennoch nicht völlig auszuschließen sind, ist dies bei den Aushubarbeiten entsprechend zu berücksichtigen.

1.3.9 Bodendenkmäler

Der Planungsumgriff auf der Flurnummer 2447/2 befindet sich zu großen Teilen auf einer archäologischen Verdachtsfläche.
Wie im Jahr 2010 bereits auf dem östlich der Straße ‚Am Kugelfang' gelegenen Gelände durchgeführt, fanden im Herbst 2018 die Grabungs- sowie erforderlichen archäologischen Begleit-, Untersuchungs-, Sicherungs- und Bergungsmaßnahmen i.S.d. DSchG statt. Die Ergebnisse wurden dem Landesamt für Denkmalpflege Ende 2018 zugestellt, die fachliche und formale Freigabe liegt noch nicht vor.

1.3.10 Sonstiges

Weitere planungsrechtlich relevante Rahmenbedingungen sind derzeit nicht bekannt bzw. werden im Laufe des Verfahrens an dieser Stelle ergänzt.

Zur Sicherstellung der Qualität der Planung wird für das Plangebiet gemäß Art. 58 (1) Satz 2 BayBO die Genehmigungsfreistellung ausgeschlossen. Begründet wird dies u.a. durch die Belange des Immissionsschutzes (siehe Satzung, B. Festsetzungen Ziffern 2.3 und 2.4 sowie C. Hinweise Ziffer 2.6) und die Sicherstellung der festgesetzten Freiflächengestaltung wie die Einhaltung der Pflanzvorgaben (siehe Satzung B. Festsetzungen Ziffer 11.3).

Stadtrat 31.08.2020

2. Anlass und Ziel der Planung

Die gewerbliche Entwicklung der letzten Jahre im Gewerbe- und Industriegebiet Hasenheide zeigt, dass das Flächenpotenzial der über die bisherigen Bebauungspläne ausgewiesenen Baugebiete weitgehend erschöpft ist.
Wie unter Ziffer 1.3.1 bereits näher ausgeführt, können einzelne, im Flächennutzungsplan als Gewerbeflächen dargestellte und noch „freie" Flächen aufgrund von Altlasten und Eigentumsverhältnissen keiner weiteren Entwicklung zugeführt werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll deshalb auf der Grundlage der 65. Änderung des Flächennutzungsplans die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen werden, das vorhandene Gewerbe- und Industriegebiet Hasenheide Nord westlich der Straße Am Kugelfang zu erweitern, gleichzeitig einen städtebaulich wirksamen Ortsrand nach Westen zu sichern sowie für Ansiedlungsgesuche neue Gewerbeflächen zur Verfügung stellen zu können.

Mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Büro Thomas Wild, Architekt und Stadtplaner, Germering, sowie für die Grünordnung das Büro Freiraum Berger, Freising, beauftragt.

3. Konzeption der Planung

3.1 Städtebauliche Konzeption

Das Planungsgebiet bildet den neuen westlichen Abschluss des Gewerbe- und Industriegebietes Hasenheide Nord. Von Ost nach West abnehmend soll ein städtebaulicher Übergang vom östlichen Industrie- bzw. Gewerbegebiet zum Ortsrand geschaffen werden. Deshalb wird die geringere Höhe und Dichte des westlichen Bereiches des benachbarten BPlan 94/3k-1 für diesen Bebauungsplan übernommen.

An der Ostseite (Straße) schließen die Bauflächen ohne Festsetzung von Grünflächen an die Grundstücksgrenze an. Dies ist damit begründet, dass die Straße Am Kugelfang sowohl eine einseitige Baumreihe im Osten aufweist wie auch die dahinter anschließenden bis zu 18 m tiefen Grundstücke als Grünflächen festgesetzt sind (siehe BPlan 94/3k-1). Somit ist für den Straßenraum bereits eine ausreichende Grünordnung vorhanden.

An den Grenzen des Planungsbereiches zur freien Landschaft im Norden und Westen ist ein Ortsrand mit privaten Grünflächen vorgesehen. Zusätzlich ist zwischen den Bauflächen und diesem Ortsrand sowie im Süden zur Fraunhoferstraße eine 4,4 m bis 5,0 m breite Pufferzone als Private Grünfläche mit Pflanzbindung festgesetzt.
Die Erschließung erfolgt über die Straße ‚Am Kugelfang' im Osten.

3.2 Art der baulichen Nutzung

3.2.1 Baugebietskategorie

In der in Aufstellung befindlichen 65. Änderung des Flächennutzungsplans ist der Planungsumgriff als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Dadurch soll nicht das Industriegebiet Hasenheide nach Westen fortgesetzt werden, sondern vielmehr der städtebaulichen Randlage des Planungsbereichs – auch im Anschluss an den im Osten liegenden Bebauungsplan Nr. 94/3k-1 - Rechnung getragen werden, insbesondere auch die Beschränkung der Geräuschemissionen betreffend.

Stadtrat
31.08.2010

3.2.2 Nutzungen

Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben als Ausnahme
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe, die unter der Schwelle des § 11 Abs. 3 BauNVO liegen, nur in Verbindung mit Gewerbetrieben zulässig sind und innenstadtrelevantes Sortiment ausgeschlossen ist.
Damit soll zum einen die Zweckbestimmung und der Gebietscharakter des Gewerbegebietes Hasenheide mit Vorrang für eher störende oder belästigende Gewerbebetriebe gewahrt und zum anderen ein regelmäßiges Verkehrsaufkommen durch Konsumenten vermieden werden.

Zulässigkeit von Wohnungen
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass pro Grundstück max. 1 Wohnung i.S. des § 8 Abs. 3 Satz 1 BauNVO bis zu einer Größe von maximal 130 m2 Wohnfläche, jedoch maximal 40% der Gesamtnutzfläche zulässig ist, sofern sie sich nicht im Bereich der Fläche gem. Ziffer 2.4 befindet. Davon abweichend sind Ausnahmen nur in begründeten betrieblichen Einzelfällen zulässig. Damit soll sichergestellt werden, dass die Anzahl und Größe von „zweckgebundenen" Wohnungen im Gewerbegebiet bereits durch eine Festsetzung geregelt bzw. begrenzt wird. Durch die betriebliche Nutzung und / oder die Unterbringung mehrerer Gewerbebetriebe auf einem Grundstück können in begründeten Einzelfällen Ausnahmen erfolgen.

Ausschluss von Vergnügungsstätten
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die nur ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig sind. Damit soll der Gebietscharakter des Gewerbegebietes gewahrt werden. Im Übrigen sind im Stadtgebiet wie auch im alten Gewerbegebiet Hasenheide eine ausreichende Anzahl an Vergnügungsstätten und Spielhallen vorhanden.

3.2.3 Baulicher Schallschutz

Aufgrund des schalltechnischen Gutachtens von Müller-BBM Nr. M142870/01 vom 26.07.2018 (siehe Anlage 2) sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren je m2 der gewerblich nutzbaren Grundfläche abgestrahlte Schallleistung die folgenden immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegel nicht überschreitet:

- tags (06:00 bis 22:00 Uhr) 63 dB(A)
- nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) 50 dB(A).

Im Gutachten werden entsprechende Vorgaben für die Ermittlung bzw. Prüfung der Zulässigkeit eines Vorhabens gemacht.

Im südöstlichen Bereich des Planungsumgriffs jedoch sind Wohnungen i.S. o.g. Ziffer 3.2.2 aufgrund der ermittelten Beurteilungspegel unzulässig. Ausnahmen sind im Einzelfall möglich, wenn nachgewiesen wird, dass aufgrund einer günstigen Gebäudestellung und Wohnungsgrundriss-Orientierung die Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen in Fassadenbereichen liegen, in denen durch die benachbarten Gewerbeflächen die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für GE-Gebiete eingehalten werden.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

3.3.1 Definition des Maßes der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. § 16 Abs. 2 BauNVO durch die Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO), die Baumassenzahl (§ 21 BauNVO) und die Wandhöhe als Höchstgrenze (§ 18 BauNVO) festgesetzt.
Der Ortsrand befindet sich nicht auf öffenlichem Grund, sondern auf den zu veräußernden Grundstücksflächen und ist deshalb als private Grünfläche festgesetzt. Für die Ermittlung der GRZ bzw. der BMZ wird er deshalb nicht berücksichtigt, zudem weist der Ortsrand auch unterschiedliche Flächenanteile an den möglichen Parzellen auf (insbesondere im Süden und im Norden des Planbereichs).
Von Ost nach West erfolgt eine Höhenreduzierung sowie eine Verringerung der Baumassenzahl. Dadurch soll zum Ortsrand ein moderater Übergang von der Bebauung zur freien Landschaft bzw. den landwirtschaftlichen Flächen ermöglicht werden.

3.3.2 Grundflächenzahl (GRZ)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO wird mit 0,8 festgesetzt.
Sie entspricht damit auch den Festsetzungen benachbarter Bebauungspläne aus dem Gewerbe- und Industriegebiet Hasenheide Nord.

3.3.3 Reduktion der Versiegelung

Um den Grad versiegelter Flächen so gering wie möglich zu halten, müssen Flächen von Stellplätzen, Feuerwehrzufahrten und Feuerwehraufstellflächen 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.

3.3.4 Baumassenzahl (BMZ)

Die maximal zulässige Baumassenzahl gemäß § 21 BauNVO wird mit 4,0 festgesetzt.

3.3.5 Wandhöhe (WH)

Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 7,5 m. Die Wandhöhe ist traufseitig zwischen festgelegter Geländeoberfläche und Schnittpunkt der Außenwandflucht mit der Oberkante Dachkonstruktion bzw. oberem Abschluss der Wand zu messen. Bezugspunkt für das Maß der Wandhöhe ist die mittlere Höhe der Straßenbegrenzung am jeweiligen Grundstück. Aus betrieblichen Gründen kann als Ausnahme die zulässige Wandhöhe in Teilbereichen um bis zu 1,0 m überschritten werden (bis 8,5 m), sofern ein Mindestabstand zur Baugrenze an der Straße ‚Am Kugelfang' von mindestens 5,0 m eingehalten wird. Ferner dürfen die Ostfassaden keine durchgehende Wandhöhe ausbilden, wenn sie höher als 7,5 m WH ist, sondern müssen abgestuft werden. Dies wird damit begründet, dass unmittelbar an der Straße am Kugelfang westlich - wie östlich beim bestehenden Bebauungsplan Nr. 94/3k-1 – einheitlich nur

Stand vom 31.08.2020

Wandhöhen bis 7,5 m zulässig sind und die ausnahmsweise zulässigen um 1,0 m höheren Wandhöhen (8,5 m) mit einem Abstand zur Straße (Straßenbegrenzungslinie) von mind. 7,5 m nur möglich sind sowie die zum Kugelfang wirkenden Wandkanten (Ostfassaden) in der Höhe abgestuft sein müssen.

3.3.6 Firsthöhe (FH)

Die Firsthöhe darf die Wandhöhe um bis zu 2,50 m überschreiten. Die maximale Firsthöhe beträgt damit 10,0 m bzw. ausnahmsweise 11,00 m.

3.3.7 Abgrabungen, Aufschüttungen, Höhenlage

Der Geltungsbereich ist weitgehend eben, das Gelände fällt von Süden nach Norden um etwa einen Meter. Das Gelände jedes Grundstücks ist an die Höhenlage der nächst gelegenen Erschließungsstraße und der angrenzenden Grundstücke anzugleichen, um Übergänge ohne Böschungen oder Geländeabsätze sicherzustellen.

3.4 Bauliche Gestaltung

3.4.1 Baukörper

Gemäß Art. 81 Abs. 1 BayBO sind Fassaden und Dachdeckungen mit grellen Farbtönen und spiegelnden Materialien, mit Ausnahme von nicht verspiegelten Glasflächen (Farbton „neutral“), unzulässig.

Außer den Festsetzungen zur Dachform und zu Dachaufbauten (siehe 3.4.2) werden keine weiteren Gestaltungsfestsetzungen getroffen. Die Gewerbebetriebe sollen sich innerhalb der Baugrenzen und im Rahmen der Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung frei entwickeln. Als Puffer nach Westen und Norden zur freien Landschaft sind deshalb Grünflächen als Ortsrandausbildung festgesetzt.

3.4.2 Dächer

Als Dachform sind gemäß Art. 81 Abs. 1 BayBO BayBO Flachdächer und bis 10° geneigte Dächer als Sattel- oder Pultdächer zulässig.

Alle Dächer sind aus ökologischen Gründen (Regenspeicher, Regenrückhaltung, sommerlicher Wärmeschutz / Kühlung) mit einer extensive Dachbegrünung zu versehen.

Ebenso sind Dachaufbauten ausschließlich als technisch bedingte Dachaufbauten wie Aufzugsüberfahrten, Kamine, Anlagen zur solaren Energiegewinnung (Kollektoren, Photovoltaik), 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.

Stadtrat 31.08.2020

3.4.3 Einfriedungen

Gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO wird festgesetzt, dass Einfriedungen ausschließlich als Metallzäune mit einer Höhe von maximal 2,0 m oder in Form von Laubhecken zulässig sind.

Zur Sicherstellung der Durchlässigkeit für Kleintiere (z.B. Igel) sind Einfriedungen ohne Sockel zu errichten. Zwischen der Unterkante der Einfriedung und Oberkante Erdreich / befestigte Fläche muss ein mind. 10 cm breiter Bodenabstand auf voller Länge der Einfriedung eingehalten werden. Alternativ kann an jeder Grundstücksseite je 10 m laufender Einfriedungslänge ein Durchlass ausgeführt werden.
Ausgenommen von den Festsetzungen nach 9.1.1 und 9.1.2 sind betriebsbedingte freistehende Mauern bis zu einer Höhe von 2,0 m, wenn diese innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

3.4.4 Werbeanlagen

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.
Ferner wird festgesetzt, dass Werbeanlagen nur unterhalb der Traufe sowie je Gebäudeseite bis zu einer Ansichtsfläche von jeweils max. 6 m2 zulässig sind.
Gebäude unabhängige Werbeanlagen sind nur innerhalb der Bauräume und unter Berücksichtigung der vor genannten Festsetzungen zulässig.
Dadurch soll die räumliche wie städtebauliche Wirksamkeit der Werbeflächen den Gebäuden untergeordnet bleiben.

3.5 Verkehrsflächen und Parkierung

3.5.1 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die Straße ‚Am Kugelfang' im Osten. Auf der westlichen Straßenseite soll ein Gehweg errichtet werden, der Planungsumgriff ist entsprechend vergrößert worden.

3.5.2 Parkierung und Nebenanlagen

Gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO wird festgesetzt, dass Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen, Tiefgaragenrampen und Nebenanlagen nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig sind. Das Maß der baulichen Nutzung bzw. der Versiegelungsgrad soll damit eindeutig geregelt und begrenzt werden und zu den Grundstücksgrenzen eine unbebaute und unversiegelte Zone gesichert werden.

3.5.3 Stellplatzschlüssel

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist entsprechend der „Satzung über die Erstellung von Garagen und Stellplätzen" (Garagen- und Stellplatzsatzung - GaStS) zu ermitteln.

3.6 Konzept Ver- und Entsorgung

3.6.1 Erschließung

Oberirdische Versorgungsleitungen sind unzulässig. Die Versorgung mit Strom erfolgt durch die Stadtwerke Fürstenfeldbruck. Östlich der Straße Am Kugelfang befindet sich ein Standort für ein Transfomatorengebäude, ergänzend wird in der Nordostecke des Planumgriffs ein weiterer Standort für ein Transfomatorengebäude festgesetzt.
Oberirdische Schalt-, Verteiler- und Grundstücksanschlussschränke 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. Dadurch soll der städtebauliche Raum geordnet werden.

Stand vom 31.08.2020

3.6.2 Trinkwasserversorgung

Die Versorgung mit Wasser erfolgt durch Anschluss an das städtische Versorgungsnetz. Trinkwasserleitungen, Wasserzählerschächte und Armaturen dürfen nicht überbaut werden. Bepflanzungen müssen einen Abstand von 2,5 m einhalten. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen erforderlich.

3.6.3 Entwässerung - Abwasser

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt durch Anschluss an das städtische Schmutzwasserkanalnetz. Es gilt die „Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Fürstenfeldbruck" (Entwässerungssatzung – EWS).

3.6.4 Niederschlagswasser

Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser ist frei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) eingehalten werden. Ansonsten muss bei der Stadt Fürstenfeldbruck eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt werden.
Das anfallende Regenwasser ist gemäß Entwässerungssatzung auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

Aufgrund der Zunahme von Starkregenereignissen und zur Vermeidung oder Verringerung von daraus resultierenden Wasserschäden wird ergänzend auf das DWA Merkblatt 119 „Risiko-management in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen" verwiesen.

Ebenso wird für anzusiedelnde Betriebe, die wassergefährdende Stoffe einsetzen, die frühzeitige Kontaktaufnahme mit der fachkundigen Stelle (ka) am Landratsamt Fürstenfeldbruck empfohlen.

3.6.5 Feuerwehr / Löschwasserversorgung

Die gesetzlich erforderliche Grundversorgung im Planungsumgriff mit einem Löschwasser-bedarf von 93 m3/h ist gesichert. Die Dimensionierung der Löschwasserversorgung ermittelt

sich nach den Technischen Regeln Arbeitsblatt W 405 vom Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. DVGW in Abstimmung mit der Feuerwehr.

Die Zufahrtsmöglichkeit für die Feuerwehr muss entsprechend BayBO im Einzelfall geklärt werden.

Gemäß Ersteinsatzbereich der Freiwilligen Feuerwehr Fürstenfeldbruck kann die Örtlichkeit nicht innerhalb der 10-minütigen Hilfsfrist i.S.d. Nr. 1.2 VollzBek-BayFwG erreicht werden. Mittels einer Anfahrtsprobe der Freiwilligen Feuerwehr Fürstenfeldbruck (in Vertretung für die Freiwillige Feuerwehr Puch) vom 12.10.2018 konnte aufgezeigt werden, dass das Plangebiet durch die Freiwillige Feuerwehr Puch in ca. 10:46 Minuten erreicht wird. Diese Abweichung ist als eher geringfügig zu betrachten, so dass die Überschreitung als vertretbar angesehen wird. Ein zweiter baulicher Rettungsweg wird deshalb nicht festgesetzt.

Die Freiwillige Feuerwehr Puch verfügt derzeit zwar über kein Hubrettungsfahrzeug, jedoch ist dieses für das Plangebiet nicht erforderlich, denn aufgrund der Höhenfestsetzung (Wandhöhe, Satzung Ziffer 3.3) liegt die maximal mögliche Höhe der Oberkante Fensterbrüstung für den zweiten Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr (Anlegeleiter) deutlich unterhalb der zulässigen 8,0 m gem. BayBO Art. 31 Abs. 3.

3.7 Grünkonzept

3.7.1 Grünordnung

Das grünordnerische Konzept reagiert auf die Lage am Rand des Gewerbe- und Industriegebietes und zur freien Landschaft. Da sich der westliche Rand des Planungsgebietes im unmittelbaren Blickfeld der Staatsstraße 2054 Fürstenfeldbruck / Maisach und der Siedlung Lindach befindet, wird die Westseite als grüner Ortsrand ausgebildet.
Auf privatem Grund werden entlang der Straße „Am Kugelfang“ in regelmäßigen Abständen Bäume gepflanzt.

Stadtrat 31.08.2020

4. Flächenbilanz: Neue Planung in Zahlen

4.1 Flächen

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 13.885 m².

Geltungsbereich

Die Flächenanteile sind wie folgt bei einer Gesamtfläche von ca. 13.885 m² (100 %):

- ca. 10.641 m² (76,64%) Nettobaulandfläche
  davon: ca. 9.279 m² (66,83%) Bebaubare Fläche
  ca. 1.362 m² (9,81%) Private Grünfläche mit Pflanzbindung
- ca. 2.636 m² (18,98%) Ortsrand auf privater Grünfläche
- ca. 577 m² (4,16%) Öffentliche Verkehrsfläche
- ca. 31 m² (0,22%) Fläche für Stromversorgung

5. Umweltbericht

(Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB (20. Juli 2004)
Entwurf 10.04.2019

Inhaltsverzeichnis

5.1 Einleitung

5.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans
5.1.2 Darstellung der Ziele des Umweltschutzes

5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen gemäß Umweltprüfung nach § 2, Abs. 4 Satz 1 BauGB

5.2.1 Vorgehensweise
5.2.2 Umweltprüfung

5.2.2.1 Kurzcharakteristik Untersuchungsgebiet
5.2.2.2 Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt sowie schutzgutbezogene Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen

5.2.2.2.1 Schutzgut Mensch
5.2.2.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen
5.2.2.2.3 Schutzgut Boden
5.2.2.2.4 Schutzgut Wasser
5.2.2.2.5 Schutzgut Luft und Klima
5.2.2.2.6 Schutzgut Landschaft und Ortsbild
5.2.2.2.7 Kulturgüter

5.2.2.3 Beschreibung der Maßnahmen, mit denen erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt soweit möglich ausgeglichen werden können sowie Ersatzmaßnahmen

5.2.2.3.1 Eingriffsregelung

5.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung sowie bei Nichtdurchführung der Planung
5.2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

5.3 Zusätzliche Angaben

5.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung
5.3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt
5.3.3 Zusammenfassung

Stadtrat 31.08.2020

5.1 Einleitung

5.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen werden, das Gewerbe- und Industriegebiet Hasenheide im nordwestlichen Bereich abzurunden sowie gleichzeitig einen städtebaulich wirksamen Ortsrand nach Westen zu sichern. Hierzu werden landwirtschaftliche Nutzflächen umgenutzt.

Gesamtfläche Geltungsbereich:	ca. 13.885 m²
GRZ:	0,8
Anteil Grünflächen:	ca. 29 %
Anteil versiegelte Flächen:	ca. 58 % (bei Ausschöpfung GRZ 0,8)
Baugebietskategorie:	Gewerbegebiet (GE)

Die Erschließung erfolgt von Osten über die Straße „Am Kugelfang“, die sich weiter südlich mit der Fraunhoferstraße kreuzt.

Abgrenzung des Planungsgebietes
Das Planungsgebiet liegt im Norden von Fürstenfeldbruck im nordwestlichen Bereich des Gewerbe- und Industriegebietes Hasenheide.
Im direkten Umgriff befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Südlich befindet sich die Fraunhoferstraße, im Osten die Straße „Am Kugelfang“.

Bauleitplanung
Der B-Plan mit Grünordnung setzt zeichnerisch Baufelder fest.
Die Zufahrten können anforderungsgemäß situiert und angeschlossen werden.
Im Plan- und Textteil sind die erforderlichen Grünflächen festgesetzt und die entsprechend der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung nach § 14 BNatSchG erforderlichen Ausgleichsflächen festgelegt.

Das Planungsgebiet bildet den nordwestlichen Abschluss des Gewerbe- und Industriegebietes Hasenheide.

Die Erschließung erfolgt über die Straße ‚Am Kugelfang’ im Osten, der Ortsrand im Norden und Westen wird mittels eines 10m breiten Gehölzstreifens mit Baumpflanzungen sichergestellt.

Stadtrat 31.08.2020

5.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.

Im Bauleitplan sind die maßgeblichen Ziele der Baugesetzgebung, der Natur-, der Wasser-, der Emissionsschutzgesetze und die Vorgaben der rechtskräftigen Aussagen des FNP der Stadt FFB berücksichtigt.

Landschaftsentwicklungskonzept (LEK)/Regionalplan
Im Landschaftsentwicklungskonzept für die Region München (LEK 14) ist das Planungsgebiet als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Im Zuge der Bauleitplanung wird das Gebiet als Gewerbegebiet festgesetzt.

FNP
Im Flächennutzungsplan (vom 30.07.1983/Neuaufstellung 2008) ist das Planungsgebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Für das Planungsgebiet ist eine Verdachtsfläche für Bodendenkmäler mit der Nr. 083 verzeichnet.
Im Rahmen der Bauleitplanung wird das Gebiet, wie das westlich angrenzende Areal, als Gewerbegebiet festgesetzt.

FFH-Gebiet
Weiter nordöstlich des Planungsumgriffes liegt das FFH-Gebiet Flughafen Fürstenfeldbruck (Nr. 7733-371), mit dem Lebensraumtyp 6510 Magere Flachland-Mähwiesen (Alopecurus pratensis, Sanguisorba officinalis), welches auch als Wiesenbrütergebiet kartiert ist.

Biotopschutz
Weiter entfernt vom Planungsumgriff auf den Flurnummern 2497 und 2520/14 befinden sich die Biotope 91.01, 91.02 und 91.03 (Weidenfeuchtgebüsche und initiale Trockenvegetation in einer Kiesgrube). Die Biotope Nr. 7833-0199 im Süden werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.

Stadtrat 31.08.2020

5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen gemäß Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB

Im Folgenden werden aus den zu erstellenden Untersuchungen nur die erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben. Dementsprechend werden im Interesse der Übersichtlichkeit nur diejenigen Umweltbestandteile, Projektnutzungen und Konfliktpunkte genannt, die zu erheblichen Umweltauswirkungen führen.

5.2.1 Vorgehensweise

Die in der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB genannten Punkte

a) Angabe der Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

b) Angabe der geplanten Maßnahme zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

sind aus fachlichen und systematischen Gründen sowie auf Grund besserer logischer Nachvollziehbarkeit den einzelnen Schutzgütern zugeordnet und bei diesen, soweit erforderlich, entsprechend abgehandelt. Die Eingriffsregelung ist in einem eigenen Punkt mit entsprechender Berechnung enthalten.

Punkt
c) Angabe der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung.
und
d) Angabe der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, wobei die

Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind

wurden den oben genannten Detailbetrachtungen nachgeschaltet und beziehen sich auf den Geltungsbereich des B-Plans.

5.2.2 Umweltprüfung

5.2.2.1 Kurzcharakteristik Untersuchungsgebiet

Örtliche Lage	Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck, nördlicher Ortsrand
Naturraum	Isar-Inn-Schotterplatten der Münchner Ebene, geprägt durch Schotterzunge der Münchner Ebene und Moränenzüge
Geologie / Böden	Grundlage der Bodenbildung sind sandige, schwach schluffige Kiesablagerungen, die einen gut durchlässigen Grundwasserleiter darstellen. Die Kiese werden von einer meist nur wenige Dezimeter mächtigen Braun-, Parabraunerdeschicht überdeckt.
Wasserhaushalt	Oberflächengewässer sind im Untersuchungsbereich nicht vorhanden. Der Grundwasserflurabstand beträgt ca. 5,7 – 6,7 m; Wasserversorgung: - Wasseranschluss an das städtische Versorgungsnetz - Regenwasserentsorgung findet über dezentrale Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser auf den einzelnen Grundstücken statt.
Reale Vegetation und Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung
Baulicher Bestand	Das Planungsgebiet ist derzeit unbebaut.
Typische Biotope und faunistische Ausstattung	Im Planungsgebiet sind keine amtlichen Biotope bzw. anderweitige naturschutzrechtlich gesicherten Flächen erfasst. In der Nähe befinden sich die Biotope 91.01, 91.02 und 91.03 (Weidenfeuchtgebüsche und initiale Trockenvegetation in einer Kiesgrube). Weiter nordöstlich liegt das FFH-Gebiet Flughafen Fürstenfeldbruck, mit dem Lebensraumtyp 6510 Magere Flachland-Mähwiesen, welches auch als Wiesenbrütergebiet kartiert ist. Aufgrund der Nähe zum Wiesenbrütergebiet und der nach Norden und Westen offenen Feldflur stellt das Planungsgebiet ein mögliches Habitat für Feldvögel dar. Kartierungen ergaben Vorkommen der Feldlerche in einer Entfernung von ca. 120-150 m zum Vorhabengebiet.
Besondere Artenschutz-rechtliche Prüfung	Eine Betroffenheit der nach Anhang IV FFH-Richtlinie geschützten Arten kann aufgrund der naturräumlichen Ausstattung ausgeschlossen werden. Die Betroffenheit der europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie wurde untersucht.
Kleinklima	Ortsrandlage, Nebelentstehungsgebiet, Ost-West-Frischluftschneise
Ökologische Funktion	Geringe bis mittlere biologische Relevanz
Landschaftsbild/ Erholung	Keine nennenswerte Erholungsfunktion
Öffentliche Nutzbarkeit	Das Gelände ist öffentlich bedingt zugänglich

Stadtrat 31.08.2020

Raum-empfindlichkeit	- ökologischer Defizitraum - offene Feldflur - Benachbarung FFH-Gebiet

5.2.2.2 Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt sowie schutzgutbezogene Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Die Beschreibung ist in Bezug auf die Schutzgüter gegliedert, die erheblichen Umweltauswirkungen werden erfasst. Die Umweltbestandteile werden auf Grund bestehenden Datenmaterials und örtlicher Erhebungen im Untersuchungsraum aufgenommen und bewertet.
Die Projektwirkungen werden beschrieben und ebenfalls den Schutzgütern zugeordnet.
Eine Maßnahmenbeschreibung zur Vermeidung oder Verminderung der Beeinträchtigungen erfolgt ebenso schutzgutbezogen und beinhaltet auch Gestaltungsmaßnahmen.

5.2.2.2.1 Schutzgut Mensch (Emissionen, Erholung)

Beschreibung:
Das Planungsgebiet liegt ca. 300m südlich des militärischen Flugplatzes Fürstenfeldbruck. Der militärische Flughafenbetrieb wurde 2003 eingestellt, eine spätere zivile Nutzung ist vorgesehen.
Mit der Realisierung des Bebauungsplanes wird es zu einer großflächigen Überbauung und Versiegelung von Ackerflächen für Erschließung und Gebäude kommen.

Auswirkungen:
Während der Bauphase ist von erhöhter Lärmentwicklung und Erschütterung auszugehen.
Eine Nutzungskonkurrenz wie z.B. zwischen Wohnen / Industrie ist nicht gegeben.
Betriebsbedingt ist mit erhöhter Lärm- und Schadstoffbelastung durch Transport- und Lieferverkehr zu rechnen.
Die Auswirkungen auf den Menschen, wie die Erholungsnutzung sind als gering einzustufen.

Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen:
Es werden flächenbezogene Schallleistungspegel festgelegt. Der Nachweis der Einhaltung der Anforderungen an einen Flächenschallpegel wird bei Vorliegen der Eingabeplanung zu einem Bauvorhaben gefordert.

Ergebnis:
Im Hinblick auf die Schutzgüter Mensch / Lärm und Mensch / Erholung sind lediglich geringe bis keine Auswirkungen zu erwarten.

5.2.2.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung:
Das Planungsgebiet wird intensiv ackerbaulich bewirtschaftet (2018 Maisacker).

Bei einer natürlichen Entwicklung würde sich wohl Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Waldgersten-Buchenwald einstellen. Diese potenziell natürlicher Vegetation entsprechenden Formationen gibt es in der näheren Umgebung kaum noch. Der Landschaftsplan verweist auf die Felgedinger Schotterzunge mit mageren wasserdurchlässigen Böden als natürlichen Standort für Heidevegetation und lichte Wäldchen.

Eine Betroffenheit der nach Anhang IV FFH-Richtlinie geschützten Arten kann aufgrund der naturräumlichen Ausstattung ausgeschlossen werden.

