Sitzungsunterlagen

43. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

11.07.2024

Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente

Einladung öffentl. 5

Vorlagendokumente

TOP Ö 1 Genehmigung der öffentlichen Niederschrift

Vorlage_Genehmigung öff. Niederschrift_PBA 7

TOP Ö 2 Bebauungsplan Nr. G1 "Grüngürtel zwischen Rothschwaiger Forst und Staatsstraße 2054"; erneuter Billigungsbeschluss; Sachanträge Nr. 13 (2020) und Nr. 146 (2023)

Vorlage mit Sitzungsdaten Ausschuss 3166/2023 9

Anlage 1 Bebauungsplan G1 - Erneuter Entwurf 21.07.2020 - Planzeichnung 3166/2023 27

Anlage 10 SA-Nr. 146 Aufforstung städtischer Flächen als Ausgleich zu Rodungen im Rothschwaiger Wald 3166/2023 29

Anlage 11 Luftbild - Übersicht der städtischen Flächen 3166/2023 31

Anlage 2 Bebauungsplan G1 - Erneuter Entwurf 21.07.2020 - Satzung 3166/2023 33

Anlage 3 Bebauungsplan G1 - Stellungnahmen erneute Öffentlichkeitsbeteiligung 3166/2023 53

Anlage 4 Bebauungsplan G1 - Stellungnahmen TöB - ohne Hinweise 3166/2023 59

Anlage 5 Bebauungsplan G1 - Stellungnahmen TöB - mit Hinweise 3166/2023 73

Anlage 6 Bebauungsplan G1 - Stellungnahmen TöB - Einwände 3166/2023 81

Anlage 7 Bebauungsplan G1 - Vorläufiger Erneuter Entwurf 11.07.2024 - Plan 3166/2023 103

Anlage 8 Bebauungsplan G1 - Vorläufiger Erneuter Entwurf 11.07.2024 - Satzung 3166/2023 105

Anlage 9 SA-Nr. 013 Antrag auf Rückabwicklung der genehmigten Flächen für Kiesabbau 3166/2023 117

TOP Ö 3 74. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan Nr. 30 "Aumühle und Lände"; Aufstellungsbeschluss, Beschluss Vorentwurf; Sachantrag Nr. 165 FW - Vermarktung des Mühlengebäudes - Neuplanung Umfeld Aumühle

Vorlage mit Sitzungsdaten Ausschuss 3310/2024 121

Anlage 1a Beschlussbuchauszug STR 19.12.2023 Rahmenplan Aumühle und Lände 3310/2024 129

Anlage 1b Beschlussbuchauszug PBA 14.12.2023 Rahmenplan Aumühle und Lände 3310/2024 131

Anlage 1c Beschlussbuchauszug STR 19.12.2023 Gestaltungshandbuch Aumühle und Lände 3310/2024 135

Anlage 1d Beschlussbuchauszug PBA 14.12.2023 Gestaltungshandbuch Aumühle und Lände 3310/2024 137

Anlage 2 SA-Nr. 165 StR Droth Vermarktung des Mühlengebäudes - Neuplanung Umfeld Aumühle 3310/2024 139

Anlage 3 2024-06-22_Umgriff- FNP 74 -- BBP 30 3310/2024 141

Anlage 4 2024-06-021 1118.009_FNP_2024-06-21_Änderung-A4 3310/2024 143

Anlage 5a 2024-06-28 1118.009_BP_2024-06-28_Planzeichnung A3 3310/2024 149

Anlage 5b 2024-06-28 1118.009_BP_2024-06-28_Festsetzungen A4 3310/2024 151

TOP Ö 4 Beauftragung Machbarkeitsstudie Alte Mühle

Vorlage mit Sitzungsdaten Ausschuss 3325/2024 165

TOP Ö 5 Neubau eines Austragshauses mit Einliegerwohnung und Nebengebäude, Schloßbergstraße 13

Vorlage mit Sitzungsdaten Ausschuss 3313/2024 169
1_FNP gez Lageplan 3313/2024 179
2_Grundriss_Sockelgeschoss_mit_Nebengebäuden und Af_Optimized 3313/2024 181
3_Grundriss_EG+DG_Optimized 3313/2024 183
4_Ansichten_Optimized 3313/2024 185
5_Freiflächenplan_Optimized 3313/2024 187
6_gez._Lageplan 3313/2024 189
TOP Ö 6 Einvernehmensbeteiligung zum Antrag auf Erteilung eines Vorbescheids gemäß § 9 BimSchG
Vorlage mit Sitzungsdaten Ausschuss 3311/2024 191
Entwässerungsplan 3311/2024 199
Freiflächengestaltungsplan 3311/2024 201
Lageplan mit Darstellung der Betriebseinheiten 3311/2024 203
Plan 1_Grundriss_Erdgeschoß 3311/2024 205
Plan 2_Sparren_Dachansicht 3311/2024 207
Plan 3_Schnitte_Ansichten 3311/2024 209
TOP Ö 7 Neubau Wohnhaus (6 WE) mit Dreifachgarage sowie Einbau zweier Dachterrassen im Bestandsgebäude, Flurstraße 30
Vorlage mit Sitzungsdaten Ausschuss 3289/2024 211
Anlage 1: BBP 24 u 24-2 3289/2024 221
Anlage 2: BBP VF 1 Planzeichnung 3289/2024 223
Anlage 3: Grundriss 3289/2024 225
Anlage 4: Ansichten, Schnitte 3289/2024 227
Anlage 5: gezeichneter Lageplan 3289/2024 229
Anlage 6: gezeichneter Lageplan Außenbereich 3289/2024 231
TOP Ö 8 Erweiterungsneubau Philipp-Weiß Schule - Freigabe Entwurfsplanung
Vorlage mit Sitzungsdaten Ausschuss 3327/2024 233
01. EPW_Lagenplan 3327/2024 1
02. EPW_Außenanlagen mit Umgriff 3327/2024 241
03. EPW_Grundriss EG mit Außenanlagen 3327/2024 1
04. EPW_Grundriss EG 3327/2024 1
05. EPW_Grundriss 1. OG 3327/2024 1
06. EPW_Grundriss 2. OG 3327/2024 1
07. EPW_Grundriss Dachaufsicht 3327/2024 1
08. EPW_Ansicht Nord 3327/2024 1
09. EPW_Ansicht West 3327/2024 1
10. EPW_Ansicht Süd 3327/2024 1
11. EPW_Schnitt A_Längsschnitt Terrasse 3327/2024 1
12. EPW_Schnitt B_Treppenhaus West 3327/2024 1
13. EPW_Baustelleneinrichtungsplan 3327/2024 1
TOP Ö 9 Erweiterung und Sanierung Realschule Fürstenfeldbruck; Grundsatzbeschluss
Vorlage mit Sitzungsdaten Ausschuss 3329/2024 265
Anlage 1 Beschlussbuchauszug PBA 25.01.2023 Erweiterung Realschule FFB 3329/2024 271
Anlage 2 2021-12-21 von LRA 220509_Potentialanalyse_RSFFB_EG 3329/2024 275
Anlage 3 2024-06-05 von LRA 240328_ Pläne 3329/2024 277
Anlage 4 2024-06-19 von LRA 240619_Befreiungen_B-Plan 3329/2024 285

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, 26.06.2024

Einladung zur 43. und 44. öffentlichen und nichtöffentlichen Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lade ich Sie zu der am **Donnerstag, den 11.07.2024, 18:00 Uhr**, sowie am **Mittwoch, den 17.07.2024, 18:00 Uhr** jeweils im großen Sitzungssaal des Rathauses stattfindenden Sitzungen **des Planungs- und Bauausschusses** ein.

Die Tagesordnungspunkte, die am Donnerstag, 11.07.2024 aus Zeitgründen nicht behandelt werden können, werden automatisch auf Mittwoch, den 17.07.2024 vertagt.

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil:

1. Genehmigung der öffentlichen Niederschrift

2. Bebauungsplan Nr. G1 "Grüngürtel zwischen Rothschwaiger Forst und Staatsstraße 2054"; erneuter Billigungsbeschluss; Sachanträge Nr. 13 (2020) und Nr. 146 (2023)

3. 74. FNP-Änderung und Bebauungsplan Nr. 30 "Aumühle und Lände"; Aufstellungsbeschluss, Beschluss Vorentwurf; Sachantrag Nr. 165 FW - Vermarktung des Mühlengebäudes - Neuplanung Umfeld Aumühle

4. Beauftragung Machbarkeitsstudie Alte Mühle

5. Neubau eines Austragshauses mit Einliegerwohnung und Nebengebäude, Schloßbergstraße 13

6. Einvernehmensbeteiligung zum Antrag auf Erteilung eines Vorbescheids gemäß § 9 BimSchG

7. Neubau Wohnhaus (6 WE) mit Dreifachgarage sowie Einbau zweier Dachterrassen im Bestandsgebäude (Vorbescheid), Flurstraße 30

8. Erweiterungsneubau Philipp-Weiß Schule - Freigabe Entwurfsplanung

9. Erweiterung und Sanierung Realschule Fürstenfeldbruck; Grundsatzbeschluss

10. Verschiedenes

Nichtöffentlicher Teil:

1. Genehmigung der nichtöffentlichen Niederschrift

2. Vertragsangelegenheiten

3. Verschiedenes

Freundliche Grüße

Christian Stangl
2. Bürgermeister

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

42. 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 1**	Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:	1-0242/tr	Erstelldatum	16.04.2024	
Verfasser	Trnka, Sophie	Zuständiges Amt	Amt 4	
Sachgebiet	Amt 4	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2. Bgm.:		
Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	**Planungs- und Bauausschuss**	**Entscheidung**	**15.05.2024**	**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 **41. öffentlichen Sitzung des Planungs- und Bauausschusses vom 10.04.2024.**

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 3166/2023

43. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.	Bebauungsplan Nr. G1 "Grüngürtel zwischen Rothschwaiger Forst und Staatsstraße 2054"; erneuter Billigungsbeschluss; Sachanträge Nr. 13 (2020) und Nr. 146 (2023)			
TOP - Nr.		Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:	41-Pe	Erstelldatum	06.11.2023	
Verfasser	Peischl, Florian	Zuständiges Amt	Amt 4	
Sachgebiet	41 Stadtplanung, Bauleitplanung, Verkehrsplanung	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2. Bgm:		

Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss	Entscheidung	11.07.2024	Ö

Anlagen:	1. BBP G1 – Erneuter Entwurf 21.07.2020 – Planzeichnung 2. BBP G1 – Erneuter Entwurf 21.07.2020 – Satzung 3. BBP G1 – Stellungnahmen erneute Öffentlichkeitsbeteiligung 4. BBP G1 – Stellungnahmen TöB – ohne Hinweise 5. BBP G1 – Stellungnahmen TöB – mit Hinweise 6. BBP G1 – Stellungnahmen TöB – Einwände 7. BBP G1 – Vorläufiger Erneuter Entwurf 11.07.2024 – Plan 8. BBP G1 – Vorläufiger Erneuter Entwurf 11.07.2024 – Satzung 9. Sachantrag Nr. 013 Antrag auf Rückabwicklung der genehmigten Flächen für Kiesabbau vom 13.08.2020 10. Sachantrag Nr. 146 Aufforstung städtischer Flächen als Ausgleich zu Rodungen im Rothschwaiger Wald vom 18.10.2023 11. Luftbild - Übersicht der städtischen Flächen

<u>Beschlussvorschlag:</u>

Der Planungs- und Bauausschuss beschließt:

1. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan G1 „Grüngürtel zwischen Rothschwaiger Forst und Staatsstraße St 2054“ wird geteilt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. G1 umfasst die bisherigen Flächen westlich der Kieswerkstraße (inklusiver der Kieswerkstraße) und wird fortgeführt. Der Teil des Geltungsbereichs östlich der Kieswerkstraße wird in einem eigenständigen Bauleitplanverfahren fortgeführt.

Fortsetzung nächste Seite!

2. Der Entwurf des Bebauungsplans G1 „Grüngürtel zwischen Rothschwaiger Forst und Staatsstraße St 2054“; in der Fassung vom 11.07.2024 wird i. V. mit den im Sachvortrag aufgeführten bzw. in der Sitzung beschlossenen Änderungen gebilligt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, für den Bebauungsplan Nr. G1 die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans trägt das Datum der Sitzung des Planungs- und Bauausschusses vom 11.07.2024.
5. Die Behandlung der Sachanträge Nr. 013 (ehem. 202) und Nr. 146 ist abgeschlossen.

