Sitzungsunterlagen

40. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

13.03.2024

Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente
Einladung öffentl. 5
Vorlagendokumente
TOP Ö 2 Genehmigung der öffentlichen Niederschrift
Vorlage_Genehmigung öff. Niederschrift_PBA 7
TOP Ö 3 Antrag auf Kiesabbau mit anschließender Rekultivierung
Vorlage mit Sitzungsdaten Ausschuss 3224/2024 9
1) Anlage Lageplan 3224/2024 17
2) Anlage Rekultivierung 3224/2024 19
TOP Ö 4 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 43/5 "AEZ Heimstättenstraße"
Vorlage mit Sitzungsdaten Ausschuss 3221/2024 21
1. Beschlussbuchauszug zu Vorl.-Nr. 2604-2021Grundsatzbeschluss AEZ Heimst.str. PBA 19.01.2022 3221/2024 27
2.1 KO_240212_AHF---Lageplan1000 3221/2024 29
2.2 KO_240212_AHF---BerechnungGFZ_Plan 3221/2024 31
2.3 KO_240212_AHF---Perspektiven3 3221/2024 33
2.4 KO_240212_AHF---GrundrissEG 3221/2024 35
2.5 KO_240212_AHF---Grundriss1OG+2OG 3221/2024 37
3. Auszug Rechtswirksamer FNP 3221/2024 39
4. Auszug Entwurf FNP Neuaufstellung 3221/2024 41
5. Auszug BBP Nr. 43 von 1968 3221/2024 43
6. Planumgriff AEZ + Heimstättenstraße_ (003) 3221/2024 45
TOP Ö 5 73. Änderung des Flächennutzungsplans "Konzentrationsflächen Windenergieanlagen (WEA)"; Aufstellungsbeschluss
Vorlage mit Sitzungsdaten Ausschuss 3215/2024 47
Anlage 1 Übersicht Konzentrationsflächen - 73. Änderung FNP 3215/2024 53
Anlage 3 Flächennutzungsplan Neuaufstellung 3215/2024 55
TOP Ö 6 Bebauungsplan Nr. W1 "Sondergebiet Windenergieanlagen (WEA) im westlichen Stadtgebiet"; Aufstellungsbeschluss
Vorlage mit Sitzungsdaten Ausschuss 3214/2024 57
Anlage 1 Übersicht Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. W1 3214/2024 65
Anlage 2 Geltungsbereich – Teilbereich A 3214/2024 67
Anlage 3 Geltungsbereich – Teilbereich B 3214/2024 69
Anlage 4 Geltungsbereich – Teilbereich C 3214/2024 71
Anlage 5 Flächennutzungsplan rechtswirksam 3214/2024 73
Anlage 6 Flächennutzungsplan Neuaufstellung 3214/2024 75

Stadt Fürstenfeldbruck Postfach 1645 82245 Fürstenfeldbruck

An die/ das/ den
Mitarbeiter/innen der Stadtverwaltung
Behindertenbeirat/ Seniorenbeirat/
Sportbeirat/ Stadtjugendrat/ Umweltbeirat/
Wirtschaftsbeirat
Stadtwerke Fürstenfeldbruck
Veranstaltungsforum Fürstenfeld
Vertreter der Presse

Bauamt
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, 28.02.2024

Einladung zur 40. öffentlichen und nichtöffentlichen Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lade ich Sie zu der am **Mittwoch, 13.03.2024, 18:00 Uhr**, im großen Sitzungssaal des Rathauses stattfindenden Sitzung **des Planungs- und Bauausschusses** ein.

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil:

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

2. Genehmigung der öffentlichen Niederschrift

3. Antrag auf Kiesabbau mit anschließender Rekultivierung

4. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 43/5 "AEZ Heimstättenstraße"

5. 73. Änderung des Flächennutzungsplans "Konzentrationsflächen Windenergieanlagen (WEA)"; Aufstellungsbeschluss

6. Bebauungsplan Nr. W1 "Sondergebiet Windenergieanlagen (WEA) im westlichen Stadtgebiet"; Aufstellungsbeschluss

7. Verschiedenes

Nichtöffentlicher Teil:

1. Verschiedenes

Freundliche Grüße

Christian Stangl
2. Bürgermeister

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

40. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.	Genehmigung der öffentlichen Niederschrift gem. Art. 54 Abs. 2 GO i. V. m. § 38 GeschO			
TOP - Nr.	**Ö 2**	Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:	1-0241/	Erstelldatum	28.02.2024	
Verfasser	Schmid, Ramona	Zuständiges Amt	Amt 4	
Sachgebiet	Amt 4	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2. Bgm.:		
Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	**Planungs- und Bauausschuss**	**Entscheidung**	**13.03.2024**	**Ö**

Gemäß Artikel 54 Absatz 2 2. Halbsatz der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) sowie § 38 der Geschäftsordnung für den Stadtrat Fürstenfeldbruck sind die Niederschriften von Sitzungen städtischer Gremien vom jeweiligen Ausschuss bzw. Stadtrat zu genehmigen. Dies erfolgt in offener Abstimmung mit der Mehrheit der Abstimmenden (Artikel 51 Abs. 1 GO).

Der Planungs- und Bauausschuss beschließt die Genehmigung der Niederschrift der **39. öffentlichen Sitzung des Planungs- und Bauausschusses vom 22.02.2024.**

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 3224/2024

40. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.	Antrag auf Kiesabbau mit anschließender Rekultivierung			
TOP - Nr.		Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:		Erstelldatum	06.02.2024	
Verfasser	Schlemmer, Stefani	Zuständiges Amt	Amt 4 Amt 3	
Sachgebiet	42 Bauverwaltung	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2./ 3. Bgm:		
Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss	Entscheidung	13.03.2024	Ö

Anlagen:	1) Lageplan 2) Rekultivierung

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird erteilt.

Referent/in	Britzelmair / CSU		Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
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				€	

Sachvortrag:

Die Antragstellerin betreibt auf den FlNrn. 1029, 1029/1 und 1028/1, Gemarkung Maching bereits einen Kiesabbau mit anschließender Wiederverfüllung welcher als privilegiertes Vorhaben im Sinne § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB vom Landratsamt Fürstenfeldbruck genehmigt wurde.

Jetzt beantragt die Antragstellerin einen weiteren Kiesabbau auf der westlich gelegenen Fläche (FlNr. 1033/1 Gemarkung Malching) der schon bestehenden und genehmigten Kiesgrube.

In diesem Zuge soll auch ein Teil des öffentlichen Feld- und Waldweges (Teilfläche der FlNr. 1032) abgebaut werden. Hierzu wurde eine Vereinbarung mit der Stadt Fürstenfeldbruck geschlossen, welche regelt, dass der Feldweg zu Beginn der Abbautätigkeiten abgebaut wird und spätestens 5 Jahre nach Abbaubeginn auf Kosten der Antragstellerin in seiner ursprünglichen Form wiederhergestellt wird.

Die Abbaufläche befindet sich ca. 590 m südöstlich von Lindach und ca. 400 m westlich des Gewerbegebiets Hasenheide.

Im Zusammenhang mit dem direkt angrenzenden Kiesabbau liegen langfristige Messungen des Grundwasserstands aus den Grundwassermessstellen vor.

Des Weiteren wurde eine hydrogeologische Standortbeurteilung erstellt. Gemäß dieser hydrogeologischen Beurteilung ist der höchste zu erwartende Grundwasserstand bei 516,9 m. ü. NN im Südwesten und 516,3 m. ü. NN im Nordosten zu erwarten.

Gemäß dem Leitfaden zur Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauen ist beim Trockenabbau zu dem höchsten zu erwartenden Grundwasserstand ein Zuschlag von 1,5 m zu rechnen. Dementsprechend soll ein Kiesabbau bis ca. 518,4 m. ü. NN im Südwesten und 517,8 m. ü. NN im Nordwesten erfolgen. Demnach liegt die durchschnittliche abzubauende Kiesmächtigkeit bei ca. 5,2 m.

Im Umkreis der Kiesgrube befinden sich zwei Trinkwasserschutzgebiete:

- Maisach, ca. 900 m nordwestlich
- Fürstenfeldbruck, ca. 3,3 km südwestlich

Entsprechend den ermittelten Grundwasserfließrichtungen liegt die geplante Kiesgrube jedoch in keinem Zustrombereich.

Des Weiteren liegt die geplante Kiesgrube außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete und Hochwassergefahrenflächen.

Eine detaillierte Überprüfung der Wasserwirtschaftlichen Situation inklusive eventueller Auflagenempfehlungen obliegt dem Landratsamt Fürstenfeldbruck unter Beteiligung des Wasserwirtschaftsamt München, weshalb eine Fachstellenanhörung der Stadt an das Wasserwirtschaftsamt nicht zusätzlich erfolgt.

Der Abbau vollzieht sich aufgrund der geringen Größe der Abbaufläche, sowie der Notwendigkeit, eine ausreichend dimensionierte Betriebsfläche sowie Lagerfläche vorzuhalten, in zwei Abbauabschnitten von Ost nach West (siehe Anlage 1).

Der Abbauabschnitt 1 soll 6 Jahre nach Abbaubeginn abgeschlossen werden. Der Abbauabschnitt 2 soll 4 Jahre nach Abbauende des Abbauabschnitts 1 abgeschlossen sein.

Für den Abbau und die Verfüllung ist insgesamt ein Zeitraum von ca. 10 Jahren vorgesehen.

Die Zufahrt zur Abbaufläche erfolgt über die bereits bestehende Zufahrt von der Staatsstraße 2054 über die östlich gelegene Kiesgrube.

Als Sozialeinrichtung sowie zur Verwiegung der LKW wird die bereits für den östlich genehmigten Kiesabbau genehmigte Waage sowie der Büro- und Werkstattcontainer auf der Fl. Nr. 1029/1 Gemarkung Malching genutzt.

Der Mutterboden und der Abraum werden getrennt voneinander als seitliche Erdwälle am Rand des Abbaufeldes bis zur Wiederverwendung als Rekultivierungsmaterial in Form eines Erdwalls zwischengelagert.

Das Kiesmaterial wird mittels Radlader gewonnen und auf LKW verladen. Sowohl der Zufahrtsbereich als auch die Staatsstraße werden je nach Bedarf bei Verschmutzungen gereinigt.

In der Kiesgrube soll eine Verfüllung mit Material bis zu Zuordnungswerten Z. 1.1 gemäß Leitfaden zur Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauen erfolgen. Hierzu ist geplant den Standort von der Verfüll Kategorie T-A in die Verfüll Kategorie T-B aufzuwerten. Die Verfüllung soll bis auf die Höhe des ehemaligen Ursprungsgeländes erfolgen.

Entsprechend den „Anforderungen an die Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen“ ist die Verfüllung mit örtlich anfallendem Abraum und unverwertbaren Lagerstättenanteilen, unbedenklichem Bodenaushub, rein mineralischem, vorsortiertem Bauschutt sowie vorsortiertem, gereinigtem Gleisschotter bis zu einem Zuordnungswert Z1.1 zulässig, sobald auf die Grubensohle, bei einer Abbaumächtigkeit von < 15 m eine 1 m mächtige technische Sorptionsschicht eingebaut wird.

Die Verfüllung mit den zulässigen Materialien bis zu Zuordnungswerten von Z.1.1 erfolgt erst nach Freigabe des jeweiligen Abschnitts durch den Fremdüberwacher und die Genehmigungsbehörde (= Landratsamt Fürstenfeldbruck).

Die Verfüllung der Grube soll ebenfalls in zwei Verfüllabschnitten erfolgen. Verfüllabschnitt 1 soll spätestens 8 Jahre nach Abbaubeginn des Abbauabschnitts 1 fertiggestellt werden. Verfüllabschnitt 2 soll spätestens 2 Jahre nach Abbauende des Abbauabschnitts 2 fertiggestellt werden.

Das Verfüllvolumen an Fremdmaterial beträgt insgesamt ca. 129.090 cbm.

Für das angelieferte Material (Bodenaushub, Bauschutt, Gleisschotter) wird die Unbedenklichkeit des Materials durch die im Übernahmeschein gemachten Angaben nachgewiesen sowie die Mengen erfasst.

Durch geschultes Fachpersonal wird eine organoleptische Prüfung (Sicht- und Geruchskontrolle) durchgeführt und dies mit den Angaben im Übernahmeschein vergli-

chen. Bestehen Zweifel hinsichtlich der Zulässigkeit des Materials oder sind die Angaben im Übernahmeschein nicht plausibel, so wird das Material zurückgewiesen. Sollten Auffälligkeiten bemerkt werden (Z.B. Farbe, Geruch) wird eine Kontrollanalytik durchgeführt und das Material bis zur Klärung gesondert zwischengelagert.

Bei nicht zugelassenem Verfüllmaterial wird das Verfüllgut vollständig entfernt und einer fachgerechten Verwertung / Entsorgung zugeführt. Maximal ein Drittel der jährlichen Verfüllmenge wird gemäß Eckpunktepapier aus rein mineralischem vorsortiertem Bauschutt und Gleisschotter bestehen.

Die Verfüllung der Grube erfolgt entsprechend den im Eckpunktepapier zur Verfüllung von Kiesgruben und Steinbrüchen aufgegliederten Anforderungen in Form der Eigen- und Fremdüberwachung.

Um die Staubimmissionen auf ein Minimum zu reduzieren wird die Fahrgeschwindigkeit innerhalb der Kiesgrube mittels Beschilderung auf 10 Km/h begrenzt. Bei langanhaltender Trockenheit besteht die Möglichkeit die Zufahrtswege zu befeuchten. Verschmutzungen auf der Staatsstraße werden bei Bedarf mittels Kehrmaschine beseitigt.

Der Betrieb der Kiesgrube ist auftragsabhängig. Es wird derzeit davon ausgegangen, dass bei Vollauslastung der Kiesgrube von ca. 50 LKW Ein- und Ausfahrten pro Tag auszugehen ist.

Die Antragstellerin hat im Zuge der Antragstellung eine Lärmprognose erstellt. In der Lärmprognose wurde der mit dem Kiesabbau in Zusammenhang stehende Anlagenbetrieb betrachtet. Das Gutachten zeigt, dass die Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten deutlich unterschritten werden.

Im Vorhabenbereich befindet sich ein nachqualifiziertes Bodendenkmal (D-1-7833-0153), das als Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung, u.a. der mittleren Bronzezeit" beschrieben wird (BayernAtlas). Hierfür liegt eine Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis der Stadt Fürstenfeldbruck vom 18.12.2023 für Archäologische Untersuchungen vor.

Im Vorhabenbereich befinden sich keine Ausgleichs- und Ersatzflächen, keine Ökokontoflächen und kein Landschaftsschutzgebiet. Im Bereich der geplanten Kiesgrube selbst und im nahen Umfeld befinden sich auch keine amtlich kartierten Biotope.

Während des Abbaus und der Rekultivierung werden Einträge von Schadstoffen nach den anerkannten Regeln der Technik vermieden. Der Oberboden wird schichtweise schonend abgetragen und bis zu seiner Wiederverwendung auf den Grenzabstandsflächen ordnungsgemäß gelagert. Bodenmieten werden zwischenzeitlich begrünt. Einer Bodenverdichtung wird entgegengewirkt, indem z.B. Erdarbeiten nur bei geeigneten Witterungsverhältnissen erfolgen.

Insgesamt verursacht das geplante Vorhaben einen Kompensationsbedarf von 25.603 Wertpunkten. Der Beeinträchtigungsfaktor für die Abbau- und Lagerflächen orientiert sich am Wert des Ausgangszustandes.

Die Erfüllung des Kompensationsbedarfs erfolgt komplett auf dem Abbaugelände.

Anhand der Planungsgrundlagen hat die Antragstellerin folgende Zielsetzung formuliert:

- Wiederherstellung des Landschaftsbildes durch Rekultivierung nach Abschluss des Vorhabens und Schutz des südlich angrenzenden Waldes
- Entwicklung eines Waldmantels als Habitat für Kleinsäugetiere, Gehölzbrüter und als Lebensraumbestandteil von Offenlandvögeln (z.B. Sitzwarten, Nahrungshabitat)
- Entwicklung krautiger Säume als Habitat für Insekten und Kleinsäugetiere (positive trophische Wirkungen auch auf höhere Ebenen v.a. Vögel), welche auch als Niststandort für Wiesen- und Feldbrüter attraktiv sind

Das Landschaftsbild wird im Anschluss an das Vorhaben wiederhergestellt werden, indem die entsprechende Fläche aufgefüllt und als Ackerfläche rekultiviert wird. Dies ist auch im Sinne agrarstruktureller Belange, worunter die Sicherung von Flächen zur Nahrungsmittelproduktion fallt. Hinzu kommt der Erhalt und die Weiterentwicklung des Waldtraufs mit seiner artenreichen Baum- und Strauchschicht. Bisher reicht der Ackerschlag bis an den Wald heran, ohne wertvollen abgestuften Übergang. Was nicht nur das Fehlen charakteristischer Pflanzenarten bedingt, sondern aufgrund mangelnder Nahrungsressourcen auch eine Belastung für das faunistische Nahrungsnetz darstellt. Daher soll als Eingriffsausgleich ein Waldmantel mit einem angrenzenden artenreichen Waldsaum entwickelt werden.

Ziel ist nicht nur die Wiederherstellung der landwirtschaftlichen Nutzfläche, sondern eine gezielte Aufwertung des Umfeldes insbesondere für Arten, die durch die aktuellen, produktionstechnisch bedingten Umstände in der Agrarwirtschaft bedroht sind. So bietet der Ausgleich verschiedenen Tierarten Nahrung und Habitat, und erweitert gleichzeitig die Gebietskulisse um weitere Landschaftselemente (Waldmantel mit Saumstruktur). Nach Abschluss des Kiesabbaus und der Anlage des Ausgleichs wird die Fläche eine höhere Wertigkeit aufweisen als vor dem Eingriff.

Im Vorhabenbereich werden Ausgleichsmaßnahmen mit einem Kompensationsumfang von insgesamt 26.667 Wertpunkten umgesetzt.

Aus städtebaulicher Sicht werden keine Bedenken erhoben. Das Vorhaben entspricht in Umfang, Art und Umsetzungszielen den städtebaulichen Rahmenbedingungen. Die dargestellten, prognostizierten Zeiträume und die Rekultivierung sind aus Sicht der Stadtplanung ohne negative Auswirkung.

Die beantragte Fläche befindet sich im Vorranggebiet zur Gewinnung von Bodenschätzen VR 605 des Regionalplanes. Die Regionalplanung weist als Nachfolgenutzungstyp für das Vorranggebiet VR 605 landwirtschaftliche Nutzung mit Kleinstrukturen aus. Die Rekultivierungsmaßnahmen entsprechen den Vorgaben des Regionalplanes.