Aufgrund der Nähe zum Wiesenbrütergebiet und der nach Norden und Westen offenen Feldflur stellt das Planungsgebiet ein mögliches Habitat für Feldvögel dar. Kartierungen ergaben Vorkommen der Feldlerche (RL D 3, RL BY 3) in einer Entfernung von ca. 120-150 m zum Vorhabengebiet. Eine Brut im Vorhabengebiet kann aufgrund der Nähe zur Gewerbebebauung ausgeschlossen werden. Selbst bei Hochspannungsleitungen wird ein

Stadtrat 21.03.2020

Meideverhalten der Feldlärche für die Brut in einer Entfernung von 100 bis 200 m festgestellt, bei Gehölzgruppen von 160 m. Ein vorrübergehender Aufenthalt ist jedoch möglich. Allerdings bevorzugt die Feldlerche Felder mit einer Vegetationshöhe von 20 bis max. 50 cm. Maisacker und zu hohe oder dichte Getreidefelder mit Windergetreide verhindern den Zugang zu Nahrung oder Nistplätzen.

Auswirkungen:
Eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie Nestern durch die Baufeldfreimachung ist unwahrscheinlich, kann jedoch auch nicht vollständig ausgeschlossen werden. Über den Verlust an potentiellen Lebensraum hinaus sind keine erheblichen Störungen des Brutverhaltens von Feldvögeln zu erwarten. Das Störungsverbot nach §44 Abs. 5 Satz 1,3 u. 5 BNatSchG ist nicht erfüllt. Es ergeben sich u.U. mittlere Auswirkungen des Vorhabens auf die Avifauna. Naturschutzfachlich bedeutsame Vegetationsbestände sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen:
Durch den Bebauungsplan werden tiergruppenschädigende Anlagen oder Bauteile bei Zäunen verboten (zwischen der Unterkante der Einfriedung und Oberkante Erdreich/befestigte Fläche muss ein mind. 10 cm breiter Bodenabstand auf voller Länge der Einfriedung eingehalten werden. Alternativ kann an jeder Grundstücksseite je 10 m laufender Einfriedungslänge ein Durchlass ausgeführt werden).
Werbeanlagen mit blinkendem Licht (Blinklicht, Umlauflicht, Farbwechsel, Intervall-Licht usw.) und nach oben abstrahlende Laserlichtanlagen sind unzulässig.

Um die Schädigung von Lebensstätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i. V. m Abs. 5 Satz 1-3 u. 5 BNatSchG und das Tötungs- und Verletzungsverbot nach 44 Abs. 1 Nr. 1 i. v. m Abs. 5 Satz 1 u. 5 BNatSchG auszuschließen, ist es erforderlich als konfliktvermeidende Maßnahme die Baufeldräumung mit Abschieben des Oberbodens und Beseitigung der Vegetationsdecke außerhalb der Brut- und Aufzuchtperiode (nur von Anfang Oktober bis Ende Februar) durchzuführen. Baubeginn dann möglichst zeitnah oder auch wieder außerhalb der Vogelschutzzeiten.
Um den Verlust der Lebensstätten auszugleichen, sind zudem 2 Lerchenfenster mit einer Größe von jeweils 20 m2 und einem Abstand von max. 2 km zum Vorhabengebiet als CEF-Maßnahmen erforderlich. Dabei wird bei der Saat die Sämaschine einfach für einige Meter angehoben, so dass eine nicht gesäte Freifläche von ca. 20 m2 entsteht. Die Fenster haben einen Mindestabstand von 50 m zum Feldrand und einen Mindestabstand von 100 m (besser 150 m) zu Gehölzen, Gebäuden usw. einzuhalten. Nach der Ansaat können die Fenster ganz normal wie der Rest des Schlages bewirtschaftet werden (Düngen, Pflanzenschutz).

Ergebnis:
Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungs- sowie CEF-Maßnahmen werden durch die Umsetzung des Vorhabens keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst.
Für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sind lediglich geringe Auswirkungen zu erwarten.

5.2.2.2.3 Schutzgut Boden

Beschreibung:

„In der Verebnungsfläche von Fürstenfeldbruck und nördlich davon sind die ausgedehnten, sog. hochwürmglazialen Schotter der Niederterrasse, die während und nach der letzten Eiszeit abgelagert wurden, anzutreffen. Diese lagern den tertiären Sedimenten, die als Schluffe, Tone und Sande ausgebildet sein können, auf. Über nahezu den gesamten Bebauungsplanbereich wurde zu archäologischen Grabzwecken der Oberboden entfernt, es wurden Grablöcher / Schürfe angelegt. Bei den vorliegend dokumentierten Erkundungsarbeiten wurden die quartären Kiese vor Ort jeweils bis zur Endteufe erkundet. Die tertiären Sedimente wurden bei der Ausführung der Aufschlüsse nicht angetroffen. (…)
Bis Bohrendteufe wurden gut tragfähige, quartäre Kiese in überwiegend dichter bis sehr dichter Lagerung erkundet. (…)
In der Summe wurden vorliegend also unter geotechnischen Gesichtspunkten günstige Untergrund- und Grundwasserverhältnisse angetroffen.
(angrenzende Fläche)

Gedruckt 31.10.2024

Das Planungsgebiet wird ackerbaulich intensiv bewirtschaftet.

Auswirkungen
Durch die Planung werden in festgesetztem Umfang bisher unversiegelte Flächen versiegelt / bebaut und der Boden verdichtet.
Durch die Baumaßnahmen wird es zu einer Störung des natürlichen Bodenaufbaus (teilweise bereits durch die archäologischen Grabungen erfolgt) und einer Bodenverdichtung kommen.
Die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen sind daher vermutlich nur gering.
Wechselwirkungen ergeben sich insbesondere zum Schutzgut Wasser.

Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen:
Baubedingt ist auf eine sachgerechte Lagerung von Abraum, Humus etc. zu achten.
Minimiert werden die Auswirkungen durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen.
Ergebnis:
In Bezug auf die Versiegelung des Bodens und den Flächenverbrauch werden die Auswirkungen als erhebliche Eingriffsschwere betrachtet.

5.2.2.2.4 Schutzgut Wasser

Beschreibung:
Die Grundwasserfließrichtung verläuft in Fürstenfeldbruck generell nach Nordosten in Fließrichtung der Amper. Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

„Der Mittelwasserstand kann mit ca. 6,7 – 5,7 m unter Geländeoberkante abgeschätzt werden. Bei hohen Grundwasserständen muss ab ca. 3,60 m unter jetziger Geländeoberfläche mit Grundwasser gerechnet werden. (…)
Bei Feldversuchen ergab sich am 24.03.2011 „ein Grundwasserspiegel von 514,27 mNN“.
Zur Dimensionierung von Versickerungsanlagen kann für die quartären Kiese ein Bemessungs-Durchlässigkeitsbeiwert von kf = 2 × 10-4 m/s angegeben werden. (…)
(vgl. Baugrundgutachten, Crystal Geotechnik vom 11.05.2011)

Stellrat 31.08.2020

Auswirkungen:
Durch die Baumaßnahmen wird es zu einer Bodenverdichtung kommen.
Bei der Verfüllung ist auf eine ausreichende Tragfähigkeit (Standsicherheit, Frostschutz etc.) des zukünftigen Untergrundes zu achten.

Die Versiegelung führt zu einer Abflussverschärfung des Oberflächenwassers.
Das Rückhaltevolumen des belebten Bodens ist vermindert, daher ist die Grundwasserneubildungsrate vermindert.

Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen:
Um eine flächige Versickerung und Grundwasserneubildung innerhalb des Baugebietes zu erreichen, wird festgesetzt, dass Flächen von Stellplätzen, Feuerwehrzufahrten und Feuerwehraufstellflächen mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden, sofern dem keine Rechtsvorschriften entgegenstehen (z.B. Wasserschutz, Altlasten etc.).
Zudem werden Grün- und Pflanzflächen geschaffen, die das Gebiet gliedern und den Wasserabfluss verlangsamen. Durch die Reduzierung des Versiegelungsgrades soll die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens, so weit möglich, erhalten werden.

Ergebnis:
Anlagebedingt wird die Grundwasserneubildung durch den hohen Versiegelungsgrad beeinträchtigt, sowie die Rückhaltefunktion der Fläche für Oberflächenwasser vermindert.
Es ist mit einer mittleren Eingriffsschwere zu rechnen.
Wechselwirkungen ergeben sich insbesondere zu dem Schutzgut Boden.

5.2.2.2.5 Schutzgut Luft und Klima

Beschreibung:
Das Plangebiet liegt am Nordrand des Alpenvorlandes mit seinem von den Alpen beeinflussten feucht-kühlen Klima. Die große Entfernung vom Atlantischen Ozean durch kontinentale Klimazüge ist hier bedeutend. So sind die Sommerniederschläge höher als die Winterniederschläge, und die Sommer relativ warm, die Winter dagegen kalt.
Die durchschnittliche Niederschlagsmenge liegt bei 800 mm.
Die mittlere Jahrestemperatur (1881/1930, Klimaatlas v. Bayern 1952; vgl. auch Landschaftsplan) beträgt +7° bis +8° C.
Hauptwindrichtungen sind Südwest, West und Nordost.
Topographisch bedingt ist dieser Bereich als Kaltluftentstehungs- oder -abflussgebiet von untergeordneter Bedeutung. Eine temporäre Vorbelastung der Lufthygiene ist bereits gegeben. Der Individualverkehr wird zunehmen.

Auswirkungen:
Durch die Bebauung entstehen klimatische Barrieren, die örtlich allerdings kaum den Kaltabfluss behindern.
Die in einem Gewerbegebiet übliche Versiegelung großer Flächen führt generell zu einer Reduktion von Kaltluftentstehungsgebieten, die in vorliegendem Fall jedoch ohne größere Bedeutung für das Stadtklima bleibt.
Da das vorliegende Plangebiet relativ klein ist, wird es vermutlich nur zu sehr geringfügigen Auswirkungen auf das Kleinklima kommen.
Die Verkehrsbelastung wird durch die vorliegende Planung zunehmen. Der Pkw-Verkehr durch Mitarbeiter sowie der Lkw-Verkehr durch An-/Ablieferung wird sich erhöhen.

Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen:
Entlang des Ortsrandes, bzw. der Straße ´Am Kugelfang´ werden Flächen zur Gehölzanpflanzung festgesetzt.
Die Vegetationsflächen können das städtische Kleinklima positiv beeinflussen (z.B. Reduktion der Verdunstung des Bodens durch schattenspendende Gehölze) und mögliche Schadstoffe und Luftverunreinigungen binden.

Ergebnis:
Die baubedingten, als auch die betriebsbedingten Auswirkungen sind als gering einzustufen.
Durch die hohe Versiegelung ist anlagebedingt mit geringen – mittleren Auswirkungen auf das Kleinklima zu rechnen.

Stadtrat 31.08.2020

5.2.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung:
Durch die vorliegende Planung wird im Anschluß an den nord-westlichen Bereich des im Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbe- und Industriegebiet Hasenheide ein Baugebiet festgesetzt.
Im Norden und Westen schließen landwirtschaftliche Flächen und im Süden und Osten Straßen an.

Auswirkungen:
Es sind angrenzend bereits Betriebe vorhanden, so dass ein baulicher Zusammenhang gegeben ist bzw. diese als Vorbelastung berücksichtigt werden. Das Landschaftsbild erhält keinen wesentlich neuen Charakter.

Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen:
Zur Vermeidung von Auswirkungen auf das Landschaftsbild und zur Aufwertung des Ortrandes nach Westen werden Gehölzpflanzungen vorgesehen. Die Grundstücke werden ausschließlich über die Straße „Am Kugelfang“ erschlossen.
Die Baukörper können durch Fassadenbegrünung ansprechend gestaltet werden.

Ergebnis:
Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind von geringer Erheblichkeit.
Die Vorbelastungen durch angrenzende Betriebe und die geplante Eingrünung des Ortsrandes sind zu berücksichtigen.

5.2.2.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung:
Auf der Flurnummer 2491 fand im Jahr 2010 eine vollflächige archäologische Untersuchung nach Bodendenkmälern statt. Im Planungsgebiet sollen archäologische Untersuchungen durchgeführt werden.

Auswirkungen:
Bei einer Sicherung der Bodendenkmäler sind keine nennenswerten Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen:
Werden weitere Bodendenkmäler gefunden, so ist im Bebauungsplan der Hinweis enthalten, dass diese gemäß Art. 8 DSchG der Meldepflicht unterliegen und alle Beobachtungen und Funde unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Fürstenfeldbruck oder dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden müssen.

Ergebnis:
Die Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind von geringer Erheblichkeit.

5.2.2.3 Beschreibung der Maßnahmen, mit denen erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt soweit möglich ausgeglichen werden können sowie Ersatzmaßnahmen

Neben den schon unter den einzelnen Schutzgütern beschriebenen wesentlichen Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind die mit dem Vorhaben verbundenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ausgleichbar.
Zur Bearbeitung der hierfür erforderlichen Maßnahmen wird ein Grünordnungsplan erstellt. Begründung, Art und Umfang dieser Maßnahmen gehen aus diesem hervor.

Im Einzelnen werden folgende Begrünungsmaßnahmen durchgeführt:

- Pflanzung von Einzelbäumen
- Pflanzung von Gehölzgruppen
- Eingrünung des Ortsrandes durch Baum- und Strauchpflanzungen

Stand 31.03.2020

Insgesamt ergibt sich mit einem geplanten Versiegelungsgrad von max. 80 % gegenüber dem Bestand eine erhebliche Verschlechterung der Umweltsituation in Bezug auf die Versiegelung.

Die verbleibenden Grünflächen setzen sich aus Straßenbegleitgrün, privaten Grünflächen mit Pflanzbindung sowie Ortsrand auf privater Grünfläche zusammen.

Die Begrünungsmaßnahmen sind 1 Jahr nach Ende der Bautätigkeit fertig-, die Ausgleichs- / Ersatzflächen sind bis spätestens 2 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes herzustellen.
Zu Bauanträgen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

5.2.2.3.1 Eingriffsregelung

(Grundlage: Leitfaden Oberste Baubehörde)

Innerhalb des Bebauungsplanes ist eine bauliche Nutzung mit einer GRZ über 0,35 vorgesehen. Hinsichtlich der Eingriffsschwere ist sie dem Typ A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad bezogen auf das Baufeld) zuzuordnen.
Mit den vorliegenden grünordnerischen Festsetzungen soll durch zahlreiche Maßnahmen eine Beeinträchtigung von Natur und Landschaft so gering wie möglich gehalten werden.
Die Ausgleichsfaktoren berücksichtigen die Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen, die durch den Bebauungsplan getroffen werden:

- Gliederung und Durchgrünung des Baugebietes mit straßenbegleitenden Baumreihen und standortgerechten Anpflanzungen insbesondere im Bereich des Ortsrandes.
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile bei Zäunen

- Reduktion der Versiegelung auf ein Mindestmaß, durch (soweit rechtlich und technisch möglich) wasserdurchlässige Beläge

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
Im Folgenden wird der Umfang für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen anhand der unterschiedlichen Flächen ermittelt.

Beschreibung	Flächengröße (ohne Ortsrand)	Notwendiger Ausgleichs-umfang
Nutzung und Zustand: Ehemalige Ackerfläche Vegetationsfrei; Die floristische Bedeutung der Fläche ist gering. **Auswirkungen auf Schutzgüter:** Nutzungsveränderung mit Bodenversiegelung Gebiet mit geringer – mittlerer Bedeutung für die beschriebenen Schutzgüter; Ökologische Aufwertung der Fläche (Ortsrand). **Kompensationsfaktor / Eingriffsschwere:** A I, Kompensationsfaktor 0,3	11.249 m²	3.375 m²

Ausgleich / Ersatz
Der Eingriff wird innerhalb des Landschaftsraumes auf dem Flurstück 257/1 Gemarkung Schöngeising, Landkreis Fürstenfeldbruck, ausgeglichen. Die Fläche liegt im Landschaftsschutzgebiet Nr. 00309.01 Obere Amper und wird derzeit überwiegend ackerbaulich genutzt. Es sollen Vegetationsbestände entwickelt werden, die im Landschaftsraum als wertvolle Landschaftsbestandteile aufgeführt sind und die Funktionen und Qualitäten der entfallenen ökologischen Einheiten an anderer Stelle langfristig sicherstellen. Da sich die Ausgleichsfläche teilweise an einem Gewässer befindet, wird eine Beprobung des Bodens erfolgen. Eine genauere Aussage zu den Ausgleichsmaßnahmen folgt im weiteren Verfahren im Anschluss der Beprobung und wird bis zum Satzungsbeschluss in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde konkretisiert. Da aufgrund der fehlenden Planungshoheit keine Sicherung durch eine planrechtliche Festsetzung möglich ist, wird diese hier durch eine Grunddienstbarkeit vollzogen."

Ausgleichsflächenbedarf: 3.375 m²

Maßnahmen zum Artenschutz

Um die Schädigung von Lebensstätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i. V. m Abs. 5 Satz 1-3 u. 5 BNatSchG und das Tötungs- und Verletzungsverbot nach 44 Abs. 1 Nr. 1 i. v. m Abs. 5 Satz 1 u. 5 BNatSchG auszuschließen, ist es erforderlich als konfliktvermeidende Maßnahme die Baufeldräumung mit Abschieben des Oberbodens und Beseitigung der Vegetationsdecke außerhalb der Brut- und Aufzuchtperiode (nur von Anfang Oktober bis Ende Februar) durchzuführen. Baubeginn dann möglichst zeitnah oder auch wieder außerhalb der Vogelschutzzeiten.
Um den Verlust der Lebensstätten auszugleichen, sind zudem 2 Lerchenfenster mit einer Größe von jeweils 20 m2 und einem Abstand von max. 2 km zum Vorhabengebiet als CEF-Maßnahmen erforderlich. Dabei wird bei der Saat die Sämaschine einfach für einige Meter angehoben, so dass eine nicht gesäte Freifläche von ca. 20 m2 entsteht. Die Fenster haben einen Mindestabstand von 50 m zum Feldrand und einen Mindestabstand von 100 m (besser 150 m) zu Gehölzen, Gebäuden usw. einzuhalten. Nach der Ansaat können die Fenster ganz normal wie der Rest des Schlages bewirtschaftet werden (Düngen, Pflanzenschutz).
Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungs- sowie CEF-Maßnahmen werden durch die Umsetzung des Vorhabens keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst.

5.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung sowie bei Nichtdurchführung der Planung

Für das Vorhaben wurde die Lage des Planungsgebietes im ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebiet, die guten Möglichkeiten der Erschließung und die Flächenverfügbarkeit die Entscheidungsgrundlage.

Die Fläche kann mit städtebaulich günstigen Funktionen belegt werden.

Das Gelände wird stark versiegelt, durch Pflanzungen können die geringen Phytomassenverluste kompensiert werden.

Bei einem Belassen des Bestandes (Nullvariante) würden bei entsprechender Nutzung weiter landwirtschaftliche Nutzflächen bestehen.

Die Durchführung der Planung führt zu einer erhöhten Versiegelung und einem Verlust von landwirtschaftlicher Fläche, einem potenziellen Wiesenbrüterhabitat und Lebensraum mit geringer Bedeutung.
Durch die Planungsmaßnahmen, wie Eingrünung, Baumpflanzungen etc. werden die Ziele der Ersatzmaßnahmen für das Gesamtkonzept Hasenheide unterstützt.
Die Versiegelung wird durch die Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

5.2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Erschließungsmöglichkeiten beschränken sich auf Grund verkehrstechnischer Voraussetzungen auf die Straße ´Am Kugelfang´.

Der besondere Stellenwert eines grünen Ortsrandes an der westlichen Grenze des Planungsumgriffs ist hervorzuheben.

Aus den planerischen Voruntersuchungen ergaben sich folgende Schwerpunkte, die in der vorliegenden Planung zum Bebauungsplan umgesetzt wurden:

- Schaffung eines grünen Ortsrandes im Norden und Westen

Stadtrat 31.08.2020

5.3 Zusätzliche Angaben

5.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung wurde gemäß dem systematischen Aufbau einer Umweltverträglichkeitsstudie erstellt.
Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ.
Die Bewertung gibt den aktuellen Stand des Wissens wieder.
Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden des bayerischen Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz verwendet.

5.3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

- Überprüfung der Funktionsfähigkeit der Begrünung nach 2 Jahren

- Weiter ist zur Überwachung das Thema Ausgleichsflächenbereitstellung und CEF-Maßnahmen vorgesehen. Die Ausgleichsflächen werden dokumentarisch begleitet.
  (Pflege / Unterhalt)

5.3.3 Zusammenfassung

Die Planung umfasst die Nutzung von überwiegend landwirtschaftlicher Nutzfläche im ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebiet Hasenheide am Rande des ehemals militärisch genutzten Flugplatzes. Auf dem Gelände sollen sich Betriebe neu ansiedeln.
Die Erschließung wird durch den Ausbau der Straße ´Am Kuglfang´ gesichert.
In den eigentlichen Baurahmen kommen die notwendigen Flächen für Zufahrten, Anlieferung und Parkierung. Die übrigen Flächen werden grünordnerisch angelegt.

Umweltauswirkungen ergeben sich durch:
- Gefährdung von Boden, Wasser und Kleinklima durch Emissionen des erhöhten Verkehrsaufkommens
- Lärmemissionen / -immissionen
- Versiegelung
- Veränderung des Ortsbildes durch Bauwerksmassen
- Überbauung bisheriger Ackerflächen in näherer Umgebung eines Wiesenbrütergebietes

Bei einer Bewertung ist zu berücksichtigen, dass
- zusätzliche Baum- und Gehölzpflanzungen erfolgen
- extensive Grünflächen entstehen
- der Ortsrand mit Baum- und Gehölzpflanzungen ausgebildet wird
- Ausgleichsflächen bereitgestellt werden (siehe Anlage)
- Lerchenfenster in der landwirtschaftlichen Flur

Die Versiegelung wird über die Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen.

Stadtrat
31.08.2020

6. Realisierung – Auswirkung der Planung

6.1 Auswirkungen der Planung

6.1.1 Auswirkungen auf infrastrukturelle Einrichtungen

Die Infrastruktureinrichtungen von Fürstenfeldbruck sind in ausreichender Zahl und Kapazität vorhanden.

6.1.2 Auswirkungen auf Naturhaushalt, Landschaft und Umwelt

Das Gelände wird stark versiegelt, die geringen Phytomassenverluste werden durch Baumpflanzungen kurz – mittelfristig ersetzt. Die Lärmemissionen steigen in geringem Umfang. Die Begrünungsmaßnahmen entsprechen den Zielen der Strukturkonzepte für das Gebiet Hasenheide-Nord.
Die Versiegelung wird durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen kompensiert
Der Kompensationsfaktor für den Eingriff wird gemäß Leitfaden (Eingriffsreglung in der Bauleitplanung) festgelegt. Hinsichtlich der Eingriffsschwere (GRZ über 0,35) ist sie dem Typ A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad bezogen auf das Baufeld) zuzuordnen.
Der Kompensationsfaktor wird mit 0,3 festgelegt.

6.1.3 Nachfolgelasten

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen wird als unkritisch betrachtet

6.1.4 Umsetzung

Die Umsetzung des Bebauungsplanes soll zeitnah erfolgen.

6.1.5 Zusammenfassung

Mit dem neuen Gewerbegebiet wird dem Mehrbedarf an Gewerbeflächen in der Hasenheide Nord entsprochen. Gleichzeitig wird der nordwestliche Ortsrand des Gewerbe- und Industriegebietes Hasenheide als Übergang zur freien Landschaft gestaltet.
Mit den vorgeschlagenen Maßnahmen sowie durch die externen Ausgleichsmaßnahmen können die Auswirkungen auf den Naturraum kompensiert werden. Der sparsame Umgang mit Bodenversiegelung, die Oberflächenversickerung des Niederschlagwassers sowie die mögliche Durchgrünung wirken sich positiv auf Boden und Wasser wie auch auf Klima und Luft aus.
Deshalb lässt sich zusammenfassend feststellen, dass die Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die Schutzgüter und deren Wechselwirkungen zueinander zu bewältigen sind.

Stadtrat 31.08.2000

6.2 Sicherung der Planung

Bodenordnung / Bodenordnende Maßnahmen

Die Umsetzung der Erschließung erfolgt durch die Stadt Fürstenfeldbruck bzw. durch die Grundstücksentwicklungsgesellschaft Hasenheide Nord INDUSTHA FFB GmbH & Co. KG.

6.3 Kosten der Maßnahme

Die Kosten für die Umsetzung dieses Bebauungsplanes übernimmt die INDUSTHA FFB GmbH & Co. KG.

Die Umsetzung des Bebauungsplanes Hasenheide Nord 96/2 ist somit gesichert.

Stadt Fürstenfeldbruck

Fürstenfeldbruck, den

.....
gez. Erich Raff
Oberbürgermeister

Planverfasser

Germering, den

.....
Thomas Wild
Dipl.-Ing. Univ. Architekt + Stadtplaner

Stadtrat
31.08.2020

7. Verweise

7.1 Verweis 1 - Quellen

Bayerisches Geologisches Landesamt 1996:
„Erläuterungen zur Geologischen Karte von Bayern. 1: 500.000“. München.
Bayerisches Geologisches Landesamt 1996:
„Geologische Karte von Bayern. 1 : 500.000“. München.
Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen) 2003:
„Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Ein Leitfaden (Ergänzte Fassung)“.
Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz - Online**-Viewer (FIN-Web)**
Zugriff am 05.05.2011
Busse, Dirnberger, Pröbstl, Schmid 2005:
„Die neue Umweltprüfung in der Bauleitplanung. Ratgeber für Planer und Verwaltung“.
Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern (Hrsg.) 2005:
„Der Umweltbericht in der Praxis. Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“

7.2 Verweis 2 – Untersuchungen und Planungen

Aus folgenden Untersuchungen und Planungen wurden fachliche Beiträge, Textteile und Tabellen übernommen und teilweise aktualisiert, bzw. den Anforderungen der B-Planung angepasst:

Crystal Geotechnik 2011: “Baugrundgutachten“
Stadt Fürstenfeldbruck 1994: „Entwicklungsstudie für das Industrie- und Gewerbegebiet Hasenheide Nord“.
Stadt Fürstenfeldbruck 1996: Schultz-Brauns + Reinhart: „Rahmenplan / Strukturkonzept“.
Stadt Fürstenfeldbruck 2000: „Landschaftsplan“
Stadt Fürstenfeldbruck 1983: „Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan“

Stadtrat 31.03.2020

8. Anlagen

8.1 Anlage 1
Unterlagen zum Umweltbericht

Maßnahmenplan Flurnummer 257/1 durch Büro Freiraum Johann Berger vom 08.05.2019

8.2 Anlage 2
Unterlagen zum Immissionsschutz (Schall)

Schalltechnisches Gutachten durch Müller-BBM Nr. M142870/01 vom 26.07.2018

Stadtrat
31.08.2020

TOP Ö 5

-Kopie an H. Kiesel ok.

Grundstücksentwicklungsgesellschaft Hasenheide Nord Fürstenfeldbruck mbH & Co. KG (INDUSTHA)

STADT FÜRSTENFELDBRUCK
10. Sep. 2018
eingegangen am:

EINGEGANGEN
11. Sep. 2018
Amt 4 - Bauverwaltung

INDUSTHA GmbH & Co.KG Oskar-v.-Miller-Str. 4 d 82256 Fürstenfeldbruck

Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck
Herrn Oberbürgermeister
Erich Raff
Hauptstraße 31
82256 Fürstenfeldbruck

STADTBAUAMT
41 | 42 | 43 | 44 | 45
10. Sep. 2018
b.R. | z.U.
WV:

Ansprechpartner: Peter Lackerschmid
Telefon: 08141 / 53 679-10
Fax: 08141 / 53 679-11
Mail: peter.lackerschmid@industha.de
Unser Zeichen: PL
Ihr Zeichen:

Datum: 06.09.2018

BEARBEITUNGSVERMERK:
federführendes Amt:
OB | 1 | 2 | 3 | 4 | Vf
zur Kenntnis / Mitwirkung an
10. SEP. 2018
OB | 1 | 2 | 3 | 4 | Vf
U-Schrift OB | Rückspr. | Vorgang vorl. | vor Ausl. vorl. | Eilt/ sofort
Termin bis/am:

Bebauungsplan 96-2, Kugelfang-West
Hier: Antrag auf Änderung des Bebauungsplan-Entwurfs (1. Auslegung)

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

seit 26.08.2018 liegt der Bebauungsplan 96-2, Kugelfang-West öffentlich aus.

Der derzeitige Entwurf wurde in Abstimmung mit den Beteiligten (Architekt sowie Rechtsamt und Bauamt der Stadt) zur ersten Auslegung gebracht, um keine weitere Zeit zu verlieren. Eine andere Planung hätte ansonsten erneut den städtischen Gremien zur Beschlussfassung vorgelegt werden müssen.

Wir beantragen hiermit die Änderung des Bebauungsplan-Entwurfs im Bereich des nördlichen Ortsrandgrüns nach der beiliegenden Variante 2.

Begründung:

1. Im Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplans ist das nördliche Ortsrandgrün in einer Tiefe von 10 m parallel zur nördlichen Grundstücksgrenze dargestellt, die beiliegenden Variante 1 bildet diesen Stand ab.

2. Die Planung des nördlichen Ortsrandgrüns nach dem Entwurf des Bebauungsplans würde für die nördliche Parzelle einen überproportionalen Anteil des Ortsrandgrüns im Verhältnis zur eigentlichen Baulandfläche bringen. Das Verhältnis von Baulandfläche zu Ortsrandgrünfläche würde sich noch weiter verschlechtern, wenn die Parzelle statt 2.400 m² z. B. 1.800 m² groß würde.

3. Nicht zuletzt spielen auch wirtschaftliche Überlegungen eine wichtige Rolle. Die Fläche für das Ortsrandgrün muss vom jeweiligen Erwerber erworben und bepflanzt werden. Sie darf auf die GRZ nicht angerechnet und baulich auch nicht genutzt werden. Dass für eine derartige Fläche kein Baulandpreis bezahlt wird, liegt auf der Hand. Somit wird der zu erzielende Preis deutlich unter dem Preis für die südlichen Parzellen liegen. Während die mittleren Parzellen einen Mischpreis von mind. 257 €/m² erzielen, liegen die Preise für die nördliche Parzelle deutlich darunter:

   - Entwurf Bebauungsplan: 168 €/m²
   - Variante 1: 187 €/m²
   - Variante 2: 203 €/m²

   Somit liegt die Differenz zwischen dem Bebauungsplan-Entwurf und der Variante 2 immerhin bei rd. 84.000 €.

Stadtrat 18.09.2018 TOP 5

Nachstehend die Darstellung der Flächen:

	Fläche gesamt m²	davon Grün gesamt m²	Anteil Grün gesamt in %	Baufläche gesamt	Anteil Bauland gesamt in %	Fläche Parz. 8 m²	davon Grün Parz. 8 m²	Anteil Grün Parz. 8 in %	Baufläche Parz. 8 in m²	Anteil Bauland Parz. 8 in %
Variante Parzelle 8 mit 2.400 m² Fläche										
Bplan	13.477	2.970	22,04%	10.507	77,96%	2.400	1.218	50,77%	1.182	49,23%
V 1	13.477	2.797	20,75%	10.680	79,25%	2.400	1.045	43,54%	1.355	56,46%
V 2	13.477	2.650	19,66%	10.827	80,34%	2.400	898	37,42%	1.502	62,58%

Variante Parzelle 8 mit 1800 m² Fläche

Bplan	13.477	2.970	22,04%	10.507	77,96%	1.800	1.118	62,14%	682	37,86%
V 1	13.477	2.797	20,75%	10.680	79,25%	1.800	945	52,50%	855	47,50%
V 2	13.477	2.650	19,66%	10.827	80,34%	1.800	798	44,33%	1.002	55,67%

Aus dieser Darstellung wird aus unserer Sicht deutlich, dass die nördliche Parzelle im Verhältnis zum Gesamtgebiet deutlich überproportional den höchsten Anteil an Ortsrandgrünfläche hat. Nach dem Entwurf des Bebauungsplans liegt der Anteil des Ortsrandgrüns bei über 50 %, bei der von uns beantragten Variante 2 immer noch bei 37,42 %. Je kleiner die nördliche Parzelle wird, desto ungünstiger wird das Verhältnis von Ortsrandgrün zu Baufläche.