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

Sachvortrag:

I. Sachstand

In der Sitzung des **Stadtrats am 27.07.2010** wurde die **Aufstellung des Bebauungsplanes G1 „Grüngürtel zwischen Rothschwaiger Forst und Staatsstraße St 2054“** beschlossen.
Bis Ende November 2011 wurden die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. In der Sitzung des Planungs- und Bauausschusses vom 25.07.2012 wurde ein erneuter Billigungsbeschluss für den Bebauungsplan unter den veränderten Rahmenbedingungen (Erweiterung der Vorrangfläche nach Süden) und abgestimmt auf die **57. Änderung des Flächennutzungsplans** gefasst aber nicht zur öffentlichen Auslegung gebracht.
Die 57. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 26.02.2013 wurde am 10.06.2013 wirksam.
Der **erneute Entwurf des Bebauungsplanes Nr. G1 in der Fassung der Stadtratssitzung vom 21.07.2020** wurde gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vom **04.01.2021 bis 09.02.2021** öffentlich ausgelegt (Anlagen 1 und 2). Grundsätzlich wird für die detaillierte Gesamtschau des bisherigen Verfahrensverlaufes zwischen 2011 und 2020 auf die Sitzungsvorlage *2183/2020/1 Bebauungsplan G1 "Grüngürtel zwischen Rothschwaiger Forst und Staatsstraße 2054"; Änderung der Zielsetzung; erneuter Billigungsbeschluss* verwiesen, wie sie am 15.07.2020 im Planungs- und Bauausschuss bzw. am 21.07.2020 im Stadtrat gezeigt wurde. Auf Grund des bis heute nicht in Rechtskraft getretenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. G1 „Grüngürtel zwischen Rothschwaiger Forst und Staatsstraße St 2054“ ist der Städtebauliche Vertrag zwischen der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck und der Betreiberfirma KRO weiterhin schwebend unwirksam.
Am 21.08.2020 wurde der **Sachantrag Nr. 202/2020-2026** „Antrag auf Tausch bzw. Rückabwicklung der genehmigten Vorrangflächen für den Kiesabbau Fl.-Nr. 2103T/ 2103/1T, Kiesgrube Eichholz, in den Rotschwaiger Forst, verbunden mit der zeitgleichen Beantragung/ Genehmigung des Kiesabbaus auf der östlich der bestehenden Kiesgrube gelegenen Ackerfläche zwischen Kieswerkstraße und B 471“ durch die Fraktionen BÜNDNIS 90 DIE GRÜNEN und CSU eingereicht.
Des Weiteren wurde am 18.10.2023 der **Sachantrag Nr. 146/2020-2026** „Antrag auf Aufforstung städtischer Flächen als Ausgleich zu Rodungen im Rothschwaiger Forst“ durch die Fraktion BÜNDNIS 90 DIE GRÜNEN eingereicht.
Zwischenzeitlich wurde zum einen die mit Datum vom 12.05.2020 eingereichte (auch Gegenstand der o.g. Sitzungsvorlage 2183/2020/1) abgrabungsrechtliche Genehmigung zur Abgrabung der letzten **südlichen Erweiterung** der Kiesgrube Puch (**4. Tektur**) durch das Landratsamt Fürstenfeldbruck mit Datum vom 19.03.2021, sowie die **5. Tektur** mit dem Recht zur Abgrabung der ehem. sog. „Sperrgrundstücke Friedl“ (Fl.Nrn. 1237 und 1240/2 Gem. Puch) verbeschieden.
Des Weiteren wurde mit Datum vom 31.07.23 der Antrag auf Plangenehmigung für die Errichtung und Betrieb einer **DK 0 Deponie** auf Teilbereich des Kiesgrubengeländes durch das Landratsamt verbeschieden. **Die o.g. Tekturen und der Betrieb der DK 0 Deponie stehen nicht im Konflikt mit den Grundzügen des vorliegenden Bebauungsplanes.**

II. Ergebnis der erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

A ANREGUNGEN AUS DER ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Im Zuge der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

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

- Keine -

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

- Keine -

A 3 Bürger von denen Äußerungen oder Anregungen eingegangen sind, die im Rahmen der Abwägung Berücksichtigung finden (Anlage 3)

- KRO Kiesgruben Rekultivierung Oberbayern GmbH (Betreiber) über Labbé & Partner Partnergesellschaft mbB vom 11.02.2021

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

1. **Textliche Festsetzung 1.20**
   Die entsprechend des Stadtratsbeschlusses vom 21.07.2020 formulierte textliche Festsetzung 1.20 zur Regelung von bestehenden Waldrodungen in Abhängigkeit zu rekultivierten Waldflächen wird gestrichen.

   Begründung:
   Die Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck erkennt die rechtliche Trennung einer kommunalen Bauleitplanung und eines abgrabungsrechtlichen Genehmigungsbescheides an. Die mit textlicher Festsetzung 1.20 und auf Seite 44 der Begründung zum Bebauungsplan getroffenen Regelungen zur Minimierung akut offener Bodenflächen und Ausführungen zur Kiesgewinnung werden auf Grund rechtlicher Unzulässigkeit gestrichen

2. **Textliche Festsetzung 1.6 (Nachfolgenutzung)**
   Dem Einwand die textliche Festsetzung 1.6 zu streichen wird nachgekommen.

   Begründung:
   Die entsprechend des Stadtratsbeschlusses vom 21.07.2020 formulierte textliche Festsetzung 1.6 wird nach rechtlicher Prüfung zwar gestrichen, aber inhaltlich teilweise in die neu geschaffene Festsetzung 1.1 „Sondergebiet Kiesabbau“ überführt. Hierin wird, unter Achtung der rechtlichen Trennung einer kommunalen Bauleitplanung und abgrabungsrechtlicher Genehmigungsbescheide ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kiesabbau“ festgesetzt, in welchem die zulässigen Nutzungen während und nach Beendigung des Kiesabbaus festgesetzt sind.
   Bezüglich der Regelungen baulicher Anlagen nach Beendigung der Kiesgewinnung ist ein unabdingbarer Grundsatz, dass die Nutzung eines Vorranggebietes zum Abbau von mineralischen Rohstoffen immer als temporär zu betrachten ist. Die im vorliegenden Fall nach § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB im Außenbereich ortsgebundene privilegierte Nutzung ist die Gewinnung von mineralischen Rohstoffen, hier Kies. Nach vollständiger Ausbeute des im betroffe-

nen Vorranggebietes VR 601 befindlichen Rohstoffes ist diese Privilegierung und die damit verbundene privilegierte Nutzungsart, hier die Gewinnung von Kies nicht mehr gegeben. In Folge des dann nicht mehr vorhandenen Rohstoffs an diesem Ort, kann die zulässige Nutzung dann nicht mehr ausgeführt werden kann. Die darin anhängigen Nutzungen die der Gewinnung und Aufbereitung des Rohstoffes dienen, hier z.B. ein Kieswerk unterliegen ab dem Zeitpunkt ebenfalls nicht mehr dem Privilegierungs-Prinzip nach § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB und sind sukzessive zurückzubauen.
Gemäß Kapitel 5.2.2 des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013/ Lesefassung 01.01.2020 (LEP) sollen „Abbaugebiete entsprechend einer vorausschauenden Gesamtplanung, soweit möglich Zug um Zug mit dem Abbaufortschritt, einer Folgefunktion zugeführt werden". Für jedes Abbaugebiet sind Folgefunktionen in den jeweiligen Regionalplänen verankert. Die Regionalplanung weist als Nachfolgenutzungstyp für das Vorranggebiet VR 601 „forstwirtschaftliche Nutzung, standortgemäße Mischbestände/Biotopentwicklung" aus (Kapitel B IV 5.7.2.1 Regionalplan Region 14, München, i.d.F. vom 01.04.2019). Die in Abgrabungsgenehmigungen anhängigen Rekultivierungspläne für das Vorranggebiet VR 601 entsprechen diesen Vorgaben und nach Beendigung der Abbautätigkeit und Verfüllung ist der gesamte Bereich des Vorranggebietes VR 601 wieder zu rekultivieren.

3. Festsetzung baulicher Anlagen

Dem Antrag auf Schaffung einer bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von vorhandenen, genehmigten Anlagen durch Festsetzung von Baugrenzen wird in Teilen nachgekommen.

Begründung:
Die im Rahmen der abgrabungsrechtlichen Genehmigungen errichteten Haupt-Gebäude zur Durchführung des Kiesabbaus werden über definierte Baufenster festgesetzt. Es handelt sich in erster Linie weiterhin um einen Grünordnungsplan, in welchem bauliche Aspekte eine untergeordnete Rolle spielen, weshalb nur einzelne Festsetzungen zur Zulässigkeit von Bauvorhaben getroffen werden.
Grundsätzlich sind jedoch die in der Festsetzung 1.1 getroffenen Regelungen zu den zulässigen Nutzungen zu berücksichtigen.

B STELLUNGNAHMEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Pkt.	Träger öffentlicher Belange	Datum	Einwand/ Ja	Einwand/ nein	Hinweise
1.	Amt für ländliche Entwicklung, Oberbayern				
2.	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg (AELF)				
3.	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten FFB (AELF)	09.02.2021	X		
4.	Bayerischer Bauernverband, München				
5.	Bayerischer Industrieverband Steine und Erden e.V. München	09.02.2021	X		
6.	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München				
7.	Bayerische Landesanstalt für Landwirtschaft, Freising				
8.	Bayerisches Landesamt für Umwelt, Augsburg				
9.	Bezirksfinanzdirektion, München				
10.	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben				
11.	Bund Naturschutz e.V.	09.02.2021	X		
12.	DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung München				
13.	Deutsche Telekom AG				
14.	Dt. Post Immobilienservice GmbH				
15.	Eisenbahn Bundesamt, Außenstelle München, Sachbereich 1				
16.	Erdgas Südbayern GmbH				
17.	Evang.-Luth. Pfarramt Erlöserkirche, Fürstenfeldbruck				
18.	Evang.-Luth. Pfarramt Gnadenkirche, Fürstenfeldbruck				
19.	Fachhochschule für öffentliche Verwaltung und Rechtspflege in Bayern (Polizei)				
20.	Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH, Idar-Oberstein				
21.	Gemeinde Alling	17.12.2020		X	
22.	Gemeinde Egenhofen				
23.	Gemeinde Emmering	28.01.2021		X	
24.	Gemeinde Grafrath				
25.	Gemeinde Kottgeisering				
26.	Gemeinde Maisach				
27.	Gemeinde Mammendorf				
28.	Gemeinde Moorenweis				
29.	Stadt Olching	21.01.2021		X	
30.	Gemeinde Schöngeising				

Pkt.	Träger öffentlicher Belange	Datum	Einwand/ Ja	Einwand/ nein	Hinweise
31.	Gemeinde Türkenfeld				
32.	Handwerkskammer für München und Oberbayern, München	09.02.2021			X
33.	Immobilien Freistaat Bayern, Regionalvertretung Augsburg				
34.	Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern	01.02.2021		X	
35.	Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co KG	05.02.2021		X	
36.	Kath. Pfarramt St. Bernhard				
37.	Kath. Pfarramt St. Magdalena				
38.	Kreishandwerkerschaft Fürstenfeldbruck				
39.	Kreisheimatpflegerin Susanne Poller				
40.	Kreisjugendring				
41.	Landratsamt Fürstenfeldbruck	09.02.2021	X		
42.	LBV - Naturschutzinfozentrum, Kreisgruppe Fürstenfeldbruck				
43.	MVV, München				
44.	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München				
45.	Regierung von Oberbayern, Gewerbeaufsichtsamt, München				
46.	Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanung, München	29.12.2020		X	
47.	Regierung von Oberbayern, Luftamt Südbayern				
48.	Regionaler Planungsverband München	07.01.2021		X	
49.	Staatl. Bauamt Freising, Hochbau	12.01.2021			X
50.	Staatl. Bauamt Freising, Straßenbau				
51.	Staatl. Schulamt FFB				
52.	Stadt Fürstenfeldbruck, Amt 1				
53.	Stadt Fürstenfeldbruck, Amt 2				
54.	Stadt Fürstenfeldbruck, Amt 3				
55.	Stadtbrandinspektor Michael Ott				
56.	Stadtwerke Fürstenfeldbruck, Strom- Fernwärme- und Wasserversorgung	28.12.2020			X
57.	Telefonica / O2 Germany GmbH & Co. KG	26.01.2021		X	
58.	Umweltbeirat – Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck	11.02.2021	X		
59.	Wasserzweckverband Landsberied	27.01.2021			X
60.	Wasserwirtschaftsamt München	28.12.2020			X
61.	Wehrbereichsverwaltung Süd, Außenstelle München				

B 1 <u>Von folgenden Behörden und Trägern öffentlicher Belange sind Äußerungen eingegangen, jedoch ohne Bedenken (Anlage 4)</u>

- Gemeinde Alling vom 17.12.2020
- Regierung von Oberbayern – Raumordnung, Regionalplanung vom 29.12.2020
- Regionaler Planungsverband München vom 07.01.2021
- Stadt Olching vom 21.01.2021
- Telefonica / O2 Germany GmbH & Co. KG vom 26.01.2021
- Gemeinde Emmering vom 28.01.2021
- IHK für München und Oberbayern vom 01.02.2021
- Vodafone GmbH / Kabel Deutschland GmbH vom 05.02.2021

B 2 <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>

- Stadtwerke Fürstenfeldbruck vom 28.12.2020
- Wasserwirtschaftsamt München vom 28.12.2020
- Staatliches Bauamt Freising vom 12.01.2021
- Zweckverband zur Wasserversorgung – Gruppe Landsberied vom 27.01.2021
- Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 09.02.2021

Anmerkung der Verwaltung:
In den o.g. Stellungnahmen werden Hinweise geäußert, die sich vor allem auf Abstände und Leitungstrassen beziehen. Die teilweise auch in den vorrangegangenen Verfahrensschritten genannten Hinweise werden nochmalig geprüft und in Plan und Begründung eingearbeitet bzw. wurden bereits eingearbeitet und sind somit bereits gewürdigt worden.

B 3 <u>Behörden und Träger öffentlicher Belange, von denen Äußerungen oder Anregungen eingegangen sind, die im Rahmen der Abwägung Berücksichtigung finden (Anlage 6)</u>

- Amt für Landwirtschaft und Forsten Fürstenfeldbruck (AELF) vom 09.02.2021
- Bayerischer Industrieverband Baustoffe, Steine und Erden e.V. vom 09.02.2021
- Landratsamt Fürstenfeldbruck vom 09.02.2021

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

1. **Landwirtschaftliche Nutzflächen**
   Bezüglich der Anmerkungen zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen wird eine Klarstellung getroffen. Zur besseren Lesbarkeit werden die nachrichtlichen Übernahmen in die planlichen Hinweise mit aufgenommen, vereinheitlicht und das in der Begründung genannte Ziel, dass „nach Ende der Kiesabbautätigkeiten der Standort der Kiesgrube Puch gänzlich der Natur zurückgeführt wird“ in „nach Ende der Kiesabbautätigkeiten der Standort der Kiesgrube Puch wieder das bisherige Landschaftsbild erhält“ geändert.