In der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes „Konzentrationsfläche für Kiesabbau und Grünzug im Brucker Norden und Westen“ ist für den beantragten Bereich eine Konzentrationsfläche für den Kiesabbau ausgewiesen.

Das Vorhaben befindet sich weder innerhalb des Geltungsbereiches eines rechtskräftigen Bebauungsplanes noch innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB und ist demnach nach § 35 BauGB zu beurteilen.

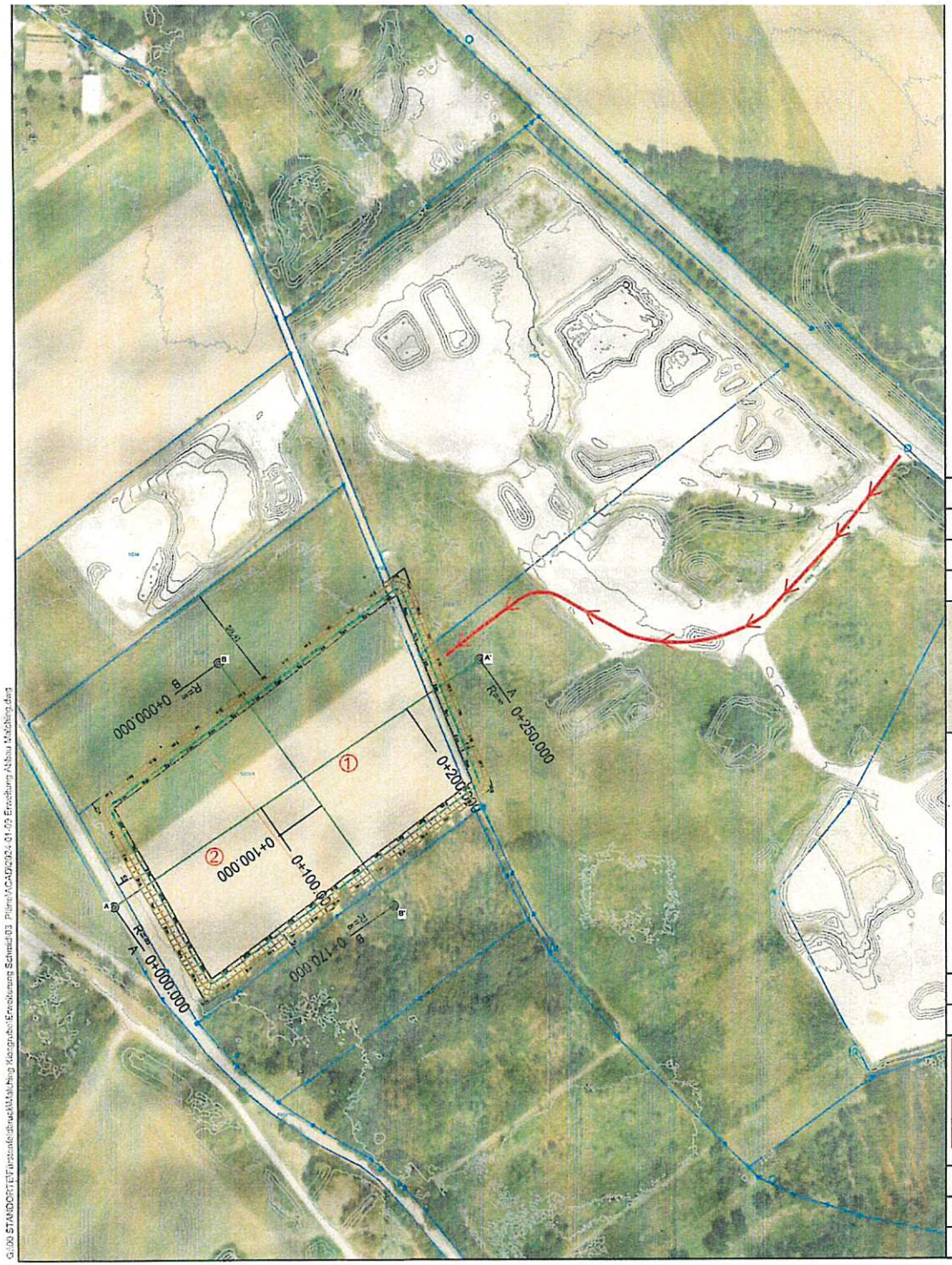
Das beantragte Vorhaben ist nach § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB als privilegierte Nutzung der Rohstoffgewinnung (Kies) im Außenbereich zu werten.

Die Erschließung ist gesichert.

Fazit:
Das Vorhaben ist städtebaulich und planungsrechtlich zulässig.

Die Verwaltung kommt daher zu dem auf Seite 1 formulierten Beschlussvorschlag

1) Anlage



Legende

- Flurstücksgrenze
- 322 — Flurstücksnummer
- Abbaugrenze
- Gelände Bestand
- Zufahrt

N

Index	Änderung	Datum	Bearbeiter
c			
b			
a			

Antrag auf Kiesabbau mit anschließender Rekultivierung auf Flur-Nr. 1033/1, 1032 Tlf., 1029 Tlf. und 1029/1 Tlf., Gemarkung Malching

Lageplan - Zufahrt

Maßstab:	1 : 2.500		
Stand:	08.01.2024	gezeichnet: 08.01.2024 sp	
Datum:		Datum:	
Koordinatensystem:	ETRS 89 / UTM 32N		
Zeichnung:			
Geobasisdaten:	@ Bayerische Vermessungsverwaltung 2023		

2 Anlage TOP Ö 3



Legende

Rekultivierung

- A11 Intensiv bewirtschafte Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation
- K131 Artenreiche Säume und Staudenfluren frischer bis mäßig trockener Standorte
- ReKu gemäß bestehendem Plan
- V331 Wirtschaftsweg, unbefestigt, nicht bewachsen
- W12 Waldmäntel frischer bis mäßig trockener Standorte

- Umring Abbau
- Umring Zufahrt

Streifenbreite

- 10 Meter
- 11 Meter

LANDRATSAMT Fürstenfeldbruck 23. JAN. 2024 Bauamt

- Bäume (gebietsheimische Arten gemäß LBP)
- Sträucher (gebietsheimische Arten gemäß LBP)

Die Darstellung der Pflanzungen (Bäume und Sträucher) sind lediglich als Vorschlag zu verstehen. Die tatsächliche Anzahl und Position richtet sich nach den konkreten Bedingungen vor Ort (dies gilt insbesondere für die Sträucher). Es soll ein möglichst diverser, naturnaher Zustand ohne Pflanzgitter angestrebt werden.

Index	Änderung	Datum	Bearbeiter
c			
b			
a			

Antrag auf Kiesabbau mit anschließender Rekultivierung auf Flur-Nr. 1033/1, 1032 Tlf., 1029 Tlf. und 1029/1 Tlf., Gemarkung Malching

Rekultivierungsplan

Maßstab:	1:1.000		
Stand:	11.01.2024	gezeichnet:	11.01.2024 ahe
Koordinatensystem:	ETRS 89 / UTM 32N		
Zeichnung:			
Geobasisdaten:			

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 3221/2024

40. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 43/5 "AEZ Heimstättenstraße"; Aufstellungsbeschluss		
TOP - Nr.		Vorlagenstatus	öffentlich
AZ:	Ko	Erstelldatum	02.02.2024
Verfasser	Korbus, Luzie Marie	Zuständiges Amt	Amt 4 Amt 3
Sachgebiet	41 Stadtplanung, Bauleitplanung, Verkehrsplanung	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2./ 3. Bgm:	

Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	**Planungs- und Bauausschuss**	**Vorberatung**	**13.03.2024**	**Ö**
2	Stadtrat	Entscheidung	19.03.2024	Ö

1. Anlagen:	1. Beschlussbuchauszug PBA vom 19.01.2022 2. Planungskonzept 3. Auszug rechtswirksamer FNP von 1983 4. Auszug Entwurf zur FNP Neuaufstellung von 2008 5. Auszug Bebauungsplan Nr. 43 von 1968 6. Lageplan mit Planumgriff

Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat:

1. Für das in beiliegendem Lageplan (Anlage 6) bezeichnete Gebiet wird der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 43/5 „AEZ Heimstättenstraße“ aufgestellt. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, einen Fachbeirat einzuberufen und im Anschluss einen Bebauungsplan-Vorentwurf dem Planungs- und Bauausschuss zur Beschlussfassung vorzulegen.

Referent/in	Britzelmair / CSU		Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
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			€	

Sachvortrag:

I. Sachstand

Der Eigentümer des AEZ Einkaufsmarktes an der Heimstättenstraße (Fl.Nr. 867 und 866/1) möchte den bestehenden Einkaufsmarkt durch einen größeren ersetzen. Die bestehende Tankstelle auf Fl.Nr. 866/1 soll dabei aufgegeben werden.
Nach Aussage des Eigentümers ist der derzeitige Einkaufsmarkt (Lebensmittelvollsortimenter) aufgrund der vergleichsweisen geringen Größe (Geschossfläche ca. 1.200 m²) dauerhaft nicht mehr überlebensfähig.
Die Stadtverwaltung ist diesbezüglich schon länger in Gesprächen mit dem Investor. In der Sitzung des Planungs- und Bauausschusses vom 19.01.2022 wurde für das Areal des AEZ-Einkaufsmarktes an der Heimstättenstraße die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen, „sofern die in der Sitzungsvorlage aufgezeigten Planungsvorgaben und die Anregungen aus der Sitzung berücksichtigt werden“ (siehe Anlage 1). In weiteren Planungsschritten wurde das damalige Nutzungskonzept inhaltlich sowie gestalterisch im Austausch mit dem Bauamt weiter ausgearbeitet.
Nun wurde mit dem Schreiben vom 12.02.2024 von der AIV Amper Immobilienverwaltung GmbH als Vorhabenträger der Antrag auf Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt.

Das aktuelle Planungskonzept sieht folgendes Vorhaben vor (siehe Anlage 2):

Das neue AEZ umfasst **drei Geschosse** mit
- Parken, Café, Läden und Anlieferung im EG,
- Einkaufmarkt (Gesamtverkaufsfläche ca. 2.260 m²) und Lager im 1. OG
- sowie Lager, Technik und Büro-/Sozialräumen im 2. OG.

Die **GF (**Hauptanlage inkl. Parken im EG) beträgt **insgesamt ca. 8.105 m²**.

Aufgrund der Anforderungen an Parkgaragen und deren Statik ist das EG in Massivbauweise geplant, die oberen beiden Geschosse sollen in Holzbauweise ausgeführt werden.

Der Baukörper greift zur Heimstättenstraße die von Norden und Süden kommenden Gebäudefluchten auf und bildet durch einen Gebäudeversatz im Eckbereich zur Falkenstraße einen platzartigen Vorbereich aus, in welchem sich auch der Hauptzugang befindet.
Rückwärtig grenzt das Gebäude an eine erdgeschossige Wohnbebauung an. Damit der Blick der Bewohner nicht auf eine 8 m hoch aufragende Betonwand fällt, wird das Gebäude in diesem Bereich 2-stufig schräg abgestuft. Die Abschrägung dieser Außenwände um 45° ermöglicht eine Begrünung der Fassade und des Dachs. Zusätzlich finden sich auf beiden Ebenen verteilt jeweils sechs Pflanztröge mit kleineren Laubbäumen.

Erdgeschoss (EG)

Der Hauptzugang für den Einkaufsmarkt im 1. OG ist über die Heimstättenstraße mit zwei Eingängen geplant. Der zentrale Eingangsbereich führt zu den ebenerdigen Kunden- und Mitarbeiterparkplätzen (Parkgarage ~ 2.310 m²) sowie zur Treppe, dem Rollsteig zum Einkaufsmarkt und den Aufzügen.
Weiterhin ist an der Ecke Falkenstraße/ Heimstättenstraße ein Café mit Außenbestuhlung über Eck vorgesehen (Größe ~ 240 m²). Entlang der Falkenstraße ist unmittelbar anschließend ein Laden (~ 100 m²) geplant. Im Weiteren folgt in dieser Straße die Anlieferungszone sowie die Müllsammelstelle. Entlang der Heimstättenstraße

befindet sich rechts des Haupteingangs ein weiterer Zugang für einen Dienstleister bzw. Imbiss (~ 45 m²). Den Abschluss des Gebäudes bildet der durch ein Tor abschließbare Ein- und Ausfahrtsbereich zu den Parkplätzen für Besucher und Mitarbeitende. Hier werden auch zwei außenliegende Stellplätze mit E-Lade-Säulen angeboten, die somit auch außerhalb der Ladenschlusszeiten zugänglich und nutzbar sind. Insgesamt stehen im Erdgeschoss des Gebäudes 78 Stellplätze zur Verfügung. Für Fahrräder sind in der Parkgarage 21 Fahrrad-SP und 5 SP für Lastenräder vorgesehen. Im Außenbereich sollen 30 SP für Fahrräder entstehen. Auf das ursprünglich geplante Untergeschoss mit Tiefgarage und Getränkemarkt wird verzichtet. Insgesamt umfasst das Erdgeschoss eine **Geschossfläche (GF)** von **3.592,57 m²**.

1. Obergeschoss (1. OG)
Das erste Obergeschoss erstreckt sich über die Fläche des Erdgeschosses und beherbergt vollflächig einen Lebensmittelvollsortimenter (~ 1.850 m²) mit Getränkemarkt (~ 410 m²) und zugehörigem Lager. Lediglich über dem oben beschriebenen zentralen Eingangsbereich ragt es über und sorgt hier für dessen Überdachung. Im ersten Obergeschoss wird eine **GF** von **3.499,03 m²** erreicht.

2. Obergeschoss (2. OG)
Das zweite Obergeschoss tritt in seiner Dimension zurück und bildet lediglich entlang der Falkenstraße und über dem Café an der Heimstättenstraße eine über drei Geschosse führende Wand mit insgesamt 14,51 m Höhe. Im zweiten Obergeschoss entsteht so eine **GF** von **1.013,47 m²**. Hier sind untergeordnete Nutzungen untergebracht. Die unbebaute Fläche über dem ersten Geschoss wird begrünt und zusätzlich zur alternativen Energiegewinnung genutzt, wie auch das Dach über dem 2. OG. Die Fassaden entlang der Falken- und Heimstättenstraße sind großflächig verglast und mit Holzlamellen in unterschiedlichen Abständen versehen. Die Fassaden zu den Wohngebieten sind geschlossen gehalten bzw. zu den eingeschossigen Bungalows hin abgeschrägt und begrünt.

Im Hinblick auf die Prüfaufträge aus der o. g. PBA-Sitzung ist folgendes festzustellen:

zu 1.) Prüfung, das Gebäude größtenteils als Holzbau auszuführen und auf den Dachflächen eine Photovoltaikanlage anzubringen

- *Eine Holzbauweise wurde geprüft und ist, wie oben aufgeführt, ab dem 1. OG vorgesehen.*
- *Die begrünten Dachflächen werden, wie oben aufgeführt, zusätzlich zur alternativen Energiegewinnung genutzt. Darüber hinaus hat sich der Vorhabenträger in einem städtebaulichen Vertrag verpflichtet, ein bilanziell klimaneutrales Gebäude zu errichten.*

zu 2.) Prüfung einer ergänzenden Wohnbebauung, insbesondere im nördlichen Bereich

- *Eine ergänzende Wohnbebauung wurde geprüft, jedoch aufgrund des Verzichts auf das ursprünglich geplante Untergeschoss und der damit verbundenen Unterbringung des Parkens im Erdgeschoss aus Platzgründen sowie zur Vermeidung von Nutzungskonflikten nicht weiterverfolgt.*

zu 3.) Reduzierung der Überschreitung der bisherigen Gebäudeflucht zur Heimstättenstraße

- *Dies ist erfolgt; der Baukörper wurde gegenüber der ursprünglichen Planung nach Westen zurückversetzt und ragt damit im nördlichen Bereich nur noch geringfügig über die vorhandene Straßenflucht.*

zu 4.) Vergrößerung des platzartigen Vorbereichs vor dem Café

- *Aus Platzgründen konnte der Vorbereich vor dem Café nicht weiter vergrößert werden.*
- *Der Vorbereich wurde nach Süden verlagert und orientiert sich nunmehr weniger zum angedachten Platz in Richtung Alpenstraße, als zur Heimstättenstraße hin. Der Vorhabenträger hat sich jedoch in einem städtebaulichen Vertrag grundsätzlich dazu bereit erklärt, sich an den Kosten zur platzartigen Umgestaltung der östlich angrenzenden Straßen und Plätze zu beteiligen.*

II. Planungsrechtliche Situation

Sowohl der rechtswirksame Flächennutzungsplan von 1983 als auch der nichtwirksame Entwurf zur Flächennutzungsplan Neuaufstellung von 2008 stellt im vorliegenden Geltungsbereich für den westlichen Teil ein Sondergebiet dar, für die übrigen Bereiche Wohnbauflächen bzw. örtliche Verkehrsstraßen (siehe Anlage 3 und 4).

Für das Gebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 43 aus dem Jahr 1968 (siehe Anlage 5). Dieser setzt verteilt auf zwei Bauräume für das Grundstück Fl.Nr. 867 (ca. 3.535 m²), auf welchem sich der bestehende Einkaufsmarkt befindet, ein Sondergebiet „Ladengebiet“ (SO) mit einer GRZ von 0,3 sowie einer GFZ von 0,75 fest. Das nördlich angrenzende Grundstück mit der Fl.Nr. 866/1 (ca. 1.070 m²), ist als Mischgebiet (MI) mit einer zwingend dreigeschossigen Bebauung und einer GRZ von 0,3 sowie einer GFZ von 0,80 festgesetzt. Zusammen ermöglicht der Bebauungsplan eine Geschossfläche von ca. 3.500 m².
Das Gesamtmaß der geplanten baulichen Nutzung mit einer gesamt GF (Hauptanlage) von ca. 8.105,07 m² liegt somit ca. 4.605 m² über dem, was der bisherige Bebauungsplan für den Bereich ermöglicht. Dennoch beträgt die ermittelte GFZ des neuen AEZ 1,76 und bleibt dabei deutlich unter der gemäß BauNVO §17 (Gewerbegebiet/ Sondergebiet)) zulässigen GFZ von 2,40.
Darüber hinaus wird das geplante Einkaufszentrum, wie oben bereits beschrieben, in Form eines Baukörpers auf das nördliche Mischgebiet ausgeweitet, so dass insgesamt die Änderung des Bebauungsplanes als erforderlich erachtet wird.

III. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Der sich in dem Plangebiet befindliche, bisherige Einkaufsmarkt hat als Lebensmittelvollsortimenter eine wichtige Nahversorgungsfunktion für den Brucker Westen im Bereich zwischen Landsberger Straße und dem Einkaufszentrum am S-Bahnhof Buchenau. Der Entfall der Tankstelle sowie das geplante Café und die kleinen Ladengeschäfte im Erdgeschoss führen zu einer städtebaulichen Aufwertung des Quartiers. Dazu trägt auch die geplante Umgestaltung des öffentlichen Raums über die Heimstättenstraße hinweg bei.