Aus unserer Sicht wird die von uns vorgeschlagene Variante den Anforderungen nach einer angemessenen Ortsrandeingrünung in ausreichendem Masse gerecht.

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister, wir wären Ihnen sehr dankbar, wenn Sie unseren Antrag in den städtischen Gremien befürworten würden. Nicht zuletzt sollte die Stadt als einer der beiden Gesellschafter auch ein Interesse am wirtschaftlichen Erfolg der INDUSTHA haben.

Für Rücksprachen steht Ihnen unser Geschäftsführer Herr Lackerschmid gerne zur Verfügung.

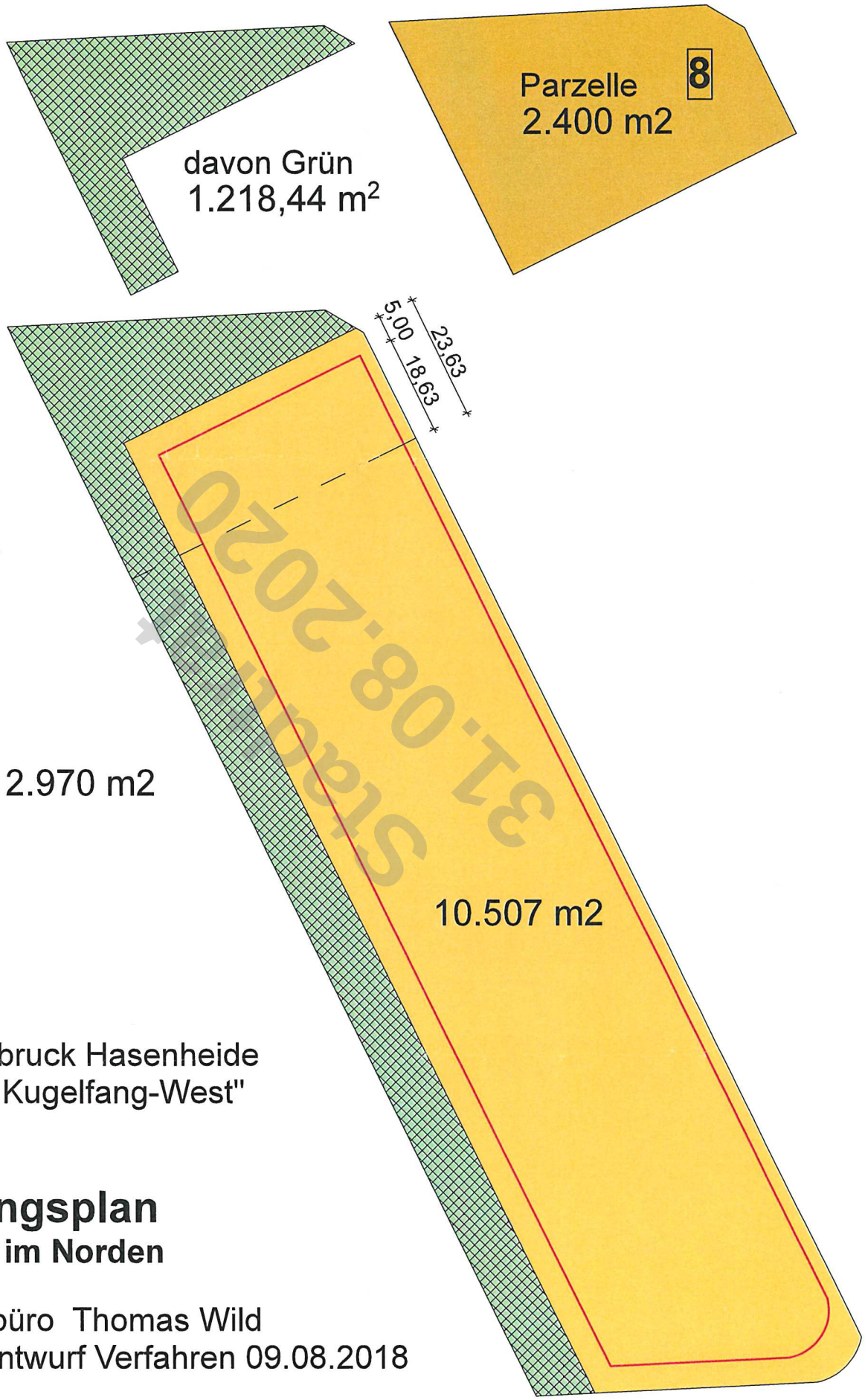
Mit freundlichen Grüßen

Peter Lackerschmid
Geschäftsführer

Silvia Pongratz
Assistenz der Geschäftsführung

Anlagen:
3 Planungsvarianten

Original Text
Irrtum vorbehalten

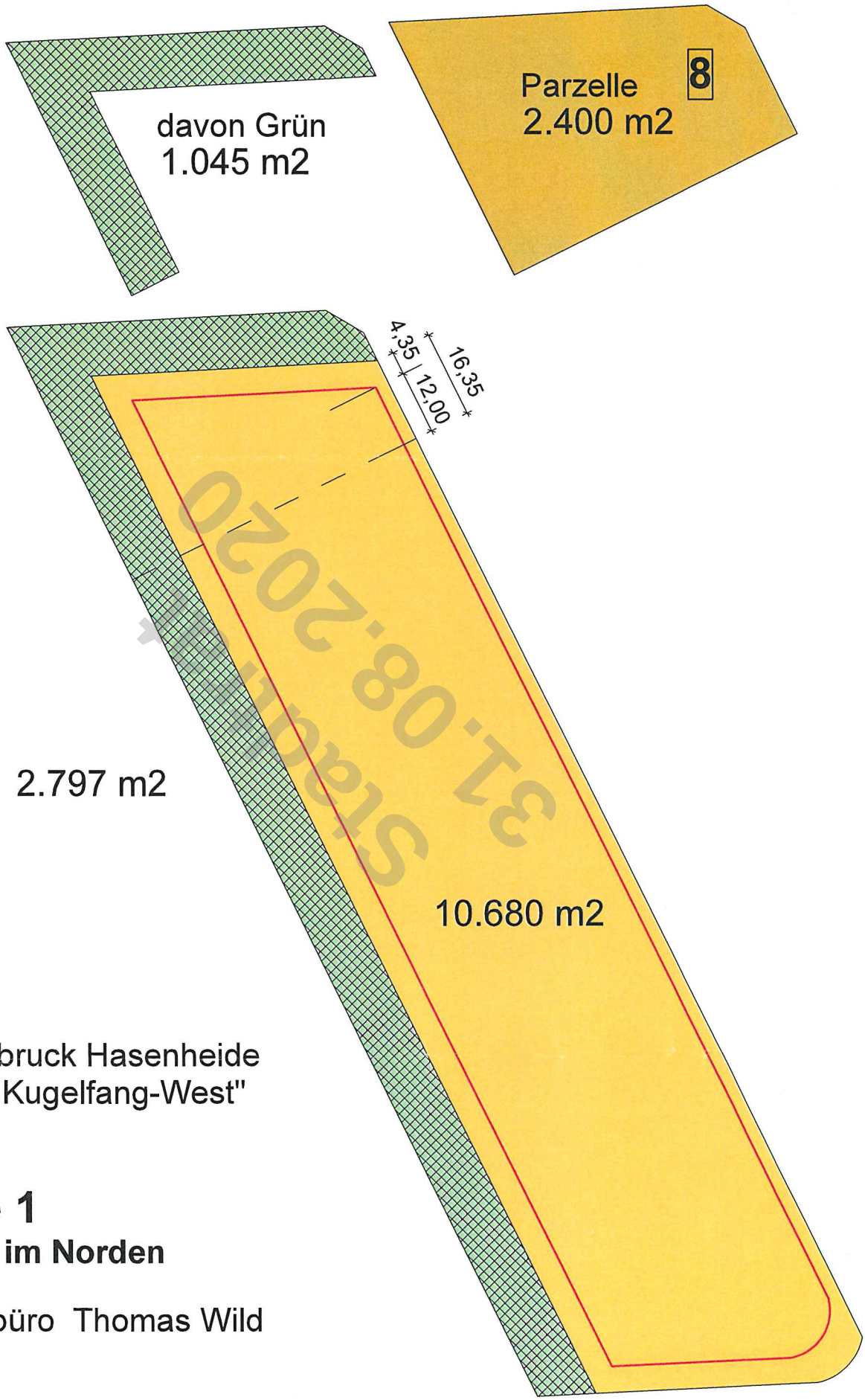


31.08.2020
Stadt

Fürstenfeldbruck Hasenheide
"BBP 96-2 Kugelfang-West"

Bebauungsplan
10 m Grün im Norden

Architekturbüro Thomas Wild
BPlan Vorentwurf Verfahren 09.08.2018



31.08.2020
Stadt

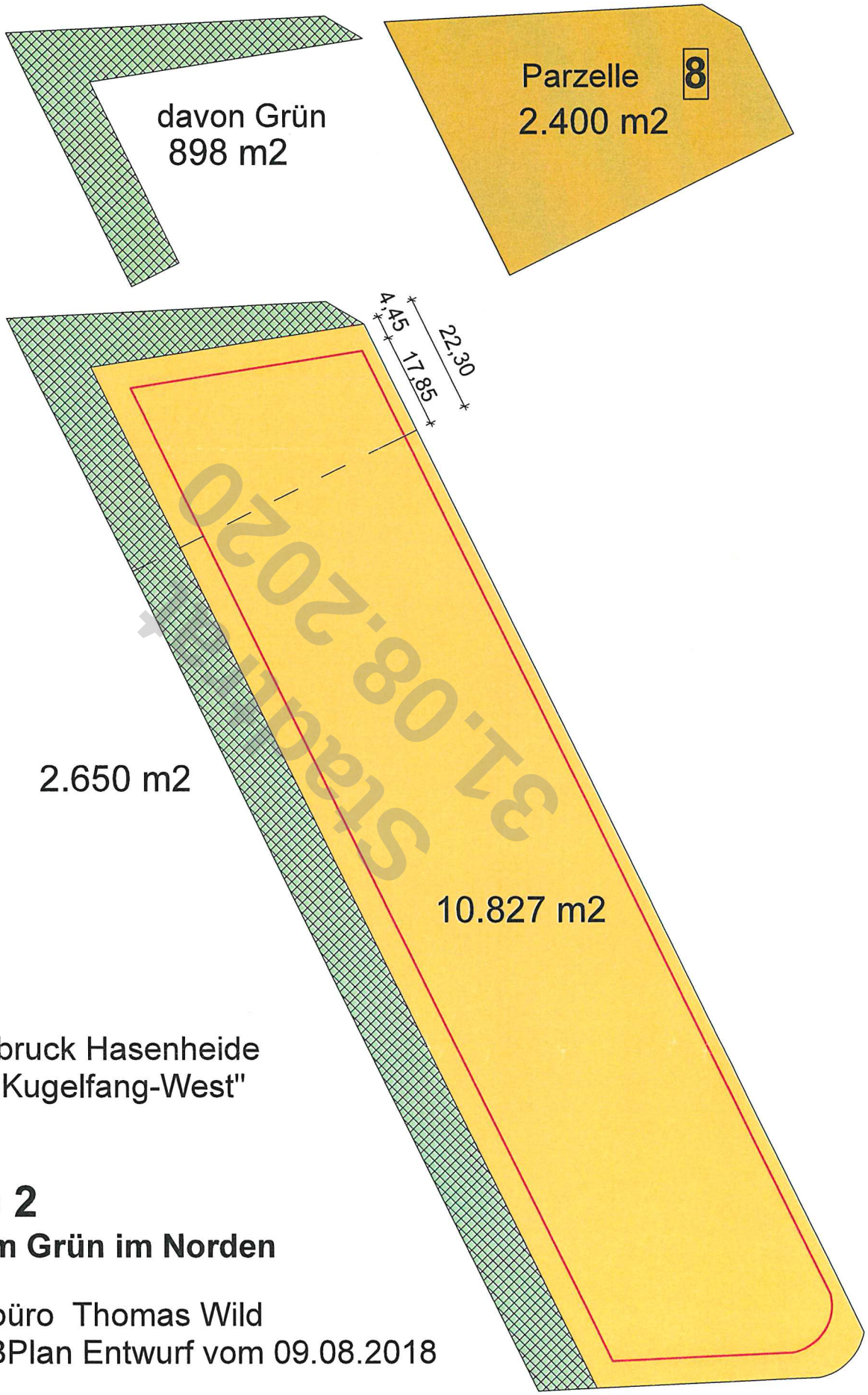
Fürstenfeldbruck Hasenheide
"BBP 96-2 Kugelfang-West"

Variante 1

10 m Grün im Norden

Architekturbüro Thomas Wild
09.08.2018

160



31.08.2020
Stadt

Fürstenfeldbruck Hasenheide
"BBP 96-2 Kugelfang-West"

Variante 2

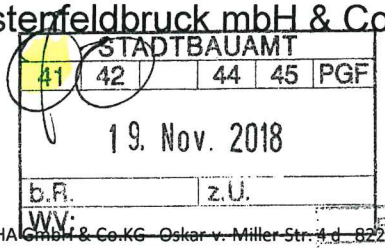
5,5 bis 10 m Grün im Norden

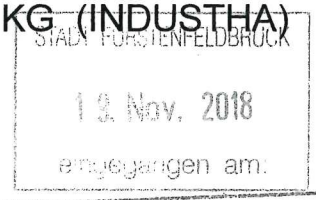
Architekturbüro Thomas Wild
Vorschlag BPlan Entwurf vom 09.08.2018

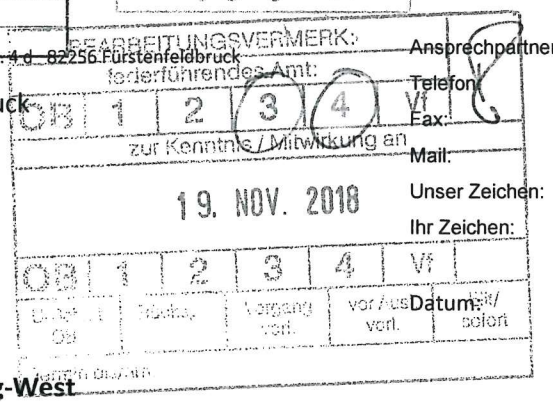
Stadtrat
31.08.2020

TOP Ö 5

Grundstücksentwicklungsgesellschaft Hasenheide Nord
Fürstenfeldbruck mbH & Co. KG (INDUSTHA)







INDUSTHA GmbH & Co.KG Oskar v. Miller-Str. 4 d 82256 Fürstenfeldbruck

Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck
Herrn Oberbürgermeister
Erich Raff
Hauptstraße 31
82256 Fürstenfeldbruck

Ansprechpartner: Peter Lackerschmid
Telefon: 08141 / 53 679-10
Fax: 08141 / 53 679-11
Mail: peter.lackerschmid@industha.de
Unser Zeichen: PL
Ihr Zeichen:

15.11.2018

Bebauungsplan 96-2, Kugelfang-West
Hier: Antrag auf Änderung des Bebauungsplan-Entwurfs in Bezug auf die Wandhöhe (1. Auslegung)

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

die Frist für die erste Auslegung des Bebauungsplans 96-2, Kugelfang-West, endete am 05. Oktober 2018. Ursprünglich sollten die Stellungnahmen, Wünsche und Anregungen in der Sitzung des Planungs- und Bauausschusses am 14.11.2018 behandelt werden. Wie wir zwischenzeitlich von Dritten erfahren haben, stand das Thema für die v.g. Sitzung nicht auf der Tagesordnung. Die Gründe hierfür sind uns nicht bekannt.

Einige der Bewerber für die einzelnen Parzellen haben sich in der Zwischenzeit intensiv mit ihren Planern bzw. mit Anbietern von Gewerbeobjekten beschäftigt. Von mehreren Bietern wissen wir, dass sie mit der bisher vorgesehenen Wandhöhe von 7,50 m nicht zurechtkommen.

Wir beantragen daher die Änderung des Bebauungsplan-Entwurfs in Bezug auf die bisher festgesetzte Wandhöhe, diese soll von 7,50 m in eine maximale Wandhöhe von 8,50 m geändert werden.

Begründung:

1. Bei größeren Produktionsbetrieben reicht in manchen Fällen eine lichte Raumhöhe von 3,00 m nicht aus.

2. Ein Teil der Produktionsflächen muss umfangreich belüftet werden. Hierfür sind Lüftungsanlagen hinter den abgehängten Decken erforderlich, die inkl. der Unterkonstruktion für die abgehängte Decke eine entsprechende Höhe erfordern, hier ist von einer Größenordnung von 80 cm bis 100 cm auszugehen.

3. Bei den möglichen Stützweiten müssen die tragenden Decken bzw. Träger entsprechend hoch dimensioniert werden.

4. Erste Planungen von professionellen Anbietern von Gewerbeobjekten haben gezeigt, dass eine Mindestwandhöhe von 8,35 m unabdingbar ist, um die konstruktiven Anforderungen erfüllen zu können.

Sollte dem Antrag nicht entsprochen werden, ist nicht auszuschließen, dass die Bewerber, die mit der Wandhöhe von 7,50 m nicht zurechtkommen, ihr Angebot wieder zurückziehen. Es gäbe für die einzelnen Interessenten immer noch die Möglichkeit, mit dem Bauantrag einen Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen im Bebauungsplan zu stellen. Damit wäre jedoch ein Freistellungs-Verfahren nicht mehr möglich und die Zustimmung der Gremien könnte dem Bewerber nicht garantiert werden. Der jeweilige Bewerber würde somit Gefahr laufen, nicht unerhebliche Summen in die Planung zu investieren, deren Genehmigung dann aber nicht gesichert wäre.

Stadt FFB 20.11.18 Tag

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister, wir wären Ihnen sehr dankbar, wenn Sie unseren Antrag im Sinne der einzelnen Bewerber unterstützen würden. Bitte leiten Sie den Antrag an das Bauamt weiter.

Für Rücksprachen steht Ihnen unser Geschäftsführer Herr Lackerschmid gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Peter Lackerschmid
Geschäftsführer

Silvia Pongratz
Assistenz der Geschäftsführung

Stadtrat
31.08.2020

TOP Ö 5

Reize, Markus

Betreff: WG: FKW (Kugelfang-West) - BPlan - SO-Ecke / Straßenkreuzung, Überlagerungen Erschließungen

Anlagen: FKW-190116_BPlan_Ausschnitt SO-Ecke mit BPlan 94_3f-1_farbig_M500.pdf; FKW-190116_BPlan_Ausschnitt SO-Ecke mit Straßenführungen_M500.pdf; Baumbestandsplan CvL bis Fraunhofer.pdf

Wichtigkeit: Hoch

Von: Peter Lackerschmid [mailto:Peter.Lackerschmid@industha.de]
Gesendet: Donnerstag, 17. Januar 2019 08:45
An: Reize, Markus <markus.reize@fuerstenfeldbruck.de>
Cc: Thomas Wild <thomas.wild.architekt@web.de>; Manfred Ziegler <M.Ziegler@ib-dug.de>; Pohl, Daniel <Daniel.Pohl@fuerstenfeldbruck.de>; Brückner, Pia <Pia.Brueckner@fuerstenfeldbruck.de>; Kieser, Christian <Christian.Kieser@fuerstenfeldbruck.de>; Schachtner Wolfgang <Wolfgang.Schachtner@sparkasse-ffb.de>
Betreff: WG: FKW (Kugelfang-West) - BPlan - SO-Ecke / Straßenkreuzung, Überlagerungen Erschließungen
Wichtigkeit: Hoch

Guten Morgen Herr Reize,

zu den von Ihnen an Herrn Wild geschickten Unterlagen in Bezug auf die Kreuzung Am Kugelfang/Fraunhoferstraße:

beiliegend erhalten Sie 2 Pläne mit gleichem Ausschnitt zur Kreuzung M 1:500

- 1 x mit Liniendarstellung und
- 1 x mit zusätzlicher Hinterlegung der Kreuzung mit einem Ausschnitt aus dem Bebauungsplan 94/3f-1 aus dem Jahre 2000! Letzteren haben Sie gestern an Herrn Wild auch als dwg-Zeichnung geschickt.

Ebenso ist der Kugelfang mit der aktuellen Straßenplanung der Stadt ergänzt (Dezember 2018), um somit an der Kreuzung "alles zusammenzubringen".

Ebenfalls beigefügt habe ich den Bestandsplan des Ingenieurbüro Dippold + Gerold, aus dem Straßen, Gehwege und Grünflächen in diesem Bereich ersichtlich sind.

Folgende Anmerkungen hierzu:

- Der BPlan 94/3f-1 ist 18 Jahre alt, es handelt sich nicht um eine Straßenplanung! Die Gehwege entlang der Fraunhoferstraße sind 3,25 m breit vorgesehen. Es gibt auf der Nordseite der Fraunhoferstraße keinen Gehweg!
- Im BPlan 94/3f-1 wird beim nördlichen Kugelfang nur auf der Ostseite ein Gehweg-Anschluss vorgesehen (so wie es auch beim BPlan Kugelfang / Carl-von-Linde-Straße fortgeführt wurde)
- Falls die Kreuzung, wie vor 18 Jahren dargestellt, auch im Bereich des aktuellen BPlan ausgeführt werden soll, hieße dies nochmaliger Flächenverlust in der SO-Ecke bei Parzelle 1 durch Gehweg und Grünstreifen (5,25 m Breite zusammen!). Der Gehweg auf der Südseite unseres Grundstücks in Richtung Westen ist m. E. nicht sinnvoll, denn dieser endet in der freien Natur.
- Hier schlagen wir vor, dass die "Straßenplanung" bzw. Gehwegführung des BPlan 94/3f-1 unbedingt überprüft bzw. angepasst werden müsste, da es einen Wechsel von 3,25 m Gehwegbreite in der Fraunhoferstraße auf 2,50 m Westseite Kugelfang und zu einem Versatz kommt und zudem der 2,0 m Grünstreifen der Fraunhoferstraße um die Kurve geführt wird und dann endet. Diese Wechsel sollten weiter im Süden stattfinden.
- (Hinweis: Nach Auffassung von Herrn Wild ist die dwg-Datei des BPlan 94/3f-1 aus einem Scan erstellt, denn sie lässt sich nicht exakt mit den digitalen Katasterunterlagen synchronisieren)

Stadtrat 08.07.2020

Meines Erachtens sollten wir umgehend gemeinsam die Thematik besprechen, denn wir brauchen Klarheit, wie es nun weiter gehen soll. Das ständige Mailschreiben hin und her bringt uns nicht wirklich weiter.

Ich bitte dringend um einen Terminvorschlag.

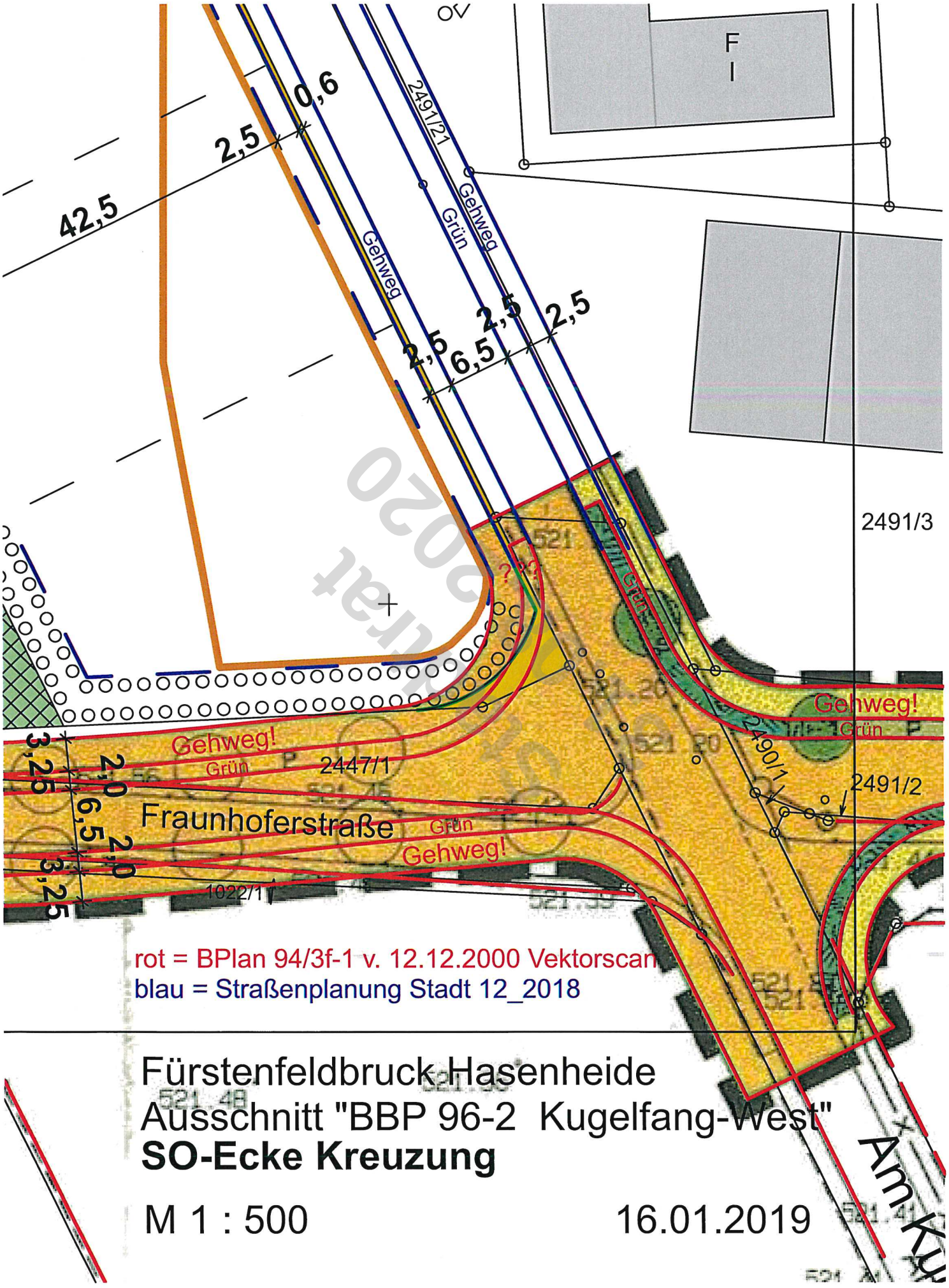
Mit freundlichen Grüßen

Peter Lackerschmid
Dipl. Ing. (FH), Architekt
Geschäftsführer

Grundstücksentwicklungsgesellschaft Hasenheide Nord Fürstenfeldbruck mbH & Co. KG
(INDUSTHA)
Oskar-von-Miller-Straße 4 d
82256 Fürstenfeldbruck
Tel.: 08141/53679-10, mobil: 0152/07 96 89 98
mail: peter.lackerschmid@industha.de

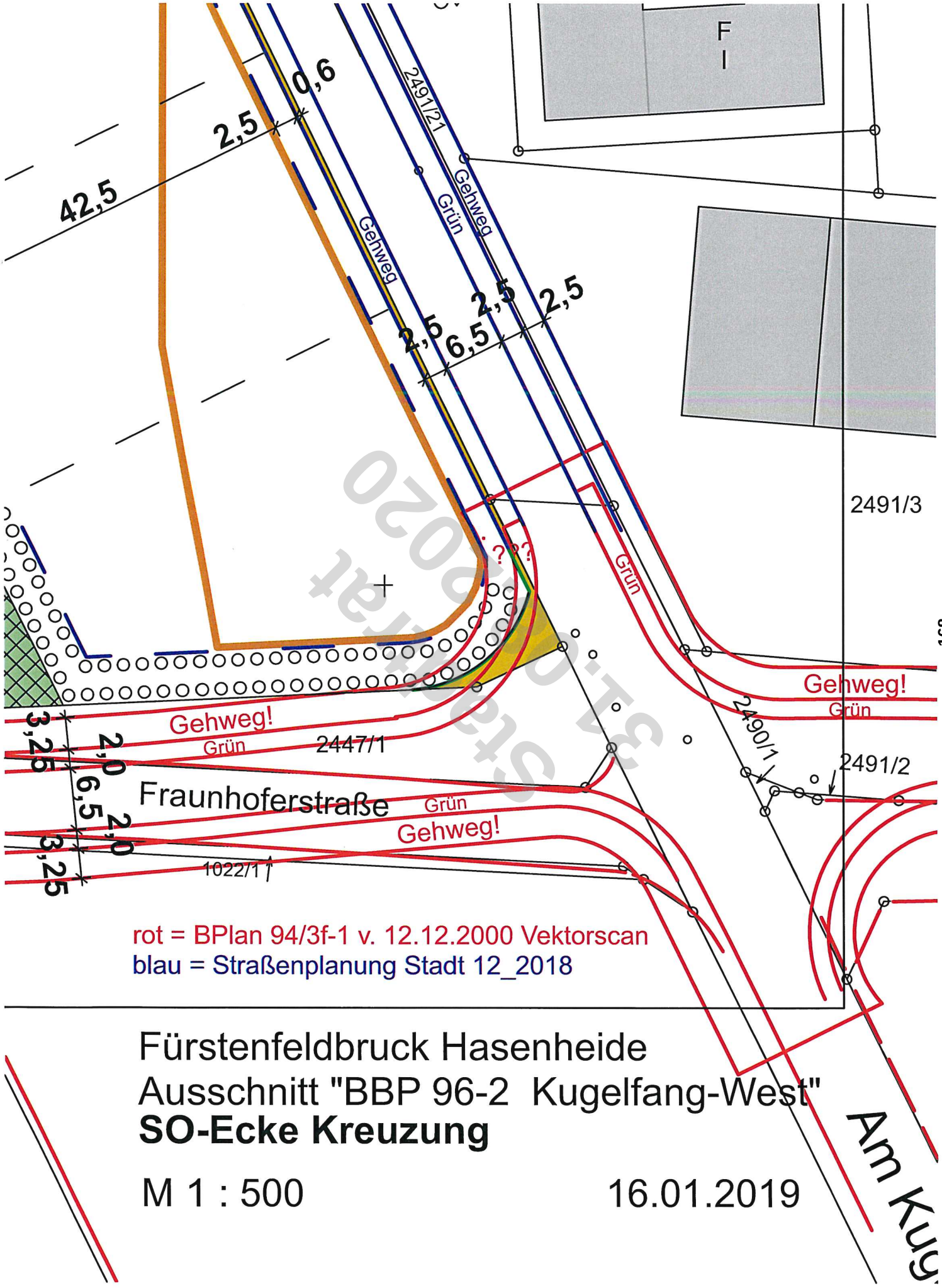
Bitte benutzen Sie die E-Mail-Verbindung mit uns ausschließlich zum Informationsaustausch. Wir können auf diesem Wege keine rechtsgeschäftlichen Erklärungen (Aufträge etc.) entgegennehmen, sofern wir mit Ihnen keine andere Vereinbarung getroffen haben. Der Inhalt dieser E-Mail ist vertraulich und ausschließlich für den bezeichneten Adressaten bestimmt. Wenn Sie nicht der vorgesehene Adressat dieser E-Mail oder dessen Vertreter sein sollten, so beachten Sie bitte, dass jede Form der Kenntnisnahme, Veröffentlichung, Vervielfältigung oder Weitergabe des Inhalts dieser E-Mail verboten ist. Wir bitten Sie in diesem Fall, die E-Mail zu vernichten und sich mit dem Absender der E-Mail in Verbindung zu setzen

Stadtrat 31.08.2020



Fürstenfeldbruck Hasenheide
Ausschnitt "BBP 96-2 Kugelfang-West"
SO-Ecke Kreuzung

M 1 : 500 16.01.2019



Fürstenfeldbruck Hasenheide
Ausschnitt "BBP 96-2 Kugelfang-West"
SO-Ecke Kreuzung

M 1 : 500 16.01.2019


Am Kugelfang
Anschluss Bestandsplan Dippold & Gerold
Am Kugelfang
Fraunhoferstraße
Anschluss Bestandsplan IB Haas
Stadtrat 31.08.2020
Baumpflanzungen
Erschließung GE "Am Kugelfang" Carl von Linde Straße
Fraunhoferstraße, Liebigstraße, Messerschmittstraße
Baumbestandsplan
Am Kugelfang / Fraunhoferstraße
10.10.2017
M 1:250
BAUHERR: INDUSTHA FFB
Oskar-von-Miller-Str. 4 d
82256 Fürstenfeldbruck
GRUNDEIGNER: INDUSTHA FFB
Oskar-von-Miller-Str. 4 d
82256 Fürstenfeldbruck
MARTIN LOHDE, LANDSCHAFTSARCHITEKT
DIPL. ING. (FH)
LEONHARDSPLATZ 1
82256 FÜRSTENFELDBRUCK
TEL. 08141/530103 FAX 08141/530104
www.lohde-landschaft.de, info@lohde-landschaft.de

Stadtrat
31.08.2020

TOP Ö 5

41 § 42 § 44 Öffentlich
b.R. in einem eigenen Termin

Offener Brief Anlieger Carl-von-Linde-Straße, FFB, an OB Raff vom Samstag, 27. Juli 2019

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Raff,

am 23.7.2019 erfuhren wir aus dem Internet (SessionNet), dass taggleich um 19.00 Uhr als TOP 1 der Stadtratssitzung eine **Bürgerfragestunde** anberaumt worden war. Zusammen mit einigen Anliegern des Gewerbegebietes Hasenheide wollten wir die Gelegenheit wahrnehmen, diese Fragestunde zu nutzen, unsere aktuellsten Fragen stellen zu können.