Grundsätzlich wird der Bebauungsplan Nr. G1 zum nächsten Verfahrensschritt geteilt und die Bereiche zwischen der Bundesstraße B 471 und der Kieswerkstraße in einem eigenständigen Bauleitplanverfahren weitergeführt werden.

Begründung:
Die Bedeutung der landwirtschaftlichen Flächen im Stadtgebiet wird von der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck ausdrücklich gewürdigt. Eines der grundlegenden Ziele des vorliegenden Bebauungsplanes bestehen darin, den Land- und Forstwirten im Geltungsbereich Planungssicherheit im Hinblick auf die Nutzbarkeit der Flächen zu geben.
Zur Stärkung der Planungssicherheit wird der Bebauungsplan Nr. G 1 geteilt und die Bereiche zwischen der Bundesstraße B 471 und der Kieswerkstraße werden in einem eigenständigen Bauleitplanverfahren weitergeführt. Ziel ist es hier nach Ausarbeitung einer detaillierteren Planung den Belangen der Landwirtschaft in Verbindung mit dem Naturschutz und Erholungsnutzungen besser zu entsprechen.
Die Regionalplanung weist als Nachfolgenutzungstyp für das Vorranggebiet VR 601 „forstwirtschaftliche Nutzung, standortgemäße Mischbestände/ Biotopentwicklung“ aus (Kapitel B IV 5.7.2.1 Regionalplan Region 14, München, i.d.F. vom 01.04.2019).
Die im Bereich des Vorranggebietes VR 601 verorteten Festsetzungen basieren inhaltlich auf den Rekultivierungsmaßnahmen aus den jeweiligen, verbeschiedenen Abgrabungsgenehmigungen und der Regionalplanung.

2. Textliche Festsetzung 1.20

Die entsprechend des Stadtratsbeschlusses vom 21.07.2020 formulierte textliche Festsetzung 1.20 zur Regelung von bestehenden Waldrodungen in Abhängigkeit zu rekultivierten Waldflächen wird nach rechtlicher Prüfung gestrichen.

Begründung:
Die Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck erkennt die rechtliche Trennung einer kommunalen Bauleitplanung und eines abgrabungsrechtlichen Genehmigungsbescheides an. Die mit textlicher Festsetzung 1.20 und auf Seite 44 der Begründung zum Bebauungsplan getroffenen Regelungen zur Minimierung akut offener Bodenflächen und Ausführungen zur Kiesgewinnung werden auf Grund rechtlicher Unzulässigkeit gestrichen

3. Textliche Festsetzung 1.6 (Nachfolgenutzung)

Dem Einwand die textliche Festsetzung 1.6 zu streichen wird teilweise nachgekommen.

Begründung:
Die entsprechend des Stadtratsbeschlusses vom 21.07.2020 formulierte textliche Festsetzung 1.6 wird nach rechtlicher Prüfung zwar gestrichen, aber inhaltlich in die neu geschaffene Festsetzung 1.1 „Sondergebiet Kiesabbau“ überführt. Hierin wird, unter Achtung der rechtlichen Trennung einer kommunalen Bauleitplanung und abgrabungsrechtlicher Genehmigungsbescheide ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kiesabbau“ festgesetzt, in welchem die zulässigen Nutzungen während und nach Beendigung des Kiesabbaus formuliert sind.

4. Festsetzung baulicher Anlagen

Dem Antrag auf Schaffung einer bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von vorhandenen und genehmigten Anlagen durch Festsetzung von Baugrenzen wird teilweise nachgekommen.

Begründung:
Die im Rahmen der privilegierten Nutzung des im Vorranggebiet VR 601 zulässigen, bestehenden baulichen Haupt-Anlagen werden über Baugrenzen räumlich verortet und festgesetzt.

5. Festsetzung der Rekultivierungsflächen

Der Forderung zur Festsetzung der Rekultivierungsflächen als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ wird gefolgt.

Begründung:
Die im Bereich des Vorranggebietes VR 601 zu liegen kommenden flächigen planlichen Festsetzungen sind überwiegend Festsetzungen zur Grünordnung und stellen das „End-Ziel“ nach Beendigung der privilegierten Nutzung des Kiesabbaus dar. Diese Flächen werden als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt, da sie langfristig als solche zu pflegen und zu erhalten sind.

B 4 Behörden und Träger öffentlicher Belange, von denen Äußerungen oder Anregungen eingegangen sind, die im Rahmen der Abwägung nicht Berücksichtigung finden (Anlage 6)

- Bund Naturschutz e.V. vom 09.02.2021
- Landratsamt Fürstenfeldbruck vom 09.02.2021
- Umweltbeirat – Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck vom 11.02.2021

1. Konkretisierungsmaßnahmen zu Grün- und Freiflächen

Den geforderten Konkretisierungsmaßnahmen zu Grün- und Freiflächen östlich der Kieswerkstraße wird auf Grund der bodenrechtlichen Voraussetzungen und der Planungsschärfe auf Ebene der Bauleitplanung nicht nachgekommen. Weitergehende Detaillierungen und Differenzierungen werden auf Ebene konkreter objektplanerischer Einzelmaßnahmen erfolgen.

Begründung:
Nach Reevaluierung der städtebaulichen Ziele und der thematischen Ausrichtung der Bereiche westlich der Kieswerkstraße und der Bereiche östlich der Kieswerkstraße wird der Bebauungsplan Nr. G1 an der Kieswerkstraße geteilt und in zwei separaten Verfahren weitergeführt. Durch die Teilung des Plangebietes wird somit die Planungssicherheit gestärkt. Das im Regionalplan festgesetzt Vorranggebiet VR 601 lässt Kiesabbau nur auf den Flächen westlich der Kieswerkstraße zu.
Der als Bebauungsplan Nr. G1 fortgeführte Teil westlich der Kieswerkstraße konzentriert sich auf die städtebaulichen Themen der Regelung des Kiesabbaus. Ziel für die Bereiche östlich der Kieswerkstraße wird es sein hier nach Ausarbeitung einer detaillierteren Planung den Belangen der Landwirtschaft in Verbindung mit dem Naturschutz und Erholungsnutzungen besser zu entsprechen und einen Bebauungsplan mit überwiegend grünordnerischen Festsetzungen zu fassen.

Die langfristige Sicherung des sogenannten „Grüngürtels“ und die Stärkung der Naherholungsfunktion in diesem Bereich stellen für die Entwicklung der Stadt Fürstenfeldbruck weiterhin einen wichtigen Baustein dar und sollen im Rahmen eines separaten Bauleitplanverfahren vertieft betrachtet werden.

2. Schaffung einer Querungshilfe über die Staatsstraße St 2054

Der Anregung zur Realisierung einer Querungshilfe über die Staatsstraße St 2054 wird nicht nachgekommen.

Begründung:
Die vorgesehene, bzw. schon lange umgesetzte Straßenraum Anpassung im Bereich der Einfahrt zur Kieswerkstraße wird als ausreichend gesehen. Es liegen keine aktuellen Anträge für eine Querungshilfe der St 2054 im Bereich der Kieswerkstraße vor, zumal ein Ergänzungsantrag in einer UVT-Sitzung bereits abgelehnt wurde.

3. Verlegung des Wanderparkplatzes

Der Anregung zur Verlegung des bestehenden Wanderparkplatzes wird nicht nachgekommen.

Begründung:
Die Anregung des Bund Naturschutzes zur Verlegung des derzeitigen Wanderparkplatzes an der Kieswerkstraße wird zur Kenntnis genommen. Eine Verlegung ist aktuell nicht angedacht und in der Umsetzung eigentumsrechtlich vorerst nicht umsetzbar, da die Flächen direkt südlich und nördlich des Umspannwerkes sich in Privatbesitz befinden und teilweise als private Ausgleichsflächen festgesetzt sind.

4. Aufforderung zum „Stop“ der Erweiterung des Kiesabbaus

Der Aufforderung kann im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung nicht nachgekommen werden.

Begründung:
Mit Datum 19.03.2021 wurde durch das Landratsamt Fürstenfeldbruck dem Kieswerks-betreiber die Genehmigung zur Rodung und dem Abbau für die „4. Tektur: Südliche Erweiterung des bestehenden Kiesabbaus um die Fl.-Nrn. 2103 Tfl. Und 2103/1 Tfl. Gem. Fürstenfeldbruck mit Wiederverfüllung von Z. 1.1. Material mit max. 30 % Bau-schutt sowie Rekultivierung“ erteilt.
Die Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck hat ebenso wie der Bund Naturschutz im Beteiligungsverfahren zum Vollzug des Bayer. Abgrabungsgesetzes, des Bayer. Verwaltungs- und Verfahrensgesetzes Stellung genommen und ihr äußerstes Unbehagen über diese Entwicklung zum Ausdruck gebracht. Jedoch konnten keine rechtlichen Beanstandungen gegen den Genehmigungsantrag hervorgebracht werden.
Auf Ebene der gegenständlichen kommunalen Bauleitplanung können keine Festsetzungen getroffen werden, die gültiges Recht der durch das Landratsamt Fürstenfeldbruck erteilten Genehmigung beschränken würden. Eine sog. „Negativ- bzw. Verhinderungsplanung“, die keinen positiven Beitrag zur städtebaulichen Entwicklung (§ 1 Abs. 3 u. 5 BauGB) leistet, sondern bestimmte Vorhaben verhindern will, ist als rechtswidrig einzustufen.
Die Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck kann auf Grund der übergeordneten Rechtslage keine weiteren kommunalen Maßnahmen treffen die einen Stopp der genehmigten Vorhaben erwirken könnten.

5. Anpassung des Geltungsbereiches

Der Anregung zur Anpassung des Geltungsbereiches an der südwestlichen Ecke, im Bereich der „Umgrenzung von Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind“, wird nicht nachgekommen.

Begründung:
Der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck ist die nicht parzellenscharfe Festlegung von Darstellung in der Regionalplanung bekannt, gleichwohl hält sie aus nachfolgenden Gründen an dem mit Planzeichen 1.27 festgesetzten Geltungsbereich für den vorliegenden Bebauungsplan fest:
Der Planungsausschuss des Regionalen Planungsverbandes hatte in seiner Sitzung am 28.02.2012 die Änderung der Vorranggebiete im Stadtgebiet von Fürstenfeldbruck und somit die Änderung des Regionalplans beschlossen. In der Sitzung des Planungs- und Bauausschusses vom 25.07.2012 wurde ein erneuter Billigungsbeschluss für den Bebauungsplan unter veränderten Rahmenbedingungen (Erweiterung der Vorrangfläche nach Süden anstatt nach Osten) und abgestimmt auf die 57. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst. Die Übertragung der neuen Regionalplandarstellung erfolgte damals in Abstimmung mit Vertretern der Regierung von Oberbayern. Abweichend von der vereinbarten Vorgehensweise teilte die Regierung von Oberbayern durch Schreiben vom 23.08.2012 mit, dass die Plandarstellungen der 57. Änderung des FNP und des Bebauungsplans G1 nicht der zur Verbindlichen Erklärung eingereichten Darstellung des Regionalplans entsprechen. Der Planungs- und Bauausschuss hatte daraufhin in seiner Sitzung vom 10.10.2012 den Entwurf zum Bebauungsplan G1 „Grüngürtel zwischen Rothschwaiger Forst und St 2054“ wie folgt geändert: Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde im Südwesten bis zur südlichen Grenze des Vorranggebietes VR 601 (gemäß Darstellung aus der Fortschreibung des Regionalplans) bzw. bis zur Abgrenzung der Konzentrationsfläche (gemäß Darstellung der 57. Änderung des FNP, Fassung 10.10.2012) erweitert.
Um Konflikte mit den übergeordneten Zielen der Raumordnung auszuräumen wurde von der Verwaltung damals vorgeschlagen die Planungskonzeption derart zu ändern, dass der Geltungsbereich und die Abgrenzung der Abgrabungsflächen genau der Darstellung der seit 12.06.2013 gültigen 57. FNP-Änderung bzw. der seit 28.02.2012 gültigen Änderung des Regionalplanes für die Vorranggebiete Kies, hier Vorranggebiet VR 601, entspricht.

6. Anpassung des Flächennutzungsplanes

Die Empfehlung zur Anpassung des Flächennutzungsplans im Zuge der Berichtigung wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:
Die Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck plant eine gesamtheitliche Aktualisierung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes. Im Zuge dessen wird ggf. eine nachrichtliche Anpassung im Bereich des Vorranggebietes VR 601 durchgeführt werden.

7. Ausschluss einer DK0 Deponie

Der Aufforderung zur rechtlichen Prüfung eines umfassenden Ausschlusses eine Nutzung als DK0-Deponie wird nicht nachgekommen.

Begründung:
Die Erlaubnis zum Betrieb einer DK0-Deponie wurde mittlerweile durch das Landratsamt erteilt.

8. Städtebaulicher Vertrag zur Regelung von Folgekosten

Der Anregung zum Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages zur Regelung von Kostenaufteilung und Folgekosten des Kiesabbaus kann im Rahmen der Bauleitplanung nicht gefolgt werden.

Begründung:
Die Regionale Rohstoffgewinnung unterliegt per Gesetzesgrundlage keiner kommunalen Kontrolle und entstehende Folge-Kosten aus der Kiesabbautätigkeit sind gänzlich vom Betreiber zu tragen. Es liegt ein städtebaulicher Vertrag zu Regelungen in Bezug auf städtische Angelegenheiten schwebend vor (siehe Kapitel I).

9. Grünzug östlich B 471

Der Forderung der Offenhaltung und Erhaltung des derzeit bestehenden Grünzuges östlich der B 471 bis zur Cerveteristraße kann im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung nicht nachgekommen werden.