Darüber hinaus wird das geplante Einkaufszentrum in Form eines Baukörpers auf das nördliche Mischgebiet ausgeweitet, so dass insgesamt die Änderung des Bebauungsplanes für erforderlich erachtet wird.

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist es daher erforderlich, den bestehenden Bebauungsplan zu ändern und einen Bebauungsplan aufzustellen.

IV. Umgriff des Bebauungsplanes

Planumgriff

Der Geltungsbereich (siehe Anlage 6) umfasst die Flurstücke 867 und 866/1 Gemarkung Fürstenfeldbruck in Gänze. Das Plangebiet wird folgendermaßen begrenzt:

1. Im Norden durch die Wohnbebauung der Heimstättenstraße;
2. Im Osten durch die Heimstättenstraße;
3. Im Süden durch die Falkenstraße;
4. Im Westen durch die Wohnbebauung der Jägerstraße.

Insgesamt umfasst der Geltungsbereich eine Fläche von ca. 0,46 ha.

Eigentumsverhältnisse

Die im Planungsgebiet befindlichen Flächen befinden sich in privatem Eigentum.

V. Verfahren

Für den Bebauungsplan wird ein Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) vorgeschlagen. Die Voraussetzungen hinsichtlich zulässiger Grundfläche des Bebauungsplanes und die Einordnung des Bebauungsplanes als Maßnahme der Innenentwicklung wurden geprüft und sind gegeben. Darüber hinaus wird davon ausgegangen, dass das Vorhaben keine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) erfordert. Zwar ist der Schwellenwert für Einkaufszentren gemäß Anlage 1 Nr. 18.6 i.V. mit Nr. 18.8 zum UVPG von 5.000 m² Geschossfläche überschritten, was eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erfordert. Es wird jedoch seitens der Verwaltung nach einer überschlägigen Prüfung der in Anlage 3 zum UVPG aufgeführten Kriterien davon ausgegangen, dass durch das Vorhaben keine UVP-Pflicht besteht, insbesondere aufgrund der nahezu vollständigen Versiegelung des Planungsgebiets. Eine parallele Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich, die Anpassung erfolgt im Wege der Berichtigung.

Die nächsten Planungsschritte sehen die Einberufung eines Fachbeirats vor, um das Planungskonzept gemeinsam mit allen Beteiligten weiter zu schärfen. Im Anschluss wird dem Planungs- und Bauausschuss ein Bebauungsplan-Vorentwurf zur Beschlussfassung vorgelegt.

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

TOP Ö 4

H. Reitze
R4

Auszug
aus der Niederschrift über die
20. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses
vom 19.01.2022

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

Beratungspunkt (öffentlich):

TOP 3	**AEZ Heimstättenstraße – Planungsüberlegungen; Bericht; Grundsatzbeschluss**

Sachvortrag:

Der Sachvortrag Nr. 2604/2021 (Planungsunterlagen Büro BZ Büchl von 07/2021 (Lageplan EG, 1. OG, Ansicht Ost); Lageplan Planungsgebiet mit Luftbild; Lageplan mit BBP Nr. 43) vom 01.12.2021 dient dem Gremium als Diskussionsgrundlage.

27

Herr 2. Bgm. Stangl betont, dass es wichtig ist, dass in diesem Quartier das Nahversorgungszentrum nach wie vor gesichert ist. Ebenso sieht er das geplante Café als eine Bereicherung der Struktur an diesem Ort.

Herr Dachsel stellt das Bauvorhaben vor.

Herr StR Lohde stellt fest, dass bei Erhalt dieses Vollsortiments weiterhin eine Versorgung für das komplette Quartier möglich ist und durch die kurzen Wege der Verkehr minimiert wird. Durch eine Bauleitplanung kann auf das Bauvorhaben besser eingegangen und die Fläche effektiver genutzt werden und die Aufenthaltsqualität wird deutlich verbessert. Im Vorfeld sollte auch an die E-Ladesäulen und Dachphotovoltaik gedacht werden.

Herr StR Höfelsauer ist erfreut, dass der Bauwerber diese Pläne angreift, da er einer der wichtigsten Nahversorger in diesem Gebiet ist. Ebenso würde er eine Tiefgarage bevorzugen.

Auch für **Herrn StR Brückner** ist die Lage optimal für eine fußläufige Nahversorgung für die Umgebung und er sieht die Platzgestaltung als positiv. Weiterhin würde er ein klimaneutrales Bauen mit Holzbau, Photovoltaik oder Dachbegrünung befürworten. Als Manko sieht er allerdings die Gebäudeflucht, da die Fassade nur 3 m vom Gehsteig entfernt ist. Sollte der Markt im EG zu klein werden, bestünde seines Erachtens auch die Möglichkeit, diesen im 1. OG weiterzuführen, d.h. für ihn wäre eine 2-geschossige Anlage vorstellbar. Allerdings ist Herrn Brückner der Abstand mit 3 m zu den Nachbargrundstücken im Westen zu gering. Weiterhin sieht er die LKW-Anlieferung von der Falkenstr. her als problematisch, da die Rangierflächen der LKW's auf der öffentlichen

Verkehrsfläche sind. Dies bedeutet, dass die Sichtverhältnisse an dieser Stelle schwierig sind, da die TG-Ausfahrt in der Kurve liegt. Als Ergänzung für den Beschlussvorschlag schlägt Herr Brückner vor, für die Thematik einen Fach- bzw. Gestaltungsbeirat zu gründen.

Herr StR Pötzsch regt an, oberhalb des Marktes Wohnungen zu schaffen. Eine weitere Überlegung wäre, da einige Leute aus der Umgebung anstatt mit dem Auto, zu Fuß oder mit dem Fahrrad kommen, einen hinteren öffentlichen Zugang von der Jägerstr. zu ermöglichen.

Herr StR Götz empfiehlt eine Tiefgarage umzusetzen und das Gebäude etwas von der Heimstättenstr. abzurücken. Seines Erachtens wäre es sinnvoller, das Café als sozialen Treffpunkt etwas größer zu gestalten und das Thema Wohnen im hinteren nördlichen Bereich umzusetzen oder ganz darauf zu verzichten, wenn dafür das Café ein entsprechend hochwertig gestaltetes Umfeld bekommt.

Frau StRin Dr. Zierl erinnert an einen gefassten PBA-Beschluss, bei künftiger Bauleitplanung das Augenmerk auf klimaneutral zu richten und dass die Bauwerber selbst entscheiden können, wie sie dies umsetzen möchten. Die vorgesehene Dachbegrünung wäre ihrer Meinung nach auch mit Photovoltaik kombinierbar, da sich dies gegenseitig ergänzt. Frau Dr. Zierl bittet weiterhin darum, einen Teil der geplanten Fahrradstellplätze zu überdachen und ebenso Lastenräder und Lastenanhänger sowie E-Ladestationen bei der Planung sowie einen kleinen Weg von der Jägerstraße miteinzubeziehen, um kurze Wege zu schaffen.

Frau StRin Weinberg befürwortet eine ansprechende Fensterfront zur Heimstättenstr. zu planen, die nicht langweilig aussieht.

Die StRe Danke und Stockinger plädieren für eine schnelle Umsetzung.

28

Die Ausschussmitglieder kommen zu folgendem

ergänzten Beschluss:

Für das Areal des AEZ-Einkaufsmarktes an der Heimstättenstraße wird auf Grundlage der in Anlage 1 beigefügten Planung eine Änderung des Bebauungsplanes in Aussicht gestellt, sofern die in der Sitzungsvorlage aufgezeigten Planungsvorgaben **und die Anregungen aus der Sitzung** berücksichtigt werden.

Ja-Stimmen: 15
Nein-Stimmen: 0

Für die Richtigkeit des Auszuges:
Fürstenfeldbruck, 16.02.2022

Angelika Guggenmos
Schriftführerin

gez. Christian Stangl
2. Bürgermeister

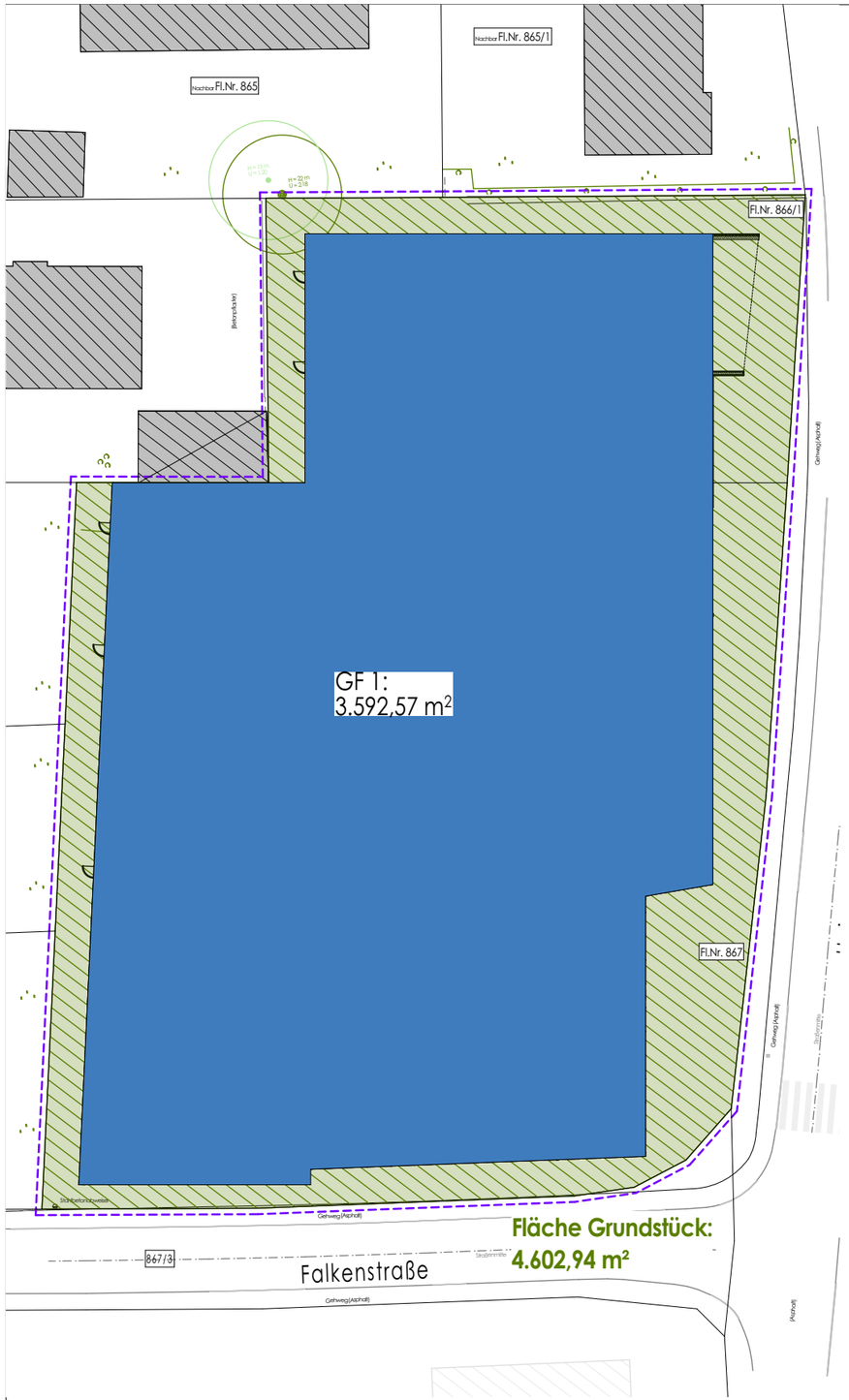


VORABZUG

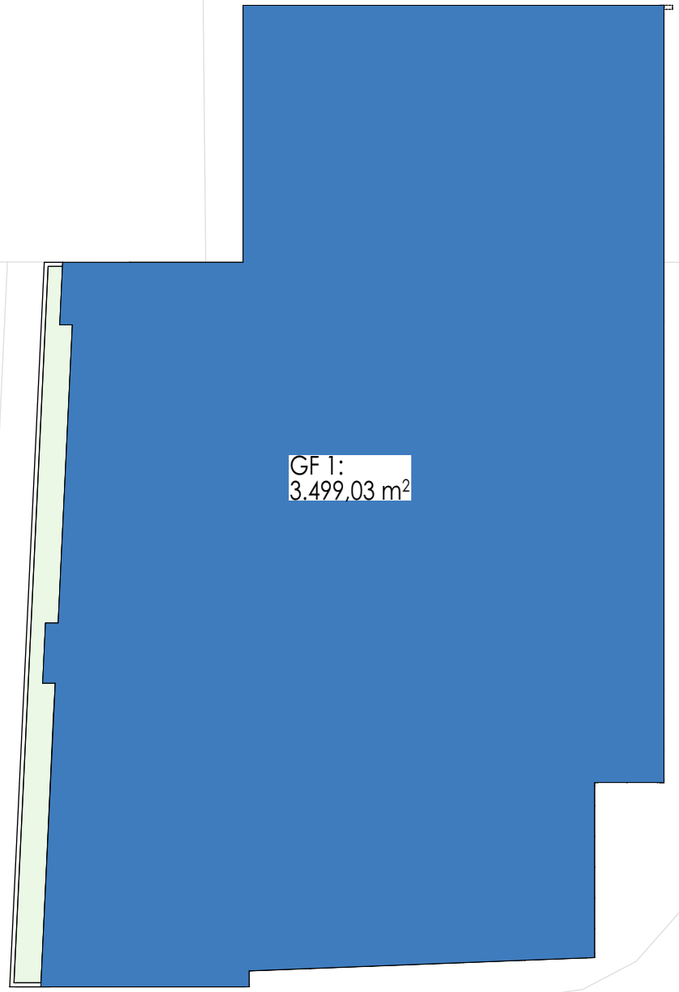
am fuchsbogen 9 82256
fürstenfeldbruck fon 08141
| 53 47 5 - 50 fax 08141 |
53 47 5 - 45 email info@ads-
ffb.de

ARCHITECTURE.DESIGN.SOLUTION
FUTURE LIVING
INNOVATIVE-SMART-ECOFRIENDLY

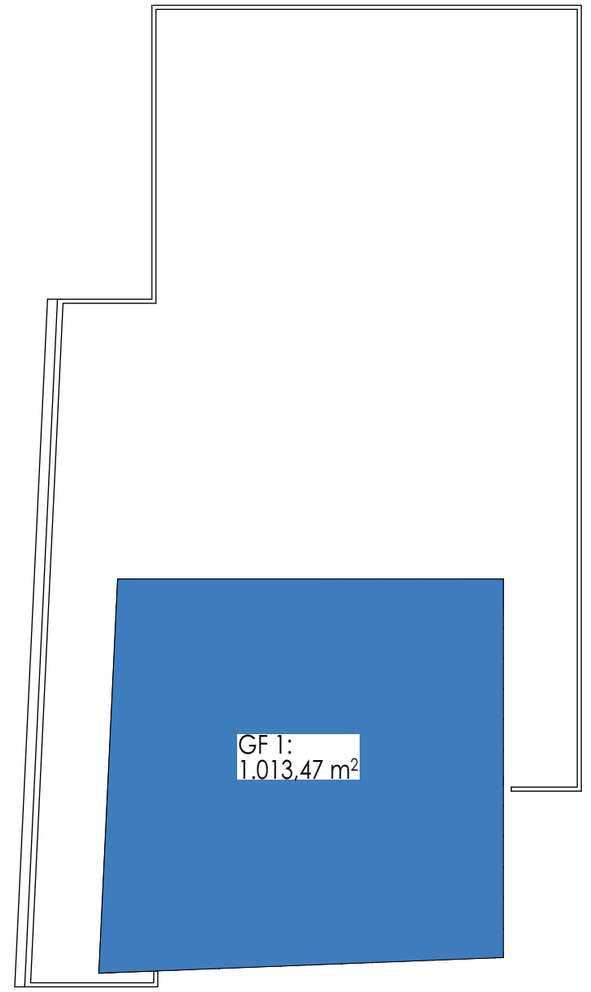
Projekt AEZ Heimstättenstraße FFB Heimstättenstraße 44, Fürstenfeldbruck	Planbezeichnung KONZEPT Lageplan 1:1000
	Datum 13.02.2024
	Maßstab 1:500



Grundriss EG



Grundriss 1.OG



Grundriss 2.OG

Berechnung Geschossfläche (GF) nach BauNVO 1990 und 2013

1 Hauptgebäude

VORABZUG

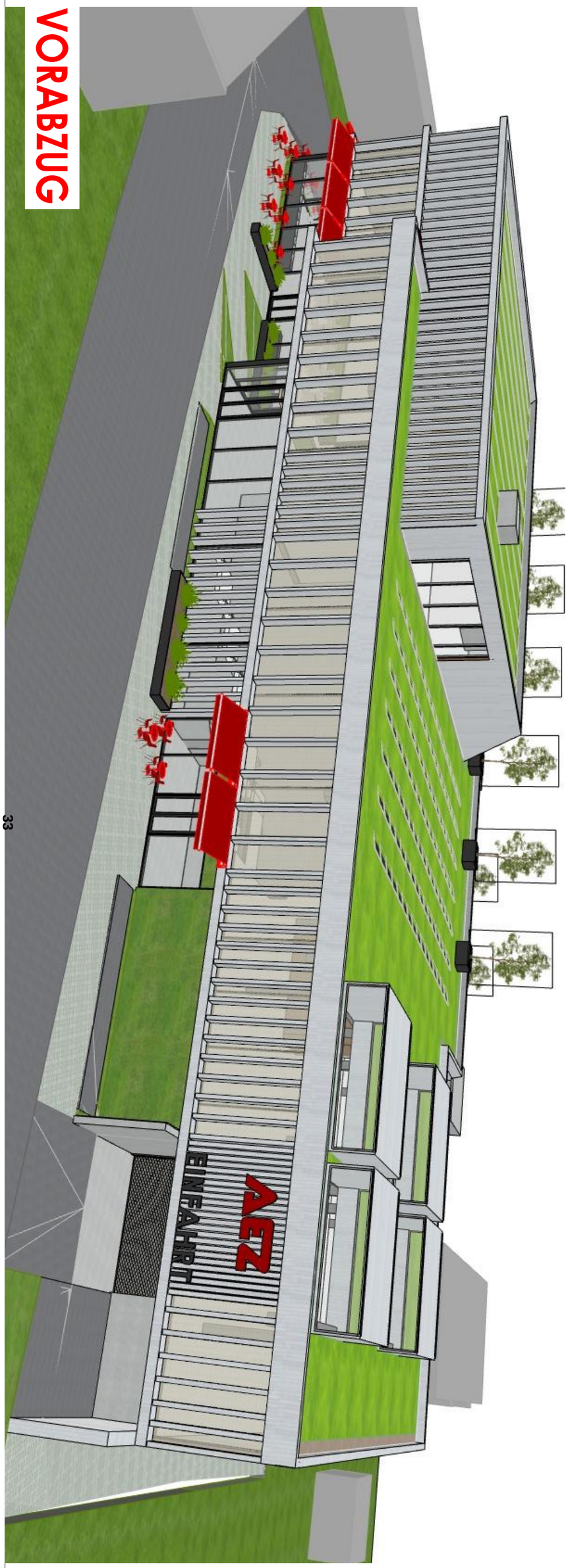
Datum 12.02.2024
Maßstab 1:500

Planbezeichnung
KONZEPT
240212_Berechnung GFZ

Projekt
AEZ Heimstättenstraße FFB
Heimstättenstraße 44, Fürstenfeldbruck

am fuchsbogen 9 82256
fürstenfeldbruck fon 08141 | 53 47 5 - 50 fax 08141 | 53 47 5 - 45 email info@ads-ffb.de