Nachdem wir um 19.00 Uhr vor Ort waren, wurden wir unterrichtet, dass die Veröffentlichung wohl etwas missverständlich gewesen sei, aber vor der Bürgerfragestunde erst ein nichtöffentlicher Teil der Stadtratssitzung durchgeführt wird. Um 19.45 Uhr sei die Fragestunde. Das war für uns zwar ärgerlich aber nicht zu ändern. Also haben wir bis 19.45 Uhr gewartet, was aber erneut nicht klappte, da die Türen erst um 20.10 Uhr für die ca 30 Wartenden geöffnet wurden. Vermutlich werden Stadtratssitzungen immer überzogen, aber warum macht man dann die Bürgerfragestunde nicht einfach vorher.

Wir waren also um 20.10 Uhr gerade noch dabei alle unseren Platz zunehmen, da hörten wir von Ihnen eine Begrüßung, eine Entschuldigung für die Verspätung und den Hinweis, dass TOP 1 abgeschlossen werden kann, da keine schriftlichen Fragen zur Bürgerfragestunde eingereicht worden seien. Und weiter ging es zu TOP 2.

Daraufhin haben wir alle, die extra zur Fragestunde gekommen waren, perplex natürlich den Saal wieder verlassen.

Inzwischen wissen wir, dass laut §36 der GeschO die **schriftliche Fragestellung** keine zwingende Vorgabe ist, sondern dass man seine Fragen **„auch mündlich während der Bürgerfragestunde" (Zitat GeschO)** stellen kann. Diese Möglichkeit war uns damals nach Ihrer Einleitung nicht bekannt.

Daher möchten wir diese Fragen nun schriftlich stellen und bitten um zeitnahe Beantwortung.

1.) **Firma SYKAM Vertriebs GmbH**, Carl-von-Linde-Straße 2, FFB / vertr.d. Margit Jansen, ppa m.jansen@sykam.de
Wir sind seit 5 Jahren Anlieger an der Straße „Am Kugelfang". Seither versuchen wir ständig, auf die unhaltbaren Zustände in puncto Müll (u.a. McDonalds, Autoreifen), Blockieren beider Straßenseiten durch abgemeldete Fahrzeuge, Wohnwägen, Anhänger und LKWs offizielle Stellen zu finden, die dort einschreiten können. Immer wieder versucht man, uns mit dem Hinweis auf fehlende Widmung oder Handlungsmöglichkeiten abzuweisen. Gleiches gilt dafür, dass viele der LKW-Fahrer offensichtlich ihre Notdurft auf dieser Straße verrichten und wir regelmäßig mit den stinkenden Haufen konfrontiert werden. Da die Straße weder über Beleuchtung, noch einen Rad- oder Gehweg verfügt, ist hier ein ziemlich rechtsfreier Raum entstanden, für den sich niemand zuständig fühlt. Er ist aber von der Innenstadt aus gesehen für Fußgänger oder Radfahrer der einzige Zugang, wenn man nicht auf der Staatsstraße 2054 laufen möchte.
Unsere Frage: Wie lange noch kann dort jeder ohne Konsequenzen agieren, bevor die Stadt eingreift? Aktuell plant die Stadt „Am Kugelfang" sogar weitere Gewerbegebiete, was naturgemäß noch zu viel mehr Verkehr und Fahrzeuge und LKWs, aber auch Fußgänger und Radfahrer führen wird. Wir brauchen hier dringend eine gezielte Regelung und Durchsetzung von Maßnahmen, die auch jedem klar macht, dass wir nicht die Müllkippe von FFB sind.

Eingang 26.07.2019

2.) **Firma SYKAM Vertriebs GmbH**, Carl-von-Linde-Straße 2, FFB, vertr. durch Karl-Heinz Jansen, GF, k.jansen@sykam.de

Bei unserem Bauantrag vor 5 Jahren wurde uns trotz mehrerer Anläufe, Vorschläge und direkten Gesprächen mit dem Bauamt untersagt, einen offiziellen Eingang von der Straße „Am Kugelfang" anzulegen und einen aufwendigeren Fahrradständer in diesem Bereich aufzubauen. Nach langen Verhandlungen wurde ein im Regelfall verschlossenes Gartentor ohne Wegung zugelassen. Die Argumentation berief sich auf das Stadtrandgrün und dass durch den Zugang die Möglichkeit besteht, dass unsere Kunden an der Straße am Kugelfang parken würden, was ausdrücklich nicht erwünscht ist. Wir unterstützen, dass unsere Mitarbeiter mit dem Fahrrad zur Arbeit kommen, und haben jetzt das Problem, dass diese beim Einbiegen in die Carl-von-Linde Straße durch parkende Fahrzeuge und dem fließenden Verkehr erheblich gefährdet sind. Daraus ergeben sich folgende Fragen:

a.) Ist für die in unserem Bereich verlaufende Straße Am Kugelfang ein generelles Parkverbot geplant (wenn parkende Kunden nicht erwünscht sind).
b.) Sind die Auflagen des Stadtrandgrüns durch die Ausweitung des Baugebietes nicht mehr bindend?
c.) Ist für die rechte Seite der Carl-von-Linde Straße eine Fahrbahnkennzeichnung ausschließlich für Fahrradfahrer (Fußgänger?) geplant?

Stadtrat 29.08.2019

3.) Deko-Sign Werbetechnik / Oliver Schmidt, Am Kugelfang 20, FFB o.schmidt@deko-sign.de
Wir haben aus den Bauvorschriften gelesen, daß es im Ausnahmefall möglich ist, dass die neuen Gewerke bis 11m Firsthöhe bauen dürfen. In wie weit ist eine eventuelle Frühverschattung unserer PV-Anlage hier berücksichtigt worden, bzw. wie sind die dann zu erwartenden Ausfälle der Einspeisungserträge abgesichert?

4.) **Firma Emde Heizungs- und Sanitärtechnik GmbH**, Carl-von-Linde-Straße 10, FFB vertreten durch die Geschäftsführer Christian und Claudia Fuchs emde-ffb@t-online.de
Leider lässt die Parksituation in der Carl-von-Linde-Str. oftmals den Lieferverkehr unserer Großhändler oder Kundenbesuche ins Stocken geraten. Manch eine der ansässigen Firmen haben anscheinend zu wenige Stellplätze auf deren eigenem Gewerbegrund zur Verfügung und stellen deshalb Anhänger, LKWs und Pkws auf der Straße ab. Dies macht es, nachdem der innere Kreis als Fußweg deklariert wurde keinesfalls besser, sondern verschärft die Situation vermehrt. Auf dem Straßenabschnitt vor unserer Hofeinfahrt und der Zufahrt zum Pumpenhaus (Kläranlage) wurden extra Parkverbotslinien auf dem Straßenbelag aufgebracht um diese frei zu halten, an die sich einige Verkehrsteilnehmer leider nicht halten. Es sollte sich im Vorfeld darüber Gedanken gemacht werden, wie dieser Problematik im neu erschlossenen Gewerbegebiet Am Kugelfang, entgegengewirkt werden kann.

Fortsetzung Firma **Emde Heizungs- und Sanitärtechnik GmbH**

Ausweichmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe, wir denken an PKW-Stellplatz die von den bereits ansässigen, als auch neu ansiedelnden Firmen gemietet werden könnten, wären ein Ansatz. Aber bitte nicht für LKWs, deren Halter vor keinem Garten halt machen würden um ihre Notdurft zu verrichten. Das haben wir bereits zur Genüge Am Kugelfang zwischen Schlachthof und Ecke Fraunhoferstraße. Vorausschauend muss man damit rechnen, dass es im Laufe der Zeit zu Expansionen kommt, die das Einstellen weiterer Mitarbeiter erfordert, wohin mit deren Fahrzeugen? Die Begrünung der Flächen vor unseren Grundstücken, die wir ja bereits mit den Erschließungskosten bezahlt haben, vor allem die Bäume, die gesetzt wurden, lechzen nach Wasser. Soweit wir informiert wurden, ist dafür die Stadt FFB zuständig. Es wäre wirklich Geldverschwendung, wenn Bäume neu gepflanzt werden müssten. Teilweise werden die Bäume von den Eigentümern mit Wasser versorgt, allerdings ist es einigen Willigen von der Entfernung vom Wasserhahn zum Baum nicht möglich.

5.) <u>Firma Ralf Binder Dampfkesselservice, Carl-von-Linde-Str. 16, FFB</u>
<u>ralf.binder@dampfkesselservice.de</u>

Als wir Ende 2017 das Anwesen Carl-von-Linde-Str. 16 gekauft haben, wurde uns von der Industha und dem Bauamt mündlich mitgeteilt, dass keine Erweiterungen des Gewerbegebietes am Kugelfang Richtung Westen geplant bzw. bekannt seien. Selbiges wurde auch den Nachbarn über die Jahre zuvor erzählt.
Ebenfalls erfuhren wir von relativ strengen Auflagen seitens der Stadt bezüglich maximaler Höhe der Gebäude, genauer Ausführung der Bepflanzungen (Grünfläche Ortsrandlage Richtung Kugelfang), hier gab es wohl länger andauernde Streitigkeiten, usw.
Nun, gut ein Jahr später, wird das Gewerbegebiet genau dort erweitert, der bekannt gewordene „Bebauungsplan Nr. 96/2 – Kugelfang-West" weist hier Gebäudehöhen mit 7,50m WANDHÖHE, auf Antrag sogar ein Meter höher (8,50m) und Firsthöhen von max. 2,50m über Wandhöhe auf. Das würde schlussendlich eine Gebäudehöhe von bis zu 11m bedeuten.
Dies passt weder in den Charakter unseres bisherigen Gebietes Hasenheide-Nord, noch sieht es, trotz der geplanten neuen Ortsrandflächen, von außerhalb gut aus, wenn direkt an die Äcker angrenzend 11m hohe Gewerbebauten folgen.
Des Weiteren beeinträchtigt es unsere Wohn- und Lebensqualität, möglicherweise -abhängig von den genauen Bauplänen - auch den Ertrag unserer Solaranlagen.

<u>Meine Fragen hierzu</u>:
- Warum wird den neuen Bauherren hier eine um bis zu 3,50m höhere Gebäudehöhe zugestanden als uns einige Jahre zuvor?
- Gibt es eine Überprüfung des Einflusses auf das bisherige Gewerbegebiet?
- Wurden auch andere Rahmenbedingungen (Lärmgrenzen oder Art des Gewerbes) geändert?
- Welche Einflussnahme-/Einspruchsmöglichkeiten haben wir hier?

Wir möchten in unserem, von kleineren Gewerben mit wenig Produktion geprägten Gewerbegebiet mit Betriebsleiterwohnungen, ein Fiasko wie mit Trinks definitiv vermeiden.

2020 BUND Naturschutz

Fortsetzung Firma **Ralf Binder, Dampfkesselservice**

Weiters möchte ich mich den Ausführungen von Frau Jansen anschließen, die Zustände am Kugelfang südlich der Fraunhoferstraße sind eine Zumutung !

Warum sorgt die Stadt Fürstenfeldbruck nicht für Ordnung dort?
Es wäre weiterhin zu überlegen, in einem geeigneten abgelegenen Bereich geregelte und überwachte LKW-Stellplätze auszuweisen um die Parksituation für den Schwerlastverkehr (u.a. Trinks!) zu entschärfen (Ruhezeiten der Fahrer!).

6.) Feinmechanik Reinsch, GF Rex Reinsch, Carl-von-Linde Straße 4, rex@reinsch-mechanik.de und SYKAM, K.-H.Jansen
Beim Anschluss der Baugrundstücke wurde von den Stadtwerken eine Speed Pipe (Leerrohr für Glasfaser) verlegt und auch die Kosten dafür den Anliegern berechnet. M-Net als Provider versorgt unsere Firmen mit 50 Mbit pro Anschluss über konventionelle Cu-Leitungen. Stand der Technik sind im Moment 250 Mbit über Glasfaserleitungen. Die Anschlussmöglichkeiten liegen an den Knoten vor und müssten nur über die Speed Pipes (keine Baumaßnahmen) zu den jeweiligen Firmen verteilt werden.
Für den Anschluss der Glasfaserleitung verlangen die Stadtwerke eine Monatsgebühr vom Provider (M-Net) von 15 €; üblich ist in Deutschland 10 €. M-Net kann dies nicht akzeptieren, weil damit deutschlandweit ein Präzedenzfall geschaffen würde. Deshalb hat M-Net für das neue Baugebiet einen Vertrag mit ESB über die Verlegung der Speed Pipes zu einer monatlichen Nutzungsgebühr über 10 € abgeschlossen.
Durch überzogene Forderungen der Stadtwerke verlieren diese ein erhebliches Geschäft und wir Unternehmer werden bzgl. unserer digitalen Nutzung auf eine nicht mehr zeitgemäße Kommunikationsgeschwindigkeit eingefroren. Um das ganz klar zu definieren: es fallen keine Bau- oder Investitions-Kosten an. Wir leiden darunter, dass die Stadtwerke sich nicht mit M-Net einigen können, unter Konditionen wie sonst überall in Deutschland.
Informationen Stadtwerke: Herr Schneider
Informationen M-Net: Herr Krämer, Herr Falkner

7.) T. Aman, Malerbetrieb vertr. durch Thomas und Monika Amann, Am Kugelfang 22, FFB t.amann@malerbetrieb-amann.de
Da wir jetzt ja nicht mehr die Ortsrandbegrünung darstellen, ergibt sich bei uns die Frage, ob künftig eine Flurnummer für das gesamte Grundstück ausgewiesen werden kann. Um das Ortsrandbild weiterhin intakt zu halten und der Umwelt und Insekten Genüge zu tun, werden nunmehr die neuen Eigentümer eine Ortsrandbegrünung ausweisen?
Mit der Parksituation und Verschmutzung der Straße schließen wir uns den Meinungen unserer Nachbarn an.
Wäre ein Parkverbot im Innenkreis der Carl-von-Linde-Straße durchsetzbar?
Bei uns wird regelmäßig die Einfahrt zugeparkt, so daß wir unser eigenes Grundstück nicht befahren können. Unsere Materialanlieferungen sind ständig erschwert.
Wie breit wird der neue Gehweg samt Grünstreifen mit Radweg angrenzend an die neuen Grundstücke?

GOP 80 TS 174

Fortsetzung T. Amann Malerbetrieb

Durch die Erschließung der neuen Grundstücke wurde unsere Straße massiv geöffnet. Im Moment ist die Straße extrem holperig trotz Teerverschluss. Wird die Straße nach Beendigung der Erschließung und Baumaßnahmen komplett neu geteert?
Auch die Fraunhoferstraße ist durch den LKW Verkehr massiv löchrig. Wird dort gehandelt?
Wir haben auch das Problem, dass man die Adresse, nach 7 Jahren, Am Kugelfang 22 in keinem Navi findet.

Wir haben Ihnen also nun die brennendsten Probleme geschildert und bitten um eine Stellungnahme und ein gemeinsames Gespräch mit allen Beteiligten.

Mit freundlichen Grüßen

Margit & Karl-Heinz Jansen, SYKAM Chromatographie Vertr. GmbH

Oliver Schmidt; Deko-Sign Werbetechnik

Claudia & Christian Fuchs, Emde Heizungs- und Sanitärtechnik GmbH

Ralf Binder, Dampfkesselservice

Rex Reinsch, Feinmechanik Reinsch

T. Amann Malerbetrieb

Stadtarchiv 31.08.2020

175

Stadtrat
31.08.2020

Schnitzenbaumer, Theresa

Von: Bauverwaltung
Gesendet: Montag, 10. September 2018 08:20
An: Schott, Carina
Betreff: WG: 65. FNP Änderung "Kugelfang West" mit BBP Nr. 96/2 "Kugelfang West"

Mit freundlichen Grüßen

Anna Woschnik
Tel.: 08141 281 4210

-----Ursprüngliche Nachricht-----
Von: Leonhard.Voelkl@aelf-ff.bayern.de [mailto:Leonhard.Voelkl@aelf-ff.bayern.de]
Gesendet: Freitag, 7. September 2018 11:44
An: Bauverwaltung <Bauverwaltung@fuerstenfeldbruck.de>
Betreff: 65. FNP Änderung "Kugelfang West" mit BBP Nr. 96/2 "Kugelfang West"

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit der vorliegenden 65. FNP Änderung und mit dem Bebauungsplan nur 96/2 "Kugelfang West" sind wir grundsätzlich einverstanden.

Da an das Gewerbegebiet landwirtschaftliche Nutzflächen angrenzen, schlagen wir im Hinblick auf mögliche Betriebsleiterwohnungen vor, folgende Hinweise, z.B. in den textlichen Festsetzungen aufzunehmen, um zukünftige Konflikte zu vermeiden:
"Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) der angrenzenden landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Die Belastungen entsprechen hierbei den üblichen dörflichen Gegebenheiten und sind mit dem "ländlichen Wohnen" vereinbar.
Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr) auch vor 6:00 Uhr morgens zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen während der Ernte-zeit auch nach 22:00 Uhr zu dulden."

Stadtrat 11.09.2020

Bei der Erarbeitung des Ausgleichskonzeptes bitten wir aus landwirtschaftlicher Sicht zu prüfen, ob folgende Maßnahmen oder die Verwirklichung in folgender Form möglich sind, um den Verbrauch von landwirtschaftlichen Nutzflächen möglichst gering zu halten:

1. Entsiegelungs- oder sonstige Rückbaumaßnahmen
2. Inanspruchnahme von Ökokontoflächen
3. Aufwertungsmaßen auf Flächen, die für den Naturschutz bevorzugt werden
4. Produktionsintegrierte Maßnahmen auf land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen
5. Auswahl von Flächen mit niedriger Bonität
6. Etwaige landwirtschaftliche Restflächen sollten mit heutiger Technik rationell nutzbar sein

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Leonhard Völkl
Landwirtschaftsamtmann

Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten Fürstenfeldbruck Kaiser-Ludwig-Str. 8 a
82256 Fürstenfeldbruck

Tel.: 08141 3223-330
Fax: 08141 3223-555
Email: Leonhard.Voelkl@aelf-ff.bayern.de

Stadtrat
31.08.2020

TOP Ö 5

STADT FÜRSTENFELDBRUCK
04. Okt. 2018
eingegangen am:

EINGEGANGEN
24. Okt. 2018
BAYERISCHES LANDESAMT
Amt 4 FÜR DENKMALPFLEGE

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege • Postfach 10 02 03 • 80539 München

Stadt Fürstenfeldbruck
Bauverwaltung

Hauptstraße 31
82256 Fürstenfeldbruck

STADTBAUAMT
41 | 42 | | 44 | 45 | PGF
04. Okt. 2018
b.R. | z.U.
WV:

Abteilung B - Koordination Bauleitplanung

Postfach 10 02 03
80076 München

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

Ihre Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unsere Zeichen	Datum
BBP 96-2	21.08.2018	P-2018-3977-1_S2	01.10.2018

Vollzug des Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG)
Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck, Lkr Fürstenfeldbruck : Bebauungsplan Nr. 96/2 "Kugelfang West"

Stadtarchiv 31.08.2020

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:

Im oben genannten Planungsgebiet liegt folgendes Bodendenkmal:

D-1-7733-0063 Bodendenkmal, in die Denkmalliste eingetragen : Siedlung der frühen und mittleren römischen Kaiserzeit sowie verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung.

Das Plangebiet überlagert große Teilflächen oben genannten nachgewiesenen Bodendenkmals, welches sich noch deutlich weiter ins Plangebiet hineinerstrecken könnte. Auch die in unmittelbarer Nähe westlich des Plangebietes gelegenen Siedlungen (vgl. hierzu die Darstellung im Bayerischen Denkmalatlas) könnten sich durchaus bis ins Plangebiet erstrecken. Wir bitten um angemessene Berücksichtigung in Begründung, Umweltbericht und zugehörigem Planwerk, gemäß 9.6 BauGB

Bei dem überplanten Bodendenkmal handelt es sich keinesfalls um eine archäologische Verdachtsfläche, wie unter 1.3.9 Bodendenkmäler ausgeführt. Wir bitten die bekannte Denkmalfläche von einer Überbauung freizuhalten. Im gesamten Plangebiet bedürfen Bodeneingriffe jeglicher Art in jedem Falle einer vorherigen Erlaubnis nach Art.7.1 DSchG, worauf wir unmissverständlich hinzuweisen bitten.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Eingang 06.08.2020

180

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege empfiehlt eine Umplanung des Vorhabens zu prüfen, um Eingriffe in die Denkmalsubstanz zu vermeiden oder zu verringern. Dies könnte z.B. durch Verlagerung / Umplanung des Vorhabens an einen anderen Standort geschehen. Bei der Auswahl von aus denkmalfachlicher Sicht geeigneten Standorten berät das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gerne.

Eine Orientierungshilfe bietet der öffentlich unter http://www.denkmal.bayern.de zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas. Darüber hinaus stehen die digitalen Denkmaldaten für Fachanwender als Web Map Service (WMS) zur Verfügung und können so in lokale Geoinformationssysteme eingebunden werden. Die URL dieses Geowebdienstes lautet: http://www.geodaten.bayern.de/ogc/ogc_denkmal.cgi?

Bitte beachten Sie, dass es sich bei o.g. URL nicht um eine Internetseite handelt, sondern um eine Schnittstelle, die den Einsatz entsprechender Software erfordert.

Es ist daher erforderlich, die genannten Bodendenkmäler nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die

besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gem. § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (PlanzV 90 14.3).
Die aktuellen Denkmalflächen können durch WMS-Dienst heruntergeladen werden.

Für Teilflächen kann eine fachgerechte, konservatorische Überdeckung Eingriffe in die Denkmalsubstanz verringern. Bei der Planung und Durchführung dieser Maßnahmen berät das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege im Einzelfall. Genauere Informationen finden Sie auf der Serviceseite des BLfD (http://www.blfd.bayern.de/bodendenkmalpflege/service/) unter dem Stichwort „Konservatorische Überdeckung: Anwendung - Ausführung - Dokumentation" oder unter dem Link: http://www.blfd.bayern.de/medien/konservatorischeueberdeckung_2016-06-28.pdf

Sollte nach Abwägung aller Belange im Fall der oben genannten Planung keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden bzw. ist eine konservatorische Überdeckung des Bodendenkmals nicht möglich, ist als Ersatzmaßnahme eine archäologische Ausgrabung durchzuführen.

Stadtrat 31.08.2020

181

Wir bitten Sie folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren die fachlichen Anforderungen formulieren.

Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise:

Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung der erforderlichen Arbeiten zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde, bei Grabfunden auch Anthropologie).

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 (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2). Wir bitten darum, die Entscheidungsgremien mit diesem Hinweis zu befassen und stehen für die Erläuterung der Befunderwartung und der damit verbundenen Kostenbelastung aus derzeitiger fachlicher Sicht gerne zur Verfügung.

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage:
http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche_grundlagen_bodendenkmal.pdf
(Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen.

182

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).

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Jochen Haberstroh

Stadtkrat
31.08.2020

183

Stadtrat
31.08.2020

TOP Ö 5

Amt 4 - Bauverwaltung
02. Juli 2019
EINGEGANGEN

STADT FÜRSTENFELDBRUCK
28. Juni 2019
Eingegangen am:

BAYERISCHES LANDESAMT
FÜR DENKMALPFLEGE

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege • Postfach 10 02 03 • 80076 München

Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck

Hauptstraße 31
82256 Fürstenfeldbruck

STADTBAUAMT
41 | 42 | 44 | 45 | PGF
01. Juli 2019
b.R.
WV:
z.U.

Abteilung B - Koordination Bauleitplanung

Postfach 10 02 03
80076 München

Tel: 089/2114-267 von 8 bis 12 Uhr
Fax: 089/2114-407
E-Mail: beteiligung@blfd.bayern.de

Ihre Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unsere Zeichen	Datum
	16.05.2019	P-2018-3977-1_S4	26.06.2019

Vollzug des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG)
Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck, Lkr Fürstenfeldbruck : Bebauungsplan Nr. 96/2 "Kugelfang West"

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:
Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 01.10.2018 und bitten um pflichtgemäße Beachtung in Begründung, Umweltbericht, Satzung und zugehörigem Planwerk, gemäß §9.6 BauGB und PlanZV 90 (14.3). Wir weisen darauf hin, dass es sich bei dem Bodendenkmal (**D-1-7733-0063**) keineswegs um eine „archäologische Verdachtsfläche", sondern ein eingetragenes und 2010 durch archäologische Untersuchungen bereits nachgewiesenes Bodendenkmal handelt. Wir bitten um Korrektur der entsprechenden Passagen in Begründung und Umweltbericht. Zudem sind die Auswirkungen auf das Schutzgut, selbst mit Durchführung der notwendigen Ersatzmaßnahmen immer noch als von mittlerer Erheblichkeit zu bewerten. Bei den

Stadtarchiv 31.08.2020

Zentrale:
Hofgraben 4, 80539 München
Postfach 10 02 03, 80076 München

U-/S-Bahn: Marienplatz
Straßenbahn: Linie 19
Nationaltheater

Tel. 089/2114-0
Fax 089/2114-300
Internet: http://www.blfd.bayern.de

Bayer. Landesbank München
IBAN DE75700500000001190315
BIC BYLADEMM

Baumaßnahmen zu Tage tretende Bodendenkmäler und archäologische Funde unterliegen der Meldepflicht nach **Art.8.1-2** BayDSchG, worauf wir auch unter C. hinzuweisen bitten.
Ein Baubeginn ist erst mit Vorliegen eines Freigabebescheides der Unteren Denkmalschutzbehörde möglich, bis dahin besteht der Erlaubnisvorbehalt nach **Art.7.1** BayDSchG fort.

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).

Stadtkrat
31.08.2020

Mit freundlichen Grüßen

i.V. M. Pauli

Dr. Jochen Haberstroh

186

TOP Ö 5

BUND Naturschutz in Bayern e.V.

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

An die
Stadt Fürstenfeldbruck
Hauptstraße 32
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

Stadtrat 31.08.2020

Ihr Zeichen: BPL 96-2
Ihr Schreiben vom 21.08.2018
FFB, den 08.09.2018

Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 96-2 „Kugelfang West“
Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB,
Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Zusendung des obigen Bebauungsplanes. Im Namen des Landesverbandes nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Radverkehr:
Bei der Straße Am Kugelfang handelt es sich um eine überörtliche Landkreis-Fahrradroute von FFB (Augsburger Straße, St 2054) nach Maisach und weiter bis Markt Indersdorf (Amper-Glonn-Radweg). Solange diese Radroute nicht (wie früher) über die Maisacher Straße und den Sommerkeller direkt nach Maisach geführt werden kann, müssen bei der Planung evtl. Konflikte zwischen dem erhöhten LKW-Verkehr (auch Rangierverkehr auf der Fahrbahn) und dem zunehmend schneller werdenden Radverkehr in der Hasenheide berücksichtigt werden. Die Notwendigkeit von Radwegen bzw. Schutzstreifen sollte diskutiert werden. Vor allem aber müssen alle Grundstückseinfahrten übersichtlich mit Sichtdreiecken gestaltet werden.

Wir bitten Sie unsere Anregungen und Bedenken wohlwollend zu prüfen.
Mit freundlichen Grüßen

Eugenie Scherb, 1.Vorsitzende Kreisgruppe Fürstenfeldbruck

Bankverbindung und Spendenkonto:
Sparkasse Fürstenfeldbruck
IBAN:
DE94700530700008056814
BIC:
BYLADEM1FFB

Stadtrat
31.08.2020

TOP Ö 5

EINGEGANGEN
24. Sep. 2018
Amt 4 - Bauverwaltung

24. Sep. 2018
eingegangen am:

Deutsche Bahn AG
DB Immobilien
Region Süd
Kompetenzteam Baurecht
Barthstraße 12
80339 München
www.deutschebahn.com

Brit Ellenberg
Telefon 089/1308-5338
Telefax 089/1308-3723
ktb.muenchen@deutschebahn.com
brit.ellenberg@deutschebahn.com
Zeichen: CS.R-S-L(A1) BE
Az.: TÖB-MÜN-18-37213

17.09.2018

DB AG, DB Immobilien • Barthstraße 12 • 80339 München

Stadt Fürstenfeldbruck
z. Hd. Fr. Schott
Postfach 1645
82245 Fürstenfeldbruck

STADTBAUAMT
41 | 42 | | 44 | 45 | PGF
24. Sep. 2019
b.R. | z.U.
WV:

Ihr Zeichen: BBP 96-2 / Ihr Schreiben vom: 21.08.2018

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 96/2 "Kugelfang West"
Beteiligung gemäß § 4 Absatz 1 BauGB
Strecke 5581 / Olching – Augsburg / Bahn-km ca. 25,9 / abseits der Bahn

07.08.2018 Entwurf

189

Sehr geehrte Damen und Herren,

die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum o. g. Verfahren.

Durch die Planung werden die Belange der DB AG und ihrer Konzernunternehmen nicht berührt. Wir haben daher weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen. Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) wird vorsorglich hingewiesen.

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.

Für Rückfragen zu diesem Verfahren, die Belange der Deutschen Bahn AG betreffend, bitten wir Sie, sich an den Mitarbeiter des Kompetenzteams Baurecht, Frau Ellenberg, zu wenden.