Begründung:
Der Bereich liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

C. <u>Änderungsvorschläge / Sonstige Änderungen</u>

Stadtverwaltung Stadt Fürstenfeldbruck:

- Anpassung des Geltungsbereichs im Zuge der Teilung des Bebauungsplanes
- Aufnahme der Festsetzung 1.1 mit Zuweisung einer sog. Gebietskategorie
- Anpassung von Flächen im Zuge der Aktualisierung an die aktuell gegebene rechtliche Bescheidslage
- Aktualisierung von Normenzitaten
- Prüfung der Planzeichnung / Legende auf Kongruenz und ggf. Ergänzung
- Aktualisierung der Verfahrensvermerke
- Aktualisierung Nachrichtlicher Übernahmen (z.B. Rekultivierungspläne, Bodendenkmäler, Ausgleichflächen, Abfallrecht, Altlastenverdachtsflächen, Immissionsschutz, Wasserrecht)

Begründung:
Der zuletzt im Verfahren befindliche Stand des Bebauungsplanes wurde intensiv rechtlich geprüft. Nach Reevaluierung der städtebaulichen Ziele und der thematischen Ausrichtung der Bereiche westlich der Kieswerkstraße und der Bereiche östlich der Kieswerkstraße wird der Bebauungsplan Nr. G1 zur Stärkung der Planungssicherheit der einzelnen Bereiche an der Kieswerkstraße geteilt. Die Bauleitplanung wird in zwei separaten Verfahren weitergeführt.
Die aufgrund bodenrechtlicher Voraussetzungen faktisch nicht umsetzbare, ursprünglich angedachte „Verlagerung“ des südlichen Teils der Kiesabbaufläche auf Flächen östlich der Kieswerkstraße erzeugt keine planungsrechtliche Abhängigkeit der Bereiche westlich und östlich der Kieswerkstraße mehr. Das im Regionalplan festgesetzt Vorranggebiet VR 601 lässt Kiesabbau nur auf den Flächen westlich der Kieswerkstraße zu. Der als Bebauungsplan Nr. G1 fortgeführte Teil westlich der Kieswerkstraße konzentriert sich auf die städtebaulichen Themen der Regelung des Kiesabbaus.

Ziel für die Bereiche östlich der Kieswerkstraße wird es sein hier nach Ausarbeitung einer detaillierteren Planung den Belangen der Landwirtschaft in Verbindung mit dem Naturschutz und Erholungsnutzungen besser zu entsprechen und einen Bebauungsplan mit überwiegend grünordnerischen Festsetzungen zu fassen.
Der zuletzt in der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ausgelegene Planstand liegt grundsätzlich mittlerweile rund 3 Jahre zurück. Es wurden seitdem verschiedene abgrabungsrechtliche Genehmigungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgesprochen, die vorrangegangene Planungen in Teilen ersetzen und aus welchen nachrichtliche Übernahmen in die Bauleitplanung aufgenommen werden.
Die Bauleitplanung ist in Bezug auf rechtliche Grundlagen und Gesetzesvorlagen auf den jeweils gültigen, aktuellsten Stand anzupassen.

III. Fazit

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

Allgemein:
Die Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck erkennt die rechtliche Trennung einer kommunalen Bauleitplanung und eines abgrabungsrechtlichen Genehmigungsbescheides an. Die mit textlicher Festsetzung 1.20 getroffenen Regelungen zur Minimierung akut offener Bodenflächen und Ausführungen zur Kiesgewinnung sind rechtlich nicht zulässig und müssen gestrichen werden. Gleichwohl wird aber in diesem Zuge nochmalig, auf die strikte Einhaltung der in der abgrabungsrechtlichen Genehmigung vom 19.03.2021 zur „4. Tektur: getroffenen Bedingungen und Auflagen, hier v.a. der Umweltmaßnahmen, der Verfüllung und der Rekultivierung appelliert.
Die Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck ist sich der besonderen Bedeutung der ortsnahen Gewinnung von regionalen Bodenschätzen und der damit einhergehenden Verantwortung zur Sicherung der regionalen Versorgung mit oberflächennahen Rohstoffen sowie der Ordnung und Koordinierung der Rohstoffgewinnung bewusst.
Gleichwohl steht für die Stadt auch die Sicherung der heimischen Landschaft an oberster Stelle. Die Bedeutung der in den Regionalplänen festgelegten Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Gewinnung von Steinen und Erden für den regionalen und überregionalen Bedarf ist der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck allgemein bekannt. Die in den Regionalplänen festgelegten Gebiete mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege sind mit den Belangen der Rohstoffgewinnung auf bestmögliche Weise in Einklang zu bringen. Nutzungskonflikte und Konflikte mit dem Naturraum und den natürlichen Ressourcen in Zusammenhang mit dem Kiesabbau zu vermeiden und zu minimieren. Dies liegt als Zielsetzung dem Bebauungsplan Nr. G1 zu Grunde.
Die Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck hat im Jahre 2013 die 57. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Ausweisung von Konzentrationsflächen für den Kiesabbau festgestellt. Damit wurde auf kommunaler Ebene eine Grundlage im Hinblick auf die gesicherte langfristige Fortführung der Versorgung mit oberflächennahen Rohstoffen im Stadtgebiet Fürstenfeldbruck geschaffen. Nichtsdestotrotz sind mineralische Rohstoffvorkommen auch in bodenschatzreichen Regionen endlich und eine dauerhafte Versorgung kann nur über eine sich episodisch verlagernde Gewinnung erfolgen.
Bezüglich der Regelungen baulicher Anlagen nach Beendigung der Kiesgewinnung ist ein unabdingbarer Grundsatz, dass die Nutzung eines Vorranggebietes zum Abbau von mineralischen Rohstoffen immer als temporär zu betrachten ist. Die im vorliegenden Fall nach § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB im Außenbereich ortsgebundene privi-

legierte Nutzung ist die Gewinnung von mineralischen Rohstoffen, hier Kies. Nach vollständiger Ausbeute des im betroffenen Vorranggebietes VR 601 befindlichen Rohstoffes ist diese Privilegierung und die damit verbundene privilegierte Nutzungsart, hier die Gewinnung von Kies nicht mehr gegeben. In Folge des dann nicht mehr vorhandenen Rohstoffs an diesem Ort, kann die Nutzungsart dann nicht mehr ausgeführt werden kann. Die darin anhängigen Nutzungen die der Gewinnung und Aufbereitung des Rohstoffes dienen, hier z.B. ein Kieswerk unterliegen ab dem Zeitpunkt ebenfalls nicht mehr dem Privilegierungs-Prinzip nach § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB und sind sukzessive zurückzubauen.
Gemäß Kapitel 5.2.2 des Landesentwicklungsprogramms Bayern sollen „Abbaugebiete entsprechend einer vorausschauenden Gesamtplanung, soweit möglich Zug um Zug mit dem Abbaufortschritt, einer Folgefunktion zugeführt werden“. Für jedes Abbaugebiet sind Folgefunktionen in den jeweiligen Regionalplänen verankert. Die Regionalplanung weist als Nachfolgenutzungstyp für das Vorranggebiet VR 601 „forstwirtschaftliche Nutzung, standortgemäße Mischbestände/Biotopentwicklung“ aus. Die in Abgrabungsgenehmigungen anhängigen Rekultivierungspläne für das Vorranggebiet VR 601 entsprechen diesen Vorgaben und nach Beendigung der Abbautätigkeit und Verfüllung ist der gesamte Bereich des Vorranggebietes VR 601 wieder zu rekultivieren.

Stop“ der Abbautätigkeiten im Rothschwaiger Forst und Verlagerung der Planung nach Osten:
Dem geforderten „Stop“ der Abbautätigkeiten im Rothschwaiger Forst und der Verlagerung der Planung nach Osten kann auf Grund der rechtlichen Gegebenheiten (siehe Kapitel I Sachstand und Kapitel III und IV Sachanträge) nicht nachgekommen werden. Auf Ebene der gegenständlichen kommunalen Bauleitplanung können keine Festsetzungen getroffen werden, die gültiges Recht der durch das Landratsamt Fürstenfeldbruck erteilten Genehmigungen beschränken würden. Eine sog. „Negativ- bzw. Verhinderungsplanung“, die keinen positiven Beitrag zur städtebaulichen Entwicklung (§ 1 Abs. 3 u. 5 BauGB) leistet, sondern bestimmte Vorhaben verhindern will, ist als rechtswidrig einzustufen. Die Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck kann auf Grund der übergeordneten Rechtslage keine weiteren kommunalen Maßnahmen treffen die einen Stopp der genehmigten Vorhaben erwirken könnten.
Unter Achtung der gültigen Abgrabungsgenehmigungen wird der Grundzug der vorliegenden Planung – der Schutz von Grün und Freiflächen – beibehalten, nach Beendigung der Kiesabbautätigkeiten sind sämtliche beanspruchte Fläche wieder in einen natürlichen Zustand zu versetzen und eine nachfolgende gewerbliche Nutzung wird ausgeschlossen. Bauliche Anlagen sind nach Abschluss der Rohstoffgewinnen vollständig zurückzubauen.
Es sind ehemalige Waldflächen wieder aufzuforsten, landwirtschaftliche Flächen sind wiederherzustellen und entsprechend der Rekultivierungsplanungen ist ein vielschichtiges Netz an Maßnahmen zur Herstellung verschiedenster Naturlebensräume umzusetzen.

III. Sachantrag Nr. 013 (vormals 202):

Der Sachantrag **Nr. 202/2020-2026** der Fraktion BÜNDNIS 90 DIE GRÜNEN und der CSU-Fraktion ist **am 21.08.2020 eingegangen**. Gegenstand ist der „**Antrag auf Tausch bzw. Rückabwicklung der genehmigten Vorrangflächen für den Kiesabbau Fl.-Nr. 2103 T / 2103/1 T, Kiesgrube Eichholz, in den Rotschwaiger Forst, verbunden mit der zeitgleichen Beantragung/Genehmigung des Kiesabbaus auf der östlich der bestehenden Kiesgrube gelegenen Ackerfläche zwischen Kieswerkstraße und B 471**“ (siehe Anlage 9).

Im Sachantrag wird folgendes beantragt:

Der Oberbürgermeister und seine Stellvertreterin bzw. sein Stellvertreter werden beauftragt, mit allen Beteiligten, den Kieswerksbetreibern, den Bayerischen Staatsforsten, dem Grundstückeigentümer der Alternativfläche, der Regierung von Oberbayern (Planungsverband) die Rückabwicklung der bestehenden Vereinbarungen herbeizuführen, um den Klimaschutzwald im noch gültigen Vorranggebiet zu erhalten und stattdessen die Genehmigung des Kiesabbaus auf der Alternativfläche zwischen Kieswerkstraße und B471 entsprechend als Tauschfläche zu erwirken und diesen Tausch auch im Regionalplan festschreiben zu lassen.

Der Sachantrag wird insbesondere mit der Sicherung der für die Stadt Fürstenfeldbruck wichtigen Waldflächen im Rothschwaiger Forst unter dem Gesichtspunkt der aktuellen Klimakrise und derer schwerwiegenden Auswirkungen begründet.

Stellungnahme der Verwaltung:

Wie in Kapitel I beschrieben wurden mittlerweile für die gesamte Vorrangfläche Abgrabungsgenehmigungen durch das Landratsamt erteilt. Diese sind Grundlage der entsprechenden Bodennutzung. Eine „Rückabwicklung“ bestandskräftiger Abbaugenehmigungen ist nicht möglich.
Grundsätzlich würde es für eine positive Verlagerung der übrigen südlichen Abgrabungs-Erweiterungsflächen mehrerer Vorrausetzungen bedürfen, die rechtlich nicht gesichert werden können. Zum einen wäre ohne eine Änderung des gültigen Vorranggebietes durch die Regionalplanung die Voraussetzung für eine Abgrabungsgenehmigung östlich der Kieswerkstraße nicht gegeben. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB ist die Stadt im Rahmen der Bauleitplanung an zum Zeitpunkt der Aufstellung gültigen verbindlichen Ziele der Regionalplanung gebunden. Selbst bei einer Darstellung von Flächen für die Abgrabung von Bodenschätzen östlich der Kieswerkstraße im Bebauungsplan würde dies zu keiner Verringerung der zulässigen Abgrabungsflächen im bisherigen Vorranggebiet führen, sondern im Gegenteil dazu, dass noch mehr Flächen abgegraben werden dürfen.
Auf Grund der aktuellen Klima- und Energiewende wurde durch die Regionalplanung signalisiert, dass prioritäre Kapazitäten für die Bearbeitung der Energiewende abgestellt werden mussten und eine Änderung der Vorrangflächen für Kiesabbau, wenn überhaupt voraussichtlich mittelfristig in Betracht gezogen werden können.
Auch über privatrechtliche Vereinbarungen (z.B. einen städtebaulichen Vertrag) könnten keine gültigen Ziele Raumordnung verändert werden oder gültige Planungsgedanken über Verträge ersetzt werden. Dies bedeutet, selbst wenn der Betreiber in einem privatrechtlichen Vertrag dem flächenmäßigen

„Zurückbleiben“ hinter einem Vorranggebiet zustimmen würde, dieser Vertrag gesetzlich nichtig wäre, da er gegen den grundsätzlichen Planungsgedanken für die Fläche verstoßen würde.
Auch selbst bei Verzicht auf eine erteilte Abgrabungsgenehmigung über einen privatrechtlichen Vertrag könnte die grundsätzlich über die Regionalplanung vorgeschriebene Bodennutzung (Abgrabung von Bodenschätzen) dann durch Dritte ausgeübt und durchgeführt werden.
Des Weiteren können östlich der Kieswerkstraße voraussichtlich weder genügend zusammenhängende Flächen für eine potenzielle Verlagerung der Südlichen Kiesgrubenerweiterung bereitgestellt werden, noch eine sichergestellte „Handhabe“ in Bezug auf eine Nicht-Durchführung des Abbaus im Rothschwaiger Forst nur über einen Erwerb der Flächen im Staatsforst erfolgen. Wobei hier ein Vorkaufsrecht zum Schutze des Waldes rechtlich nicht standhaft wäre. Das hieße, die Stadt müsste hier bei einem freihändigen Erwerb in Konkurrenz zur Privatwirtschaft treten. Dies würde vorrausichtlich finanziell nicht darstellbar sein.
Eine wie im Antrag gestellte „Rückabwicklung“ mit zeitgleicher „Verlagerung“ der südlichen Abgrabungsflächen nach Osten kann nach Prüfung unter der Summe aller oben genannten Punkte nicht umgesetzt werden.