VORABZUG





TOP 4

am fuchsbogen 9 82256
fürstenfeldbruck fon 08141
| 53 47 5 - 50 fax 08141 |
53 47 5 - 45 email info@ads-
ffb.de

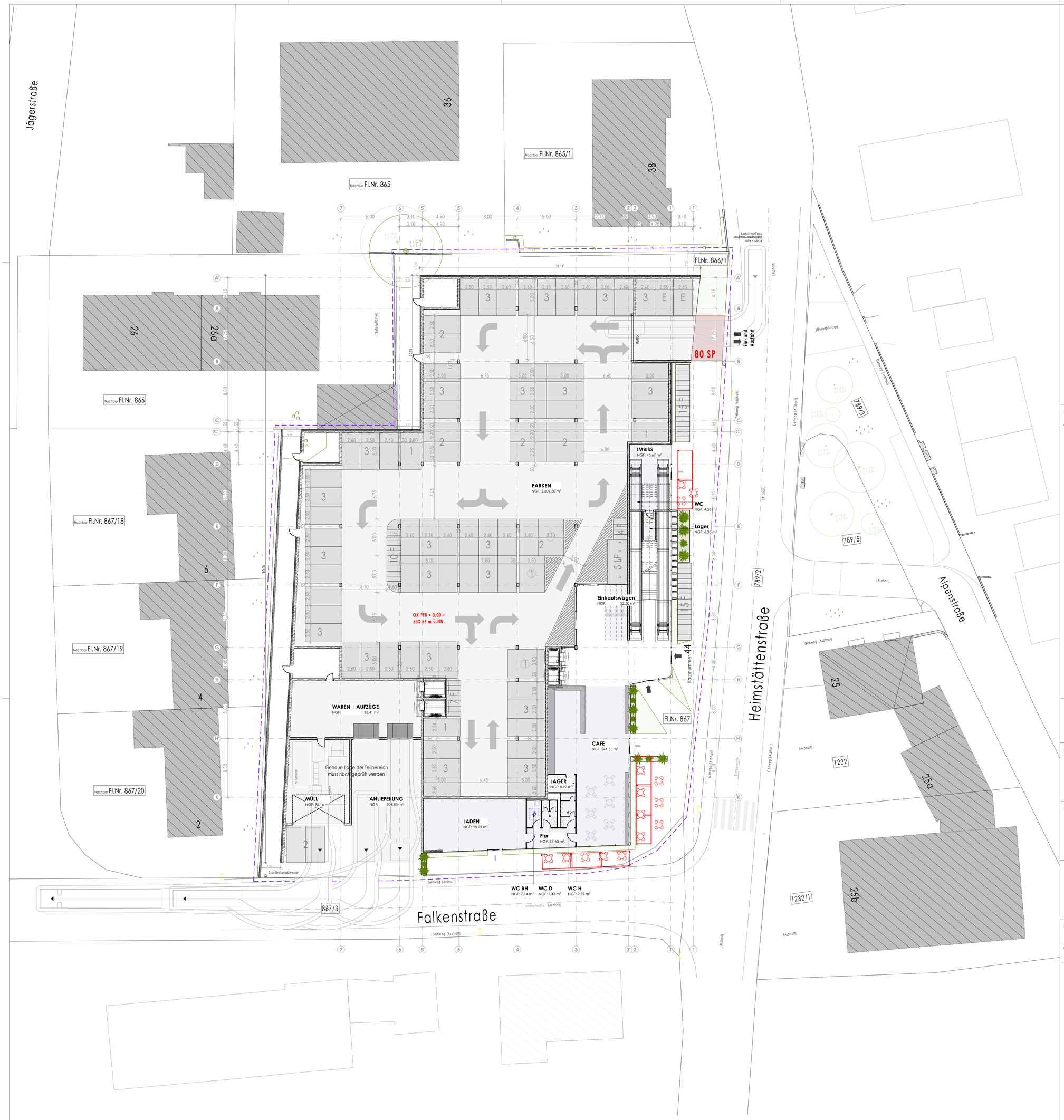
ADS ARCHITECTURE DESIGN SOLUTION
FUTURE LIVING
INNOVATIVE-SMART-ECOFRIENDLY

Projekt
AEZ Heimstättenstraße FFB
Heimstättenstraße 44, Fürstenfeldbruck

Planbezeichnung
KONZEPT
Perspektiven 3

Datum 12.02.2024

Maßstab o. Maßstab



Nachbarn:

XXX XXX
XXX

Unterschriften:

Fertigung 1☐ 2☐ 3☐

KONZEPT

VORABZUG

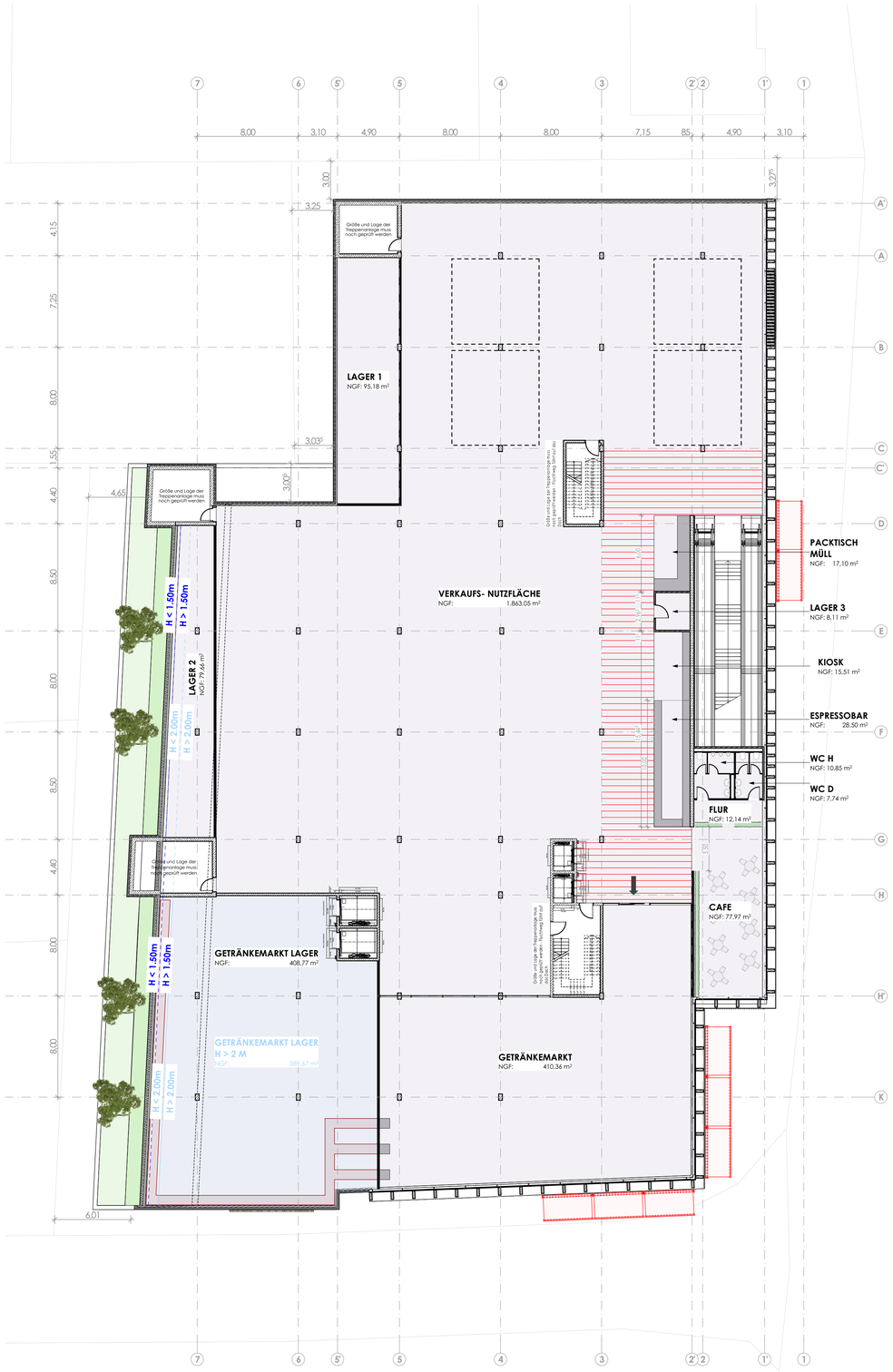
Projekt	AEZ Heimstättenstraße FFB Heimstättenstraße 44, Fürstenfeldbruck Fl.Nr. 866/1 + 867	Amt:
Bauherr	AIV Amper Immobilienverwaltungs GmbH Kurt-Huber-Ring 12 82256 Fürstenfeldbruck	Unterschrift Bauherr:

ADS ARCHITECTURE DESIGN SOLUTION
FUTURE LIVING
INNOVATIVE-SMART-ECOFRIENDLY

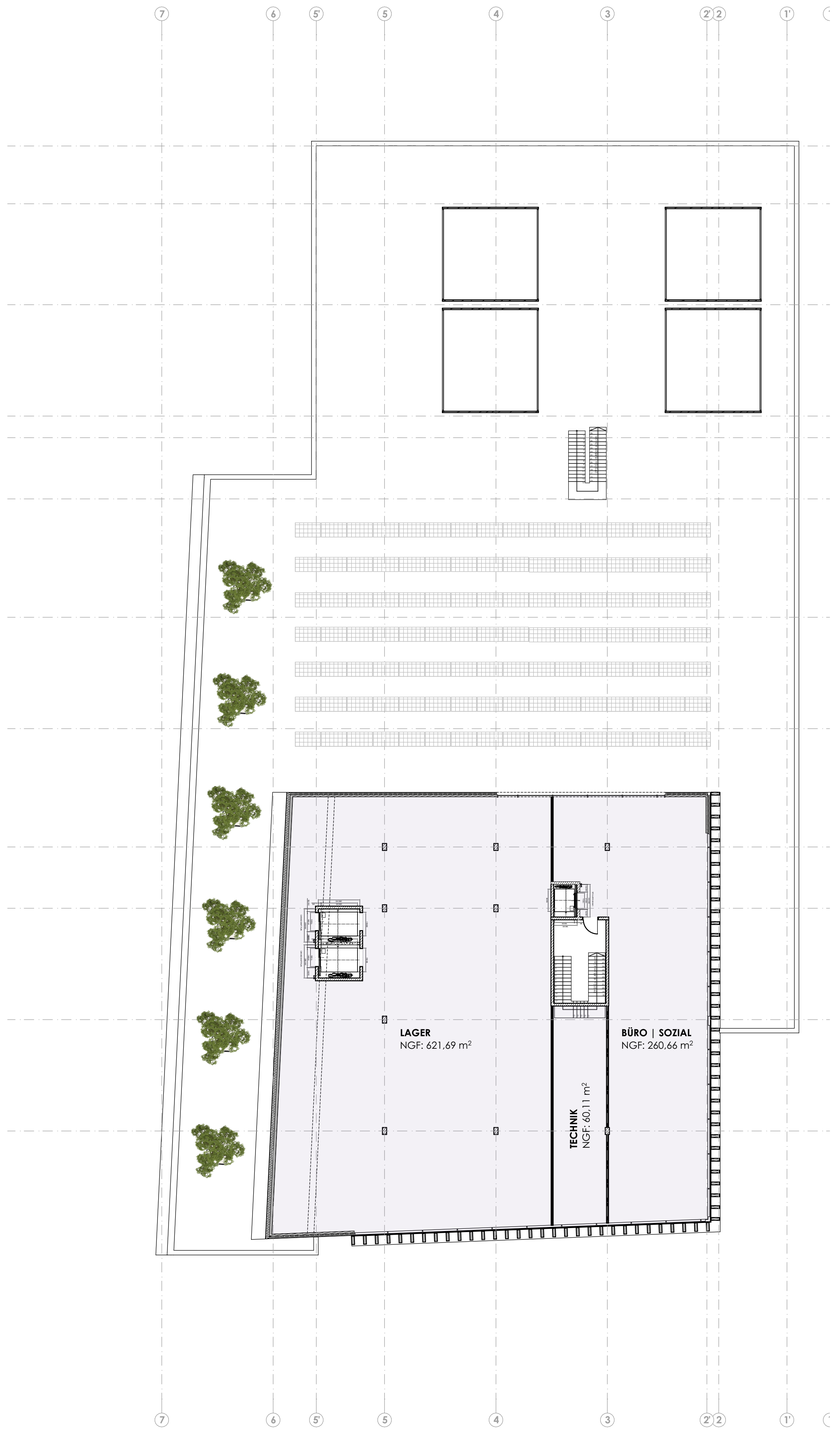
am fuchsbogen 9 82256
fürstenfeldbruck fon
08141 | 53 47 5 - 50 fax
08141 | 53 47 5 - 45 email
info@ads-ffb.de

Unterschrift Architekt:

Planungsphase Entwurfsplanung		Planbezeichnung Grundriss EG	
Gez. RM	Gep. JS	Maßstab 1:200	Datum 12.02.2024



Grundriss 1.OG



Grundriss 2.OG

Nachbarn:

XXX XXX
XXX

Unterschriften:

Fertigung 1☐ 2☐ 3☐

~~KONZEPT~~ VORABZUG

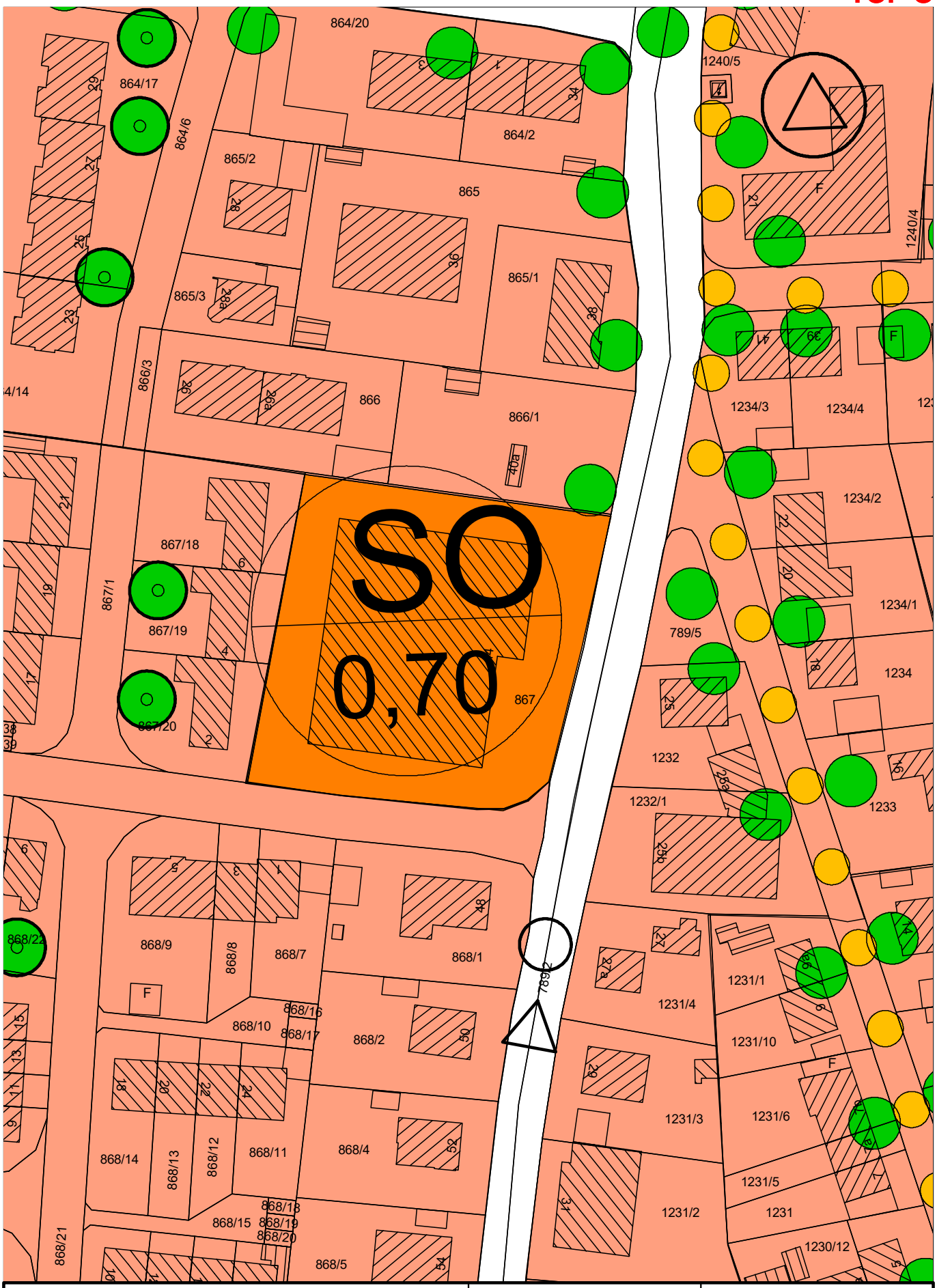
Projekt	AEZ Heimstättenstraße FFB Heimstättenstraße 44, Fürstenfeldbruck Fl.Nr. 866/1 + 867
Amt:	
Bauherr	AIV Amper Immobilienverwaltungs GmbH Kurt-Huber-Ring 12 82256 Fürstenfeldbruck
Unterschrift Bauherr:	

ADS ARCHITECTURE DESIGN SOLUTION
FUTURE LIVING
INNOVATIVE · SMART · ECOFRIENDLY

am fuchsbogen 9 82256
fürstenfeldbruck fon
08141 | 53 47 5 - 50 fax
08141 | 53 47 5 - 45 email
info@ads-ffb.de