Mit freundlichen Grüßen

Deutsche Bahn AG
DB Immobilien, Region Süd

i.V. Spreng

i.A. Ellenberg

Deutsche Bahn AG
Sitz Berlin
Registergericht
Berlin-Charlottenburg
HRB 50 000
USt-IdNr.: DE 811569869

Vorsitzender des Aufsichtsrates:
Michael Odenwald

Vorstand:
Dr. Richard Lutz, Vorsitzender
Alexander Doll
Berthold Huber
Prof. Dr. Sabina Jeschke
Ronald Pofalla
Martin Seiler

Unser Anspruch:
DB 2020+
Profitabler Qualitätsführer
Top-Arbeitgeber
Umwelt-Vorreiter

Nähere Informationen zur Datenverarbeitung im DB-Konzern finden Sie hier: www.deutschebahn.com/datenschutz

Stadtrat
31.08.2020

TOP Ö 5

STADTBAUAMT
41 | 42 | 44 | 45 | PGF
19. Juni 2019
b.R. | z.U.
WV:

EINGEGANGEN
19. Juni 2019
Amt 4 - Bauverwaltung

STADT FÜRSTENFELDBRUCK
19. Juni 2019
eingegangen am:

Deutsche Bahn AG
DB Immobilien
Region Süd
Kompetenzteam Baurecht
Barthstraße 12
80339 München
www.deutschebahn.com

Brit Ellenberg
Telefon 089/1308-5338
Telefax 089/1308-3723
ktb.muenchen@deutschebahn.com
brit.ellenberg@deutschebahn.com
Zeichen: CS.R-S-L(A1) BE
Az.: TÖB-MÜN-19-55731

DB AG, DB Immobilien • Barthstraße 12 • 80339 München

Stadt Fürstenfeldbruck
z. Hd. Fr. Schott
Postfach 1645
82245 Fürstenfeldbruck

18.06.2019

Ihr Zeichen: BBP 96/2 / Ihr Schreiben vom: 09.05.2019

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 96/2 "Kugelfang West"
Beteiligung gemäß § 4 Absatz 2 BauGB
Strecke 5581 / Olching – Augsburg / Bahn-km ca. 25,9 / abseits der Bahn

0722-80-1-8 Stadtarchiv

Sehr geehrte Damen und Herren,

die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum o. g. Verfahren.

Durch die Planung werden die Belange der DB AG und ihrer Konzernunternehmen nicht berührt. Wir haben daher weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen. Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) wird vorsorglich hingewiesen.

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.

Für Rückfragen zu diesem Verfahren, die Belange der Deutschen Bahn AG betreffend, bitten wir Sie, sich an den Mitarbeiter des Kompetenzteams Baurecht, Frau Ellenberg, zu wenden.

Mit freundlichen Grüßen

Deutsche Bahn AG
DB Immobilien, Region Süd

i.V. Betz

i.A. Ellenberg

Deutsche Bahn AG
Sitz Berlin
Registergericht
Berlin-Charlottenburg
HRB 50 000
USt-IdNr.: DE 811569869

Vorsitzender des Aufsichtsrates:
Michael Odenwald

Vorstand:
Dr. Richard Lutz, Vorsitzender
Alexander Doll
Berthold Huber
Prof. Dr. Sabina Jeschke
Ronald Pofalla
Martin Seiler

Unser Anspruch:
DB 2020
Profitabler Qualitätsführer
Top-Arbeitgeber
Umwelt-Vorreiter

Nähere Informationen zur Datenverarbeitung im DB-Konzern finden Sie hier: www.deutschebahn.com/datenschutz

Stadtrat
31.08.2020

TOP Ö 5

ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
Bahnhofstr. 35, 87435 Kempten

Stadt Fürstenfeldbruck
Hauptstr. 31

82256 Fürstenfeldbruck

STADT FÜRSTENFELDBRUCK
27. Nov. 2018
eingegangen am:

41/04 29/11/18 → SG 42
⌀ SG 41

REFERENZEN
ANSPRECHPARTNER Christian Weis
TELEFONNUMMER +49 821-456-23376 (Tel.)
DATUM 21.11.2018
BETRIFFT Stadt Fürstenfeldbruck / Lkr Fürstenfeldbruck
B-Plan Fürstenfeldbruck Kugelfang-West 96/2
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange gem. §4 Abs. 2 BauGB
Vorgang 2018648-2, PN 261513

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
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.

193

Stand: 2018

ERLEBEN, WAS VERBINDET.

Datum 21.11.2018
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

Stadtarchiv 31.08.2020

TOP Ö 5

EINGEGANGEN
06. Juni 2019
Amt 4 - Bauverwaltung

STADT FÜRSTENFELDBRUCK
06. Juni 2019
eingegangen am:

ESB
IDEEN. INNOVATIONEN. ENERGIE.

Energie Südbayern GmbH, Maisacher Straße 117, 82256 Fürstenfeldbruck

An
Stadt Fürstenfeldbruck
Sachbearbeiter: Frau Schott Carina
Postfach 1645

82245 Fürstenfelödbruck

STADTBAUAMT
41 | 42 | | 44 | 45 | PGF
06. Juni 2019
b.R. | z.U.
WV:

Ihre Nachricht vom: 09.5.2019
Ihr Zeichen:
Unser Zeichen: BS FB / sw
Durchwahl: 08141/5022-10
Pers. Fax: 08141 / 502250
E-Mail: werner.stoessl@esb.de

03.06.2019

Bebauungsplan Nr.96/2 „ Kugelfang West “

Sehr geehrte Frau Schott,

wir bedanken uns für die Zusendung des o.g.Bebauungsplanes.
Als mit dem operativen Netzt betrieb betrauter Betriebsführer der Energienetzte Bayern GmbH&Co.KG nehmen wir zum Bebauungsplanes (Kugelfang West) Stellung wie folgt.

Im Bereich des Bebauungsplanes befindet sich eine Mitteldruck Erdgasleitungen der Energienetze Bayern/Energie Südbayern. Unsere Stellungnahme lautet wie folgt:

Wir bitten um Beachtung:

- Leitungstrassen sind von Bebauungen und Baumbepflanzung freizuhalten.
- Bei der Gestaltung von Pflanzgruben müssen die Regeln der Technik eingehalten werden. Diese beinhalten, dass genügend Abstand zu unseren Versorgungsleitungen eingehalten wird, oder ggf. Schutzmaßnahmen erforderlich sind.

Einen Übersichtslageplan haben wir beigefügt.

Bei Rückfragen steht Ihnen in unserem Haus Herr Niklas unter der Telefonnummer 08141/5022-14 oder Herr Stössl 08141/502210 gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

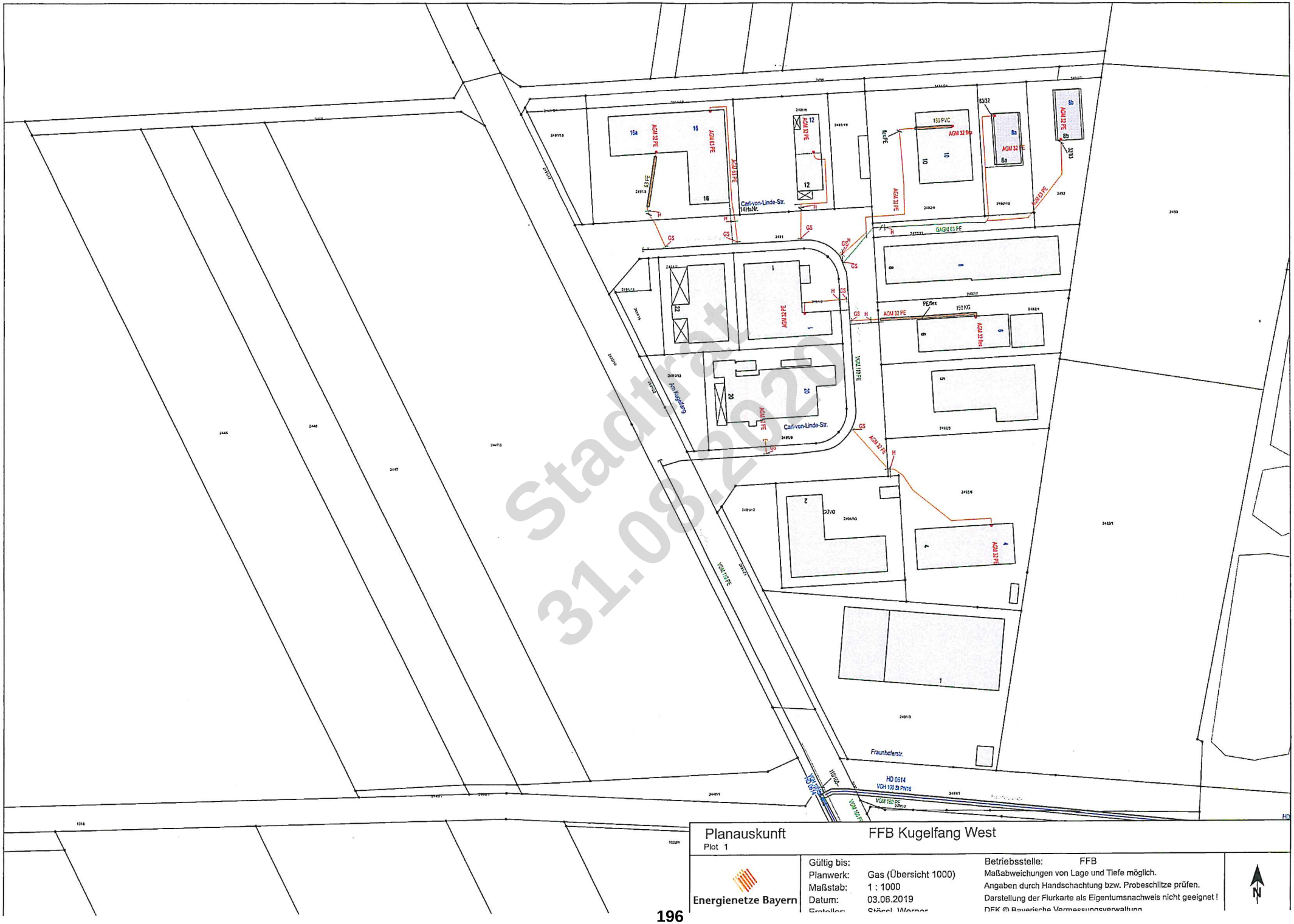
Energienetze Bayern GmbH & Co.KG

i.A.Niklas

i.A.Stössl

Energie Südbayern GmbH
Vorsitzender des Aufsichtsrats: Ewald Woste, Geschäftsführer: Werner Bähre, Norbert Kindermann (stv.)
Sitz der Gesellschaft: München, Registergericht: München HRB 5881
Stadtsparkasse München, Konto 292300, BLZ 70150000
Postbank München, Konto 74551-801, BLZ 70010080 und Bayerische Landesbank, Konto 51436, BLZ 70050000

Betriebsstelle Fürstenfeldbruck
Maisacher Straße 117, 82256 Fürstenfeldbruck
Telefon: 08141/5022-0, Fax: 08141/5022-50
E-Mail: service@esb.de
Internet: www.esb.de



Planauskunft
Plot 1

FFB Kugelfang West

Energienetze Bayern

Gültig bis:
Planwerk: Gas (Übersicht 1000)
Maßstab: 1 : 1000
Datum: 03.06.2019
Ersteller: Stöckl, Werner

Betriebsstelle: FFB
Maßabweichungen von Lage und Tiefe möglich.
Angaben durch Handschachtung bzw. Probeschlitze prüfen.
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet !
DFK © Bayerische Vermessungsverwaltung

N

TOP Ö 5

Handwerkskammer
für München und Oberbayern

Handwerkskammer für München und Oberbayern
Abt.: 1.2 · Postfach 34 01 38 · 80098 München

**Landespolitik,
Kommunalpolitik,
Verkehr**

Stadt Fürstenfeldbruck
Frau Carina Schott
Hauptstraße 31
82256 Fürstenfeldbruck

8. Oktober 2018

Bebauungsplan Nr. 96/2 Kugelfang West und 65. Flächennutzungsplan-Änderung
Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Frau Schott,

die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme.
Im Rahmen der beiden o.g. Bauleitplanverfahren der Stadt Fürstenfeldbruck sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, das vorhandene Gewerbe- und Industriegebiet Hasenheide Nord westlich der Straße Am Kugelfang um neue Gewerbeflächen zu erweitern.
Das planerische Vorgehen sowie die wirtschaftsfreundlichen Bemühungen der Stadt Fürstenfeldbruck sind von unserer Seite zu befürworten und zu begrüßen. Mit der Bereitstellung neuer Gewerbeflächen können auch neue Ansiedlungs- und Erweiterungsmöglichkeiten für ortsansässige Handwerksbetriebe geschaffen werden. Vor diesem Hintergrund wäre ein Angebot von kleinflächig parzellierten Flächen wünschenswert, das den Bedürfnissen der Betriebe des Mittelstands entgegenkommt.

Zur langfristigen Sicherung der gewerblichen Flächen ist es zu begrüßen, zulässige Wohnnutzungen ausschließlich auf eine Wohnung als direkt dem Gewebeunternehmen zugeordnete Betriebsleiterwohnung zu beschränken, um langfristig einer zweckentfremdeten Nutzung des Gewerbegebietes vorzubeugen und damit auch evtl. zukünftige Einschränkungen bzgl. zulässiger Emissionen für die angrenzend bestehenden gewerblichen Nutzungen im Industriegebiet planerisch auszuschließen.

Des Weiteren ist die nur ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandel im Gewerbegebiet positiv zu beurteilen, allerdings würden wir Sie bitten, diesen auf dem eigentlichen Betriebszweck zu-bzw. untergeordneten Einzelhandel zu beschränken, auf diese Weise bleibt der Gebietscharakter erhalten, die Bauflächen stehen auch langfristig für klass. gewerbliche Nutzungen zur Verfügung und die bestehenden Einkaufsstandorte in zentraler Lage werden nicht geschwächt.

Mit freundlichen Grüßen

Isabella Hößl
Referentin

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

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

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

197

+++ Lehrvertrag Online – Hochladen statt Postversand.
Die neue Upload-Funktion für den Lehrvertrag. +++

DAS HANDWERK
DIE WIRTSCHAFTSMACHT VON NEBENAN.

Stadtrat
31.08.2020

TOP Ö 5

EINGEGANGEN
03. Juli 2019
Amt 4 - Bauverwaltung

STADT FÜRSTENFELDBRUCK
03. Juli 2019
eingegangen am:

Handwerkskammer
für München und Oberbayern

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

Landespolitik,
Kommunalpolitik,
Verkehr

Stadt Fürstenfeldbruck
Frau Carina Schott
Hauptstraße 31
82256 Fürstenfeldbruck

41 42
03. Juli 2019
b.R. z.U.
WV:

28. Juni 2019

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
Hasenheide Nord – „Nr. 96/2 – Kugelfang-West“
Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Frau Schott,

die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die erneute Gelegenheit zur Stellungnahme sowie die Berücksichtigung der von unserer Seite vorgebrachten Äußerung im Rahmen der Stellungnahme von 8. Oktober 2018 hinsichtlich der Bitte, den zulässigen Einzelhandel im Gewerbegebiet auf dem eigentlichen Betriebszweck zu-bzw. untergeordneten Einzelhandel zu beschränken.

Die o.g. Stellungnahme zum frühzeitigen Beteiligungsverfahren wird darüber hinaus grundsätzlich aufrecht erhalten und hat auch für das vorliegende Beteiligungsverfahren als erneut angeführt zu gelten.

Mit freundlichen Grüßen

Isabella Hößl
Referentin

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

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

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

199

+++ Das neue Kursprogramm ist da! Reinklicken, durchschauen und sich gleich einen Platz sichern: www.hwk-muenchen.de/kursprogramm +++

DAS HANDWERK
DIE WIRTSCHAFTSMACHT. VON NEBENAN.

Stadtrat
31.08.2020

Schnitzenbaumer, Theresa

Von: Bauverwaltung
Gesendet: Mittwoch, 26. Juni 2019 09:36
An: Schott, Carina
Betreff: WG: Stellungnahme zu Bebauungsplan Nr. 96/2

Mit freundlichen Grüßen

Anna Woschnik
Tel.: 08141 281 4210

Von: florian.kraus@muenchen.ihk.de [mailto:florian.kraus@muenchen.ihk.de]
Gesendet: Dienstag, 25. Juni 2019 15:51
An: Bauverwaltung <Bauverwaltung@fuerstenfeldbruck.de>; florian.kraus@muenchen.ihk.de
Betreff: Stellungnahme zu Bebauungsplan Nr. 96/2

Stadtrat 21.05.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft ist es ausdrücklich zu begrüßen und zu befürworten, dass mit diesem Planvorhaben zusätzliche gewerbliche Bau- und Erweiterungsflächen geschaffen werden.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen hinsichtlich des Immissionsschutzes sollten im Sinne der gültigen Rechtsprechung überarbeitet werden. Es bedarf mindestens eines Bereiches ohne immissionsschutzrechtliche Einschränkung, sodass grundsätzlich alle nicht erheblich belästigenden Betriebe angesiedelt werden können. Alternativ bedarf es einer baugebietsübergreifenden Gliederung, welche in geeigneter Weise darstellt, dass der Gliederung ein bewusster planerischer Wille der Kommune zugrunde liegt.

Weder aus den vorliegenden Planunterlagen, noch der Begründung ist ein solcher bewusster Wille erkennbar. Durch den Verweis auf nicht emissionsbeschränkte Gewerbegebiete in der Begründung muss verdeutlicht werden, dass die Kommune sich sowohl mit der Situation zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses, als auch mit der zukünftigen Funktion evtl. Ergänzungsgebiete auseinander gesetzt hat.

Wir möchten zudem darauf hinweisen, dass um den geänderten Anforderungen hinsichtlich der Information und Beteiligung gegenüber unseren Mitgliedsunternehmen nachzukommen und unsere Bearbeitungsprozesse effizienter zu gestalten, wir die Beteiligungsverfahren im Bereich der Bauleitplanung zukünftig vollständig digital abwickeln. Wir möchten Sie daher bitten, uns die Verfahrensunterlagen zur Beteiligung bei der Aufstellung von Bauleitplänen ausschließlich digital zukommen zu lassen. Hierfür haben wir unter der Adresse bauleitplanung@muenchen.ihk.de ein eigenes E-Mail-Postfach eingerichtet.

Wir hoffen, dass wir mit der Öffnung des digitalen Kommunikationskanals im Rahmen der Trägerbeteiligung bei Bauleitplanverfahren einen Beitrag leisten können, die Verfahren effizienter zu gestalten.

Weitere Anregungen oder Bedenken sind nicht vorzubringen.

In eigener Sache: Bitte denken Sie daran, Ihr neues Gewerbegebiet effizient und kostenfrei zu vermarkten und stellen dieses im IHK-Standortportal Bayern ein! Bitte überprüfen Sie auch Ihre bereits bestehenden Daten, um Ihre Kommune optimal zu bewerben. **Zu Ihrer Kommune im Standortportal**

Freundliche Grüße

Florian Kraus
IHK für München und Oberbayern
Max-Joseph-Straße 2
80333 München
Tel: 089-5116-1704

Stadtrat
31.08.2020

Brückner, Pia

Von: Bauverwaltung
Gesendet: Freitag, 28. September 2018 12:52
An: Schott, Carina
Betreff: WG: Stellungnahme zur 65. Änderung des Flächennutzungsplans und zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 96/2 "Kugelfang-West"

Mit freundlichen Grüßen

Anna Woschnik
Tel.: 08141 281 4210

Von: andreas.fritzsche@muenchen.ihk.de [mailto:andreas.fritzsche@muenchen.ihk.de]
Gesendet: Freitag, 28. September 2018 11:39
An: Bauverwaltung <Bauverwaltung@fuerstenfeldbruck.de>; andreas.fritzsche@muenchen.ihk.de
Betreff: Stellungnahme zur 65. Änderung des Flächennutzungsplans und zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 96/2 "Kugelfang-West"

IHK Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern

Stadtrat 31.08.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

ortsplanerische oder städtebauliche Einwendungen oder Hemmnisse, die gegen eine Ausweisung des Planungsbereichs als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO sprächen, können nicht erkannt werden. Vielmehr eignet sich das Areal im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet in hohem Maße für weitere gewerbliche Nutzungen.

Es ist zu begrüßen, dass mit den Planungen die Voraussetzungen geschaffen werden, für Ansiedlungsgesuche neue Gewerbeflächen zur Verfügung stellen zu können, .

Dementsprechend besteht mit den dargelegten Planinhalten und –ausweisungen Einverständnis. Anregungen oder Bedenken sind nicht vorzubringen.

Freundliche Grüße

Andreas Fritzsche

Andreas Fritzsche
IHK für München und Oberbayern
Balanstraße 55-59
81541 München
Tel: 089-5116-1785

Stadtrat
31.08.2020

Brückner, Pia

Von:	Koordinationsanfrage Vodafone Kabel Deutschland <koordinationsanfragen@KabelDeutschland.de>
Gesendet:	Freitag, 5. Oktober 2018 16:07
An:	Schott, Carina
Betreff:	Stellungnahme S00703541, VF und VFKD, Stadt Fürstenfeldbruck, BBP 96-2, Bebauungsplan Nr. 96/2 "Kugelfang West"

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

Stadt Fürstenfeldbruck - Carina Schott
Hauptstr. 31
82256 Fürstenfeldbruck

Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S00703541
E-Mail: TDR-S-Bayern.de@vodafone.com
Datum: 05.10.2018
Stadt Fürstenfeldbruck, BBP 96-2, Bebauungsplan Nr. 96/2 "Kugelfang West"

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 21.08.2018.

Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Neubaugebiete KMU
Südwestpark 15
90449 Nürnberg

Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Weiterführende Dokumente:

- Kabelschutzanweisung Vodafone
- Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland
- Zeichenerklärung Vodafone
- Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland

Freundliche Grüße
Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Stadtrat 31.08.2020

Informationen zu unseren Produkten und Services fuer Privatkunden finden Sie unter www.vodafone.de, fuer Geschaeftskunden der Immobilienwirtschaft und Mehrfamilienhauseigentuemer unter www.kabeldeutschland.de/wohnungsunternehmen.

Die gesetzlichen Pflichtangaben finden Sie unter www.vodafone.de/pflichtangaben

Stadtrat
31.08.2020

Schnitzenbaumer, Theresa

Von:	Koordinationsanfrage Vodafone Kabel Deutschland <koordinationsanfragen@KabelDeutschland.de>
Gesendet:	Dienstag, 25. Juni 2019 16:22
An:	Schott, Carina
Betreff:	Stellungnahme S00759217, VF und VFKD, Stadt Fürstenfeldbruck, BBP 96/2, Bebauungsplan Nr. 96/2 "Kugelfang West"

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

Stadt Fürstenfeldbruck - Carina Schott
Hauptstr. 31
82256 Fürstenfeldbruck

Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S00759217
E-Mail: TDR-S-Bayern.de@vodafone.com
Datum: 25.06.2019
Stadt Fürstenfeldbruck, BBP 96/2, Bebauungsplan Nr. 96/2 "Kugelfang West"

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 09.05.2019.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel 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.

Stadtrat 21.09.2020

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 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 Kabel Deutschland GmbH

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Stadtrat
31.08.2020

Der Kreisbrandrat
des
Landkreises Fürstenfeldbruck

Kreisbrandinspektion Fürstenfeldbruck
KBR Hubert Stefan; Hans-Wegmann-Straße18; 82216 Maisach-Gernlinden

An die

Stadt Fürstenfeldbruck

Hauptstrasse 31

82256 Fürstenfeldbruck

Kreisbrandrat
Hubert Stefan
Hans-Wegmann-Straße 18
82216 Maisach-Gernlinden

Telefon: 08142 / 44 23 52
Telefax: 08142 / 44 23 53
Mobil: 0171 / 653 58 23
stefan@kbr-ffb.de

Ihr Schreiben vom	Ihr Zeichen	Datum
		21.09.2018

Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 96/2 „Kugelfang West“

Stadtrat 31.08.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Bebauungsplanentwurf 96/2 ist zur Berücksichtigung der Belange des abwehrenden Brandschutzes anzumerken:

- **Einhaltung der Hilfsfrist:** Das Gebiet „Kugelfang West““ kann auf Grundlage des aktuell vorliegenden Feuerwehrbedarfsplans der Stadt Fürstenfeldbruck (Stand 2016) von den Feuerwehren der Stadt Fürstenfeldbruck innerhalb der Hilfsfrist **nicht** erreicht werden.
  Wirksame Rettungs- und Brandbekämpfungsmaßnahmen bei Einhaltung der Hilfsfrist sind daher **nicht** möglich.
  Dies bedeutet, dass die Personenrettung über die Leitern der Feuerwehr (tragbare Leiter oder Hubrettungsfahrzeug) grundsätzlich **nicht** möglich ist und der zweite Rettungsweg bei den zu errichtenden Gebäuden dann jeweils **baulich** sichergestellt werden muss.
  Zudem ist grundsätzlich zu klären, inwieweit von der Feuerwehr im betreffenden Gebiet innerhalb der Hilfsfrist wirksame Brandbekämpfungsmaßnahmen durchgeführt werden können.

Allgemeine Hinweise:

Abwehrender Brandschutz und Technischer Hilfsdienst

Der abwehrende Brandschutz und der Technische Hilfsdienst sind Pflichtaufgaben der Gemeinden im eigenen Wirkungsbereich (Art. 1 Abs. 1 BayFwG). Die Gemeinden haben in den Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit ihre gemeindlichen Feuerwehren aufzustellen, auszurüsten und zu unterhalten. Die Feuerwehr ist deshalb bei der Zulässigkeit von Sonderbauten, Industrie- und Gewerbebetrieben oder anderer besonderer Einrichtungen entsprechend auszurüsten und auszubilden.

Löschwasserversorgung

Die Gemeinden haben in den Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit notwendige Löschwasserversorgungsanlagen bereitzustellen und zu unterhalten (Art. 1 Abs. 2 Satz 2 BayFwG). Die Löschwasserversorgung ist nach den „Technischen Regeln des DVGW“ Arbeitsblätter W 331 und 405 gegebenenfalls auszubauen. Gegebenenfalls ist der Löschwasserbedarf nach dem „Ermittlungs- und Richtwertverfahren“ zu ermitteln.

Sollten neue Hydranten erstellt werden, so sind nach Möglichkeit Überflurhydranten zu verwenden. Der nächstgelegene Hydrant darf maximal 80 m vom jeweiligen Hauptzugang entfernt sein.

Stadtrat 31.08.2020

Einhaltung der Hilfsfristen

Jede an einer Straße gelegene Einsatzstelle muss von der gemeindlichen Feuerwehr in höchstens 10 Minuten nach Eingang der Meldung bei der alarmauslösenden Stelle erreicht werden können (Nr. 1.1 VollzBekBayFwG)

Flächen für die Feuerwehr

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, der Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 to (Achslast 10 to) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ und die „Richtlinie über die Flächen für die Feuerwehr“ (Fassung Februar 2007) verwiesen.

Erreichbarkeit

Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von maximal 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind. Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind.

Verkehrsberuhigung

Es ist darauf zu achten, dass verkehrsberuhigende Einbauten nicht zur Behinderung der Einsatzfahrzeuge führen.

Rettungswege

Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der zweite Rettungsweg auch über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden.

Stadtrat 31.08.2020

Kraftfahrzeugstellplätze

Kraftfahrzeugstellplätze müssen ebenso wie Garagen verkehrssicher sein und entsprechend der Gefährlichkeit der Treibstoffe, der Anzahl und der Art der abzustellenden Kraftfahrzeuge dem Brandschutz genügen.

Unterirdische Garagen müssen der Garagenverordnung entsprechen. Für die Genehmigungsfähigkeit werden sich bei der Erweiterung einer Tiefgarage in Form von Duplexstellplätzen für den Objektschutz weitergehende Forderungen ergeben.

Feuerwehrpläne

Für Objekte mit wesentlichen brandschutztechnischen Risiken sind Feuerwehrpläne nach DIN 14 095 zu fertigen.



H. Stefan, Kreisbrandrat

Stadtrat
31.08.2020

Landratsamt Fürstenfeldbruck • Postfach 1461 • 82244 Fürstenfeldbruck

Stadt Fürstenfeldbruck
Bauverwaltung
Hauptstraße 31
82256 Fürstenfeldbruck

Räumliche Planung und Entwicklung

Auskunft erteilt: Frau Heiß
Zimmer: A 311
Telefon: 08141 / 519 - 343
Telefax: 08141 / 519219 - 343
E-Mail: sigrid.heiss@lra-ffb.de

Aktenzeichen: 21-6102.0/0-1309
(Bitte bei Antwort angeben)

Ihre Nachricht vom: 21.08.2018
Ihre Zeichen: BBP 96-2

23.08.2018

Vollzug des § 4 Abs. 1 BauGB;
Aufstellung des Bebauungsplanes 96/2 „Kugelfang West“ (LRA-Nr. 1309),
Stadt Fürstenfeldbruck

Planfassung mit Begründung vom 20.03.2018

Stadtrat 31.08.2020

Das Landratsamt nimmt wie folgt Stellung:

Die Stadt Fürstenfeldbruck beabsichtigt, mit der Aufstellung des Bebauungsplans die planungsrechtliche Voraussetzung für die Ansiedelung von erwünschten Gewerbebetrieben zu schaffen. Gemäß Begründung ist trotz Vorhandenseins von unbebauten Flächen in den angrenzenden Gewerbe- und Industriegebieten eine Ausweisung von weiteren gewerblichen Bauräumen erforderlich, da die noch freien Grundstücke in den bestehenden Bebauungsplänen aufgrund schwieriger Eigentumsverhältnisse und Altlasten bisher nicht bebaut werden konnten.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kugelfang West“ liegt am nördlichen Stadtrand Fürstenfeldbrucks. Östlich schließen, vom Planungsgebiet durch die Erschließungsstraße „Am Kugelfang“ getrennt, das Gewerbegebiet „Hasenheide Nord-West“ und das „Industriegebiet Hasenheide“ an. Nordöstlich befindet sich der Fliegerhorst Fürstenfeldbruck, dessen Flugbetrieb bereits beendet wurde. Nördlich und westlich des Planungsbereichs grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Süden befindet sich eine Biotopfläche (ehemalige Kiesgrube).

Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächenutzungsplan weist für das Planungsgebiet landwirtschaftliche Fläche aus. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Ortsplanung

Aus ortsplanerischer Sicht bestehen Bedenken gegen eine spornartige Erweiterung des bestehenden Ortsrandes, eine Zersiedelung der Landschaft ist zu befürchten. Wünschenswert wäre, zunächst die noch freien Flächen in den benachbarten bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten zu bebauen. Mit Aufstellung des neuen Bebaunngsplanes „Am Kugelfang“ sollte sichergestellt werden, dass die Grundstücke gleichmäßig bebaut werden.

Zudem sollte geprüft werden, ob die neu ausgewiesenen gewerblichen Flächen nicht auch in das Gesamtkonzept der Entwicklung der Konversionsfläche Fliegerhorst integriert werden können.

Festsetzungen durch Planzeichnung, Planzeichen und Text:

Siehe Begründung

Begründung

Zu 3.1 und 11.1.2 Planzeichen:

Gemäß Begründung ist im Norden, Westen und Süden des Planungsbereichs ein Ortsrand mit privaten Grünflächen vorgesehen (s. auch Planzeichen 11.1.2). In der Planzeichung sind die privaten Grünflächen nur im Norden und Westen festgesetzt. Dieser Widerspruch sollte korrigiert werden.