Sofern der vorliegende Billigungsbeschluss zum Bauleitplanverfahren gefasst wird, wird aus Sicht der Verwaltung unter Berücksichtigung der o.g. Ausführungen der Sachantrag Nr. 202 als abgeschlossen erachtet.

III. Sachantrag Nr. 146:

Der Sachantrag **Nr. 146/2020-2026** der Fraktion BÜNDNIS 90 DIE GRÜNEN ist **am 18.10.2023 eingegangen**. Gegenstand ist der „**Antrag auf Aufforstung städtischer Flächen als Ausgleich zu Rodungen im Rothschwaiger Forst**“ (siehe Anlage 10).

Im Sachantrag wird folgendes beantragt:

1. Der Oberbürgermeister wird gebeten, dem Stadtrat über den Erwerb von Grundstücken in den letzten 3 Jahren zwischen Kieswerkstraße und B471 zu berichten.
2. Die Stadt Fürstenfeldbruck wird beauftragt, diese Flächen soweit wie möglich zu entwickeln und aufzuforsten, um den Kahlschlag im Rothschwaiger Wald durch die Rodungen der Fa. KRO zumindest ansatzweise und zeitnah auszugleichen. Dazu ist der Bebauungsplan G1 (gebilligt vom PBA am 21.07.2020) zügig bis zur Rechtsverbindlichkeit voranzutreiben, mit den Zielen
    - Das Frisch- und Kaltluft-Entstehungsgebietes des Waldes zu vergrößern, um die Überhitzung des angrenzenden Stadtgebietes entgegenzuwirken.
    - durch Strukturanreicherungen ein Mosaik aus verschiedenen Standorten wie Wald, landwirtschaftlichen Flächen, Hecken, Biotopinseln, Baumreihen, Ausgleichsflächen, Mager- Trocken, Feuchtbereiche und Wasserflächen zu realisieren,
    - durch Pflegekonzepte zu verhindern, dass bestehende Freiflächen wieder verbuschen und bestehende Artenvielfalt verschwindet, und
    - unser Naherholungsgebiet Rothschwaiger Wald weiter zu sichern und zu entwickeln.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu 1) Insgesamt konnten in der o.g. Zeitspanne drei Flurstücke (Fl.Nrn. 905, 910 und 914, Gem. Fürstenfeldbruck) zwischen der Kieswerkstraße und der B471 durch die Stadt erworben werden (siehe rote Umrahmung Anlage 11). Die drei Flurstücke liegen nicht in räumlichen Zusammenhang und lediglich das südlichste der drei Flurstücke ist benachbart zu einer weiteren städtischen Fläche (gelb).
Zu 2) Für eine mögliche Aufforstung würden sich auf Grundlage der erläuterten Eigentumsverhältnisse, sowie der Lage und Beschaffenheit der nördlichen beiden Flächen (Grundstücke zu schmal für eine Aufforstung), lediglich die beiden südlichen städtischen Flurstücke, angrenzend an ein bereits bestehendes privates Waldstück im südlichen Bereich (westlich der B471) anbieten. Insgesamt haben die beiden Flurstücke, die sich im Eigentum der Stadt befinden, eine Größe von ca. 1,8 ha.
Es wurde hierzu ein Erstaufforstungsantrag an das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) gestellt. Dieser wurde jedoch abgelehnt, da im Rahmen der Beteiligung weiterer Träger Öffentlicher Belange das Landesamt für Denkmalpflege in einer Stellungnahme den Bereich des Bodendenkmals D-1-7833-0042, Grabhügel mit Bestattungen der Hallstattzeit (Fl.Nrn. 912 und 914) aus denkmalfachlicher Sicht für Aufforstungen ausgeschlossen hat. Es wurde hier eine Grünlandnutzung als wünschenswert angeregt.
Es können im Rahmen der Kommunalen Bauleitplanung bis auf die Festsetzung von „Waldflächen“ keine darüberhinausgehenden konkreten „Sicherungsmaßnahmen“ zu Waldflächen im Staatsforst festgesetzt werden. Bis auf die o.g. Flächen sind keine der Flächen im und am Rothschwaiger Forst in städtischem Besitz.

Dem Antragspunkt Nr. 1 ist mit den im Sachvortrag vorliegenden Informationen entsprochen und er wird somit als abgeschlossen erachtet.
Dem Antragspunkt Nr. 2 kann im Rahmen der zukünftigen Bauleitplanung in dem beantragten Detaillierungsgrad nicht nachgekommen werden. Nach fachlicher Stellungnahme durch das Landesamt für Denkmalpflege, im Rahmen eines Erstaufforstungsantrag sind die Flächen im Bereich der Bodendenkmäler östlich der Kieswerkstraße für eine Aufforstung nicht zulässig.
Die Behandlung des Sachantrags wird deshalb als abgeschlossen erachtet.

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

TOP Ö 2



1. Planungsrechtliche Festsetzung

- ausschließlich Ackerbau zulässig.
- Erhalt vorhandener Bewaldung ggf. Umbau in Laubmischwald
- von Bebauung freihalten
- Sichtflächen für den Verkehr
- Verkehrsfläche
- G+R — Fuß- und Radweg
- W — öffentlicher Feld- und Waldweg
- Wegeverbindung mit besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsfläche als Begleitfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Einfahrt und Ausfahrt
- Versorgungsanlagen für Elektrizität
- Flächen für die Gewinnung von Bodenschätzen
- Besonderer Nutzungszweck von Flächen - Fläche für Landwirtschaft und Erholung
- Flächen für Wald
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- zu erhaltender Baum
- zu pflanzender Baum
- zu pflanzende Sträucher
- üNN 543,00 — geplante Geländehöhe nach Verfüllung und Rekultivierung als Höchstmaß in Meter über Normal Null (z.B. 543,00 m üNN)
- Pb1 — Pflanzbindung
- Pfg — Pflanzgebot
- Grenze des räumlichen Geltungsbereich

2. Nachrichtliche Übernahme

- Aufforstung bzw. Förderung standortgerechter Laubmischwald
- Erhalt bzw. Entwicklung Feldgehölz
- Entwicklung Strauchmantel, Gehölz durch Pflanzung oder Sukzession
- Anlage Teich mit ausgeprägten Flachwasserzonen
- Anlagen bzw. Sicherung Tümpel, wechselfeuchte Mulden
- Entwicklung Standortmosaik mit Schotterflächen und Magerrasen
- Anlage Altgrassaum
- Sicherung der wertvollen Lebensräume, keine Verfüllung
- P — öffentlicher Parkplatz
- Flächen für Wald
- Umgrenzung von Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind
- 042 — flächiges Bodendenkmal mit Nummer
- BE — Bodendenkmal
- EF — Einzelfund
- Biotope gem. Biotopkatierung Bayern
- Uferschwalbenwand
- Haupt-Versorgungsleitung oberirdisch
- Haupt- Versorgungsleitung unterirdisch
- Wegekreuz

3. Hinweis zur Zeichenerklärung

- bestehendes Gebäude
- 1232/1 — bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurnummer
- vorhandenes (natürliches) Gelände

4. Nachrichtliche Übernahme - Zielvorstellung

- Aufforstung bzw. Förderung standortgerechter Laubmischwald
- Erhalt bzw. Entwicklung Feldgehölz
- Entwicklung Strauchmantel, Gehölz durch Pflanzung oder Sukzession
- Anlage Teich mit ausgeprägten Flachwasserzonen
- Anlagen bzw. Sicherung Tümpel, wechselfeuchte Mulden
- Entwicklung Standortmosaik mit Schotterflächen und Magerrasen
- Anlage Altgrassaum

Große Kreisstadt
Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan Nr. G1

"Grüngürtel zw. Rothschwaiger Forst u. Staatsstraße St. 2054"

erneuter Entwurf nach
§ 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

M 1/ 2.000

SG 41
Stadt- und Landschaftsplanung
Datum: 21.07.2020

TOP Ö 2

SA-Nr. 146

BÜNDNIS 90
DIE GRÜNEN

BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
Stadtratsfraktion
Thomas Brückner, Münchner Straße 2, 82256 Fürstenfeldbruck, Tel. 0160 / 919 666 06

Fürstenfeldbruck, 18.10.2023

FEDERFÜHRENDES AMT/VERMERK:
federführendes Amt:

OB	1	2	3	4	5	Vf

zur Kenntnis / Mitwirkung an

18. OKT. 2023

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

Termin bis/am:

An
Stadt Fürstenfeldbruck
Herrn Oberbürgermeister Christian Götz

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Götz,

im Namen der Stadtratsfraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und als Referent für Naturschutz und Nachhaltigkeit stelle ich folgenden Antrag:

Aufforstung städtischer Flächen als Ausgleich zu Rodungen im Rothschwaiger Wald

1. **Der Oberbürgermeister wird gebeten, dem Stadtrat über den Erwerb von Grundstücken in den letzten 3 Jahren zwischen Kieswerkstraße und B471 zu berichten.**
2. **Die Stadt Fürstenfeldbruck wird beauftragt, diese Flächen soweit wie möglich zu entwickeln und aufzuforsten, um den Kahlschlag im Rothschwaiger Wald durch die Rodungen der Fa. KRO zumindest ansatzweise und zeitnah auszugleichen. Dazu ist der Bebauungsplan G1 (gebilligt vom PBA am 21.07.2020) zügig bis zur Rechtsverbindlichkeit voranzutreiben, mit den Zielen,**

- **das Frisch- und Kaltluft-Entstehungsgebietes des Waldes zu vergrößern, um die Überhitzung des angrenzenden Stadtgebietes entgegenzuwirken.**
- **durch Strukturanreicherungen ein Mosaik aus verschiedenen Standorten wie Wald, landwirtschaftlichen Flächen, Hecken, Biotopinseln, Baumreihen, Ausgleichsflächen, Mager-, Trocken-, Feuchtbereiche und Wasserflächen zu realisieren,**
- **durch Pflegekonzepte zu verhindern, dass bestehende Freiflächen wieder verbuschen und bestehende Artenvielfalt verschwindet, und**
- **unser Naherholungsgebiet Rothschwaiger Wald weiter zu sichern und zu entwickeln.**

Begründung:
Mit dem einstimmigen Wunsch des Stadtrates 2020, den Kiesabbau im Rothschwaiger Wald von der südlichen Fläche auf die östliche Fläche zwischen Kieswerkstraße und B471 zu verlegen, hat die Stadt 2020 damit begonnen, mit zahlreichen Grundeigentümern über Grundstückskäufe zu verhandeln. Bisher wurde uns Stadträt*innen nicht berichtet, wie erfolgreich die Verhandlungen waren, und welche Grundstücke nun im Besitz der Stadt sind.

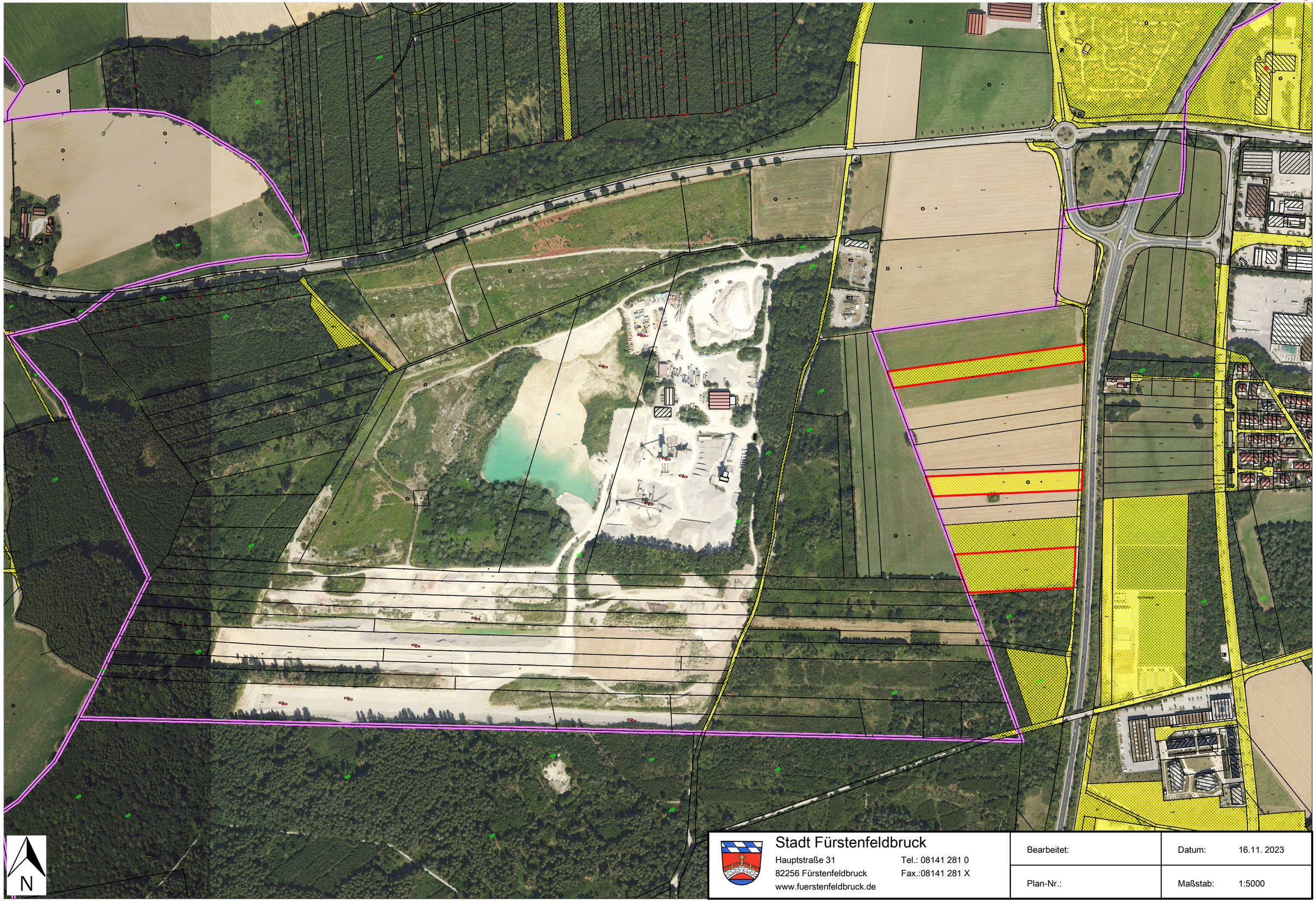
Der Bebauungsplan G1 wurde anscheinend seit dem PBA am 21.07.2020 nicht weiter bearbeitet. Gerade in Anbetracht der gewaltigen und leider noch lang andauernden Eingriffe des Kieswerkbetreibers KRO im Rothschwaiger Wald, wo die Wiederaufforstung noch in weiter Ferne liegt, ist dringend Ausgleich an anderer Stelle nötig. Es sollte von Seiten der Stadt ein ortsnaher Ausgleich gefunden werden, der klimatisch und naturschutzfachlich zeitnah wirksam ist, bis irgendwann in Zukunft das Kiesabbaugebiet

wieder aufgeforstet wird. Die Fläche zwischen Kieswerkstraße und B471 im regionalen Grünzug bietet sich dazu an.