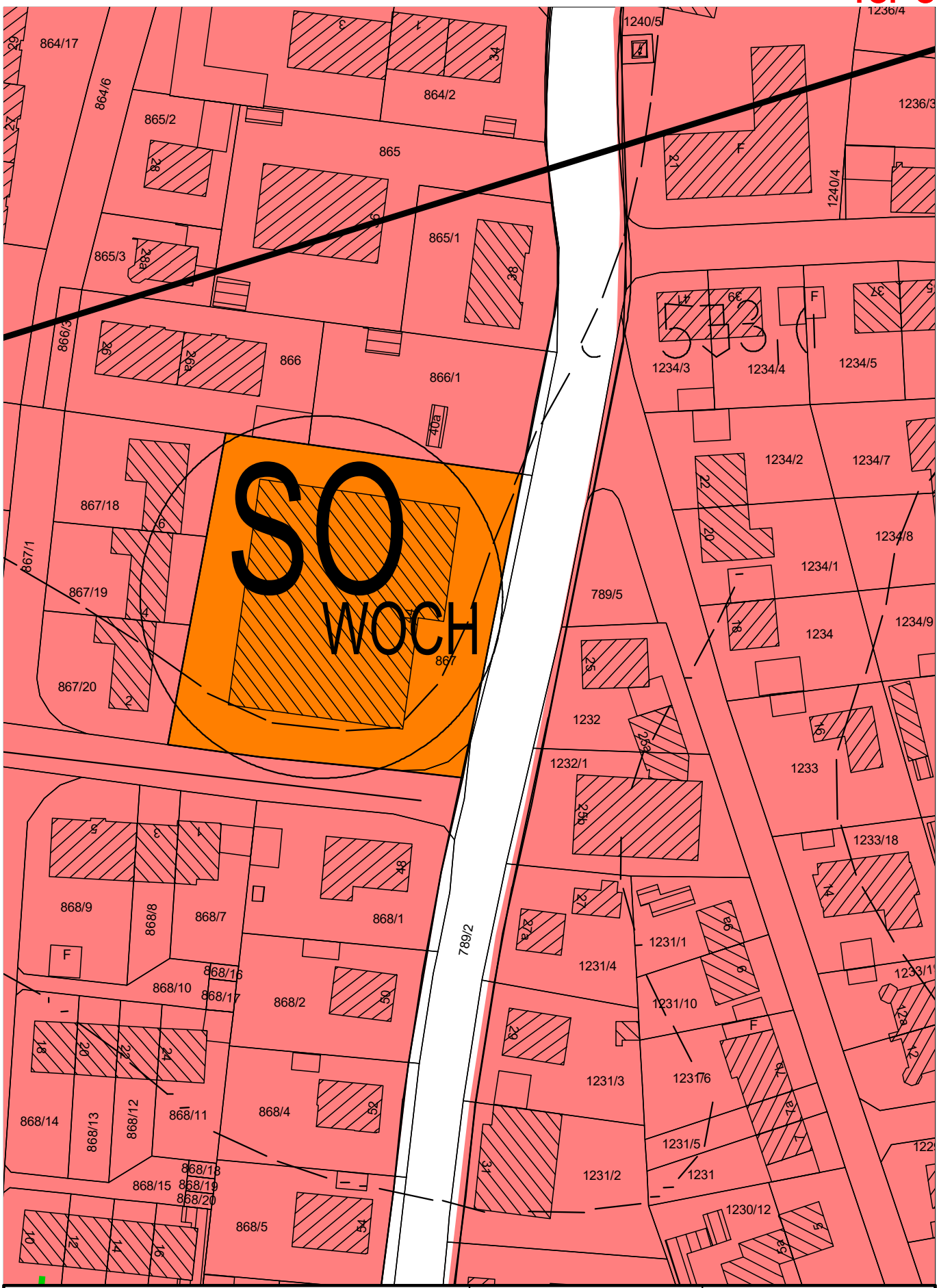
Unterschrift Architekt:

Planungsphase		Planbezeichnung	
Entwurfsplanung		Grundriss 1.OG und 2.OG	
Gez.	Gep.	Maßstab	Datum
RM	JS	1:200	12.02.2024

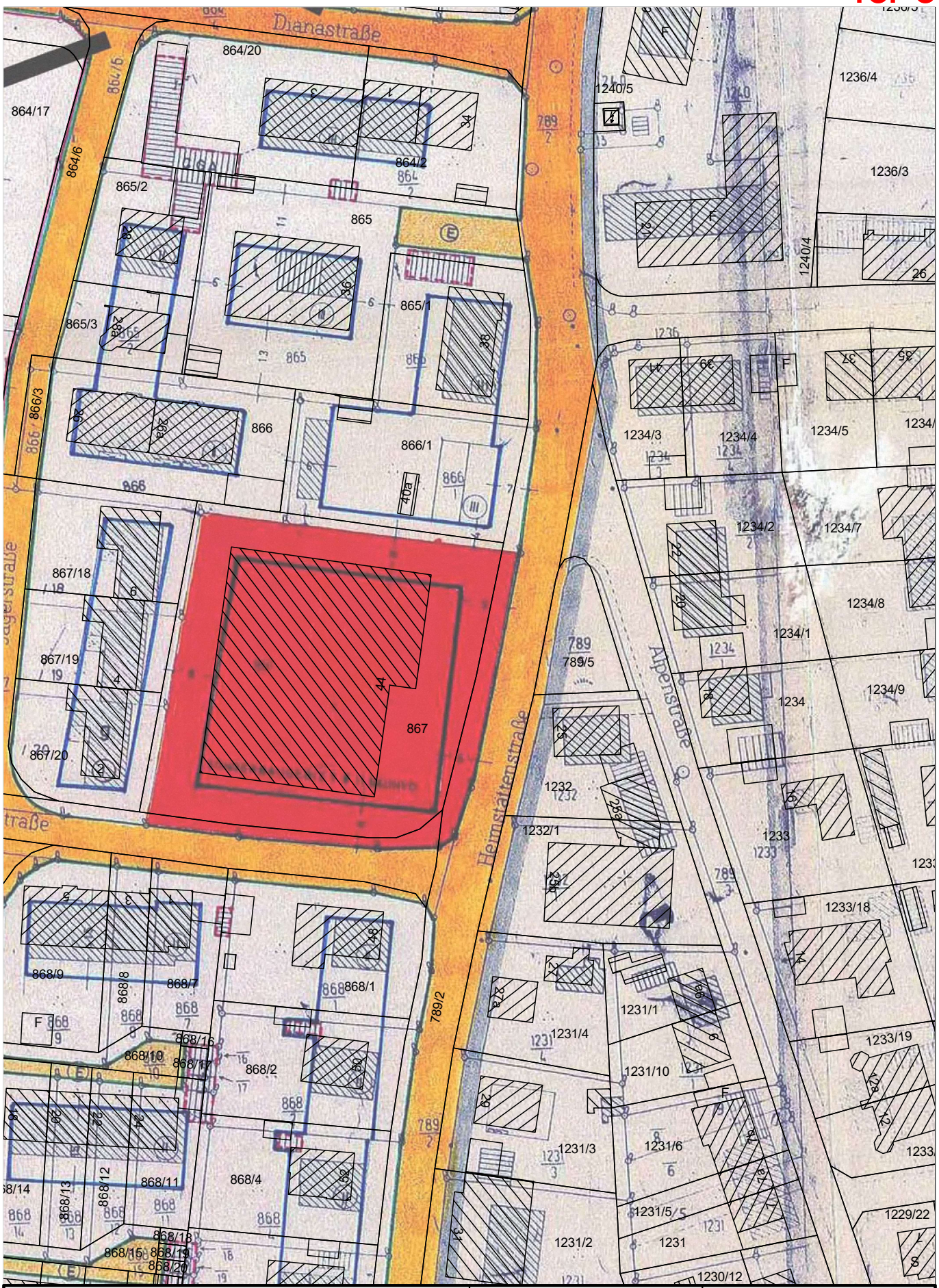


Stadt Fürstenfeldbruck
Hauptstraße 31
82256 Fürstenfeldbruck
www.fuerstenfeldbruck.de
Tel.: 08141 281 0
Fax.:08141 281 X

Bearbeitet:	Datum: 20.02. 2024
Plan-Nr.:	Maßstab: 1:1000



Stadt Fürstenfeldbruck Hauptstraße 31 82256 Fürstenfeldbruck www.fuerstenfeldbruck.de	Tel.: 08141 281 0 Fax.:08141 281 X	Bearbeitet:	Datum: 21.02. 2024
		Plan-Nr.:	Maßstab: 1:1000



Stadt Fürstenfeldbruck Hauptstraße 31 82256 Fürstenfeldbruck www.fuerstenfeldbruck.de	Tel.: 08141 281 0 Fax.:08141 281 X	Bearbeitet:	Datum: 20.02. 2024
		Plan-Nr.:	Maßstab: 1:1000



Stadt Fürstenfeldbruck Hauptstraße 31 82256 Fürstenfeldbruck www.fuerstenfeldbruck.de	Tel.: 08141 281 0 Fax.:08141 281 X	Bearbeitet:	Datum: 21.02. 2024
		Plan-Nr.:	Maßstab: 1:1000

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 3215/2024

40. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.	73. Änderung des Flächennutzungsplans "Konzentrationsflächen Windenergieanlagen (WEA)"; Aufstellungsbeschluss		
TOP - Nr.		Vorlagenstatus	öffentlich
AZ:	41-Pe	Erstelldatum	22.01.2024
Verfasser	Peischl, Florian	Zuständiges Amt	Amt 4 Amt 3
Sachgebiet	41 Stadtplanung, Bauleitplanung, Verkehrsplanung	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2./ 3. Bgm:	

Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	**Planungs- und Bauausschuss**	**Vorberatung**	**13.03.2024**	**Ö**
2	Stadtrat	Entscheidung	19.03.2024	Ö

Anlagen:	1 Übersicht Konzentrationsflächen 73. Änderung des Flächennutzungsplans „Konzentrationsflächen Windenergieanlagen (WEA)“ 2 Flächennutzungsplan rechtswirksam 3 Flächennutzungsplan Neuaufstellung

Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat:

1. Für das Stadtgebiet (Geltungsbereich) wird die 73. Änderung des Flächennutzungsplans „Konzentrationsflächen Windenergieanlagen (WEA)“ aufgestellt. Die in beiliegendem Lageplan dargestellten Flächen (Konzentrationsfläche A, B und C) bilden die sog. „Konzentrationsflächen für Windenergieanlagen“ (siehe Anlage 1)

2. Die Stadtverwaltung wird beauftragt, potenziellen Vorhabenträgern aufzutragen, bei Einleitung eines offiziellen planungsrechtlichen Verfahrens eine informelle Öffentlichkeitsbeteiligung zu den geplanten Windkraftanlagen durchzuführen.

3. Die Verwaltung wird beauftragt, die nächsten erforderlichen Planungsschritte vorzubereiten und dem Ausschuss zu gegebener Zeit zusammen mit einem entsprechenden Konzept zur Beschlussfassung vorzulegen.

Referent/in	Britzelmair / CSU	Zierl, Dr. / ÖDP	Ja/Nein/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		hoch		
Umweltauswirkungen		hoch		
Finanzielle Auswirkungen		Ja		
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung				€
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag				€
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme			€	
Folgekosten			€	

Sachvortrag:

I. Sachstand

Deutschland soll bis 2045 klimaneutral werden. Um dieses Ziel zu erreichen muss der Ausbau der Erneuerbaren Energien massiv beschleunigt werden. Bereits bis 2030 ist das Ziel, mindestens 80 Prozent des Stromverbrauchs aus Erneuerbaren Energien – vor allem aus Wind- und Solarenergie zu decken.
Die Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck ist sich Ihrer Pflicht zur Umsetzung der Energiewende auch auf kommunaler Ebene bewusst. Der Stadtrat von Fürstenfeldbruck bereits am 21.07.2020 mit großer Mehrheit beschlossen, dass sowohl der Klimaschutz als auch die Anpassung an die Folgen des Klimawandels Aufgaben höchster Priorität für die Stadt Fürstenfeldbruck darstellen. Als grundlegender Zielwert wird eine bilanzielle Klimaneutralität für die Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck bis 2035 angestrebt.
Das Thema Energie, Wärme, Strom ist essenziell für den Weg unsere Kommune in die Klimaneutralität zu führen. Die Stadtwerke Fürstenfeldbruck stehen als zentraler Energieversorger hierbei in einer Schlüsselposition. Der Ausbau der Eigenstromproduktion aus erneuerbaren Quellen (v.a. Wind- und Sonnenkraft) durch die Stadtwerke Fürstenfeldbruck ist ein essenzieller Baustein der Klimaoffensive.

Mit Beschlusses des Ausschusses für Umwelt, Verkehr und Tiefbau vom 12.12.2023 und dem Stadtratsbeschluss vom 27.02.2024 wurden die Stadtwerke Fürstenfeldbruck beauftragt, als Teil der Städtischen Klimastrategie und unter den Gesichtspunkten der städtischen Beschlüsse zu Klimaneutralität und Energiewende proaktiv die Umsetzung von Windenergieanlagen (WEA) im Stadtgebiet voranzutreiben.
Dafür haben die Stadtwerke Fürstenfeldbruck in Vorbereitung planungsrechtlicher Schritte die Durchführung einer konkreten „Potenzialanalyse“ für das Stadtgebiet als Grundlage der nun eingeleiteten Bauleitplanung durchführen lassen. Zusätzlich werden im Rahmen des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) Flächen für Windkraftanlagen geprüft, diskutiert und veranschaulicht.

Die Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck möchte nun eine Bauleitplanung mit Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes, hier einer sog. „Konzentrationsflächen-Flächennutzungsplanung“ (siehe Anlage 1) und gleichzeitiger Aufstellung eines Bebauungsplanes („Parallelverfahren“) einleiten.

II. Planungsrechtliche Situation

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan von 1983 stellt für die drei zu ändernden möglichen „Konzentrationsflächen A, B und C“ im Geltungsbereich (Stadtgebiet) Landwirtschaftliche Nutzflächen, Waldflächen sowie kleinteilig allgemeine Grünflächen dar (siehe Anlage 2). Die nicht rechtswirksame Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes von 2008 weicht hiervon nicht ab (siehe Anlage 3).

Die im nachstehenden Kapitel IV genannten Grundstücke befinden sich vollständig im sog. „Außenbereich“ gem. § 35 BauGB. Im Außenbereich sind Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und eine ausreichende Erschließung gesichert ist oder wenn eine sog. „Privilegierung“ vorliegt.
Gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 5 BauGB sind Anlagen die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Windenergie dienen grundsätzlich im Außenbereich privilegiert.

Dem gegenüber steht jedoch Landesrecht in Form der Bayerischen Bauordnung (BayBO). Durch Art. 82 Abs. 1 und 2 (BayBO) findet § 35 Abs. 1 Nr. 5 BauGB „[…] *auf Vorhaben, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Windenergie die-*

nen, nur Anwendung, wenn diese Vorhaben einen Mindestabstand vom 10-fachen ihrer Höhe zu Wohngebäuden in Gebieten mit Bebauungsplänen (§ 30 BauGB), innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 BauGB) – sofern in diesen Gebieten Wohngebäude nicht nur ausnahmsweise zulässig sind – und im Geltungsbereich von Satzungen nach § 35 Abs. 6 BauGB einhalten".
Hiervon abgewichen kann gem. Art. 82 Abs. 5 Nr. 6 nur abgewichen werden, wenn die Windenergieanlagen „[…] *im Wald im Sinn des Art. 2 Abs. 1 und 2 des Bayerischen Waldgesetzes errichtet werden, wenn von der Mitte des Mastfußes zum Waldrand mindestens ein Abstand in Höhe des Radius des Rotors eingehalten wird; Voraussetzung ist, dass der Wald bereits am 16. November 2022 bestanden hat.*"
Dies trifft aktuell voraussichtlich auf den im Rothschwaiger Forst liegenden Zentralbereich der möglichen Konzentrationsfläche C zu.
Alle übrigen Flächen in den möglichen Konzentrationsflächen sind gemäß Art. 82 BayBO zum jetzigen Zeitpunkt nicht privilegiert. Hier können durch Bauleitplanung Sondergebiete für Windenergie oder vergleichbare Flächen ausgewiesen werden. Diese würden dann Windenergieflächen (§2 Abs. 1 WindBG) werden, in welchen Windenergieanlagen privilegiert zulässig sind (§35 Abs. 1 Nr. 5 BauBG). Hier finden die in Art. 80 und 82a BayBO genannten Abstandsregelungen ge. Art. 82b BayBO dann keine Anwendung mehr *(„10-H bzw. 1000 m Abstandsregel"*).

Mit der Novellierung des Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) von 2023 ist ein bundesweit gesetzlicher Zielwert von 115 Gigawatt (GW) Windenergie an Land bis Ende 2030 zu erreichen. Ein zentraler Baustein hierfür ist die Bereitstellung von Flächen für die Windenergie im Bundesgebiet. Grundlage zur Umsetzung ist das am 01.02.2023 in Kraft getretene Windenergieflächenbedarfsgesetz (WindBG), durch welches 2 % der Landesfläche für Windkraft zur Verfügung gestellt werden muss (§ 1 WindBG – *„beschleunigter Ausbau der Windenergie fördern"*). Es werden durch das WindBG den Ländern verbindliche Flächen-Ziele vorgegeben: für Bayern 1,1 % der Landesfläche bis 31.12.2027 (Zwischenziel) bzw. insgesamt 1,8 % bis 31.12.2032 (Endziel).

Die über die Bauleitplanung ausgewiesenen Gebiete können auf die o.g. Flächenbeitragswerte eines Landes angerechnet werden. Zur Umsetzung der in Kapitel III genannten städtebaulichen Grundziele und dem grundsätzlichen Erreichen der in Kapitel I genannten Ziele in Bezug auf den Klimaschutz ist die Aufstellung einer Bauleitplanung notwendig.

Nach Abschluss der 73. Änderung des Flächennutzungsplanes entfalten die drei möglichen Teilbereiche (siehe Anlage 1) eine sog. „Konzentrationswirkung" für die Errichtung von Windkraftanlagen mit einhergehender Privilegierung gem. § 35 Abs. 1 Nr. 5 BauGB. Im Umkehrschluss entfällt für das übrige Stadtgebiet die grundsätzliche Privilegierung von Windkraftanlagen im Außenbereich gem. § 35 Abs. 1 Nr. 5 BauGB.

Die Aufstellung einer Bauleitplanung zur Schaffung von Baurecht ist somit Voraussetzung.