Stadtrat 31.08.2020

Naturschutz und Landschaftspflege

Aus naturschutzrechtlicher Sicht werden gegen den Bebauungsplan-Entwurf erhebliche Bedenken erhoben.

Entgegen der Aussage in der Umweltprüfung, dass keine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt werden muss, halten wir diese für die Bodenbrüter Lerche, Rebhuhn, Wachtel und Kiebitz für erforderlich, da sich das Bebauungsplan-Gebiet in unmittelbarer Nachbarschaft zum FFH-Gebiet „Flughafen Fürstenfeldbruck“ befindet, in dem die gemäß Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie besonders geschützten Bodenbrüter leben und es nicht ausgeschlossen werden kann, dass es auch Vorkommen in direkter Nachbarschaft des FFH-Gebietes gibt.
Die Begehungen sind nach den Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel von Südbeck durchzuführen.
Erst nach der Kartierung können Aussagen getroffenen werden, ob Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden oder nicht.

Zur Grünordnung

Die Anzahl der Bäume ist bei einer Bepflanzung pro 500 m² Grundstücksfläche sehr gering, zumal sie auch auf der Fläche für die Ortsrandeingrünung untergebracht werden können. Für eine ange-

messene Durchgrünung des Gewerbegebiets empfiehlt es sich, eine geringere Grundstücksfläche (z.B. 300 m²) pro Baumpflanzung anzusetzen.

Beim Ortsrand nach Festsetzung 11.3.3 wird eine Anreicherung mit Bäumen 2. Ordnung als Heister empfohlen (5% - 10% Heister, gerechnet auf die Gesamtanzahl der Pflanzen). Das trägt zur Artenvielfalt und Strukturanreicherung innerhalb der Feldhecke bei.
Dieser Ortsrand, der gemäß 11.1.2 Grünordnung auch zeichnerisch festgesetzt wird, ist ebenfalls eine private Grünfläche. Die Umsetzung der Maßnahme sollte auch für den Fall geregelt werden, dass sie an keine Baugenehmigung geknüpft ist (z.B. falls sich die Grünfläche außerhalb der Baugrundstücke befindet).

Immissionsschutz

Zu dem Bebauungsplanentwurf wurde eine schalltechnische Untersuchung durch die Müller-BBM GmbH, Bericht-Nr. M142870/01 vom 26.07.2018 erstellt.
In der Untersuchung wurden von dem Gutachter Vorschläge zu möglichen immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegeln sowie der Zulässigkeit von Betriebsleiterwohnungen gemacht.
Die vom Gutachter vorgeschlagenen Festsetzungen zum Immissionsschutz wurden in den bebauungsplan übernommen. Somit werden keine weiteren Anregungen vorgebracht.

Stadtrat 31.08.2020

Wasserrecht

Aus Sicht der SB 61-3 Wasserrecht bestehen keine grundsätzlichen Einwände gegen die Pläne.

In Nr. 2.3.2 der Satzung sollte jedoch die Möglichkeit der Niederschlagswasser-Versickerung über Schächte gestrichen werden:
Sickerschächte entsprechen nicht mehr den aktuellen Regeln der Technik. Sie sind im Einzelfall nur noch zulässig, wenn alle anderen Varianten (Mulden, Rigolen …) nicht möglich sein sollten. Hierfür sind jedoch keinerlei Anhaltspunkte ersichtlich. Ferner ist zwischen der Unterkante einer Versickerungsanlage (hier: Schacht) und dem mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW) immer ein Mindestabstand von 1m einzuhalten. Dies könnte im betreffenden Gebiet ebenfalls gegen Schächte sprechen.

Der Grundwasser-Höchststand (HHW) wird bei rund 3,60 m uGOK angegeben. Tiefgaragen u.ä. sind in diesem Fall ggf. entsprechend wasserdicht auszuführen.

Wir gehen davon aus, dass das Wasserwirtschaftsamt München als Träger öffentlicher Belange beteiligt und dessen Anmerkungen beachtet werden.

Abfallrecht

Es sind keine Altlasten eingetragen, abfallrechtliche Belange werden nicht berührt.

Kreisgrundstücke

Es bestehen keine Einwände, da ein Landkreisgrundstück nicht betroffen ist.

Kreisstraßen/Straßenbau

Es bestehen grundsätzlich keine Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kugelfang West“.

Dringend freizuhalten sind jedoch die Sichtdreiecke nach RASt der in die „Am Kugelfang“ einmündenden Straßen.

Weiter wird die Anlage von geeigneten, überachten Fahrradabstellanlagen empfohlen, sodass die Fahrräder genutzt werden.

Stadtrat
31.08.2020

Mit freundlichen Grüßen

H e i ß

Hausanschrift
Münchner Str. 32
82256 Fürstenfeldbruck
Mit ÖPNV erreichbar

Sprechzeiten
Montag bis Freitag
8.00 bis 12.00 Uhr
oder
nach Vereinbarung

Vermittlung
08141 519-0

Telefax
08141 519-450

E-Mail
poststelle@lra-ffb.de

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: DE22ZZZ00000006072

LANDRATSAMT FÜRSTENFELDBRUCK

Umwelt- und Klimaschutz

Auskunft erteilt: Frau Schleicher
Telefon: 08141 519-923
Telefax: 08141 519-219897

Aktenzeichen: 61-2-1735.1

27.06.2019

Vollzug des § 4 Abs. 2 BauGB
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 96/2 „Kugelfang West“ der Stadt Fürstenfeldbruck
PF 10.04.2019
Hier: naturschutzfachliche Stellungnahme

Stadtrat 21.08.2020

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen gegen den Bebauungsplan keine Bedenken mehr, wenn folgende Punkte ergänzt bzw. geändert werden:

Zur artenschutzrechtlichen Prüfung

Eine Untersuchung, ob Bodenbrüter von dem Vorhaben betroffen sind, wurde zwischenzeitlich durchgeführt und wird im Umweltbericht auch entsprechend erläutert. Um den Verlust von Lebensstätten auszugleichen, sind 2 Lerchenfenster in einem Abstand von max. 2 km zum Vorhabengebiet als CEF-Maßnahmen erforderlich.
Auf den Fl.-Nrn.: 405 und 406 der Gemarkung Puch ist bereits eine Ersatzfläche für Feldlerchen angelegt worden. Diese war für den Bebauungsplan 94/3k-1 (Norderweiterung Kugelfang) für 4 Brutpaare erforderlich. Da die Norderweiterung Kugelfang nach Aussage von Herrn Lackerschmid höchstwahrscheinlich nicht realisiert wird, können die o.g. Flächen als Ersatzhabitat für die Feldlerche für den Bebauungsplan „Kugelfang West“ herangezogen werden. Die Fläche ist bereits als extensives Grünland angelegt. Der Zeitpunkt der 1. Mahd muss, wenn dort Feldlerchen brüten sollen, unbedingt auf frühestens Ende Juli verschoben werden. Bei Mahdwiesen sollten mindestens 46 Tage zwischen zwei Schnitten liegen und eine höhere Schnitthöhe gewählt werden. Für die Fläche ist im nächsten Frühjahr unbedingt ein Monitoring zur Optimierung erforderlich, um die Feldlerche dort ansiedeln zu können.

Ausgleichsfläche

Der Eingriff soll auf der Fläche Fl.-Nr.: 257/1 der Gemarkung Schöngeising ausgeglichen werden. Geplant ist eine Ansaat mit autochthonem Saatgut, Kräuteranteil 30%. Dieser soll auf mind. 50% angehoben werden. Bei sehr hohen Nährstoffgehalten ist eine Abmagerung der Fläche mit geeigneten Getreidearten oder Sonnenblumen sinnvoll (3-5 Jahre, dann erst Einsaat mit autochthonem Saatgut).

Da eine Zuordnungsfestsetzung nicht möglich ist, soll unter den Hinweisen Ort und Maßnahmen des Ausgleichs beschrieben werden. Das erleichtert das Auffinden der Ausgleichsfläche und der Ausgleichsmaßnahmen erheblich. Die für den Bebauungsplan notwendige Fläche, die von der Gesamtfläche abgebucht wird, ist im Lageplan der Ausgleichsfläche darzustellen.

Soll eine Grunddienstbarkeit eingetragen werden, ist für die Pflegeleistungen eine Reallast einzutragen. Diese erlischt, wenn die Ausgleichsmaßnahme hergestellt ist (nach 15 Jahren). Die Pflege

der Wiese kann dann, falls möglich, über entsprechende Landschaftspflege-Programme gefördert werden.

Grünordnung

Wie bereits in der 1. Stellungnahme dargelegt, ist die Anzahl der Bäume bei einer Bepflanzung pro 500 m² Grundstücksfläche sehr gering, zumal sie auch auf der Fläche für die Ortsrandeingrünung untergebracht werden können. Für eine angemessene Durchgrünung des Gewerbegebiets empfiehlt es sich, eine geringere Grundstücksfläche (z.B. 400 m²) pro Baumpflanzung anzusetzen.

Beim Ortsrand nach Festsetzung 11.3.3 wird eine Anreicherung mit Bäumen 2. Ordnung als Heister empfohlen (5% - 10% Heister, gerechnet auf die Gesamtanzahl der Pflanzen). Das trägt zur Artenvielfalt und Strukturanreicherung innerhalb der Feldhecke bei.
Dieser Ortsrand, der gemäß 11.1.2 Grünordnung auch zeichnerisch festgesetzt wird, ist ebenfalls eine private Grünfläche außerhalb der Baugrundstücke. Wie wird die Umsetzung der Maßnahme garantiert, wenn sie nicht an eine Baugenehmigung geknüpft ist?

Mit freundlichen Grüßen

Schleicher

Stadt [illegible]
31.08.2020

TOP Ö 5

EINGEGANGEN
02. Juli 2019
Amt 4 - Bauverwaltung

STADT FÜRSTENFELDBRUCK
01. Juli 2019
eingegangen am:

LANDRATSAMT
FÜRSTENFELDBRUCK

Landratsamt Fürstenfeldbruck • Postfach 1461 • 82244 Fürstenfeldbruck

Stadt Fürstenfeldbruck
Bauverwaltung
Hauptstraße 31
82256 Fürstenfeldbruck

eing. 1.7.19

STADTBAUAMT
41 | 42 | 44 | 45 | PGF
01. Juli 2019
b.R. | z.U.
WV:

Räumliche Planung und Entwicklung

Auskunft erteilt: Herr Engelmann
Zimmer: A 309
Telefon: 08141 / 519 - 337
Telefax: 08141 / 519 - 219 337
E-Mail: bernhard.engelmann@lra-ffb.de

Aktenzeichen: 21-6102.0/0-1309
FFB
(Bitte bei Antwort angeben)

Ihre Nachricht vom: 09.05.2019
Ihre Zeichen: BBP 96/2

24.06.2019

Vollzug des § 4 Abs. 2 BauGB;
Aufstellung des Bebauungsplanes 96/2 „Kugelfang West" (LRA-Nr. 1309),
Stadt Fürstenfeldbruck

Planfassung mit Begründung vom 10.04.2019

Anlage
überzählige Planunterlagen

Das Landratsamt nimmt wie folgt Stellung:

Die Stadt Fürstenfeldbruck beabsichtigt, mit der Aufstellung des Bebauungsplans die planungsrechtliche Voraussetzung für die Ansiedelung von erwünschten Gewerbebetrieben zu schaffen.

Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB). Mit der Änderung eines Bebauungsplans kann gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan geändert werden (Parallelverfahren). Der Bebauungsplan kann jedoch erst in Kraft treten, wenn das Verfahren für die Änderung des Flächennutzungsplanes abgeschlossen ist oder ein entsprechender Planungsstand der Flächennutzungsplanänderung erreicht ist (§ 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Ortsplanung

Aus Sicht der Ortsplanung bestehen die Bedenken aus der Stellungnahme vom 23.08.2019 weiterhin. | 2

Naturschutz und Landschaftspflege

Die Stellungnahme der Fachstelle wird vsl. direkt gegenüber der Stadt abgegeben.

Hausanschrift
Münchner Str. 32
82256 Fürstenfeldbruck
Mit ÖPNV erreichbar

Sprechzeiten
Montag bis Freitag
8.00 bis 12.00 Uhr
oder
nach Vereinbarung

Vermittlung
08141 519-0

Telefax
08141 519-450

E-Mail
poststelle@lra-ffb.de

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: DE22ZZZ00000006072

Immissionsschutz

Zu dem Bebauungsplanentwurf wurde eine schalltechnische Untersuchung durch die Müller-BBM GmbH, Bericht-Nr. M142870/01 vom 26.07.2018 erstellt.
In der Untersuchung wurden von dem Gutachter Vorschläge zu möglichen immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegeln sowie der Zulässigkeit von Betriebsleiterwohnungen gemacht.
Die vom Gutachter vorgeschlagenen Festsetzungen zum Immissionsschutz wurden in den Bebauungsplan übernommen. Somit werden keine weiteren Anregungen vorgebracht.

Wasserrecht

Mit der Planung besteht aus wasserrechtlicher Sicht Einverständnis..

Abfallrecht

Die im Landkreis Fürstenfeldbruck erfassten Altlastenflächen werden von o. g. Bauleitplanung nicht berührt. Von Seiten des Referates 61-1, Altlasten/staatl. Abfallrecht, werden deshalb keine Bedenken vorgebracht. Den unter Ziffer 1.3.8 „Altlasten – Kampfmittel", der Begründung des Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 96/2 vom 10.04.2019, gemachten Angaben kann aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht zugestimmt werden.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Erfassung der Altstandorte im Landkreis Fürstenfeldbruck noch nicht abgeschlossen ist.

220

Kreisstraßenverwaltung

Es bestehen grundsätzlich keine Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kugelfang West".

Dringend freizuhalten sind jedoch die Sichtdreiecke nach RASt der in die „Am Kugelfang" einmündenden Straßen, insbesondere deshalb, da die Straße „Am Kugelfang" Teil des Landkreis-Radwegenetzes ist und vermehrter Radverkehr stattfindet. Zudem wird dringend empfohlen, das Parken auf dieser Straße zu untersagen, sodass der Radverkehr nicht beeinträchtigt wird.

Weiter wird die Anlage von geeigneten, überdachten Fahrradabstellanlagen empfohlen, die aber im Zuge der in der Stadt Fürstenfeldbruck vorhandenen Fahrradabstellplatzsatzung ohnehin gefordert werden.

Hausanschrift
Münchner Str. 32
82256 Fürstenfeldbruck
Mit ÖPNV erreichbar

Sprechzeiten
Montag bis Freitag
8.00 bis 12.00 Uhr
oder
nach Vereinbarung

Vermittlung
08141 519-0

Telefax
08141 519-450

E-Mail
poststelle@lra-ffb.de

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: DE22ZZZ00000006072

Mit freundlichen Grüßen

Engelmann

Stadtrat 31.08.2020

Hausanschrift
Münchner Str. 32
82256 Fürstenfeldbruck
Mit ÖPNV erreichbar

Sprechzeiten
Montag bis Freitag
8.00 bis 12.00 Uhr
oder
nach Vereinbarung

Vermittlung
08141 519-0

Telefax
08141 519-450

E-Mail
poststelle@lra-ffb.de

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: DE22ZZZ00000006072

Stadtrat
31.08.2020

Regierung von Oberbayern

Regierung von Oberbayern • 80534 München

Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck
Hauptstr. 31
82256 Fürstenfeldbruck

per E-Mail: bauverwaltung@fuerstenfeldbruck.de

Bearbeitet von	Telefon/Fax	Zimmer	E-Mail
Dr. Sebastian Wagner	+49 89 2176-2156 / 402156	4414	sebastian.wagner@reg-ob.bayern.de

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unser Geschäftszeichen	München,
BBP 96-2	21.08.2018	24.2-8291-FFB	13.09.2018

Stadtrat 21.08.2020

Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck, FFB;
Aufstellung des Bebauungsplanes "Kugelfang West";
§ 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme ab:

Vorhaben

Die Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck beabsichtigt die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für weitere gewerbliche Bebauung zu schaffen. Das Plangebiet (ca. 1,4 ha) liegt am Stadtrand nordwestlich angrenzend an das bestehende Gewerbe-/Industriegebiet Hasenheide Nord und soll als Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Im parallel durchgeführten Verfahren zur 65. Änderung des Flächennutzungsplanes ist das Areal Teil eines Gebietes, das zur Darstellung als Gewerbegebiet vorgesehen ist.
Einzelhandelsbetriebe sollen nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig sein.

Beurteilung

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, der gem. RP 14 B II Z 2.3 für Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt.

Aufgrund der peripheren Randlage des Plangebietes sollte geprüft werden, ob nicht ein genereller Ausschluss von Einzelhandelsnutzung festgesetzt werden sollte (vgl. RP 14 B IV G 2.5.1.1, RP 14 B IV Z 2.5.2.5).

Die Planungen stehen den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.

Hinweis

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung durch geeignete Festsetzungen die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen ist (vgl. LEP-Ziel 5.3.1. i.d.F. der Änderungs-VO vom 21.02.2018).

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Sebastian Wagner

Raumordnung, Landes- und Regionalplanung
in den Regionen Ingolstadt (10) und München (14)

Stadtrat
31.08.2020

Regierung von Oberbayern

Regierung von Oberbayern • 80534 München

Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck
Hauptstr. 31
82256 Fürstenfeldbruck

per E-Mail: bauverwaltung@fuerstenfeldbruck.de

Bearbeitet von	Telefon/Fax	Zimmer	E-Mail
Dr. Sebastian Wagner	+49 89 2176-2156 / 402156	4414	sebastian.wagner@reg-ob.bayern.de

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unser Geschäftszeichen	München,
BBP 96/2	09.05.2019	24.2-8291-FFB	24.05.2019

Stadtrat 31.08.2020

Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck, FFB;
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 96/2 "Kugelfang West";
§ 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme ab:

Zu dem o.g. Vorhaben wurde bereits mit Schreiben vom 13.09.2018 Stellung genommen und angeregt, einen vollständigen Ausschluss von Einzelhandelsnutzung fest zu setzen.

Die Planunterlagen liegen nun in überarbeiteter Form vor. Laut Festsetzungen sollen nun Einzelhandelsbetriebe nur in Verbindung mit Gewerbetrieben zulässig sein und innenstadtrelevantes Sortiment in großflächigem Einzelhandel ausgeschlossen sein. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung durch geeignete Festsetzungen die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen ist (vgl. LEP-Ziel 5.3.1. i.d.F. der ÄnderungsVO vom 21.02.2018).

Die Planungen stehen den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Sebastian Wagner

Raumordnung, Landes- und Regionalplanung
in den Regionen Ingolstadt (10) und München (14)

Stadtrat
31.08.2020

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. Gemeinde

Stadt Fürstenfeldbruck
Postfach 1645
82245 Fürstenfeldbruck

	Flächennutzungsplan		**mit Landschaftsplan**

X	**Bebauungsplan Nr. BPL Nr. 96/2 „Kugelfang West“**
	für das Gebiet
	mit Grünordnungsplan
	dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs ☐ ja ☐ nein
	Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan
	Sonstige Satzung
	Frist für die Stellungnahme (§ 4 BauGB)
	Frist: 1 Monat (§ 2 Abs 4 BauGB-MaßnahmenG)

Stadtrat 31.08.2020

2. Träger öffentlicher Belange

Wasserwirtschaftsamt München – Heßstraße 128 - 80797 München
Bearbeiter: Florian Klein **Tel.:** +49 (89) 21233-2630

Az: 3-4622-FFB 07-12164/2019 **Ihr Az:** BBP 96/2 , **Schr. v.** 09.05.2019

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

Wir verweisen auf unser Schreiben vom 11.09.2018:

→ **Geländeauffüllung:**
In der Satzung wird unter den Hinweisen in Nr. 2.9 erläutert, dass Auffüllung nur mit unbelastetem Material erlaubt ist. Ein mit Z.0 klassifizierter Boden ist allerdings kein unbelastetes Material. Wir empfehlen die Klammer „(Z.0)“ zu streichen.

Stadtrat
31.08.2020

WASSERWIRTSCHAFTSAMT MÜNCHEN
München, den 05.06.2019

gez.
Florian Klein
Baurat

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. Gemeinde

Stadt Fürstenfeldbruck
Postfach 1645
82245 Fürstenfeldbruck

X	**Flächennutzungsplan, 65. Änderung**		**mit Landschaftsplan**

X	**Bebauungsplan Nr. 96/2 „Kugelfang West“**
	für das Gebiet
	mit Grünordnungsplan
	dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs ☐ ja ☐ nein
	Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan
	Sonstige Satzung
	Frist für die Stellungnahme (§ 4 BauGB)
	Frist: 1 Monat (§ 2 Abs 4 BauGB-MaßnahmenG)

Stadtrat 31.08.2020

2. Träger öffentlicher Belange

Wasserwirtschaftsamt München – Heßstraße 128 - 80797 München
Bearbeiter: Florian Klein **Tel.:** +49 (89) 21233-2630

Az: 3-4622-FFB 07-21419/2018 **Ihr Az:** BBP 96-2 , **Schr. v.** 23.08.2018

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

- **Zur 65. Änderung des FNP: Keine Einwendungen**
- **Zum Bebauungsplan Nr. 96/2 „Kugelfang West“:**

Niederschlagswasserbeseitigung:

Laut Satzung soll das anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser versickert werden. In der Begründung wird unter 1.2.3 aufgeführt, dass eine Bodenerkundung durchgeführt wurde. Es wurde durchlässiger Kiesboden vorgefunden, der eine ausreichende Sickerfähigkeit erwarten lasse.

Altlastenverdachtsfläche:

Neben der erwähnten Altlastenverdachtsfläche östlich des Planungsbereichs befindet sich auch westlich des geplanten BP eine Altlastenverdachtsfläche (Nr. 07.18).

Geländeauffüllung:

In der Satzung wird unter 2.9 erläutert, dass Auffüllung nur mit unbelastetem Material erlaubt ist. Ein mit Z.0 klassifizierter Boden ist allerdings kein unbelastetes Material. Wir empfehlen die Klammer „(Z.0)“ zu streichen.

Starkregenereignisse:

Der Gesetzgeber hat bei der 2018 erfolgten Novellierung des Wasserhaushaltsgesetzes und des BauGB die Berücksichtigung von Hochwasserereignissen noch einmal hervorgehoben:

Nach § 1 Abs. 6, Nr. 12 BauGB sind Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden zu berücksichtigen. Hierunter fallen auch Starkregenereignisse.

Nach § 9 Abs. 1, Nr. 14 und 16 BauGB „Inhalt des Bebauungsplans“ gibt es zusätzliche Festsetzungsmöglichkeiten (siehe insbesondere c) und d)), um bei diesen Belangen Vorsorgemaßnahmen treffen zu können.

Wir empfehlen Ihnen im Rahmen der Bauleitplanung daher, aktiv eine entsprechende Bauweise und Vorsorge einzufordern und Festsetzungen/Hinweise zu treffen.

Fachlichen Hintergrund bietet das DWA Merkblatt 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“. Beispielhafte Maßnahmen sind: Schwellen vor Tiefgarageneinfahrten festsetzen, Fließwege bei Sturzfluten ermitteln und freihalten, zentrale Sickerflächen oder Retentionsflächen vorsehen.

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen:

Sollte die Ansiedlung eines Betriebes geplant sein, der wassergefährdende Stoffe einsetzt, empfehlen wir frühzeitig mit der fachkundigen Stelle (fkS) am Landratsamt Fürstenfeldbruck Kontakt aufzunehmen.

Stadtrat 21.09.2020

WASSERWIRTSCHAFTSAMT MÜNCHEN
München, den 11.09.2018
.
gez.
Florian Klein
Baurat

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
Infra I 3

Infrastruktur
Wir. Dienen. Deutschland.

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und
Dienstleistungen der Bundeswehr ▪ Postfach 29 63 ▪ 53019

Stadt Fürstenfeldbruck
Hauptstraße 31
82256 Fürstenfeldbruck

Fontainengraben 200, 53123 Bonn
Postfach 29 63, 53019 Bonn
Telefon: +49 (0)228 5504-
Telefax: +49 (0)228 5504 - 5763
BAIUDBwToeB@bundeswehr.org

Nur per E-Mail

Aktenzeichen	Bearbeiter/-in	Bonn,
45-60-00 /K-VI-616-18		10. September 2018

BETREFF **Anforderung einer Stellungnahme;**
hier: Bebauungsplan Nr. 96/2 "Kugeklfang West" i.V.m Änderung des FNP
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

BEZUG Ihr Schreiben vom 21.08.2018 - Ihr Zeichen BBP 96-2 und 65.FNP

ANLAGE - / -

Stadtrat 21.09.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.

Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Vorsorglich weise ich darauf hin, dass sich das Vorhabengebiet in der Nähe des Fliegerhorstes Fürstenfeldbruck befindet. In ca. 3 km Luftlinie Entfernung befindet sich die Standortschießanlage.

Liegenschaften der Bundeswehr sind Sondergebiete, für die ein Planungsrichtpegel bis zu 65 dB(A) festgelegt ist. Bei allen Liegenschaften der Bundeswehr – mit Ausnahme von Krankenhäusern – ist unabhängig von der gegenwärtigen Nutzung und somit unabhängig von den zur Zeit von der Liegenschaft ausgehenden Immissionen ein Planungsrichtpegel von 65 dB(A) zu Grunde zu legen, da Nutzungsänderungen nicht auszuschließen sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Stadtrat
31.08.2020

Fürstenfeldbruck
Stadt · Land · Fluss

Der Umweltbeirat

An den
Oberbürgermeister der Stadt Fürstenfeldbruck
Herrn Erich Raff
Den Damen und Herren des Stadtrats zur Kenntnis

82245 Fürstenfeldbruck

5.Oktober 2018

Bebauungsplan 96/2 Kugelfang West

Stellungnahme nach §4, Absatz 1 Baugesetzbuch

Stadtrat 31.08.2020

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

zu dem o.g. Bebauungsplan nimmt der Umweltbeirat der Stadt wie folgt Stellung:

Vorbemerkung:

Der Umweltbeirat nimmt zur 65. Änderung des Flächennutzungsplans und zum Bebauungsplan 96/2 Kugelfang West folgendermaßen Stellung:

Die Umwidmung der landwirtschaftlichen Fläche in ein Gewerbebetrieb stellt sich bezüglich der Landschafts- und Grünordnungsplanung als problematisch heraus. Sollte die Erschließung jedoch trotzdem erfolgen, so bittet der Umweltbeirat, folgende Punkte im Bebauungsplan zu beachten:

- Verkehrserschließung

Die Straße Am Kugelfang ist die bevorzugte Fuß- und Radwegverbindung nach Maisach und wird mit Umwidmung des Fliegerhorsts an Bedeutung gewinnen.

Es sollte ein Fuß- und Radweg auf der Westseite der Straße am Kugelfang vorgesehen werden sowie ein Fuß- und Radweg nördlich der Fraunhofer Straße.

Bei dieser Gelegenheit sei darauf hingewiesen, dass sich die Zufahrtsstraße Am Kugelfang südlich der Fraunhoferstraße zum Planungsgebiet in einem verheerenden Zustand ohne Fuß- und Radwege befindet, dafür aber geparkte LKW, Busse, Anhänger die Straße beeinträchtigen.

Hauptstraße 31
82256 Fürstenfeldbruck

Telefon 08 14 1 / 28 1 - 0

http://www.fuerstenfeldbruck.de
umweltbeirat-ffb@posteo.de
/Stadt.Fuerstenfeldbruck

- Energiekonzept

Es sollten Vorgaben und Festsetzungen zur Energieversorgung gemacht werden, um z. B. Blockheizkraftwerke oder Grundwasser-Wärmepumpen zu fördern.

- Grünplanung

Dach- und Fassadenbegrünungen nicht unter Hinweise, sondern unter Festsetzungen aufführen.

- Emissionen

Das Schalltechnische Untersuchung berücksichtigt nicht die Belastung durch die BMW-Teststrecke und Polizeiübungsstrecke. Private Messungen ergaben Werte bis zu 92 dB A. Das schalltechnische Gutachten sollte um diese Quelle ergänzt werden und ggf. Maßnahmen zum Schallschutz ergriffen werden.

Geländeauffüllung, Punkt 2.9 der Satzung

Die Auffüllung mit ausschließlich unbelastetem Material (Z0) ist wegen der Nähe zum Grundwasser als verpflichtende Auflage vorzusehen, nicht als „sollte“-Empfehlung.

Stadtrat
31.08.2020

Wir bitten darum, diese Punkte bei einer Überarbeitung des Bebauungsplans zu berücksichtigen.

Georg Tscharke

Vorsitzender Umweltbeirat

Hauptstraße 31
82256 Fürstenfeldbruck

Telefon 08 14 1 / 28 1 - 0

http://www.fuerstenfeldbruck.de
umweltbeirat-ffb@posteo.de
/Stadt.Fuerstenfeldbruck

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 2205/2020

7. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates

Betreff/Sach-antragsnr.	Änderung der Kindertageseinrichtungsgebührensatzung (KTGS) – Härtefallklausel				
TOP - Nr.		Vorlagenstatus	öffentlich		
AZ:		Erstelldatum	29.07.2020		
Verfasser	Maurer, Michael	Zuständiges Amt	Amt 5 Amt 2		
Sachgebiet	Amtsleitungen	Abzeichnung OB:			
Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status	
1	Stadtrat	Entscheidung	31.08.2020	Ö	

Anlagen:	1. Richtlinie zur Gewährung eines Ersatzes von Elternbeiträgen in der Kinderbetreuung aufgrund der Betretungsverbote (Beitragsersatz) vom 2. Juni 2020 2. Entwurf der Satzung zur Änderung der Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Kindertageseinrichtungen der Stadt Fürstenfeldbruck (Kindertageseinrichtungsgebührensatzung (KTGS) vom 31.08.2020

Stadtrat 31.08.2020

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt den Entwurf der Satzung zur Änderung der Satzung über die Erhebung von Gebühren in den städtischen Kindertageseinrichtungen vom 31.08.2020 (Anlage 2) als Satzung.

Referent/in		Wollenberg, Prof	Ja/Nein/Kenntnis	Kenntnis
Referent/in		Siegler / CSU	Ja/Nein/Kenntnis	Kenntnis
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	

Klimarelevanz		keine		
Umweltauswirkungen		keine		
Finanzielle Auswirkungen		Ja		
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung		Nein		€
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag				11.700 €
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme				€
Folgekosten				€

Stadtrat 31.08.2020

Sachvortrag:

Im Zuge der Corona-Pandemie hat der Freistaat Bayern ab dem 16.03.2020 ein Betretungsverbot für Kinder in Bezug auf die Kindertageseinrichtungen erlassen. Lediglich diejenigen Krippen-, Kindergarten- und Hortkinder durften die Kindertageseinrichtung betreten, deren Eltern zur Inanspruchnahme der sogenannten Notfallbetreuung berechtigt waren. Die Berechtigungskriterien zur Inanspruchnahme der Notfallbetreuung wurden sukzessive ausgeweitet, so dass ab dem 01.07.2020 schließlich das Betretungsverbot für alle Kinder aufgehoben wurde.