Die Kosten für diese Maßnahmen sind durch sinnvolle Haushaltsumschichtungen in den nächsten Jahren abzusichern. Der Einsatz von Fördergeldern z.B. aus der "Initiative Zukunftswald" des Bayerischen Staatsministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (StMELF) sind zu prüfen.

Thomas Brückner

30



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

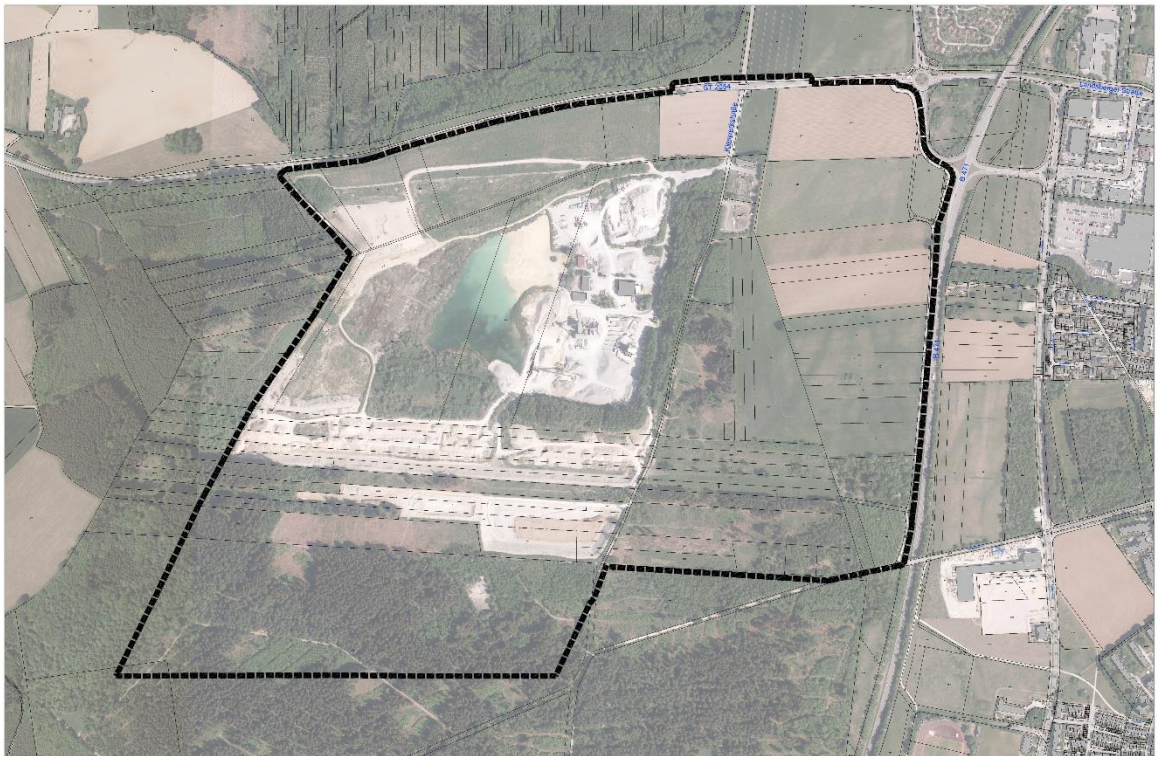
Bearbeitet:	Datum: 16.11. 2023
Plan-Nr.:	Maßstab: 1:5000

Fürstenfeldbruck
Stadt · Land · Fluss

Bebauungsplan Nr. G1

"Grüngürtel zwischen Rothschwaiger Forst
und Staatsstraße St 2054"

Entwurf



erneuter Entwurf nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Fassung vom 21.07.2020

Inhaltsverzeichnis

	Satzungstext	4
1	**Planungsrechtliche Festsetzungen**	**5**
2	**Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB**	**12**
3	**Hinweise und Zeichenerklärung**	**16**
4	**Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB - Zielvorstellung**	**18**
5	**Begründung – städtebaulicher und planungsrechtlicher Teil**	**21**
5.1	Lage, Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	21
5.2	Planungsrechtliche Voraussetzungen	24
5.3	Planungserfordernis	40
5.4	Planungsziele	42
5.5	Systematik der Planung	47
5.6	Planungsrechtliche Vorschriften	47
5.7	Grünordnung	51
5.8	Verkehr (Stellplätze)	57
5.9	Bauschutzbereich	59
6	**Begründung – Sonstiges**	**60**
6.1	Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung	60
6.2	Kiesabbau	60
6.3	Kennwerte	61
7	**Begründung – Umweltbericht**	**62**
7.1	Einleitung Umweltbericht	62
7.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	66
7.3	Abarbeitung der Eingriffsregelung	79
7.4	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	79
7.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	80
7.6	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	81
7.7	Zusätzliche Angaben	81
7.8	Zusammenfassung	82
8	**Begründung – Bilddokumentation**	**84**

Die Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck

erlässt gemäß

§ 2 Abs. 1 sowie § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728),

der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),

der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58); zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), sowie deren Anlage (Nummerierung der Planzeichen),

Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2020 (GVBl S. 381) und

Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2020 (GVBl. 2007 S. 350)

den Bebauungsplan Nr. G1 "Grüngürtel zwischen Rothschwaiger Forst und Staatsstraße St 2054" als

Satzung

1 Planungsrechtliche Festsetzungen mit Zeichenerklärung

1.1 H 533,00 m üNN

Höhe (Gesamthöhe) von Gebäuden westlich der Kieswerkstraße als Höchstmaß; die Höhe sämtlicher Bauteile des Hauptgebäudes (mit Ausnahme von untergeordneten Bauteilen wie z.B. Antennen, Schornsteinen etc.) darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanzV)

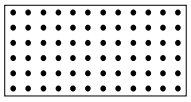
1.2 543,00 m üNN



Geplante Geländehöhe nach Verfüllung und Rekultivierung als Höchstmaß in Meter über Normal Null (z.B. 543,00 m üNN); die Höhe des rekultivierten Geländes ist den entsprechenden Rekultivierungsplänen als Anlagen der Abbaugenehmigungen zu entnehmen, darf aber an keiner der mit Planzeichen 1.1.1 gekennzeichneten Stellen die jeweils festgesetzten Werte überschreiten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 i.V.m. § 9 Abs. 3; § 1 Abs. 2 PlanzV; siehe Planzeichnung)

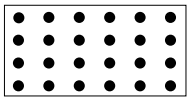
1.3



Im gekennzeichneten Bereich ist ausschließlich Ackerbau zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB; siehe Planzeichnung)

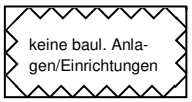
1.4



Solange der Bereich der baulichen Anlagen des Kieswerks nicht wiederverfüllt wird, ist im gekennzeichneten Bereich der Bestandswald zu erhalten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 9 i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB; siehe Planzeichnung)

1.5



Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind; innerhalb der Flächen sind keine baulichen Anlagen und keine Einrichtungen zulässig

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; Nr. 15.8. PlanzV; siehe Planzeichnung)

1.6

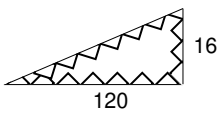
Jegliche, zum Zweck der Ausbeute des Vorranggebietes VR Nr. 601 (vgl. Planzeichen 1.15), während der temporären Nutzung Rohstoffgewinnung (hier Kiesabbau), zulässige bauliche Anlagen und Einrichtungen im Geltungsbereich sind nach Beendigung des Kiesabbaus mit Verfüllung und Rekultivierung, spätestens ab 01.01.2042, unzulässig.

Sämtliche im Rahmen des Kiesabbaus genehmigten baulichen Anlagen und Einrichtungen sind nach Beendigung der Kiesabbautätigkeiten, aber spätestens bis zum 01.01.2042, vollständig zurückzubauen.

Vorhaben die planungsrechtlich nicht direkt mit Kiesabbau/ Kieswerk, Verfüllung oder Rekultivierung in Zusammenhang stehen sind nicht zulässig. Vorhaben, die eine Behandlung, Verwertung, Verarbeitung oder Lagerung von Rohstoffen oder Bauprodukten beinhalten sind nach Beendigung der temporären Nutzung Rohstoffgewinn (hier Kies) spätestens ab 01.01.2042 nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 u. Nr. 17 i.V.m § 9 Abs. 2 BauGB; § 2 BayBO)

1.7



Sichtflächen für den fließenden Verkehr; innerhalb der Fläche muss eine uneingeschränkte Sicht jeweils zwischen 0,80 m und 2,50 m über Fahrbahn-Oberkante gewährleistet sein. Einzelne Bäume (Hochstämme mit Ast-Ansatz über

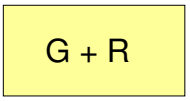
2,80 m) sind zulässig. Die Bemaßung bezieht sich auf die Schenkel-Längen in Metern (ab Einmündungsachse bzw. Fahrbahnrand);

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; siehe Planzeichnung)

1.8 

Verkehrsfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanzV; siehe Planzeichnung)

1.9 

Verkehrsfläche; hier Fuß- und Radweg entlang der Staatsstraße St. 2054

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanzV; siehe Planzeichnung)

1.10 

Verkehrsfläche; hier öffentlicher Feld- und Waldweg gem. Art. 3 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Art. 53 Nr. 1 BayStrWG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanzV; siehe Planzeichnung)

1.11 

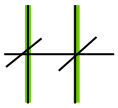
Wegeverbindung mit besonderer Zweckbestimmung; hier beschränkt öffentlicher Weg gem. Art. 3 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Art. 53 Nr. 2 BayStrWG Geh- und Radweg bzw. Wanderweg

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)

1.12 

Verkehrsfläche als Begleitfläche; für Straßenbegleitgrün, Randflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)

1.13 x 

Straßenbegrenzungslinie

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanzV; siehe Planzeichnung)

1.14 

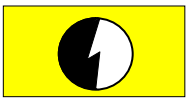
Einfahrt/Ausfahrt; die Ein- und Ausfahrt der westlich der Kieswerkstraße liegenden Grundstücke zur öffentlichen Verkehrsfläche sind auf einen Bereich zu bündeln. Andere Ein- und Ausfahrten, auch auf die St. 2054, sind unzulässig. Die exakte Lage der Ein- und Ausfahrt wird durch das Planzeichen nicht festgesetzt.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanzV; siehe Planzeichnung)

1.15

Unmittelbare neue Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur Staatsstraße St 2054 und zur Bundesstraße B 471 sind unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.16 

Versorgungsanlagen für Elektrizität; hier Umspannwerk der Stadtwerke Fürstenfeldbruck GmbH

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB; Nr. 7. PlanzV; siehe Planzeichnung).

1.17 

Flächen für die Gewinnung von Bodenschätzen (Kies)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB; Nr. 11.1 PlanzV; siehe Planzeichnung)

1.18 

Besonderer Nutzungszweck von Flächen –

Flächen für die Landwirtschaft und Erholung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 a BauGB; Nr. 12.1. PlanzV; siehe Planzeichnung)

1.19 

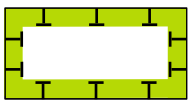
Flächen für Wald

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB; Nr. 12.2. PlanzV; siehe Planzeichnung)

1.20

Auf den mit Planzeichen 1.19 festgesetzten Flächen für Wald im Umgriff der mit Planzeichen 1.17 festgesetzten Flächen für die Gewinnung von Bodenschätzen (Kies) ist ein Beginn der Rohstoffgewinnung mit den zugehörigen vorbereitenden Arbeiten erst zulässig, wenn über die fortschreitende Rekultivierung des mit Planzeichen 1.26 festgesetzten Bereichs gewährleistet werden kann, dass ständig mindesten zwei Drittel (67 von Hundert) der Gesamtfläche aus den oben genannten Bereichen bewaldet ist. Eine Unterschreitung des Verhältnisses von mindestens 2/3 ständig bewaldeter Fläche für die Summe der oben genannten Bereiche im Zuge fortschreitender Abbautätigkeiten auf den Fl.Nrn. 2103 und 2103/1 ist nicht zulässig.