III. Ziel und Zweck der 73. Änderung des Flächennutzungsplans

Die Aufstellung der 73. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans „Konzentrationsflächen (WEA)" dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von Windenergieanlagen.
Auf Grundlage der durch die Stadtwerke Fürstenfeldbruck in Auftrag gegebenen Windkraft-Potenzialflächenanalyse (vgl. „Stadtwerke Fürstenfeldbruck: Projektent-

wicklung, Bau und Betrieb von Windkraftanlagen auf dem Stadtgebiet der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck“ - Stadtratssitzung vom 30.01.2024 bzw. 27.02.2024) und unter Kenntnis der im beschlossenen Vorabentwurf zur „Teilfortschreibung des Steuerungskonzeptes Windenergie“ des Regionalen Planungsverbandes München dargestellten Vorrangflächen für Windenergie (Stand 11.01.2024), sowie des Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplanes (siehe Tagesordnungspunkt Bebauungsplan Nr. W1 „Sondergebiet Windenergieanlagen (WEA) im westlichen Stadtgebiet"; Aufstellungsbeschluss) sollen Flächen in welchen Windenergieanlagen errichtet werden können planungsrechtlich konkretisiert werden.

Im Rahmen der durch ein qualifiziertes Fachbüro durchgeführten „Potenzialanalyse Windenergie im Stadtgebiet Fürstenfeldbruck“ wurde das gesamte Stadtgebiet untersucht. Es wurden hierbei vorwiegend sog. „harte Tabuzonen“, Flächen die für die Nutzung von Windenergie rechtlich oder tatsächlich nicht zur Verfügung stehen = Ausschlussflächen, identifiziert. Tabuzonen beschreiben Bereiche mit sehr hoher Bedeutung für die Schutzgüter Mensch, Natur, Landschaft und Boden. Es wurden unter anderem folgende „harte Tabuzonen“ identifiziert:

- Grundsätzlich bebaute Siedlungsflächen bzw. Flächen mit Baurechten gem. FNP und Bauleitplankataster
- Immissionsschutzrechtliche Mindestabstände ggü. den baurechtlichen Nutzungsarten entsprechend TA-Lärm (Abstände gem. Referenzwindkraftanlage mit 107 db(A))
- Trinkwasserschutzgebiete Kategorie I und II (engere Schutzzone)
- Denkmäler (das Kloster Fürstenfeldbruck als landschaftsprägendes Baudenkmal)

Den „harten Tabuzonen“ wurden differenziert sog. „weiche Tabuzonen“ (z.B. Naturschutzgebiete, Klimaschutzwald, FFH- und SPA-Gebiete etc.) planerisch gegenübergestellt. Auf Grund der maßgeblichen örtlichen Gegebenheiten überlagern die vorliegenden „harten Tabuzonen“ jedoch mögliche heranzuziehende „weiche Tabuzonen“. Auf Grund der sehr dichten Siedlungsstruktur kommen im südlichen, östlichen und nördlichen Kommunalgebiet von Fürstenfeldbruck keinerlei Flächen in Betracht für die Nutzung von Windenergieanlagen. Die immissionsschutzrechtlichen Mindestabstände zu Bebauung führen hier zusammen mit dem Kloster Fürstenfeldbruck, welches als landschaftsprägendes Baudenkmal eine Windkraft-Verbotszone von 5 km Durchmesser bildet zu einem flächigen Ausschlussgebiet.
Lediglich im westlichen Stadtgebiet verbleiben so drei Restflächen, die nicht von den „harten Tabuzonen“ betroffen sind.
Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung werden ggf. weitere Anpassungen erfolgen, falls hier in einer vertieften Abwägung weitere weiche Tabuzonen ergänzt werden.

Die Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck beabsichtigt mit der Aufstellung der 73. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans „Konzentrationsflächen (WEA)“ zum einen den grundsätzlichen Zielen, der schrittweisen Klimaneutralität der eigenen Kommune, über den Ausbau der Eigenstromproduktion aus erneuerbaren Quellen, nachzukommen. Zum anderen soll sichergestellt werden, dass die ausgewiesenen Flächen im Sinne der Energiewende so optimal wie möglich ausgenutzt werden.

Grundsätzliche Hauptziele der Bauleitplanung sind:

- Umsetzung von Maßnahmen gegen den Klimawandel
- Steuerung einer raumverträglichen Integration von Windenergieanlagen
- Schutz von Naturraum und Landschaftsbild
- Schutz der Bevölkerung, v.a. benachbarter Siedlungsteile

- Sicherung einer frühzeitigen, umfassenden und zufriedenstellenden Beteiligung der Bürgerschaft
- Schaffung von Flächen für erneuerbare Energien im Rahmen der Energiewende, hier Windkraft
- Optimale Nutzung der Flächen für Windenergieanlagen, im Sinne der Energiewende
- Sicherung der Versorgung der Bevölkerung mit Eigenstrom aus erneuerbaren Quellen

Durch die o.g. Sachverhalte erwächst der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck gem. § 1 Abs. 3 BauGB, zur Steuerung der Städtebaulichen Entwicklung, das Erfordernis zur Aufstellung einer Bauleitplanung.

IV. Umgriff der 73. Änderung des Flächennutzungsplanes

Der Geltungsbereich der 73. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst das gesamte Stadtgebiet. Die darin zu ändernden Flächen zur Ausweisung von „Konzentrationsflächen für Windenergieanalgen“ werden aufgeteilt in drei potenziell mögliche Konzentrationsflächen A, B und C (siehe Anlage 1).

Insgesamt umfassen die zu ändernden Teilbereiche eine Fläche von ca. **114,7 ha.**

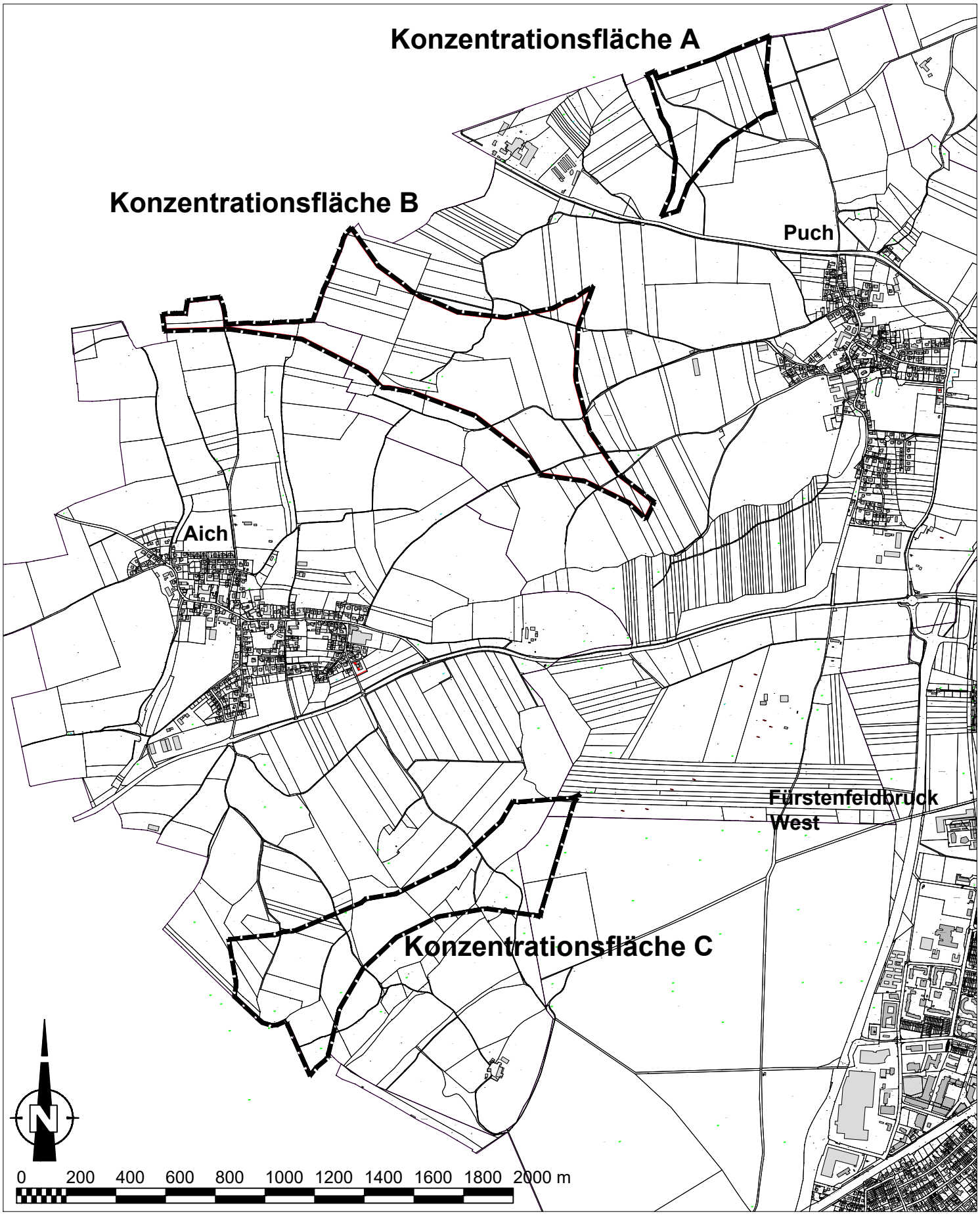
Eigentumsverhältnisse:

In den möglichen „Konzentrationsflächen“ befinden sich Flurstücke überwiegend in privatem, teilweise arrondierend auch öffentlichen Eigentum.

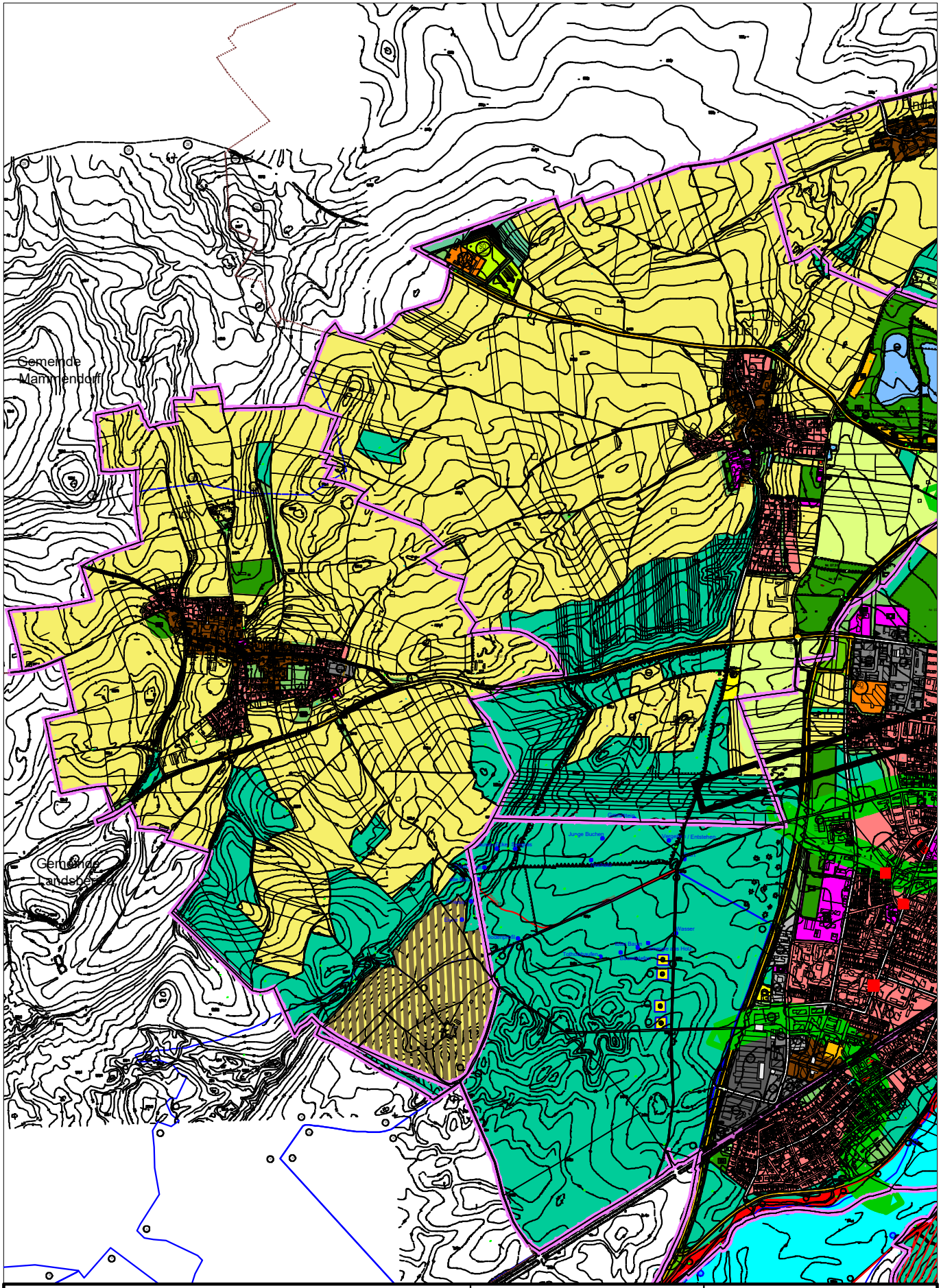
V. Verfahren

Für das Bauleitplanverfahren wird ein Regelverfahren vorgeschlagen. Zeitgleich wird im Parallelverfahren die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. W1 „Sondergebiet Windenergieanlagen (WEA) im westlichen Stadtgebiet" durchgeführt (siehe separater Tagesordnungspunkt – Bebauungsplan Nr. Bebauungsplanes Nr. W1 „Sondergebiet Windenergieanlagen (WEA) im westlichen Stadtgebiet" - Aufstellungsbeschluss). Somit entwickelt sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan.

Abschließend kommt das Stadtbauamt zu den auf Seite 1 formulierten Beschlussvorschlägen.



73. Änderung des Flächennutzungsplans "Konzentrationsflächen Windenergieanlagen (WEA)" - Übersicht Konzentrationsflächen M 1: 20.000



Stadt Fürstenfeldbruck
Hauptstraße 31
82256 Fürstenfeldbruck
www.fuerstenfeldbruck.de
Tel.: 08141 281 0
Fax.:08141 281 X

Bearbeitet: Peischl	Datum: 29.01. 2024
Plan-Nr.:	Maßstab: 1:25000

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 3214/2024

40. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.	Bebauungsplan Nr. W1 "Sondergebiet Windenergieanlagen (WEA) im westlichen Stadtgebiet"; Aufstellungsbeschluss		
TOP - Nr.		Vorlagenstatus	öffentlich
AZ:	41-Pe	Erstelldatum	22.01.2024
Verfasser	Peischl, Florian	Zuständiges Amt	Amt 4 Amt 3
Sachgebiet	41 Stadtplanung, Bauleitplanung, Verkehrsplanung	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2./ 3. Bgm:	

Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	**Planungs- und Bauausschuss**	**Vorberatung**	**13.03.2024**	**Ö**
2	Stadtrat	Entscheidung	19.03.2024	Ö

Anlagen:	1 Übersicht Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. W1 „Sondergebiet Windenergieanlagen (WEA) im westlichen Stadtgebiet“ 2 Geltungsbereich – Teilbereich A 3 Geltungsbereich – Teilbereich B 4 Geltungsbereich – Teilbereich C 5 Flächennutzungsplan rechtswirksam 6 Flächennutzungsplan Neuaufstellung

Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat:

1. Für das in beiliegendem Lageplan (siehe Anlage 1) bezeichnete Gebiet wird der Bebauungsplan Nr. W1 „Sondergebiet Windenergieanlagen (WEA) im westlichen Stadtgebiet“ aufgestellt.

2. Die Stadtverwaltung wird beauftragt, potenziellen Vorhabenträgern aufzutragen, bei Einleitung eines offiziellen planungsrechtlichen Verfahrens eine informelle Öffentlichkeitsbeteiligung zu den geplanten Windkraftanlagen durchzuführen.

3. Die Verwaltung wird beauftragt, die nächsten erforderlichen Planungsschritte vorzubereiten und dem Ausschuss zu gegebener Zeit zusammen mit einem entsprechenden Konzept zur Beschlussfassung vorzulegen.

Referent/in	Britzelmair / CSU	Zierl, Dr. / ÖDP	Ja/Nein/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		hoch		
Umweltauswirkungen		hoch		
Finanzielle Auswirkungen		Ja		
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung				€
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag				€
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme			€	
Folgekosten			€	

Sachvortrag:

I. Sachstand

Deutschland soll bis 2045 klimaneutral werden. Um dieses Ziel zu erreichen muss der Ausbau der Erneuerbaren Energien massiv beschleunigt werden. Bereits bis 2030 ist das Ziel, mindestens 80 Prozent des Stromverbrauchs aus Erneuerbaren Energien – vor allem aus Wind- und Solarenergie zu decken.
Die Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck ist sich Ihrer Pflicht zur Umsetzung der Energiewende auch auf kommunaler Ebene bewusst. Der Stadtrat von Fürstenfeldbruck bereits am 21.07.2020 mit großer Mehrheit beschlossen, dass sowohl der Klimaschutz als auch die Anpassung an die Folgen des Klimawandels Aufgaben höchster Priorität für die Stadt Fürstenfeldbruck darstellen. Als grundlegender Zielwert wird eine bilanzielle Klimaneutralität für die Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck bis 2035 angestrebt.
Das Thema Energie, Wärme, Strom ist essenziell für den Weg unsere Kommune in die Klimaneutralität zu führen. Die Stadtwerke Fürstenfeldbruck stehen als zentraler Energieversorger hierbei in einer Schlüsselposition. Der Ausbau der Eigenstromproduktion aus erneuerbaren Quellen (v.a. Wind- und Sonnenkraft) durch die Stadtwerke Fürstenfeldbruck ist ein essenzieller Baustein der Klimaoffensive.

Mit Beschlusses des Ausschusses für Umwelt, Verkehr und Tiefbau vom 12.12.2023 und dem Stadtratsbeschluss vom 30.01.2024 wurden die Stadtwerke Fürstenfeldbruck beauftragt, als Teil der Städtischen Klimastrategie und unter den Gesichtspunkten der städtischen Beschlüsse zu Klimaneutralität und Energiewende proaktiv die Umsetzung von Windenergieanlagen (WEA) im Stadtgebiet voranzutreiben.
Dafür haben die Stadtwerke Fürstenfeldbruck in Vorbereitung planungsrechtlicher Schritte die Durchführung einer konkreten „Potenzialanalyse“ für das Stadtgebiet als Grundlage der nun eingeleiteten Bauleitplanung durchführen lassen. Zusätzlich werden im Rahmen des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) Flächen für Windkraftanlagen geprüft, diskutiert und veranschaulicht.

Um eine frühzeitige und zufriedenstellende Öffentlichkeitsbeteiligung sicherzustellen soll allen potenziellen Vorhabenträgern verbindlich aufgetragen werden, bereits nach der Einleitung des offiziellen planungsrechtlichen Verfahrens vorab eine informelle Öffentlichkeitsbeteiligung zu den geplanten Windkraftanlagen durchzuführen. Dies ist als zusätzlicher Planungsschritt vor der im Rahmen des Bauleitplanverfahrens vorgesehenen gesetzlich vorgeschriebenen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zu sehen.