Gerade zu Beginn des Betretungsverbotes blieben fast alle Kinder den städtischen Einrichtungen fern; nur von wenigen Kindern wurde die Notfallbetreuung **an einzelnen Tagen** in Anspruch genommen. Mit der Ausweitung der Notfallbetreuung durch die Erweiterung der Berechtigungskriterien nahm die Inanspruchnahme der Notfallbetreuung in den städtischen Kindertageseinrichtungen wieder stetig zu; ab dem 01.07.2020 besuchen fast alle angemeldeten Kinder wieder die städtischen Kindertageseinrichtungen. Festzuhalten bleibt trotzdem, dass viele Eltern aufgrund des vom Freistaates angeordneten Betretungsverbotes ihre Kinder nur **an vereinzelten Tagen** in die Notfallbetreuung schicken **durften** (Hortkinder im Wechsel Home-Schooling und Hortbetreuung oder Kinder im vorletzten Kindergartenjahr, die erst ab Mitte Juni 2020 wieder den Kindergarten besuchen durften).

Mit der „Richtlinie zur Gewährung eines Ersatzes von Elternbeiträgen in der Kinderbetreuung aufgrund der Betretungsverbote (Beitragsersatz)“ vom 02.06.2020 (**siehe Anlage 1**) gewährt der Freistaat Bayern den Trägern, die nach dem Bayerischen Kinderbildungs- und –betreuungsgesetz (BayKiBiG) Kindertageseinrichtungen betreiben, für die Monate April, Mai und Juni 2020 einen Beitragsersatz. Hintergrund dieses staatlichen Beitragersatzes ist einerseits, dass die Eltern nicht mit einer Zahlung belastet werden sollen, für die sie aufgrund des staatlichen Betretungsverbotes keine Betreuungsleistung erhalten konnten sowie andererseits, dass Träger von Kindertageseinrichtungen Kompensation für Leistungen erhalten, die sie wegen staatlicher Anordnung nicht anbieten durften.

Stadtrat 31.08.2020

Den staatlichen Beitragsersatz von April bis Juni 2020 erhalten die Träger von Kindertageseinrichtungen allerdings nur für diejenigen Kinder, welche **keinen einzigen Tag pro Monat** die Notfallbetreuung in Anspruch genommen haben, folglich die Einrichtung in den jeweiligen Monaten keinen einzigen Tag besucht haben. Dies bedeutet, dass für diejenigen Kinder, welche die Notfallbetreuung in den Monaten April bis einschließlich Juni 2020 nur einen Tag (oder mehrere) in Anspruch genommen haben, kein staatlicher Beitragsersatz gewährt wird.

Entsprechend der aktuellen städtischen Kindertageseinrichtungssatzung (KTGS) sind unabhängig von der Anzahl der monatlich in Anspruch genommenen Betreuungstage stets die vollen Monatsgebühren zu entrichten. Dies bedeutet **auch für die Zeit von April bis einschließlich Juni 2020 (Corona-bedingtes Betretungsverbot in Kindertageseinrichtungen**), dass unabhängig von der Anzahl der monatlichen Besuchstage, die Eltern für ihre Kinder **immer den vollen Monatsbeitrag (Besuchsgebühr plus Tee-und Spielgeld) satzungsgemäß zu entrichten hätten.** Dies erscheint aufgrund der tatsächlichen Auswirkungen durch das vom Freistaat Bayern verordnete Betretungsverbot allerdings unverhältnismäßig (siehe Absatz 2).

Die Stadtverwaltung schlägt daher vor, durch eine rückwirkende Satzungsänderung von denjenigen Eltern, deren Kinder von April bis einschließlich Juni 2020 nur bis zu 5 Tage pro Monat die städtischen Kindertageseinrichtungen besucht haben, lediglich die Hälfte der Betreuungsgebühren sowie die Hälfte des Tee- und Spielgeldes zu erheben. **Diejenigen Kinder, welche folglich von besonderer Härte betroffen sind, sollen lediglich die Hälfte der satzungsmäßig vorgeschriebenen Gebühren bezahlen.** Eine solch rückwirkende Satzungsänderung ist möglich, da die Gebührenschuldner nachträglich nicht mit höheren Gebühren belastet werden. Seitens der Kommunalaufsicht des Landkreises Fürstenfeldbruck bestehen zu dieser Angelegenheit keine Bedenken.

Von dieser rückwirkenden Härtefallklausel wäre folgende Anzahl von Eltern/Kindern betroffen:

	April 2020	Mai 2020	Juni 2020
Hort	8	51	96
KIGA	12	102	13
Gesamt	20	153	109

Dies würde eine **Minderung der Gebühreneinnahmen** (Hälfte der Besuchsgebühren sowie Hälfte des Tee und Spielgeldes) gegenüber den voll zu erhebenden Gebühren (April bis Juni 2020 ca. 123.000 €) **von insgesamt 11.699 € für April bis einschließlich Juni 2020** für die Stadt Fürstenfeldbruck bedeuten.

Um diese Härtefallklausel rechtssicher zu manifestieren ist eine Satzungsänderung notwendig. Daher soll in die aktuelle Kindertageseinrichtungsgebührensatzung nach § 6 Abs. 2 Satz 6 folgender Satz eingefügt werden (**siehe Satzung zur Änderung der Satzung – Anlage 2**):

„Ist durch eine behördliche Anordnung die Inanspruchnahme der Einrichtung zeitweise nicht möglich, wird monatlich bis zum einschließlich fünften Tag des Besuchs der Einrichtung die Hälfte der Betreuungsgebühr, des Tee- und Spielgeldes und ab dem sechsten Tag der vollständige Betrag erhoben."

Die Satzungsänderung soll rückwirkend zum 01.01.2020 in Kraft treten. Die Stadtverwaltung kommt - auch um zukünftig für solche Ausnahmesituationen eine verhältnismäßige Gebührenerhebung praktizieren zu können – zu oben aufgeführtem Beschlussvorschlag.

Stadtrat
31.08.2020

TOP Ö 6

ANLAGE 1

Bayerisches Ministerialblatt

BayMBl. 2020 Nr. 316 3. Juni 2020

2231-A

Richtlinie zur Gewährung eines Ersatzes von Elternbeiträgen in der Kindertagesbetreuung aufgrund der Betretungsverbote (Beitragsersatz)

Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Familie, Arbeit und Soziales

vom 2. Juni 2020, Az. V3/0021.06-3/310

[1]Der Freistaat Bayern gewährt aus Anlass der Corona-Pandemie und der damit verbundenen Betretungsverbote in Kindertageseinrichtungen und Kindertagespflegestellen einen Ersatz von Elternbeiträgen (Beitragsersatz). [2]Der Beitragsersatz wird in Form von Billigkeitsleistungen gemäß Art. 53 der Bayerischen Haushaltsordnung (BayHO) ohne Rechtsanspruch im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel gewährt.

1. Zweck des Beitragsersatzes

[1]Aufgrund der Betretungsverbote für Kinder in Kindertageseinrichtungen und Kindertagespflegestellen können deren Angebote außerhalb der Notbetreuung nicht in Anspruch genommen werden. [2]Die Rechtslage ist geprägt von individuell-vertraglichen Regelungen und Satzungsrecht. [3]Ausgelöst durch die staatlichen Betretungsverbote ist eine bayernweit uneinheitliche Handhabung bei den Elternbeiträgen entstanden. [4]Es bedarf dringend einer staatlichen Maßnahme, um auf der einen Seite nicht die Eltern mit einer Zahlung zu belasten, für die sie aufgrund staatlicher Betretungsverbote keine Betreuungsleistung erhalten, sowie auf der anderen Seite den Trägern eine Kompensation zu bieten, die diese Leistung aufgrund staatlicher Anordnung nicht anbieten dürfen. [5]Deshalb unterstützt der Freistaat mit dieser Richtlinie die Träger von Kindertageseinrichtungen und Kindertagespflege, die nach dem Bayerischen Kinderbildungs- und -betreuungsgesetz (BayKiBiG) gefördert werden. [6]Durch die Anknüpfung an die BayKiBiG-Förderung wird gewährleistet, dass der Beitragsersatz nur für Angebote mit einem fest definierten und sichergestellten Qualitätsniveau geleistet wird. [7]Ziel des Beitragsersatzes ist es, Eltern und Träger von Kindertageseinrichtungen durch einen pauschalierten Ersatz der Elternbeiträge für die Monate April, Mai und Juni zu entlasten. [8]Für Eltern von Kindern, die während der Geltung der Betretungsverbote für die Kindertageseinrichtungen und Kindertagespflegestellen tatsächlich betreut werden, erfolgt von Seiten des Freistaats Bayern kein Beitragsersatz, da in diesen Fällen die mit den Elternbeiträgen vergütete Leistung auch tatsächlich in Anspruch genommen wird. [9]Die Träger der Kindertagesbetreuung leisten mit der Bereitstellung der Notbetreuung – insbesondere für Eltern, die in Bereichen der kritischen Infrastruktur tätig sind – einen unverzichtbaren Beitrag zur Bekämpfung der Corona-Pandemie. [10]Der Beitragsersatz stellt eine wesentliche Maßnahme dar, um die Träger der Kindertagesbetreuung weiterhin darin zu unterstützen, die Notbetreuung aufrechterhalten zu können, und stellt sicher, dass die gesamtgesellschaftlich unverzichtbare institutionelle Kindertagesbetreuung von Kindern anschließend fortgeführt werden kann.

2. Begünstigte

Begünstigte sind die Träger der Kindertageseinrichtungen und die Träger der öffentlichen Jugendhilfe für die (Groß-)Kindertagespflege.

239

3. Voraussetzungen

[1]Die Gewährung des Beitragsersatzes setzt voraus, dass der Träger die Elternbeiträge im jeweiligen Monat (April, Mai bzw. Juni) für alle Kinder, die in diesem Monat an keinem Tag Betreuungsleistungen in Anspruch genommen haben, nicht erhoben bzw. bis zum 31. Oktober 2020 vollständig zurückerstattet hat oder zurückerstatten wird. [2]Der Elternbeitrag umfasst alle Kosten, die die Eltern für die Betreuung des Kindes an die Träger leisten müssen, unabhängig davon, ob sie als Elternbeitrag oder anders bezeichnet werden. [3]Davon umfasst sind insbesondere auch die Aufwendungen für das Mittagessen. [4]Der Beitragsersatz wird nur Trägern gewährt, die im Bewilligungszeitraum eine Förderung nach Maßgabe des BayKiBiG (5. Teil) erhalten.

4. Höhe des Beitragsersatzes

[1]Die Höhe des Beitragsersatzes richtet sich im jeweiligen Monat danach, ob ein Kind, das in einer Kindertageseinrichtung betreut wird, ein Krippen-, Kindergarten- oder Schulkind im Sinne dieser Richtlinie ist oder ob ein Kind in Kindertagespflege betreut wird. [2]Der Beitragsersatz beträgt für Krippenkinder 300 €, für Kindergartenkinder zusätzlich zum Zuschuss zum Elternbeitrag nach Art. 23 Abs. 3 BayKiBiG in Höhe von 100 € weitere 50 €, für Hortkinder 100 € und für Kinder in Kindertagespflege 200 €. [3]Im Sinne dieser Richtlinie handelt es sich bei Kindern in der Zeit vom 1. September des Kalenderjahres, in dem sie das dritte Lebensjahr vollenden, bis zum Schuleintritt um Kindergartenkinder; bei jüngeren Kindern um Krippenkinder, ab dem Schuleintritt um Schulkinder.

5. Verfahren

5.1 Bewilligung

Für die Bewilligung sind die Bewilligungsbehörden nach Art. 29 Abs. 1 Satz 1 BayKiBiG zuständig.

5.2 Bewilligungszeitraum

[1]Bewilligungszeitraum ist das Kalenderjahr 2020. [2]Der Beitragsersatz wird längstens für die Kalendermonate April, Mai und Juni geleistet.

5.3 Antragstellung

5.3.1 Kindertageseinrichtungen

[1]Die Anträge werden durch den Begünstigten an die Aufenthaltsgemeinde gem. Art. 18 Abs. 1 Satz 1 BayKiBiG gerichtet. [2]Die Aufenthaltsgemeinden stellen den Antrag bis spätestens 30. Juni des auf den Bewilligungszeitraum folgenden Jahres bei den Bewilligungsbehörden nach Nr. 5.1. [3]Die Anträge der Begünstigten und der Gemeinden werden unter Verwendung des vom Freistaat Bayern kostenlos zur Verfügung gestellten Computerprogramms (KiBiG.web) gestellt. [4]Für die Berechnung der Fristen gelten die §§ 187 fortfolgende des Bürgerlichen Gesetzbuches entsprechend.

5.3.2 Kindertagespflege

[1]Für die (Groß-)Kindertagespflege nach Art. 20 und 20a BayKiBiG stellt der Träger der öffentlichen Jugendhilfe den Antrag unter Verwendung des vom Freistaat Bayern zur Verfügung gestellten Verwaltungsverfahrens bis spätestens 30. Juni des auf den Bewilligungszeitraum folgenden Jahres bei den Bewilligungsbehörden nach Nr. 5.1. [2]Für die Berechnung der Frist gelten die §§ 187 fortfolgende des Bürgerlichen Gesetzbuches entsprechend.

5.4 Auszahlung

[1]Die Auszahlung an die Gemeinden und Begünstigten nach Nr. 5.3.2 erfolgt durch die Bewilligungsbehörden. [2]Im Falle der Nr. 5.3.1 erfolgt die weitere Auszahlung über die Gemeinden an die Begünstigten. [3]Die Auszahlungen erfolgen spätestens mit der dritten Abschlagszahlung zu den in § 22 Abs. 2 Satz 1 und Satz 2 der Verordnung zur Ausführung des Bayerischen Kinderbildungs- und -betreuungsgesetzes (AVBayKiBiG) genannten Zeitpunkten. [4]Nachzahlungen erfolgen im Rahmen der jeweils nächsten Abschlagszahlung. [5]Differenzen

Stand 31.08.2020

zwischen der Auszahlung und der Gesamtsumme der Bewilligung sind auszugleichen. [6]War die Auszahlung gegenüber der Gesamtsumme der Bewilligung zu hoch, hat der Empfänger den überzahlten Betrag zu erstatten. [7]Ergibt sich hingegen ein höherer Bewilligungsbetrag als ausgezahlt wurde, wird der Mehrbetrag ausgezahlt.

5.5 Prüfung

[1]Für die Bewilligung, Auszahlung und Abrechnung der Leistung, die gegebenenfalls erforderliche Aufhebung des Bewilligungsbescheids und die Rückforderung der gewährten Leistung gelten die allgemeinen Vorschriften des Bayerischen Verwaltungsverfahrensgesetzes (BayVwVfG), insbesondere die Art. 48 bis 49a BayVwVfG. [2]Der Bayerische Oberste Rechnungshof ist berechtigt, bei den Empfängern Prüfungen im Sinne des Art. 91 BayHO durchzuführen. [3]Die Bewilligungsbehörde behält sich eine Überprüfung der Angaben im Antrag vor. [4]Der Begünstigte ist verpflichtet, der Bewilligungsbehörde die zur Aufklärung des Sachverhalts und zur Bearbeitung des Antrags erforderlichen Unterlagen und Informationen zur Verfügung zu stellen.

6. Datenschutz

[1]Bei der Verarbeitung personenbezogener Daten sind die datenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verordnung (EU) 2016/679 (EU-Datenschutzgrundverordnung – DSGVO) einzuhalten. [2]Die jeweils zuständige Bewilligungsbehörde ist Verantwortliche im Sinne von Art. 4 Nr. 7 DSGVO. [3]Die Verpflichtungen aus der DSGVO (insbesondere die Betroffenenrechte und die Informationspflichten gemäß Art. 13 folgende DSGVO) werden von der jeweils zuständigen Bewilligungsbehörde erfüllt.

7. Inkrafttreten, Außerkrafttreten

[1]Diese Bekanntmachung tritt am 1. Juni 2020 in Kraft. [2]Sie tritt mit Ablauf des 31. Dezember 2021 außer Kraft.

Markus Zorzi
Ministerialdirigent

Stadtbibliothek 31.08.2020

Impressum
Herausgeber:
Bayerische Staatskanzlei, Franz-Josef-Strauß-Ring 1, 80539 München
Postanschrift: Postfach 220011, 80535 München
Telefon: +49 (0)89 2165-0, E-Mail: direkt@bayern.de
Technische Umsetzung:
Bayerische Staatsbibliothek, Ludwigstraße 16, 80539 München
Druck:
Justizvollzugsanstalt Landsberg am Lech, Hindenburgring 12, 86899 Landsberg am Lech
Telefon: +49 (0)8191 126-725, Telefax: +49 (0)8191 126-855, E-Mail: druckerei.betrieb@jva-ll.bayern.de
ISSN 2627-3411
Erscheinungshinweis / Bezugsbedingungen:
Das Bayerische Ministerialblatt (BayMBl.) erscheint nach Bedarf, regelmäßiger Tag der Veröffentlichung ist Mittwoch. Es wird im Internet auf der Verkündungsplattform Bayern www.verkuendung.bayern.de veröffentlicht. Das dort eingestellte elektronische PDF/A-Dokument ist die amtlich verkündete Fassung. Die Verkündungsplattform Bayern ist für jedermann kostenfrei verfügbar.
Ein Ausdruck der verkündeten Amtsblätter kann bei der Justizvollzugsanstalt Landsberg am Lech gegen Entgelt bestellt werden. Nähere Angaben zu den Bezugsbedingungen können der Verkündungsplattform Bayern entnommen werden.

Stadtrat
31.08.2020

Anlage 2

ENTWURF

Satzung

zur Änderung der Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Kindertageseinrichtungen der Stadt Fürstenfeldbruck (Kindertageseinrichtungsgebührensatzung – KTGS)
Vom 31.08.2020

Die Stadt Fürstenfeldbruck erlässt aufgrund der Art. 1, 2 Abs. 1 und Art. 8 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. April 1993 (GVBl. S. 264, BayRS 2024-1-I), das zuletzt durch Gesetz vom 9. Juni 2020 (GVBl. S. 286) geändert worden ist, folgende Satzung zu Änderung der Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Kindertageseinrichtungen der Stadt Fürstenfeldbruck (Kindertageseinrichtungsgebührensatzung – KTGS):

§ 1

Nach § 6 Abs. 2 Satz 6 wird folgender Satz 7 angefügt:

„Ist durch eine behördliche Anordnung die Inanspruchnahme der Einrichtung zeitweise nicht möglich, wird monatlich bis zum einschließlich fünften Tag des Besuchs der Einrichtung die Hälfte der Betreuungsgebühr, des Tee- und Spielgeldes und ab dem sechsten Tag der vollständige Betrag erhoben."

§ 2

Diese Satzung tritt am 01.01.2020 in Kraft.

Fürstenfeldbruck,…

Erich Raff
Oberbürgermeister

Sitzungsvorlage 01.08.2020

Stadtrat
31.08.2020

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 2210/2020

7. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates

Betreff/Sach-antragsnr.	Nachtragshaushaltssatzung 2020			
TOP - Nr.		Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:	SG 21	Erstelldatum	29.07.2020	
Verfasser	Klein, Gabriele	Zuständiges Amt	Amt 2	
Sachgebiet	21 Finanzmanagement	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2./ 3. Bgm:		
Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Stadtrat	Entscheidung	31.08.2020	Ö

Anlagen:	1) Vorbericht 2) Veränderungen Ergebnishaushalt 2020 3) Veränderungen Finanzhaushalt 2020 4) Ergebnisplan 2020 5) Finanzplan 2020 6) Nachtragshaushaltssatzung

Stadtrat 31.08.2020

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt die Nachtragshaushaltssatzung 2020 einschließlich des Nachtragsergebnis- und Nachtragsfinanzplans in der vorliegenden Fassung gemäß Art. 68 i. V. m. Art. 63 und Art. 65 GO.

Referent/in		Wollenberg, Prof	Ja/Nein/Kenntnis	Ja
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	

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

Stadtrat 31.08.2020

Sachvortrag:

Am 23.06.2020 (Beschlussvorlage Nr. 2156/2020) hat der Stadtrat die Verwaltung beauftragt einen Nachtragshaushalt aus dem vorgelegten Haushaltssicherungskonzept zu erstellen.

Der Nachtragshaushaltsplan muss gemäß § 8 KommHV-Doppik nicht alle, sondern nur alle **erheblichen** Änderungen enthalten.

Zwischenzeitlich liegen einige weitere Informationen vor. Insbesondere zur Gewerbesteuer. Bei der Gewerbesteuer hat sich die aktuelle Entwicklung verbessert, da einige Firmen im Jahr 2020 nicht erwartete Nachzahlungen für zurückliegende Jahre zu leisten haben. Dies ist ein einmaliger Sondereffekt im Jahr 2020. In den kommenden Jahren werden wir mit einem deutlich geringeren Gewerbesteueraufkommen rechnen müssen. Im Nachtragshaushalt konnte das voraussichtliche Gewerbesteueraufkommen nun mit 15.000.000 € eingeplant werden. Beim Haushaltssicherungskonzept waren wir von 12.500.000 € ausgegangen. Die erwartete Erstattung für Gewerbesteuer-Ausfälle (nähere Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte dem als Anlage 1 beiliegenden Vorbericht) konnte mit 2.000.000 € eingeplant werden.
Die Ansätze der weiteren Steuern wurden ebenfalls der aktuellen Entwicklung angepasst.

Eine detaillierte Übersicht über die Veränderungen im Ergebnishaushalt liegt als Anlage 2 bei.

Die von den Sachgebieten erarbeiteten und abgestimmten investiven Veränderungen lagen Ihnen bereits mit oben genannter Sitzungsvorlage vor und wurden so in den Nachtragshaushalt eingearbeitet. Sie liegen zusammengefasst als Anlage 3 bei und wurden nur um die Kostenmehrung beim Neubau der Feuerwehr II gemäß Stadtratsbeschluss vom 21.07.2020 ergänzt.

Die im Juni 2020 noch dargestellte Finanzierungslücke von rd. 1,68 Mio. € konnte kompensiert werden. Der Nachtragshaushalt benötigt somit keine weitere Kreditaufnahme und muss der Kommunalaufsicht nur zur Kenntnisnahme vorgelegt werden.

Stadtrat 21.08.2020

Stadtrat
31.08.2020

TOP Ö 7

Anlage 1

Vorbericht
zum
Nachtragshaushalt 2020
Stand: 05.08.2020

Die nachfolgenden Ausführungen sollen einen Überblick über die **Eckpunkte des Nachtragshaushaltsplans** und die wichtigsten **Planungsgrundlagen** geben. Der Vorbericht dient als **Informationsquelle für den Stadtrat, die Öffentlichkeit sowie für die Aufsichtsbehörde zur Beurteilung der finanziellen Situation** der Stadt Fürstenfeldbruck. Die Informationen werden in textlicher, tabellarischer und grafischer Form dargestellt.

A. Steuerausfälle machen Nachtragshaushalt erforderlich 2

B. Überblick Änderungen 3

C. Ergebnishaushalt 2020 - Änderungen 5

1. Reduzierung der Erträge des Ergebnishaushalts 5

1.1. Steuern - Rückgang 5

1.2. Sonstige ordentliche Erträge - Rückgang 7

2. Veränderung der Aufwendungen des Ergebnishaushalts 8

2.1. Reduzierung durch Budgetkürzungen 8

2.2 Rückgang der Gewerbesteuerumlage als Folge des Gewerbesteuerrückgangs 8

2.3 Erhöhung des Verlustausgleichs für das Veranstaltungsforum 8

D. Finanzhaushalt 2020 - Änderungen 9

1. Investive Einzahlungen und Einzahlungen aus Finanzierungstätigkeit 10

2. Investive Auszahlungen und Auszahlungen aus Finanzierungstätigkeit 10

3. Schulden 11

0707 80 Tc 1+anpreis

A. Steuerausfälle machen Nachtragshaushalt erforderlich

Die Steuereinnahmen sinken in Folge der Corona-Pandemie und der dadurch ausgelösten weltweiten Wirtschaftskrise gegenüber der Steuerschätzung vom Herbst 2019 dramatisch. Die vom Arbeitskreis Steuerschätzung der Bundesregierung im Mai erarbeitete Prognose ist „mit großen Unwägbarkeiten" behaftet, weil dem ungewissen Ausgang und der Dauer der Pandemie selbst bei den Schätzungen ebenso wie deren weltweiten finanziellen und wirtschaftlichen Auswirkungen auf die deutschen Staatseinnahmen Rechnung getragen werden musste."

Die Schätzung ist insbesondere beim Umsatzsteueraufkommen überholt, da die Absenkung der Umsatzsteuersätze vom 1. Juli bis 31.12.2020 erst im Zweiten Corona-Steuerhilfegesetz am 29. Juni 2020 beschlossen wurde.

Das von der Bundesregierung Anfang Juni beschlossene Konjunkturpaket sieht u.a. eine Kompensation der pandemiebedingten Gewerbesteuerausfälle für das Jahr 2020 vor. Für Bayern stehen zum pauschalen Ausgleich Mittel in Höhe von 2,398 Mrd. Euro zur Verfügung (Bundes- und Landesmittel). Die Mittel sind gedeckelt.
In Bayern wird die Differenz zwischen dem Durchschnitt der Gewerbesteuer-Ist-Einnahmen 2017-2019 (brutto) und den bis zum 20. November 2020 tatsächlich eingegangenen Gewerbesteuereinnahmen 2020 mit einem für alle Städte und Gemeinden gleichen %-Satz ausgeglichen. Die Verwaltung geht derzeit davon aus, dass damit im Jahr 2020 ca. 90% der Gewerbesteuerausfälle ersetzt werden. In den kommenden Jahren wird es keinen Ersatz geben. Die Auszahlung der Mittel erfolgt Mitte Dezember 2020.

Eine Nachtragshaushaltssatzung ist erforderlich geworden, da zu erwarten wäre, dass andernfalls trotz Ausnutzung von Sparmöglichkeiten ein Fehlbetrag entstehen würden (Art. 68 Abs. 2 Gemeindeordnung).
Die amtliche Bekanntmachung der Nachtragshaushaltssatzung darf aufgrund der Verordnung über kommunalwirtschaftliche Erleichterungen anlässlich der Cornoa-Pandemie von 2020 (KommwEV) vom 01.08.2020 zeitgleich mit der Vorlage an die Rechtsaufsichtsbehörde erfolgen.

Entwurf

250

B. Überblick Änderungen

Nachfolgend werden die Veränderungen im Ergebnishaushalt summarisch dargestellt.

Ergebnishaushalt 2020 – Änderungen

	Ansatz 2020	Veränderung	Nachtragshaushalt
Gesamtbetrag Erträge	94.387.250 €	-6.809.600 €	87.577.650 €
Gesamtbetrag Aufwendungen	88.549.600 €	-2.743.181 €	85.806.419 €
Ergebnis: Überschuss	**5.837.650 €**	**-4.066.419 €**	**1.771.231 €**

Mit dem Nachtragshaushalt verringert sich der Gesamtergebnishaushalt 2020 im Saldo von 5.837.650 € um 4.066.419 € auf nur noch 1.771.231 €.
Damit wird im Ergebnishaushalt nur noch ein Überschuss in Höhe von 1.771.231 € erzielt.

Für den Haushalt der Stadt bleibt anzumerken, dass mit einem positiven Saldo des Ergebnishaushalts den Erfordernissen des Haushaltsausgleichs entsprochen wird, denn die Erträge übersteigen die Aufwendungen.

Zu beachten ist, dass die bisher geplanten Abschreibungen und Auflösungen von Sonderposten mit dem Nachtragshaushalt nicht verändert wurden. Diese sind nur vorläufig und werden sich sowohl bei einer Änderung von Baukosten als auch bei einer Änderung von Zuschüssen und Beiträgen entsprechend verändern.

Die Beträge setzen sich wie folgt zusammen:

Ergebnishaushalt	Ansatz 2020	Veränderung	Nachtragshaushalt
ordentliche Erträge	93.746.850	-6.809.600	86.937.250
Finanzerträge	639.400	0	639.400
außerordentliche Erträge	1.000	0	1.000
Gesamterträge	**94.387.250**	-6.809.600	**87.577.650**

ordentliche Aufwendungen	88.097.150	-2.743.181	85.353.969
Finanzaufwendungen	436.000	0	436.000
außerordentliche Aufwendungen	16.450	0	16.450
Gesamtaufwendungen	**88.549.600**	-2.743.181	**85.806.419**

Entwurf 10.02.2020

Finanzhaushalt 2020 - Änderungen

Der Finanzhaushalt beinhaltet die tatsächlichen Ein- und Auszahlungen des Haushalts, sowohl aus laufender Verwaltungstätigkeit als auch für Investitionen und deren Finanzierung.

	Ansatz 2020	Veränderung	Nachtragshaushalt
Einzahlungen	99.360.200 €	-6.809.600 €	92.550.600 €
Auszahlungen	110.260.050 €	-7.045.450 €	103.214.600 €
Änderung Finanzmittelbestand	**-10.899.850 €**	**235.850 €**	**-10.664.000 €**

Die Beträge setzen sich wie folgt zusammen:

Finanzhaushalt	Ansatz 2020	Veränderung	Nachtragshaushalt
Einzahlungen aus lfd. Verwaltungstätigkeit	89.279.650	-5.309.600	83.970.050
Einzahlungen aus Investitionstätigkeit	7.399.450	-1.500.000	5.899.450
Einzahlungen aus Kreditaufnahmen	2.681.100	0	2.681.100
Einzahlungen gesamt	**99.360.200**	-6.809.600	**92.550.600**

Auszahlungen aus lfd. Verwaltungstätigkeit	80.225.850	-2.712.450	77.513.400
Auszahlungen aus Investitionstätigkeit	27.689.800	-4.333.000	23.356.800
Auszahlungen für Tilgung von Krediten	2.344.400	0	2.344.400
Gesamtaufwendungen	**110.260.050**	-7.045.450	**103.214.600**

Die geplante Kreditaufnahme bleibt unverändert.

Die geplante Gesamtverschuldung zum 31.12.2020 bleibt unverändert bei 22.967.656 €

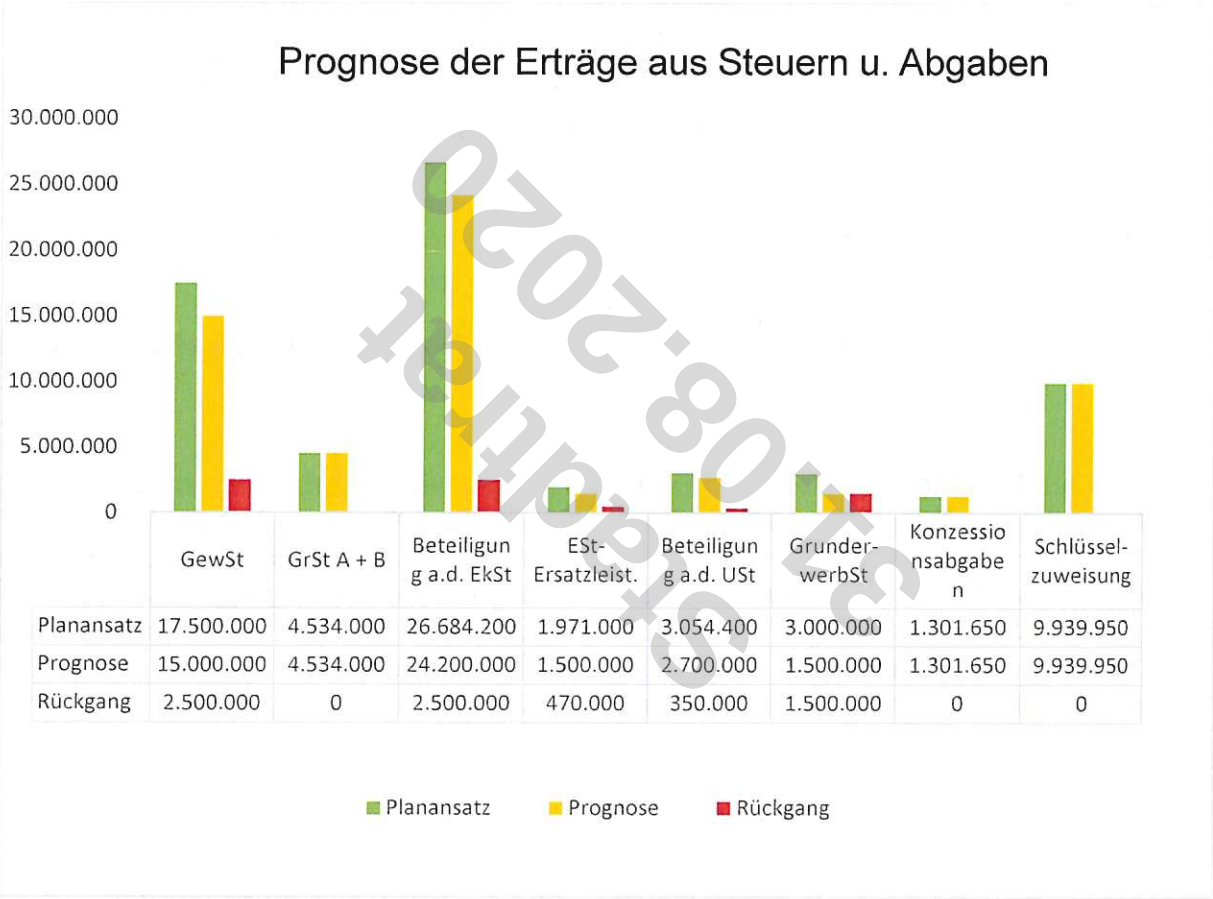
Fehlerhaft 02.80.Te

C. Ergebnishaushalt 2020 - Änderungen

1. Reduzierung der Erträge des Ergebnishaushalts

Es reduzieren sich die Steuererträge und die sonstigen ordentlichen Erträge.