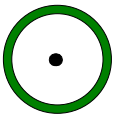
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Nr. 18 b i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

1.21 

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur

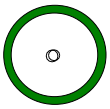
und Landschaft; Fläche zur Aufforstung mit Laubmischwald und gestuftem Waldsaum für das Ökokonto der Stadt Fürstenfeldbruck.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1a Satz 1 BauGB; Nr. 13.1. PlanzV; siehe Planzeichnung)

1.22 

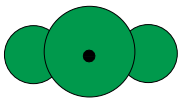
Zu erhaltender Baum.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; Nr. 13.2. PlanzV; siehe Planzeichnung)

1.23 

Zu pflanzender Baum; variabler Standort; es sind ausschließlich heimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanzV; siehe Planzeichnung)

1.24 

Zu pflanzende Sträucher als frei wachsende Feldhecke mit einem Baumanteil von 20 %; es sind ausschließlich heimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden, Abweichungen vom Standort bis zu 10,00 m sind zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanzV; siehe Planzeichnung)

1.25 

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; gegliedert in einzelne Teilbereiche

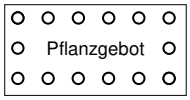
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; Nr. 13.2.2. PlanzV; siehe Planzeichnung)

1.25.1 Innerhalb der Pflanzbindung 1 (= Pb 1) ist entsprechend nachrichtlicher Übernahme aus den geplanten Rekultivierungsmaßnahmen auf Grund gültiger Bescheide für Abgrabungsgenehmigungen die aufgeforsteten Bäume als Abschirmung zur Staatsstraße ST 2054 langfristig zu erhalten. Abgestorbene Gehölze sind durch standortgerechte heimische Laubgehölze zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; Nr. 13.2.2. PlanzV; siehe Planzeichnung)

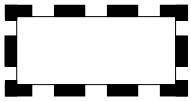
1.25.2 Innerhalb der Pflanzbindung 2 (= Pb 2) ist der bestehende Baum- und Strauchgürtel als Eingrünung der Umspannstation langfristig zu erhalten. Abgestorbene Gehölze sind durch standortgerechte heimische Laubgehölze zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; Nr. 13.2.2. PlanzV; siehe Planzeichnung)

1.26 

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Wald mit besonderer Bedeutung für den Klimaschutz (lokal) und für die Erholung, Intensitätsstufe I

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2.1. PlanzV; siehe Planzeichnung)

1.27 

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

(§ 9 Abs. 7 BauGB, Nr. 15.13. PlanzV; siehe Planzeichnung)

2 Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung

2.1 

Aufforstung bzw. Förderung standortgerechter Laubmischwald; nachrichtliche Übernahme der Ausgleichs- und Rekultivierungsmaßnahmen auf Grund bestehender Bescheide für Abgrabungsgenehmigungen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB; Nr. 12.2. PlanzV; siehe Planzeichnung)

2.2 

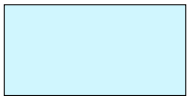
Erhalt bzw. Entwicklung Feldgehölz; nachrichtliche Übernahme der Ausgleichs- und Rekultivierungsmaßnahmen auf Grund bestehender Bescheide für Abgrabungsgenehmigungen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB; Nr. 13.2. PlanzV; siehe Planzeichnung)

2.3 

Entwicklung Strauchmantel, Gehölz durch Pflanzung oder Sukzession; nachrichtliche Übernahme der Ausgleichs- und Rekultivierungsmaßnahmen auf Grund bestehender Bescheide für Abgrabungsgenehmigungen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB; Nr. 13.2. PlanzV; siehe Planzeichnung)

2.4 

Anlage Teich mit ausgeprägten Flachwasserzone; nachrichtliche Übernahme der Ausgleichs- und Rekultivierungsmaßnahmen auf Grund bestehender Bescheide für Abgrabungsgenehmigungen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB; Nr. 10.1. PlanzV; siehe Planzeichnung)

2.5 

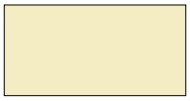
Anlage bzw. Sicherung Tümpel, wechselfeuchte Mulden; nachrichtliche Übernahme der Ausgleichs- und Rekultivierungsmaßnahmen auf Grund bestehender Bescheide für Abgrabungsgenehmigungen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB; Nr. 10.1. PlanzV; siehe Planzeichnung)

2.6 

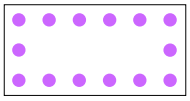
Entwicklung Standortmosaik mit Schotterflächen und Magerrasen; nachrichtliche Übernahme der Ausgleichs- und Rekultivierungsmaßnahmen auf Grund bestehender Bescheide für Abgrabungsgenehmigungen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB; Nr. 9. PlanzV; siehe Planzeichnung)

2.7 

Anlage Altgrassaum; nachrichtliche Übernahme der Ausgleichs- und Rekultivierungsmaßnahmen auf Grund bestehender Bescheide für Abgrabungsgenehmigungen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB; Nr. 9. PlanzV; siehe Planzeichnung)

2.8 

Sicherung der wertvollen Lebensräume, keine Verfüllung; nachrichtliche Übernahme der Ausgleichs- und Rekultivierungsmaßnahmen auf Grund bestehender Bescheide für Abgrabungsgenehmigungen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB; Nr. 11.1. PlanzV; siehe Planzeichnung)

2.9 

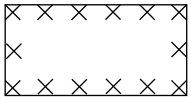
Flächen für Wald; nachrichtliche Übernahme der Ausgleichs- und Rekultivierungsmaßnahmen auf Grund bestehender Bescheide für Abgrabungsgenehmigungen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB; Nr. 12.2. PlanzV; siehe Planzeichnung)

2.10 

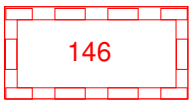
öffentlicher Parkplatz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanzV; siehe Planzeichnung)

2.11 

Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB; Nr. 15.12. PlanzV)

2.12 

Flächiges Bodendenkmal mit Nummer

(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 10.2. PlanzV, siehe Planzeichnung)

2.13 

Bodendenkmäler

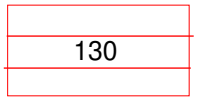
(§ 9 Abs. 6 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.14 

Einzelfund

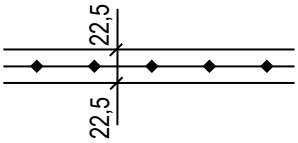
(§ 9 Abs. 6 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.15



Biotope gem. Biotopkartierung Bayern. Das Biotop ist auf Grund des Kiesabbaus nicht mehr vorhanden.

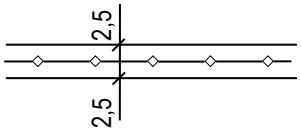
2.16



Haupt-Versorgungsleitung oberirdisch; hier 110 kV Freileitung der Stadtwerke Fürstenfeldbruck GmbH mit entsprechendem Schutzstreifen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 u. 21 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 8. PlanzV; siehe Planzeichnung)

2.17



Haupt-Versorgungs- und Haupt-Abwasserleitungen unterirdisch; hier 20 kV Erdkabel der Stadtwerke Fürstenfeldbruck GmbH einschließlich Steuerkabel und Lichtwellenleiter; innerhalb des Schutzstreifens sind unzulässig:

bauliche Anlagen (z.B. auch Dauerstellplätze)

über die Bodenarbeiten der landwirtschaftlichen Nutzung hinaus gehende Erdarbeiten

Anpflanzen von Bäumen und tief wurzelnden Sträuchern

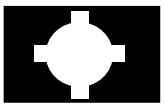
Lagerung schwer transportabler Materialien

sonstige Einwirkungen, die den Betrieb oder die Sicherheit der Leitung beeinträchtigen können

Anpflanzen von Gehölzen über 5,00 m Höhe (max. natürliche Wuchshöhe 5,00 m)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13, 21 u. 25 BauGB i. V. mit § 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 8. PlanzV; siehe Planzeichnung)

2.18

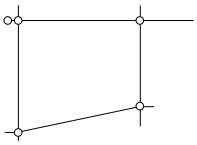


Wegekreuz

3 Hinweise und Zeichenerklärung

3.1 

Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);

3.2 

Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);

3.3 1232/1

Bestehende Flurnummer (siehe Planzeichnung);

3.4 

Vorhandenes (natürliches) Gelände; Darstellung der Höhenschichtlinien

(siehe Planzeichnung);

3.5 Pflanzabstände

Bäume sind so zu pflanzen, dass die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände eingehalten werden und dass sie zu Kabeltrassen einen Abstand von mindestens 2,50 m einhalten. Wo dieser Mindestabstand nicht eingehalten werden kann, sind geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen.

3.6 Bauschutzbereich

Auf den Bauschutzbereich für den Flugplatz Fürstenfeldbruck (i.d.F. vom 12.01.1999) nach § 12 Abs. 3 Ziff. 1a und 1b LuftVG wird hingewiesen. Das Gebiet ist vom 6 km Schutzbereich betroffen. Die Bauhöhenentwicklung, bezogen auf den Startbahnbezugspunkt (SBP) mit 516,80 m ü. NN. in diesem Schutzbereich, erfolgt linear ansteigend von 45 m bis 100 m. Das natürliche Gelände liegt bei ca. 534,00 m ü.NN.

3.7	Lärmschutzbereich	Auf den im Regionalplan festgelegten Lärmschutzbereich des militärischen Flughafens Fürstenfeldbruck wird hingewiesen.
3.8	Werbetafeln an Straßen	In Bezug auf Werbetafeln entlang von übergeordneten Straßen wird auf das Fernstraßengesetzt verwiesen.
3.9	Ergänzende Hinweise	Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Es wird auf die Erlaubnispflicht für Bodeneingriffe gem. Art. 7 Abs. 1 DSchG hingewiesen. Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z. B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o. ä.) ist das zuständige Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.
3.10	Plangenauigkeit	Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungs-Planung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z. B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Die Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck übernimmt hierfür keine Gewähr.

4 Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung - Zielvorstellung

4.1 

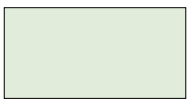
Zielvorstellung - Aufforstung bzw. Förderung standortgerechter Laubmischwald; nachrichtliche Übernahme der Ausgleichs- und Rekultivierungsmaßnahmen auf Grund bestehender Bescheide für Abgrabungsgenehmigungen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB; Nr. 12.2. PlanzV; siehe Planzeichnung)

4.2 

Zielvorstellung - Erhalt bzw. Entwicklung Feldgehölz; nachrichtliche Übernahme der Ausgleichs- und Rekultivierungsmaßnahmen auf Grund bestehender Bescheide für Abgrabungsgenehmigungen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB; Nr. 13.2. PlanzV; siehe Planzeichnung)

4.3 

Zielvorstellung - Entwicklung Strauchmantel, Gehölz durch Pflanzung oder Sukzession; nachrichtliche Übernahme der Ausgleichs- und Rekultivierungsmaßnahmen auf Grund bestehender Bescheide für Abgrabungsgenehmigungen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB; Nr. 13.2. PlanzV; siehe Planzeichnung)

4.4 

Zielvorstellung - Anlage Teich mit ausgeprägten Flachwasserzonen; nachrichtliche Übernahme

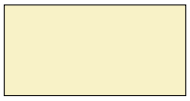
der Ausgleichs- und Rekultivierungsmaßnahmen auf Grund bestehender Bescheide für Abgrabungsgenehmigungen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB; Nr. 10.1. PlanzV; siehe Planzeichnung)

4.5 

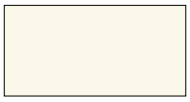
Zielvorstellung - Anlage bzw. Sicherung Tümpel, wechselfeuchte Mulden; nachrichtliche Übernahme der Ausgleichs- und Rekultivierungsmaßnahmen auf Grund bestehender Bescheide für Abgrabungsgenehmigungen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB; Nr. 10.1. PlanzV; siehe Planzeichnung)

4.6 

Zielvorstellung - Entwicklung Standortmosaik mit Schotterflächen und Magerrasen; nachrichtliche Übernahme der Ausgleichs- und Rekultivierungsmaßnahmen auf Grund bestehender Bescheide für Abgrabungsgenehmigungen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB; Nr. 9. PlanzV; siehe Planzeichnung)

4.7 

Zielvorstellung - Anlage Altgrassaum; nachrichtliche Übernahme der Ausgleichs- und Rekultivierungsmaßnahmen auf Grund bestehender Bescheide für Abgrabungsgenehmigungen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB; Nr. 9. PlanzV; siehe Planzeichnung)

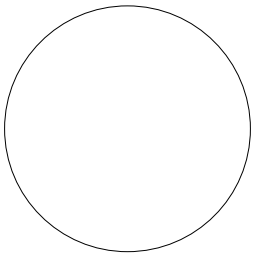
Planfertiger:

Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck
Stadtbauamt

Fürstenfeldbruck, den .....

.....
Johannes Dachsel
Stadtbaurat

Fürstenfeldbruck, den .....