II. Planungsrechtliche Situation zum Bauleitplanverfahren

Für die im nachstehenden Kapitel IV genannten Grundstücke bestehen keine Bebauungspläne. Alle Grundstücke befinden sich vollständig im sog. „Außenbereich“ gem. § 35 BauGB. Im Außenbereich sind Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und eine ausreichende Erschließung gesichert ist oder wenn eine sog. „Privilegierung“ vorliegt.
Gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 5 BauGB sind Anlagen die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Windenergie dienen grundsätzlich im Außenbereich privilegiert.

Dem gegenüber steht jedoch Landesrecht in Form der Bayerischen Bauordnung (BayBO). Durch Art. 82 Abs. 1 und 2 (BayBO) findet § 35 Abs. 1 Nr. 5 BauGB „[…] *auf Vorhaben, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Windenergie dienen, nur Anwendung, wenn diese Vorhaben einen Mindestabstand vom 10-fachen*

ihrer Höhe zu Wohngebäuden in Gebieten mit Bebauungsplänen (§ 30 BauGB), innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 BauGB) – sofern in diesen Gebieten Wohngebäude nicht nur ausnahmsweise zulässig sind – und im Geltungsbereich von Satzungen nach § 35 Abs. 6 BauGB einhalten".
Hiervon abgewichen kann gem. Art. 82 Abs. 5 Nr. 6 nur abgewichen werden, wenn die Windenergieanlagen „[…] *im Wald im Sinn des Art. 2 Abs. 1 und 2 des Bayerischen Waldgesetzes errichtet werden, wenn von der Mitte des Mastfußes zum Waldrand mindestens ein Abstand in Höhe des Radius des Rotors eingehalten wird; Voraussetzung ist, dass der Wald bereits am 16. November 2022 bestanden hat.*"
Dies trifft potenziell auf den im Rothschwaiger Forst liegenden Zentralbereich der Geltungsbereich Teilfläche C zu.
Alle übrigen Flächen in den Geltungsbereichen sind gemäß Art. 82 BayBO nicht privilegiert. Hier können durch Bauleitplanung Sondergebiete für Windenergie oder vergleichbare Flächen ausgewiesen werden. Diese werden dann Windenergieflächen (§2 Abs. 1 WindBG), in welchen Windenergieanlagen privilegiert zulässig sind (§35 Abs. 1 Nr. 5 BauBG). Hier finden die in Art. 80 und 82a BayBO genannten Abstandsregelungen ge. Art. 82b BayBO dann keine Anwendung mehr *(„10-H bzw. 1000 m Abstandsregel"*).

Mit der Novellierung des Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) von 2023 ist ein bundesweit gesetzlicher Zielwert von 115 Gigawatt (GW) Windenergie an Land bis Ende 2030 zu erreichen. Ein zentraler Baustein hierfür ist die Bereitstellung von Flächen für die Windenergie im Bundesgebiet. Grundlage zur Umsetzung ist das am 01.02.2023 in Kraft getretene Windenergieflächenbedarfsgesetz (WindBG), durch welches 2 % der Landesfläche für Windkraft zur Verfügung gestellt werden muss (§ 1 WindBG – *„beschleunigter Ausbau der Windenergie fördern"*). Es werden durch das WindBG den Ländern verbindliche Flächen-Ziele vorgegeben: für Bayern 1,1 % der Landesfläche bis 31.12.2027 (Zwischenziel) bzw. insgesamt 1,8 % bis 31.12.2032 (Endziel).

Die über die Bauleitplanung ausgewiesenen Gebiete können auf die o.g. Flächenbeitragswerte eines Landes angerechnet werden. Zur Umsetzung der in Kapitel III genannten städtebaulichen Grundziele und dem grundsätzlichen Erreichen der in Kapitel I genannten Ziele in Bezug auf den Klimaschutz ist die Aufstellung einer Bauleitplanung notwendig.

Im Rahmen der durch ein qualifiziertes Fachbüro durchgeführten „Potenzialanalyse Windenergie im Stadtgebiet Fürstenfeldbruck" wurde das gesamte Stadtgebiet untersucht. Es wurden hierbei vorwiegend sog. „harte Tabuzonen", Flächen die für die Nutzung von Windenergie rechtlich oder tatsächlich nicht zur Verfügung stehen = Ausschlussflächen, identifiziert. Tabuzonen beschreiben Bereiche mit sehr hoher Bedeutung für die Schutzgüter Mensch, Natur, Landschaft und Boden. Es wurden unter anderem folgende „harte Tabuzonen" identifiziert:

- Grundsätzlich bebaute Siedlungsflächen bzw. Flächen mit Baurechten gem. FNP und Bauleitplankataster
- Immissionsschutzrechtliche Mindestabstände ggü. den baurechtlichen Nutzungsarten entsprechend TA-Lärm (Abstände gem. Referenzwindkraftanlage mit 107 db(A))
- Trinkwasserschutzgebiete Kategorie I und II (engere Schutzzone)
- Denkmäler (das Kloster Fürstenfeldbruck als landschaftsprägendes Baudenkmal)

Den „harten Tabuzonen" wurden differenziert sog. „weiche Tabuzonen" (z.B. Naturschutzgebiete, Klimaschutzwald, FFH- und SPA-Gebiete etc.) planerisch gegenübergestellt. Auf Grund der maßgeblichen örtlichen Gegebenheiten überlagern die vorlie-

genden „harten Tabuzonen“ jedoch mögliche heranzuziehende „weiche Tabuzonen“. Auf Grund der sehr dichten Siedlungsstruktur kommen im südlichen, östlichen und nördlichen Kommunalgebiet von Fürstenfeldbruck keinerlei Flächen in Betracht für die Nutzung von Windenergieanlagen. Die immissionsschutzrechtlichen Mindestabstände zu Bebauung führen hier zusammen mit dem Kloster Fürstenfeldbruck, welches als landschaftsprägendes Baudenkmal eine Windkraft-Verbotszone von 5 km Durchmesser bildet zu einem flächigen Ausschlussgebiet.
Lediglich im westlichen Stadtgebiet verbleiben so drei Restflächen, die nicht von den „harten Tabuzonen“ betroffen sind.
Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung werden ggf. weitere Anpassungen erfolgen, falls hier in einer vertieften Abwägung weitere weiche Tabuzonen ergänzt werden.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan von 1983 stellt für die drei Teilbereiche des Geltungsbereichs Landwirtschaftliche Nutzflächen, Waldflächen sowie kleinteilig allgemeine Grünflächen dar (siehe Anlage 5). Der Entwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes von 2008 (nicht wirksam) weicht hiervon nicht ab (siehe Anlage 6).

III. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. W1 „Sondergebiet Windenergieanlagen (WEA) im westlichen Stadtgebiet“ dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von Windenergieanlagen. Auf Grundlage der durch die Stadtwerke Fürstenfeldbruck in Auftrag gegebenen Windkraft-Potenzialflächenanalyse (vgl. „Stadtwerke Fürstenfeldbruck: Projektentwicklung, Bau und Betrieb von Windkraftanlagen auf dem Stadtgebiet der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck“ - Stadtratssitzung vom 30.01.2024) und unter Kenntnis der im beschlossenen Vorabentwurf zur „Teilfortschreibung des Steuerungskonzeptes Windenergie“ des Regionalen Planungsverbandes München dargestellten Vorrangflächen für Windenergie (Stand 11.01.2024), sowie aus der daraus im Parallelverfahren zu entwickelnden Änderung des Flächennutzungsplanes (siehe Tagesordnungspunkt 73. Änderung des Flächennutzungsplans "Konzentrationsflächen Windenergieanlagen (WEA)"; Aufstellungsbeschluss) sollen Flächen in welchen Windenergieanlagen errichtet werden können planungsrechtlich konkretisiert werden.
Die Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. W1 „Sondergebiet Windenergieanlagen (WEA) im westlichen Stadtgebiet“ den grundsätzlichen Zielen, der schrittweisen Klimaneutralität der eigenen Kommune, über den Ausbau der Eigenstromproduktion aus erneuerbaren Quellen (hier die konkrete Errichtung von Windkraftanlagen), nachzukommen. Des Weiteren soll sichergestellt werden, dass die ausgewiesenen Flächen im Sinne der Energiewende so optimal wie möglich ausgenutzt werden.
Des Weiteren sieht es die Stadt Fürstenfeldbruck als ihr oberstes Ziel an, dass die Bevölkerung zum Schutz frühzeitig und umfänglich bei jeglicher baurechtlichen Konkretisierung, in Bezug auf Windkraftanlagen, vorab beteiligt werden muss. Die Sicherung einer zufriedenstellenden Öffentlichkeitsbeteiligung über die gesetzlich vorgeschriebenen Öffentlichkeitsbeteiligungen hinaus ist Grundzug der Planung.

Zu diesem Zweck ist als Art der baulichen Nutzung ein sonstiges Sondergebiet mit der besonderen Zweckbestimmung „Konzentrationszone für Windenergie“ (§ 11 Abs. 2 NVO) aus dem parallel zu ändernden Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im Rahmen des parallel zu ändernden Flächennutzungsplan ist die Darstellung von Sonderbauflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Konzentrationsfläche für

Windenergie“ vorgesehen. Insofern wird die im Bebauungsplan geplante Art der baulichen Nutzung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden können (§ 8 Abs. 2 BauGB).
Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) sollen Aussagen über Art und Umfang der zukünftigen Windenergieanlagen durch bodenrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften konkretisiert werden.
Es sollen zur hinreichenden Berücksichtigung der landschaftlichen Integration und mit Rücksicht auf die benachbarten Siedlungsbereiche (hier besonders die Ortsteile Puch und Aich) entsprechend rechtlicher Voraussetzungen Festsetzungen zur max. Anzahl und max. Höhe der baulichen Anlagen (Nabenhöhe/Gesamthöhe) getroffen werden. Diese sollen sich auf die Festsetzung der Anlagenstandorte durch ausreichend dimensionierte Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen, Begrenzung der max. Höhe der baulichen Anlagen beziehen.
Flankierend sollen örtliche Bauvorschriften möglichst einheitlich gestaltete Windenergieanlagen gewährleisten, sodass eine visuelle Irritation durch unterschiedliche Windenergieanlagen vermieden werden, die u.a. sonst durch unterschiedliche Bauformen bzgl. variierender Höhen, unterschiedlicher Masten oder Rotordurchmesser entstehen könnten.
Insgesamt soll der Bebauungsplan dazu beitragen, dass die geplanten Windenergieanlagen, unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes in den vorhandenen Landschaftsraum und mit Blick auf die angrenzenden Siedlungsbereiche raumverträglich integriert werden können.

Grundsätzliche Hauptziele der Bauleitplanung sind:

- Umsetzung von Maßnahmen gegen den Klimawandel
- Steuerung einer raumverträglichen Integration von Windenergieanlagen
- Schutz von Naturraum und Landschaftsbild
- Schutz der Bevölkerung, v.a. benachbarter Siedlungsteile
- Sicherung einer frühzeitigen, umfassenden und zufriedenstellenden Beteiligung der Bürgerschaft
- Schaffung von Flächen für erneuerbare Energien im Rahmen der Energiewende, hier Windkraft
- Optimale Nutzung der Flächen für Windenergieanlagen, im Sinne der Energiewende
- Sicherung der Versorgung der Bevölkerung mit Eigenstrom aus erneuerbaren Quellen

Durch die o.g. Sachverhalte erwächst der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck gem. § 1 Abs. 3 BauGB, zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung das Erfordernis zur Aufstellung einer Bauleitplanung.

IV. Umgriff des Bebauungsplanes

Planungsumgriff:
Der Geltungsbereich (siehe Anlage 1) des nun zur Aufstellung vorliegenden Bebauungsplanes Nr. W1 „Sondergebiet Windenergieanlagen (WEA) im westlichen Stadtgebiet“ umfasst drei einzelne Teilbereiche A, B und C (siehe Anlagen 2, 3 und 4).
Hierbei werden Teilflächen der Fl. Nrn. 205 Gem. Malching, 236, 238, 243, 343, 344, 345, 345/2, 346, 348 350, 352, 355, 357, 363, 364, 373, 406, 733/1, 1003, 1004, 1005 Gem. Aich, 218, 219, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 226/1, 226/2, 245, 247, 248, 249, 249/1, 250, 255, 256, 259, 264, 266, 268, 273, 279/0, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 285/1, 286, 288, 291, 292, 296, 297, 298, 303, 305, 309, 310, 311, 312/1,

314, 316, 317, 317/1, 318, 322, Gem. Puch und 1240/2, 1241, 2103, 2103/1 Gem. Fürstenfeldbruck. Sowie gänzlich die Fl. Nrn. 257, 260, 261, 262, 263, 265, 267, 315, 315/1, 315/2 Gemarkung Puch und 237, 289, 290, 366, 367 Gemarkung Aich.

Insgesamt umfasst der Geltungsbereich (Teilbereiche A 169.856 m², B 566.566 m², C 410.709 m²) eine Fläche von ca. **1.147.131 m².**

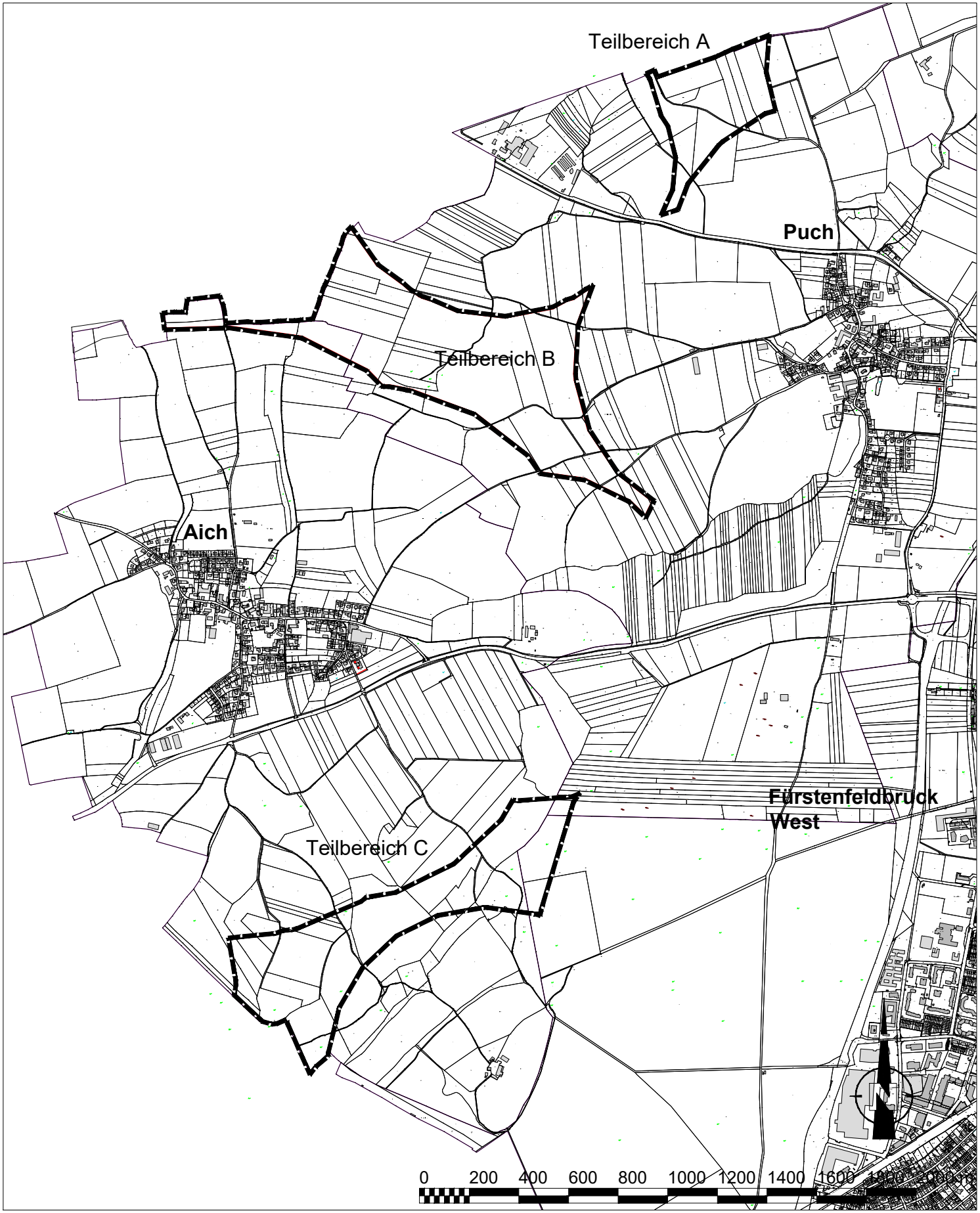
Eigentumsverhältnisse:

Im Planungsgebiet befinden sich Flurstücke überwiegend in privatem, teilweise arrondierend auch öffentlichen Eigentum.