1.1. Steuern - Rückgang



	GewSt	GrSt A + B	Beteiligung a.d. EkSt	ESt-Ersatzleist.	Beteiligung a.d. USt	Grunderwerb St	Konzessionsabgaben	Schlüsselzuweisung
Planansatz	17.500.000	4.534.000	26.684.200	1.971.000	3.054.400	3.000.000	1.301.650	9.939.950
Prognose	15.000.000	4.534.000	24.200.000	1.500.000	2.700.000	1.500.000	1.301.650	9.939.950
Rückgang	2.500.000	0	2.500.000	470.000	350.000	1.500.000	0	0

Stadtrat 08.12.2020

Einkommensteuer – Rückgang

Grundsätzlich ist die Beteiligung an der Einkommensteuer ein verlässlicher Eckpfeiler für die Haushaltsplanung der Kommunen, weil sie im Vergleich zur Gewerbesteuer deutlich geringeren Schwankungen unterliegt. Ausgelöst durch die Wirtschafts- und Finanzkrise war das Steueraufkommen bei der Einkommensteuer in den Jahren 2009 (Minus 7,74 %) und 2010 (Minus 4,17 %) rückläufig. Nun muss aufgrund der Corona-Krise erneut mit einem erheblichen Rückgang gegenüber dem Haushaltsansatz 2020 gerechnet werden.
Aufgrund der Steuerschätzung von Mai 2020 müssen wir mit einem Rückgang gegenüber dem aktuellen Haushaltsplan von knapp 2,5 Mio. € auf nur noch 24,2 Mio. € rechnen (Minus 9,3 %).

Gewerbesteuer - Rückgang

Die nachfolgende Grafik zeigt die Entwicklung bei der Gewerbesteuer und verdeutlicht die enormen Schwankungen bei dieser Steuerart.



	RE 2017	RE 2018	RE 2019	Ansatz 2020	Nachtrag 2020	Plan 2021	Plan 2022	Plan 2023
GewSt	19.102	15.386	17.792	17.500	15.000	17.000	17.000	17.000
GewSt-Umlage	3.604	2.761	2.794	1.612	1.566	1.566	1.566	1.566

Hinweis zur Gewerbesteuer-Umlage Nachtrag 2020:
Der Betrag umfasst auch die Umlage aus der Erstattung der Gewerbesteuer-Ausfälle durch den Freistaat.

Datum 30.10.2020

Für den städtischen Haushalt ist neben der Einkommensteuerbeteiligung die Gewerbesteuer die ergiebigste Einnahmequelle. Der Ansatz erfolgte im Haushaltsjahr 2020 mit 17,5 Mio. €. Derzeit muss mit einem Rückgang auf nur noch 15,0 Mio. € gerechnet werden. Auch die im Rahmen der Finanzplanung bei der Aufstellung des Haushalts 2020 getroffenen Annahmen für die kommenden Jahre sind aus aktueller Sicht sehr kritisch zu sehen. Eine Anpassung wird im Rahmen des Haushalts 2021 zu erfolgen haben, wenn auch neue Steuerschätzungen vorliegen.

Kompensation von Gewerbesteuerausfällen durch Bund und Freistaat

Die Gewerbesteuerausfälle sollen auf der Basis der Differenz zwischen dem Durchschnitt der tatsächlich erhaltenen Gewerbesteuerzahlungen der Jahre 2017 bis 2019 brutto und der Gewerbesteuereinnahmen 2020 errechnet werden. Das im Haushalt 2020 geplante Gewerbesteueraufkommen wird nicht berücksichtigt. Bei den erwarteten Gewerbesteuereinnahmen wird auf den Zeitraum 1. Januar bis 20. November 2020 abgestellt, der am 20. November 2020 abgefragt wird.

Bei der Kompensation der Gewerbesteuerausfälle handelt es sich um pauschale Zuweisungen. Es gibt keinen Anspruch einer einzelnen Gemeinde auf vollständigen Ersatz der tatsächlichen Ausfälle im Rahmen der Gewerbesteuer 2020. Die Verwaltung geht derzeit davon aus, dass rd. 90% der Ausfälle kompensiert werden. Es wird ein Betrag von rd. 2,0 Mio. € erwartet. Im Rahmen des Abrechnungsverfahrens wird aus

Gleichbehandlungsgründen der Abzug einer „fiktiven“ Gewerbesteuerumlage erfolgen. Die endgültige Auszahlung der Kompensationsleistungen wird im Dezember 2020 erfolgen.

Die pauschalen Zuweisungen zur Kompensation der Gewerbesteuerausfälle werden bei der Steuer- und Umlagekraft berücksichtigt wie Gewerbesteuereinnahmen, d.h. es wird vor allem in zwei Jahren die Kreisumlage entsprechend abzuführen sein.

Beteiligung an der Umsatzsteuer -
Rückgang wegen Konsumflaute und Senkung der Steuersätze

Die Kommunen erhalten vom Aufkommen der Umsatzsteuer eine direkte Beteiligung von 2,2 %. Dem am 23.06.2020 vom Stadtrat beschlossenen Haushaltssicherungskonzept lag die Steuerschätzung vom Mai 2020 zugrunde. Mit dem Zweiten Gesetz zur Umsetzung steuerlicher Hilfsmaßnahmen zur Bewältigung der Corona-Krise wird vom 1. Juli 2020 bis 31. Dezember 2020 der allgemeine Umsatzsteuersatz von 19 Prozent auf 16 Prozent sowie der ermäßigte Umsatzsteuersatz von 7 Prozent auf 5 Prozent gesenkt. Dies wird sich zusätzlich zum zurückgegangen Konsum auf die Beteiligung der Kommunen an dieser Steuer auswirken. Wir gehen derzeit von einem Rückgang um rd. 354.000 € gegenüber dem Haushaltsplan 2020 aus. Der städtische **Anteil an der Umsatzsteuer** beträgt dann nur noch 2,7 Mio. €.

Stadtrat 21.09.2020

1.2. Sonstige ordentliche Erträge - Rückgang

Der geplante Verkauf eines Gewerbegrundstücks wird aufgrund der Wirtschaftskrise in diesem Jahr nicht stattfinden. Die geplante erste Kaufpreisrate von 1,5 Mio. € wird deshalb auch nicht eingehen.

2. Veränderung der Aufwendungen des Ergebnishaushalts

2.1. Reduzierung durch Budgetkürzungen

Alle Ämter und Sachgebiete haben durch gemeinsame Anstrengungen Budgetkürzungen im Betrag von rd. 3,1 Mio. € erarbeitet. Die Umsetzung erfolgt im Nachtragshaushalt durch Kürzung um die gemeldeten Summen.

2.2 Rückgang der Gewerbesteuerumlage als Folge des Gewerbesteuerrückgangs

Aufgrund des geringeren Gewerbesteueraufkommens ist auch weniger Gewerbesteuerumlage zu bezahlen. Aus dem Kompensationsbetrag für die Gewerbesteuerausfälle wird jedoch Gewerbesteuerumlage zu bezahlen sein. Die Umlage wird sich voraussichtlich um rd. 46.000 € reduzieren.

2.3 Erhöhung des Verlustausgleichs für das Veranstaltungsforum

Durch die Corona-Pandemie befindet sich die gesamte Veranstaltungsbranche in einer nie dagewesenen Krisensituation. Die Auswirkungen haben auch das Veranstaltungsforum Fürstenfeldbruck mit voller Wucht getroffen. Eine umfassende Darstellung der Auswirkungen der Pandemie auf das Veranstaltungsforum und die erforderliche Änderung der Finanzplanung kann der Beschlussvorlage 2156/2020 zur Stadtratssitzung am 23.06.2020 entnommen werden.
Die angepasste Hochrechnung des zu erwartenden Jahresergebnisses erfordert eine Erhöhung des Defizitausgleichs durch die Stadt um rd. 446 T€. Zur Reduzierung der Personalkosten hat die Werkleitung bereits teilweise Kurzarbeit beantragt.

Entwurf 2020

D. Finanzhaushalt 2020 - Änderungen

Die Finanzrechnung beinhaltet die tatsächlichen Ein- und Auszahlungen des Haushalts, sowohl aus laufender Verwaltungstätigkeit, für Investitionen als auch deren Finanzierung.

Bezeichnung	Ansatz 2020	Veränderung	Nachtragshaushalt
Steuern u. ähnliche Abgaben	56.817.600	-5.309.600	51.508.000
+ Zuwendungen und allgemeine Umlagen	20.353.200	0	20.353.200
+ Sonstige Transfereinzahlungen	0	0	0
+ Öffentlich-rechtliche Leistungsentgelte	6.839.250	0	6.839.250
+ Privatrechtliche Leistungsentgelte	2.372.450	0	2.372.450
+ Kostenerstattungen und Kostenumlagen	798.400	0	798.400
+ Sonstige Einzahlungen aus laufender	1.458.350	0	1.458.350
+ Zinsen und sonstige Finanzeinzahlungen	640.400	0	640.400
= Einzahlungen a. lfd. Verwaltungstätigkeit	**89.279.650**	**-5.309.600**	**83.970.050**
- Personalauszahlungen	-25.330.600	626.550	-24.704.050
- Versorgungsauszahlungen	-236.000	0	-236.000
- Auszahlungen f. Sach- und Dienstleistungen	-16.121.850	2.041.150	-14.080.700
- Transferauszahlungen	-35.270.850	-48.900	-35.319.750
- Sonstige Auszahlungen aus laufender	-2.830.550	93.650	-2.736.900
- Zinsen und sonstige Finanzauszahlungen	-436.000	0	-436.000
= Auszahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit	**-80.225.850**	**2.712.450**	**-77.513.400**
= Saldo aus laufender Verwaltungstätigkeit	**9.053.800**	**-2.597.150**	**6.456.650**
+ Einzahlungen aus Investitionszuwendungen	4.987.850	0	4.987.850
+ Einzahlungen aus Investitionsbeiträgen u.ä.	906.000	0	906.000
+ Einzahlungen aus der Veräußerung von	1.500.600	-1.500.000	600
+ Einzahlungen aus der Veräußerung von	0	0	0
+ Einzahlungen für sonstige Investitionstätigkeit	5.000	0	5.000
= Einzahlungen aus Investitionstätigkeit	**7.399.450**	**-1.500.000**	**5.899.450**
- Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und	-2.773.500	1.135.000	-1.638.500
- Auszahlungen für Baumaßnahmen	-18.940.500	2.710.000	-16.230.500
- Auszahlungen für Erwerb von beweglichem	-2.847.200	408.000	-2.439.200
- Auszahlungen für den Erwerb von Finanzvermögen	0	0	0
- Auszahlungen für Investitionsfördermaßnahmen	0	0	0
- Auszahlungen für sonstige Investitionstätigkeit	-3.128.600	80.000	-3.048.600
= Auszahlungen aus Investitionstätigkeit	**-27.689.800**	**4.333.000**	**-23.356.800**
= Saldo aus Investitionstätigkeit	**-20.290.350**	**2.833.000**	**-17.457.350**
= Finanzierungsmittelüberschuss/-fehlbetrag	**-11.236.550**	**235.850**	**-11.000.700**
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	2.681.100	0	2.681.100
- Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	-2.344.400	0	-2.344.400
= Saldo aus Finanzierungstätigkeit	**336.700**	**0**	**336.700**
Änderung des Bestandes an Finanzmitteln	**-10.899.850**	**235.850**	**-10.664.000**

Da die Ein- und Auszahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit in wesentlichen Teilen dem Ergebnishaushalt entsprechen, wird auf die Erläuterungen zum Ergebnishaushalt verwiesen.

Entwurf 2020

Im Folgenden soll deshalb nur auf den Bereich der investiven Ein- und Auszahlungen und auf die Finanzierungstätigkeit eingegangen werden:

1. Investive Einzahlungen und Einzahlungen aus Finanzierungstätigkeit

Der bisher geplante Überschuss aus der laufenden Verwaltungstätigkeit von rd. 9,05 Mio. € reduziert sich um rd. 2,6 Mio. € auf nur noch rd. 6,46 Mio. €. Aus diesem Betrag müssen rd. 2,3 Mio. € für die Kredittilgung aufgebracht werden.
Folglich stehen zur Finanzierung der Investitionen nur noch rd. 4,16 Mio. € aus der laufenden Verwaltungstätigkeit zur Verfügung.

Die Einzahlungen aus der Investitionstätigkeit reduzieren sich um 1,5 Mio. € auf rd. 5,9 Mio. €.

Die geplante Entnahme aus den liquiden Mittel beträgt rd. 10,6 Mio. €.

Die weiterhin erforderliche Kreditaufnahme bleibt unverändert bei rd. 2,68 Mio. €.

2. Investive Auszahlungen und Auszahlungen aus Finanzierungstätigkeit

Die bisher geplanten Auszahlungen für die Investitionstätigkeit werden von rd. 27,7 Mio. € um rd. 4,3 Mio. € auf 23,4 Mio. € reduziert.

Die Aufstellung der Maßnahmen ist der Tabelle „Veränderungen Finanzhaushalt 2020“ (Anlage 3) zu entnehmen.

Stadtrat 31.08.2020

3. Schulden

Der Nachtragshaushalt wird keine Auswirkungen auf die Verschuldung der Stadt haben.

Der derzeitige Schuldenstand der Stadt stellt sich wie folgt dar:

	in T€
Stand zum 31.12.2019	**22.631**
Ordentliche Tilgungsleistung 2020	-1.015
Tilgung aus fälliger Umschuldung 2020	0
Außerordentliche Tilgung 2020	-1.329
geplante Kreditaufnahme 2020	+2.681
Kreditaufnahme aus Umschuldung 2020	0
Vorauss. Stand zum 31.12.2020	**22.968**
Netto-Neuverschuldung 2020	**337**

Stadtrat 31.08.2020

Fürstenfeldbruck, den 05.08.2020

Susanne Moroff
Leitung Finanzverwaltung

Stadtrat
31.08.2020

Veränderungen Ergebnishaushalt 2020

TOP Ö 7

Einnahmeminderung	Ansatz 2020	Veränderung	Nachtragshaushalt
Gewerbesteuer	17.500.000	-2.500.000	15.000.000
Einkommensteuer	26.684.200	-2.484.200	24.200.000
Umsatzsteuer	3.054.400	-354.400	2.700.000
Einkommensteuerersatzleistungen	1.971.000	-471.000	1.500.000
Grunderwerbssteuer	3.000.000	-1.500.000	1.500.000
Wegfall Grundstücksverkauf 1. Rate (Neurißfeld	1.500.000	-1.500.000	0
Summe		-8.809.600	

Einnahmeerhöhung			
Erstattung der Gewerbesteuer-Ausfälle duch Bund und Freistaat Bayern geschätzt mit 90 %	0	2.000.000	2.000.000

Saldo Einnahmenveränderung		-6.809.600	

Ausgabenerhöhung			
Erhöhung des Defizitausgleichs Veranstaltungsforum	1.205.600	446.000	1.651.600

Ausgabenminderung			
Reduzierung der Gewerbesteuer-Umlage (einschl. Erstattung der Gewerbesteuer-Ausfälle)	1.611.900	-46.100	1.565.800
gemeldete **Budgetkürzungen** von den Sachgebieten/Budgetverantwortlichen i.V.m. Amtsleitungen	9.455.150	-3.112.350	6.342.800
Summe		-3.158.450	

Saldo Ausgabenveränderung		-2.712.450	

Aufstellung ist ohne bereits erfolgte Mittelverschiebungen in Höhe von 30.731 €

Gesamtsumme Veränderungen Ergebnishaushalt **-4.097.150**

Stadtrat 31.08.2020

Anlage 2

Stadtrat
31.08.2020

Veränderungen Finanzhaushalt 2020

TOP Ö 7

INV.-Code	Bezeichnung	Ansatz 2020	Veränderung	Nachtragshaushalt
HOCH450054	Neubau / Erweiterung Rathaus	100.000	-100.000	0
HOCH450028	Verlagerung Bauhof	200.000	-200.000	0
HOCH450030	Abriss/Neubau Wohnanlage Am Sulzbogen 20+22	674.000	-674.000	0
HOCH450049	Weiterentwicklung Waldfriedhof - Verwaltung / BA II	100.000	-100.000	0
HOCH410016	Erweiterung Skateranlage	200.000	-200.000	0
HOCH410019	Umgestaltung Amperufer	90.000	-90.000	0
KANA440008	Kanalanschluss Weilerweg	260.000	-260.000	0
KANA440021	Kanalneubau Julie-Mayr-Straße	300.000	-300.000	0
KANA440022	Kanalneubau Augsburger Straße / B2	250.000	-250.000	0
TIEF440074	Knotenpunkt B2 / Oskar-von-Miller-Straße	50.000	-45.000	5.000
TIEF440066	Ausbau Gehweg Dorfstraße Aich	100.000	-100.000	0
TIEF440056	Neubau Brücke Deichensteg	50.000	-50.000	0
TIEF440028	Umbaumaßnahme Geschwister-Scholl-Platz Neuer Pflasterbelag	100.000	-90.000	10.000
TIEF440101	Erneuerung Treppe am Bahnhof FFB zum Parkplatz	100.000	-100.000	0
INZU210010	Eissporthalle	80.000	-80.000	0
HOCH410004	Westpark	65.000	-65.000	0
BWAV140004	Erneuerung Festbeleuchtung	5.000	-5.000	0
BWAV140006	Bewegl. AV für verschiedene Veranstaltungen	45.000	-25.000	20.000
BWAV160014	Beschaffung Büromöbel Rathaus - für Bauamtstrakt	24.000	-24.000	0
BWAV230004	Ersatzbeschaffung Großflächenmäher	135.000	-135.000	0
BWAV240014	Schlepper für WiDi MS West	42.000	-42.000	0
EDVI120013	Beschaffung/Erweiterung Software für Verwaltung	20.000	-10.000	10.000
EDVI120021	Beschaffung Software Informationssicherheitsbeauftragter	22.000	-22.000	0
FZGM230019	Ersatzbeschaffung Caddy Maler	30.000	-30.000	0
FZGM320005	Feuerwehr FFB Vers. LKW	80.000	-80.000	0
FZGM330005	Ersatzbeschaffung Mehrzweckfahrzeug	35.000	-35.000	0
GREW240002	Ausgleichsflächen	320.000	-220.000	100.000
GREW240003	unbebaute Grundstücke allgemein	615.000	-415.000	200.000
GREW420005	Vorkaufsrechte	500.000	-500.000	0
HOCH410005	Neuanlage/Erneuerung öffentliche Spielplätze	200.000	-100.000	100.000
TIEF440091	Waldfriedhof Gesamtkonzept	150.000	-130.000	20.000
Summe			**-4.477.000**	

Ansatzerhöhung				
HOCH450038	Neubau Feuerwehr gem. Stadtratsbeschluss vom 21.07.2020	1.500.000	144.000	1.644.000

Gesamtsumme Veränderungen Finanzhaushalt **-4.333.000**

Stadtrat 31.08.2020

Anlage 3

Stadtrat
31.08.2020

Ergebnisplan Stand 31.07.2020

Pos.	Name	Ansatz 2020	Veränderung	Nachtragshaushalt 2020
010	Steuern und ähnl. Abgaben	56.817.600,00	-5.309.600,00	51.508.000,00
020	+ Zuwendungen und allgemeine Umlagen	20.353.200,00	0,00	20.353.200,00
030	+ Sonstige Transfererträge	0,00	0,00	0,00
040	+ Öffentlich-rechtliche Leistungsentgelte	7.748.950,00	0,00	7.748.950,00
050	+ Auflösung von Sonderposten	2.306.300,00	0,00	2.306.300,00
060	+ Privatrechtliche Leistungsentgelte	2.372.450,00	0,00	2.372.450,00
070	+ Kostenerstattungen und Kostenumlagen	798.400,00	0,00	798.400,00
080	+ Sonstige ordentliche Erträge	2.958.950,00	-1.500.000,00	1.458.950,00
090	+ Aktivierte Eigenleistung	391.000,00	0,00	391.000,00
100	+/- Bestandsveränderungen	0,00	0,00	0,00
110	**= Ordentliche Erträge (Zeilen 1 bis 10)**	**93.746.850,00**	**-6.809.600,00**	**86.937.250,00**
120	- Personalaufwendungen	-26.101.500,00	626.550,00	-25.474.950,00
130	- Versorgungsaufwendungen	-236.000,00	0,00	-236.000,00
140	- Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	-16.121.850,00	2.101.881,00	-14.019.969,00
150	- Planmäßige Abschreibungen	-7.316.300,00	0,00	-7.316.300,00
160	- Transferaufwendungen	-35.270.850,00	-43.900,00	-35.314.750,00
170	- Sonstige ordentliche Aufwendungen	-3.050.650,00	58.650,00	-2.992.000,00
180	**= Ordentliche Aufwendungen (Zeilen 11 bis 16)**	**-88.097.150,00**	**2.743.181,00**	**-85.353.969,00**
190	= Ergebnis der laufenden Verwaltungstätigkeit	5.649.700,00	-4.066.419,00	1.583.281,00
200	+ Finanzerträge	639.400,00	0,00	639.400,00
210	- Zinsen und sonstige Finanzaufwendungen	-436.000,00	0,00	-436.000,00
220	= Finanzergebnis (Zeilen 17 und 18)	203.400,00	0,00	203.400,00
230	= Ordentliches Ergebnis (Saldo aus S3 und S4)	5.853.100,00	-4.066.419,00	1.786.681,00
240	+ Außerordentliche Erträge	1.000,00	0,00	1.000,00
250	- Außerordentliche Aufwendungen	-16.450,00	0,00	-16.450,00
260	= Außerordentliches Ergebnis (Zeilen 19 und 20)	-15.450,00	0,00	-15.450,00
270	**= Jahresergebnis (Saldo aus S5 und S6)**	**5.837.650,00**	**-4.066.419,00**	**1.771.231,00**

Stadtrat 31.08.2020

Anlage 4

Stadtrat
31.08.2020

TOP Ö 7

Finanzplan Stand 31.07.2020

Pos.	Name	Ansatz 2020	Veränderung	Nachtragshaushalt 2020
010	Steuern u. ähnliche Abgaben	56.817.600,00	-5.309.600,00	51.508.000,00
020	+ Zuwendungen und allgemeine Umlagen	20.353.200,00	0,00	20.353.200,00
030	+ Sonstige Transfereinzahlungen	0,00	0,00	0,00
040	+ Öffentlich-rechtliche Leistungsentgelte	6.839.250,00	0,00	6.839.250,00
050	+ Privatrechtliche Leistungsentgelte	2.372.450,00	0,00	2.372.450,00
060	+ Kostenerstattungen und Kostenumlagen	798.400,00	0,00	798.400,00
070	+ Sonstige Einzahlungen aus laufender	1.458.350,00	0,00	1.458.350,00
080	+ Zinsen und sonstige Finanzeinzahlungen	640.400,00	0,00	640.400,00
090	**= Einzahlungen a. lfd. Verwaltungstätigkeit**	**89.279.650,00**	**-5.309.600,00**	**83.970.050,00**
100	- Personalauszahlungen	-25.330.600,00	626.550,00	-24.704.050,00
110	- Versorgungsauszahlungen	-236.000,00	0,00	-236.000,00
120	- Auszahlungen f. Sach- und Dienstleistungen	-16.121.850,00	2.041.150,00	-14.080.700,00
130	- Transferauszahlungen	-35.270.850,00	-48.900,00	-35.319.750,00
140	- Sonstige Auszahlungen aus laufender	-2.830.550,00	93.650,00	-2.736.900,00
150	- Zinsen und sonstige Finanzauszahlungen	-436.000,00	0,00	-436.000,00
160	**= Auszahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit**	**-80.225.850,00**	**2.712.450,00**	**-77.513.400,00**
170	**= Saldo aus laufender Verwaltungstätigkeit**	**9.053.800,00**	**-2.597.150,00**	**6.456.650,00**
180	+ Einzahlungen aus Investitionszuwendungen	4.987.850,00	0,00	4.987.850,00
190	+ Einzahlungen aus Investitionsbeiträgen u.ä.	906.000,00	0,00	906.000,00
200	+ Einzahlungen aus der Veräußerung von	1.500.600,00	-1.500.000,00	600,00
210	+ Einzahlungen aus der Veräußerung von	0,00	0,00	0,00
220	+ Einzahlungen für sonstige Investitionstätigkeit	5.000,00	0,00	5.000,00
230	= Einzahlungen aus Investitionstätigkeit	7.399.450,00	-1.500.000,00	5.899.450,00
240	- Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und	-2.773.500,00	1.135.000,00	-1.638.500,00
250	- Auszahlungen für Baumaßnahmen	-18.940.500,00	2.710.000,00	-16.230.500,00
260	- Auszahlungen für Erwerb von beweglichem	-2.847.200,00	408.000,00	-2.439.200,00
270	- Auszahlungen für den Erwerb von Finanzvermögen	0,00	0,00	0,00
280	- Auszahlungen für Investitionsfördermaßnahmen	0,00	0,00	0,00
290	- Auszahlungen für sonstige Investitionstätigkeit	-3.128.600,00	80.000,00	-3.048.600,00
300	**= Auszahlungen aus Investitionstätigkeit**	**-27.689.800,00**	**4.333.000,00**	**-23.356.800,00**
310	= Saldo aus Investitionstätigkeit	-20.290.350,00	2.833.000,00	-17.457.350,00
320	= Finanzierungsmittelüberschuss/-fehlbetrag	-11.236.550,00	235.850,00	-11.000.700,00
330	+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	2.681.100,00	0,00	2.681.100,00
340	+ Einzahlungen aus der Kreditaufnahme	0,00	0,00	0,00
350	= Einzahlungen aus Finanzierungstätigkeit	2.681.100,00	0,00	2.681.100,00
360	- Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	-2.344.400,00	0,00	-2.344.400,00
370	- Auszahlungen für die Tilgung von den der Kredit	0,00	0,00	0,00
380	= Auszahlungen aus Finanzierungstätigkeit	-2.344.400,00	0,00	-2.344.400,00
390	= Saldo aus Finanzierungstätigkeit	336.700,00	0,00	336.700,00
400	= Finanzmittelüberschuss/-fehlbetrag	-10.899.850,00	235.850,00	-10.664.000,00

Stadtrat 24.08.2020

Anlage 5

Stadtrat
31.08.2020

TOP Ö 7

Anlage 6

Fürstenfeldbruck
Stadt · Land · Fluss

Nachtragshaushaltssatzung der Stadt Fürstenfeldbruck
(Landkreis Fürstenfeldbruck)
für das Haushaltsjahr 2020

Auf Grund des Art. 68 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 63 ff. der Gemeindeordnung erlässt die Stadt folgende Nachtragshaushaltssatzung:

§ 1

Der als Anlage beigefügte Haushaltsplan für das Haushaltsjahr 2020 wird hiermit festgesetzt; dadurch werden

	erhöht um €	vermindert um €	und damit der Gesamtbetrag des Haushaltsplans einschl. der Nachträge gegenüber bisher €	auf nunmehr € verändert
1. im Ergebnishaushalt				
der Gesamtbetrag der Erträge	0 €	6.809.600 €	94.387.250 €	87.577.650 €
der Gesamtbetrag der Aufwendungen	0 €	2.743.181 €	88.549.600 €	85.806.419 €
und der Saldo (Jahresergebnis)	0 €	4.066.419 €	5.837.650 €	1.771.231 €
2. im Finanzhaushalt				
a) aus laufender Verwaltungstätigkeit mit				
dem Gesamtbetrag der Einzahlungen von	0 €	5.309.600 €	89.279.650 €	83.970.050 €
dem Gesamtbetrag der Auszahlungen von	0 €	2.712.450 €	80.225.850 €	77.513.400 €
und einem Saldo von	0 €	2.597.150 €	9.053.800 €	6.456.650 €
b) aus Investitionstätigkeit mit				
dem Gesamtbetrag der Einzahlungen von	0 €	1.500.000 €	7.399.450 €	5.899.450 €
dem Gesamtbetrag der Auszahlungen von	0 €	4.333.000 €	27.689.800 €	23.356.800 €
und einem Saldo von	0 €	2.833.000 €	-20.290.350 €	-17.457.350 €
c) aus Finanzierungstätigkeit mit				
dem Gesamtbetrag der Einzahlungen von	0 €	0 €	2.681.100 €	2.681.100 €
dem Gesamtbetrag der Auszahlungen von	0 €	0 €	2.344.400 €	2.344.400 €
und einem Saldo von	0 €	0 €	336.700 €	336.700 €
d) und dem Saldo des Finanzhaushalts (Finanzmittelüberschus/-fehlbetrag) von	0 €	235.850 €	-10.899.850 €	-10.664.000 €

Stadtarchiv 31.08.2020

§ 2

Der Höchstbetrag der Kassenkredite zur rechtzeitigen Leistung von Auszahlungen nach dem Haushaltsplan wird von 9.000.000 € um 6.000.000 € erhöht und damit auf 15.000.000 € neu festgesetzt.

§ 3

Diese Nachtragshaushaltssatzung tritt mit dem 1. Januar 2020 in Kraft.

Fürstenfeldbruck, den ..... STADT FÜRSTENFELDBRUCK

Erich Raff
Oberbürgermeister

Nachrichtliche Angaben:
Der Gesamtbetrag der Kreditaufnahmen für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen bleibt unverändert bei 2.681.100 €.

Der Gesamtbetrag der Verpflichtungsermächtigungen zur Leistung von Auszahlungen für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen in künftigen Jahren bleibt unverändert bei 29.690.000 €.

Die Steuersätze für nachstehende Gemeindesteuern bleiben unverändert bei:

- Grundsteuer
  a) für die land- und forstwirtschaftlichen Betriebe (A) 310 v.H.
  b) für die Grundstücke (B) 350 v.H.
- Gewerbesteuer 380 v.H.

Stadtrat 31.08.2020

Stadtrat
31.08.2020