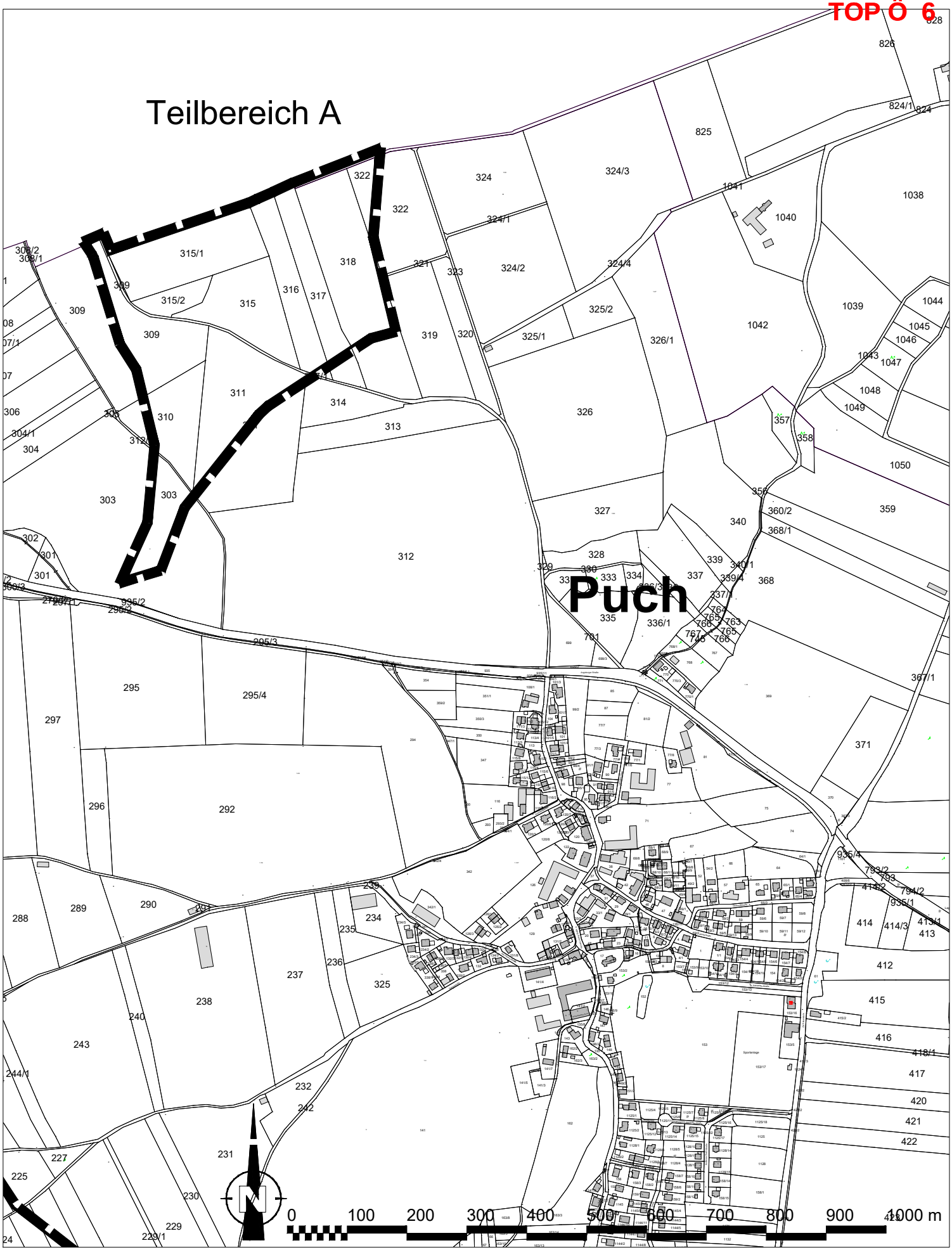
V. Verfahren

Für das Bauleitplanverfahren wird ein Bebauungsplan im Regelverfahren vorgeschlagen. Zeitgleich wird im Parallelverfahren die Aufstellung der 73. Änderung des Flächennutzungsplanes „Konzentrationsflächen Windenergieanlagen (WEA)" durchgeführt (siehe separater Tagesordnungspunkt – 73. Änderung des Flächennutzungsplans „73. Änderung des Flächennutzungsplans "Konzentrationsflächen Windenergieanlagen (WEA)“ - Aufstellungsbeschluss). Somit entwickelt sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan.

Abschließend kommt das Stadtbauamt zu den auf Seite 1 formulierten Beschlussvorschlägen.

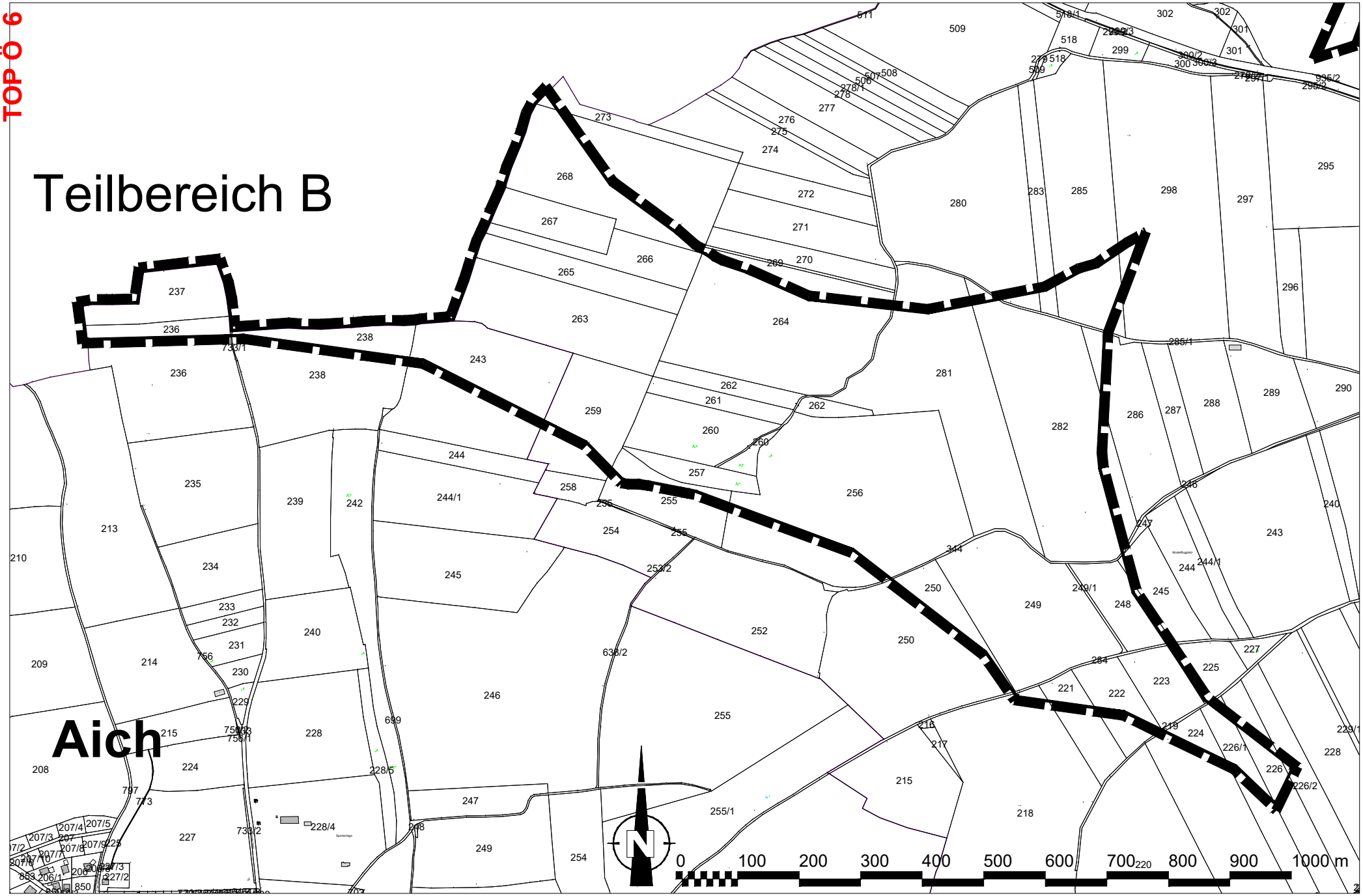


Übersicht Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. W1 M 1: 20.000
"Sondergebiet Windenergieanlagen (WEA) im westlichen Stadtgebiet"



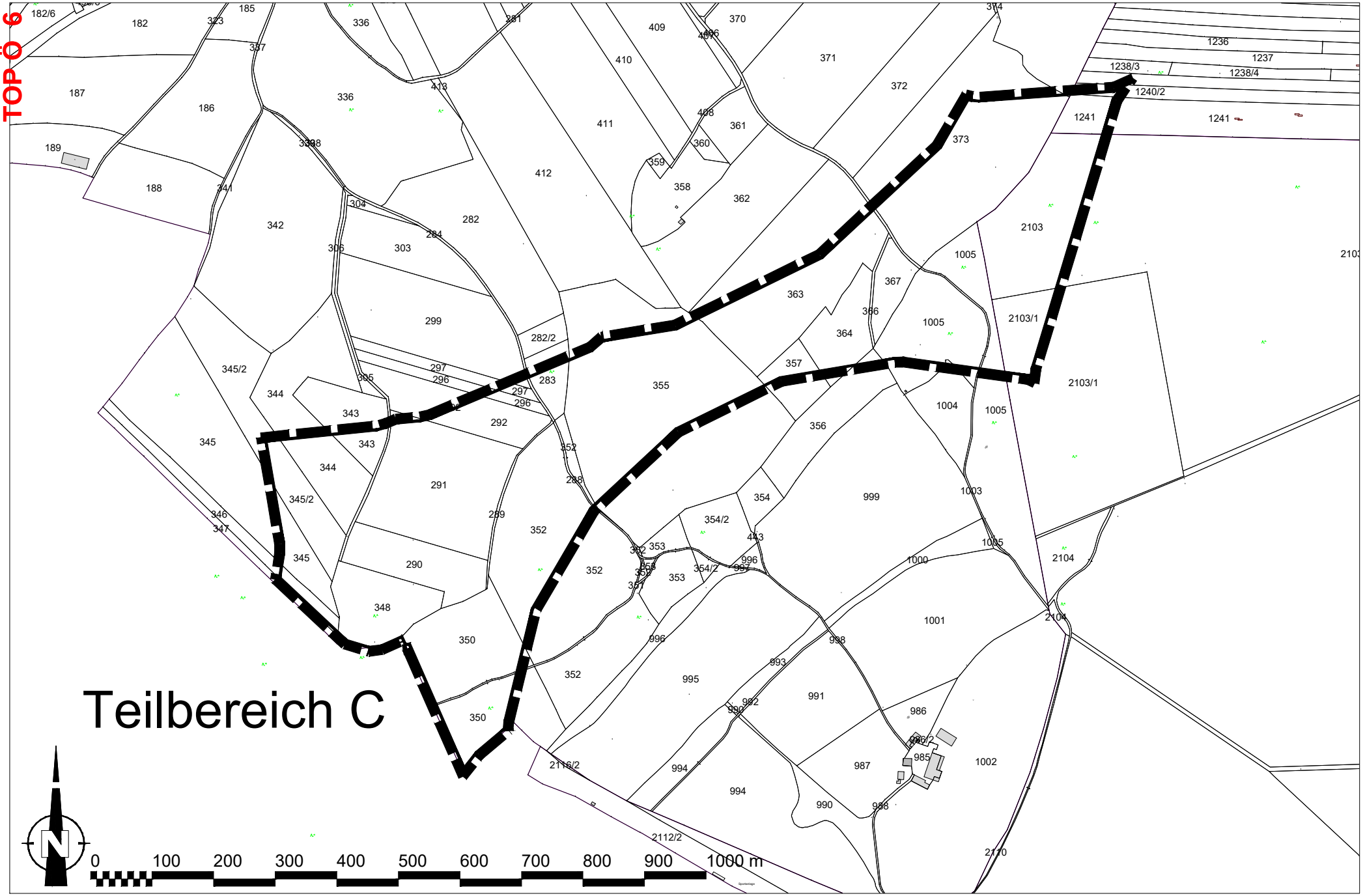
Geltungsbereich -Teilbereich A

M 1: 8.000



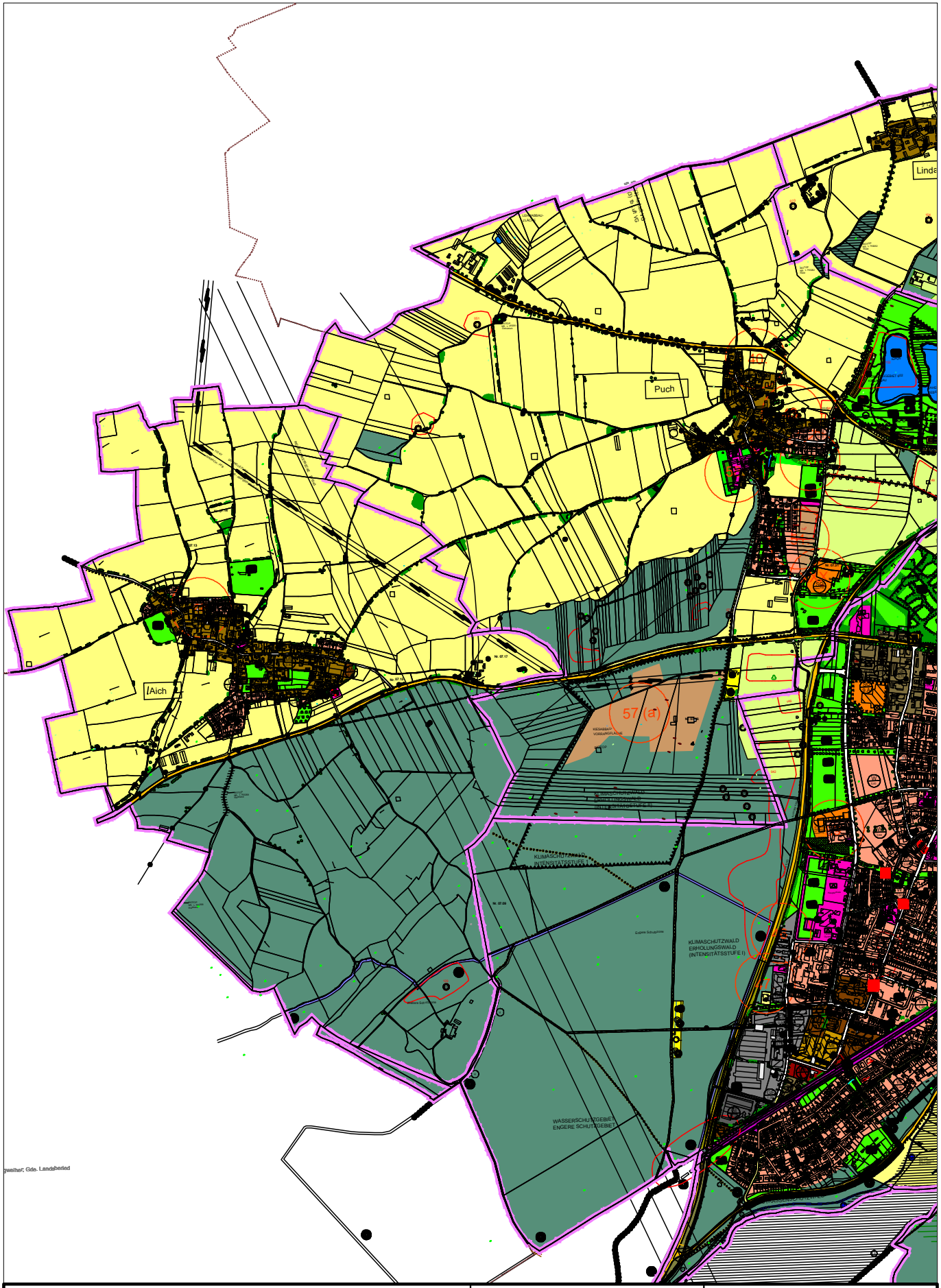
Geltungsbereich -Teilbereich B

M 1: 8.000



Geltungsbereich -Teilbereich C

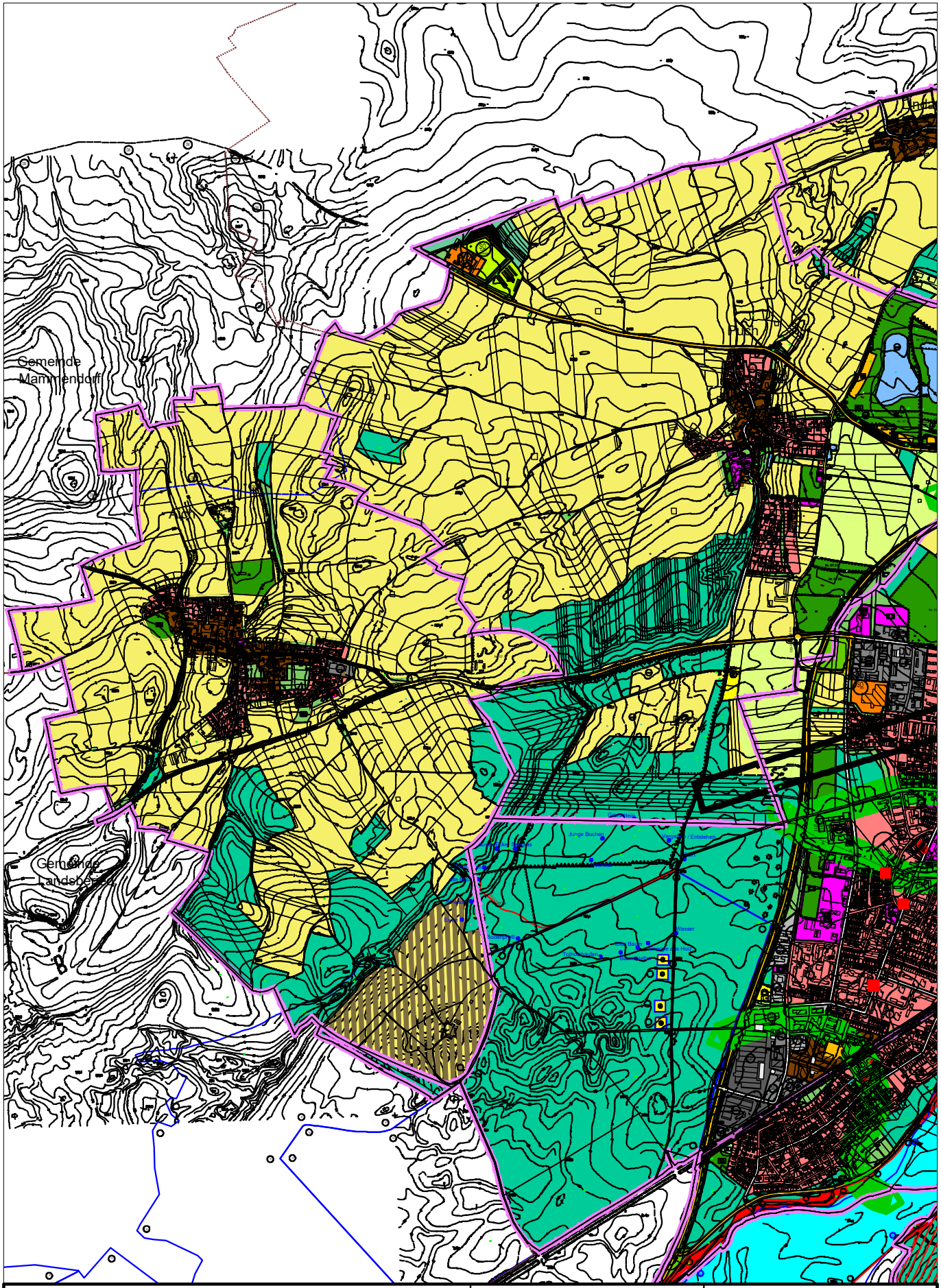
M 1: 8.000



Stadt Fürstenfeldbruck
Hauptstraße 31
82256 Fürstenfeldbruck
www.fuerstenfeldbruck.de
Tel.: 08141 281 0
Fax.:08141 281 X

N

Bearbeitet: Peischl	Datum: 29.01. 2024
Plan-Nr.:	Maßstab: 1:25000



Stadt Fürstenfeldbruck
Hauptstraße 31
82256 Fürstenfeldbruck
www.fuerstenfeldbruck.de
Tel.: 08141 281 0
Fax.:08141 281 X

N

Bearbeitet: Peischl	Datum: 29.01. 2024
Plan-Nr.:	Maßstab: 1:25000