.....
Erich Raff
Oberbürgermeister

(Dienstsiegel)

LABBÉ & PARTNER
Partnerschaftsgesellschaft mbB

Labbé & Partner mbB · Postfach 10 09 63 · 80083 München

Vorab per Telefax an: **08141/ 28 2 - 1199**

Stadt Fürstenfeldbruck
Hauptstr. 31
82256 Fürstenfeldbruck

Labbé & Partner mbB
Rechtsanwälte
Sitz München
AG München PR 861

Rechtsanwälte
Walter Labbé
Moritz März
Anton Wald
Ludwig O. Seitz
Dr. Helmut Wölfel
Dr. Hans Neumeier
Herbert Kaltenegger
Dr. Wolfgang Leitner
Thomas Wille
Kerstin Feiler
Dr. Patrick Bühring
Dr. Werner Pauker
Gerhard Schmid
Sebastian Heidorn
Sabrina Belhomme
Veronika Temme
Marie-Therese Schmid
Dr. Clemens Demmer
Maximilian Forster

in Zusammenarbeit mit:
Sachverständiger
Karl Oberhauser

Unser Zeichen:	Tel.: 089/	Fax: 089/	E-Mail:	Datum:
19/2-240-21	29058-119	29058-209	kaltenegger@rae-labbe.de	09.02.2021

Einwendungen zum Bebauungsplan Nr. G1 „Grüngürtel zwischen Rothschwaiger Forst und Staatsstraße St 2054", Öffentlichkeitsbetellung

Sehr geehrte Damen und Herren,

unter Versicherung entsprechender anwaltlicher Vollmacht zeigen wir die Vertretung der

KRO Kiesgruben Rekultivierung Oberbayern GmbH
Kieswerkstraße 2,
82256 Fürstenfeldbruck

an.

Namens und im Auftrag unserer Mandantin **erheben wir** im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB

Einwendungen

zu dem Bebauungsplan Nr. G1 „Grüngürtel zwischen Rothschwaiger Forst und Staatsstraße St 2054" der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck in der Fassung der Auslegung vom 09.12.2020 (Zeitraum der Auslegung 04.01.2021 bis 09.02.2021).

Theatinerstraße 33
80333 München

www.rae-labbe.de

1.

1.1.

Unsere Mandantin ist Eigentümerin der Grundstücke im Plangebiet, die sich im Bereich der Fläche für die Gewinnung von Bodenschätzen (Kies) befinden (vgl. Festsetzung Ziff. 1.17), mit Ausnahme des Grundstücks Fl.-Nr. 436 der Gemarkung Puch und des Grundstücks Fl.-Nr. 2103 der Gemarkung Fürstenfeldbruck. Das Grundstück Fl.-Nr. 2103 der Gemarkung Fürstenfeldbruck befindet sich im Eigentum der Bayerische Staatsforsten AöR. Bezüglich der Teilfläche des Grundstück Fl.-Nr. 2103 der Gemarkung Fürstenfeldbruck, welche sich innerhalb des geplanten Plangebiets befindet, besteht zwischen unserer Mandantin und der Bayerische Staatsforsten AöR ein Abbaurechtsvertrag.

Darüber hinaus ist unsere Mandantin Eigentümerin der Grundstücke Fl.-Nrn. 912 der Gemarkung Fürstenfeldbruck, 1234, 1235/2, 1236/2, 1236/3, 1243 und 1244 je Gemarkung Puch, welche sich ebenfalls im geplanten Plangebiet befinden.

1.2.

Unsere Mandantin betreibt auf ihrem Grundbesitz Kiesabbau mit Wiederverfüllung und anschließender Rekultivierung.

1.3.

Im Jahr 2014 erfolgte ein wasserrechtliches Planfeststellungsverfahren für die Verfüllung und Rekultivierung des Kiesgrubengeländes auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 437, 438, 441-443, 446, 447, 447/1, 1183, 1196 und 1232-1234 je Gemarkung Puch (Planfeststellungsbeschluss vom 01.08.2014).

Zudem liegt eine abgrabungsrechtliche Genehmigung vor. Zuletzt erteilte das Landratsamt Fürstenfeldbruck am 30.04.2020 eine 3. Tektur zur abgrabungsrechtlichen Genehmigung für die Grundstücke Fl.-Nrn. 1238/3, 1235, 1238/2, 1236, 1238, 1236/2, 1239, 1240/1, 1241, 1242, 1243/1 und 1244/1 je Gemarkung Puch.

1.4.
Derzeit am Landratsamt Fürstenfeldbruck anhängig ist der Antrag unserer Mandantin für eine südliche Erweiterung des bestehenden Kiesabbaus um die Fl.-Nrn. 2103 (Teilfläche) und 2103 (Teilfläche) je Gemarkung Fürstenfeldbruck mit Wiederverfüllung und Rekultivierung (4. Tektur).

Bereits in Kürze ist mit einer Erteilung dieser abgrabungsrechtlichen Genehmigung zu rechnen.

1.5.
Mittlerweile ist zudem ein weiterer Tekturantrag bezüglich der Abbau- und Verfüllabschnitte auf den Fl.-Nrn. 447, 1232 bis 1242 je Gemarkung Puch (5. Tektur) anhängig.

2.
Es werden folgende Einwendungen erhoben:

2.1.
Aufgrund der vorliegenden Genehmigungen (vgl. vorstehend Ziff. 1.3.)

beantragen

wir alle Festsetzungen zu unterlassen, die in Widerspruch zu den genehmigten Nutzungen stehen.

Darüber hinaus

beantragen

wir alle Festsetzungen zu unterlassen, die der Erweiterung des bestehenden Kiesabbaus entsprechend der 4. Tektur zur abgrabungsrechtlichen Genehmigung (vgl. vorstehend Ziff. 1.4.) widersprechen.

Anderenfalls würde es dem Bebauungsplan an der Erforderlichkeit fehlen. Die bestehende Divergenz zwischen der genehmigten Nutzung und den Festsetzungen des Bebauungsplans würde ein dauerhaftes Vollzugshindernis darstellen.

2.2.

Die Kombination aus der **Festsetzung 1.19.** (Flächen für Wald), der **Festsetzung 1.26.** (Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Wald mit besonderer Bedeutung für den Klimaschutz (lokal) und für die Erholung) und der **Festsetzung Ziff. 1.20.** stellt eine solche Festsetzung da, die in Widerspruch zur südlichen Erweiterung des bestehenden Kiesabbaus (vgl. vorstehend Ziff. 1.4.; 4. Tektur) steht.

Zudem kann die Festsetzung in Ziff. 1.20. nicht eingehalten werden. Es handelt sich in diesem Bereich des Plangebiets um ein mitwanderndes Kiesgewinnungsfeld. Bevor ein Abbauabschnitt vollständig rekultiviert werden kann, muss im nächsten Abbauabschnitt bereits die Rotlage abgetragen werden. Im hinteren Bereich wird aber bereits verfüllt und die Rotlage wieder für die Rekultivierung aufgetragen.

2.3.

Zudem setzt der Kiesabbau – wie auch vorhanden und genehmigt – die Errichtung von Anlagen voraus, die eine Behandlung, Verwertung, Verarbeitung oder Lagerung von Rohstoffen oder Bauprodukten beinhalten.

Wir

beantragen

durch Festsetzungen die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit dieser Anlagen zu gewährleisten.

2.4.

Die **Festsetzung Ziff. 1.6.** ist für unsere Mandantin wirtschaftlich unzumutbar. Die Festsetzung würde für unsere Mandantin eine zwingende Umsiedlung der bestehenden Anlagen in Gewerbe – bzw. Mischgebiete bedeuten. Dies wäre mit hohen Kosten für unsere Mandantin verbunden und mit einer Steigerung der Emissions- und Verkehrsbelastung dieser Gebiete.

Im Übrigen ist die Festsetzung in Ziff. 1.6. unzulässig. Eine Verpflichtung zum Rückbau kann nicht nach § 9 BauGB festgesetzt werden. Auch der Anlagenbegriff in Ziff. 1.6. ist zu unbestimmt.

Zudem

beantragen

wir auf die Festsetzung der Frist in Ziff. 1.6. (01.01.2042) zu verzichten. Die Festsetzung einer solchen starren Frist steht in Widerspruch zur Festlegung der Flächen als **Vorranggebiet** zur Gewinnung von Kies und Sand im Regionalplan. Solange ein entsprechender Bedarf besteht und das Vorranggebiet nicht ausgekiest ist, muss die Kiesgewinnung weiter möglich bleiben.

Im Übrigen ist die Festsetzung einer starren Frist bis zum 01.01.2042 unverhältnismäßig. Das Eigentumsgrundrecht unserer Mandantin würde durch die Festsetzung einer solchen Frist unzumutbar eingeschränkt.

Mit freundlichen Grüßen

Kaltenegger
Rechtsanwalt

Goldmann
Rechtsanwältin

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4a Abs. 3 Baugesetzbuch)

04. Jan. 2021
Amt 4 - Bauverwaltung

STADTBAUAMT					
41	42		44	45	PGF
04. Jan. 2021					
b.R.		z.U.			
WV:					

Wichtiger Hinweis:

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

1. Stadt Fürstenfeldbruck
   Postfach 16 45
   82245 Fürstenfeldbruck

☐ **Flächennutzungsplan** ☐ **mit Landschaftsplan*)**

☐ **Flächennutzungsplanänderung** ☐ **mit Landschaftsplan*)**

☒ **Bebauungsplan Nr. G1** ☐ **mit Grünordnungsplan*)**

☐ **Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan**

☐ **sonstige Satzung**

☐ **Frist für die Stellungnahme**

☒ **Frist: 1 Monat (§ 4 BauGB)**

*) eigener Plan

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

2.1 ☒ keine Äußerung

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

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

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

☐ Rechtsgrundlagen

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

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

Alling, 17.12.2020
Ort, Datum

Unterschrift Stefan Joachimsthaler
Erster Bürgermeister

*) eigener Plan

Gemeinde Alling

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	4412	sebastian.wagner@reg-ob.bayern.de

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unser Geschäftszeichen	München,
BBP G1	10.12.2020	ROB-2-8314.24_01_FFB-7-1-8	29.12.2020

Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck, FFB;
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. G 1 "Grüngürtel zwischen Rothschwaiger Forst und Staatsstraße ST 2054";
§ 4a Abs. 3 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme ab:

Zu dem o.g. Vorhaben wurde bereits mehrfach, zuletzt mit Schreiben vom 12.12.2012 Stellung genommen und festgestellt, dass die Planungen an die Ziele des rechtsgültigen Regionalplanen München anzupassen seien.

In der nun vorliegenden Planfassung beinhaltet der in der Planzeichnung als Fläche für die Gewinnung von Bodenschätzen festgesetzte Bereich im Wesentlichen auch das im Regionalplan München festgesetzte Vorranggebiet VR 601 (RP 14 B IV Z 5.5.1, RP 14 Karte 2 Siedlung und Versorgung). Bei den grünordnerischen Festlegungen sind die für das Vorranggebiet VR 601 festgelegten Nachfolgenutzungen „Fortwirtschaftliche Nutzung, standortgemäße Mischbestände/Biotopentwicklung“ (RP 14 B IV G 5.7.2.1) entsprechend berücksichtigt.

Die Planungen stehen somit 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)

Peischl, Florian

Von: Bauverwaltung
Gesendet: Donnerstag, 7. Januar 2021 08:36
An: Schott, Carina; Schnödt, Andreas
Betreff: WG: Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck, FFB; Aufstellung des BP Nr. G1 "Grüngürtel zwischen Rothschwaiger Forst und Staatsstraße St 2054"; § 4a Abs. 3 BauGB

Fyi

Beste Grüße

Susanne Adametz
SG 42 Bauverwaltung
Tel. 08141 281 4211
In städtischen Gebäuden gilt eine Nasen-Mundschutz-Pflicht. Bitte führen Sie eine entsprechende Maske mit.

Von: rpv-m [mailto:rpv-m@pv-muenchen.de]
Gesendet: Donnerstag, 7. Januar 2021 08:19
An: Bauverwaltung <Bauverwaltung@fuerstenfeldbruck.de>
Betreff: Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck, FFB; Aufstellung des BP Nr. G1 "Grüngürtel zwischen Rothschwaiger Forst und Staatsstraße St 2054"; § 4a Abs. 3 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Mit freundlichen Grüßen

i. A. Zahide Demircan
Assistenz Geschäftsführung

___

RPV | Regionaler Planungsverband München
Arnulfstraße 60, 80335 München
Telefon +49 89 539 802-23
rpv-m@pv-muenchen.de
www.region-muenchen.com

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

EINGEGANGEN
01. Feb. 2021
Amt 4 - Bauverwaltung

STADT OLCHING

STADT FÜRSTENFELDBRUCK
22. Jan. 2021
eingegangen am:

Stadt Olching · Postfach 1260 · 82134 Olching

Stadt Fürstenfeldbruck

Postfach 1645

82245 Fürstenfeldbruck

22. 27.1.21

STADTBAUAMT
41 | 42 | 44 | 45 | PGF
25. Jan. 2021
b.R. | z.U.
WV:

Hausanschrift:
Rebhuhnstraße 18 (Rathaus)
82140 Olching

Telefon: 08142/200-0 (Zentrale)
Durchwahl: 200-1364
Telefax: 08142/200-4312

e-mail: bauverwaltung@olching.de

Sachbearbeiter: Hr. Dr. Stefanovics
Zimmer-Nr.: 57
Gesch.-Zeichen: III-2.2 - Ste

21. Januar 2021

Bebauungsplan Nr. G 1 "Grüngürtel zwischen Rothschwaiger Forst und Staatsstraße ST 2054"
Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) – Onlineverfahren
Ihr Schreiben vom 10.12.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Mit freundlichen Grüßen

Andreas Magg
Erster Bürgermeister

Peischl, Florian

Von: Bauverwaltung
Gesendet: Dienstag, 26. Januar 2021 15:25
An: Schott, Carina
Betreff: WG: Stellungnahme Richtfunk: Bplan Nr. G1 "Grüngürtel zwischen Rothschwaiger Forst und Staatsstraße St 2054" BPL. G1
Anlagen: A06502.jpg

Von: O2-MW-BIMSCHG [mailto:O2-MW-BIMSCHG@telefonica.com]
Gesendet: Dienstag, 26. Januar 2021 15:01
An: Bauverwaltung <Bauverwaltung@fuerstenfeldbruck.de>
Betreff: Stellungnahme Richtfunk: Bplan Nr. G1 "Grüngürtel zwischen Rothschwaiger Forst und Staatsstraße St 2054" BPL. G1

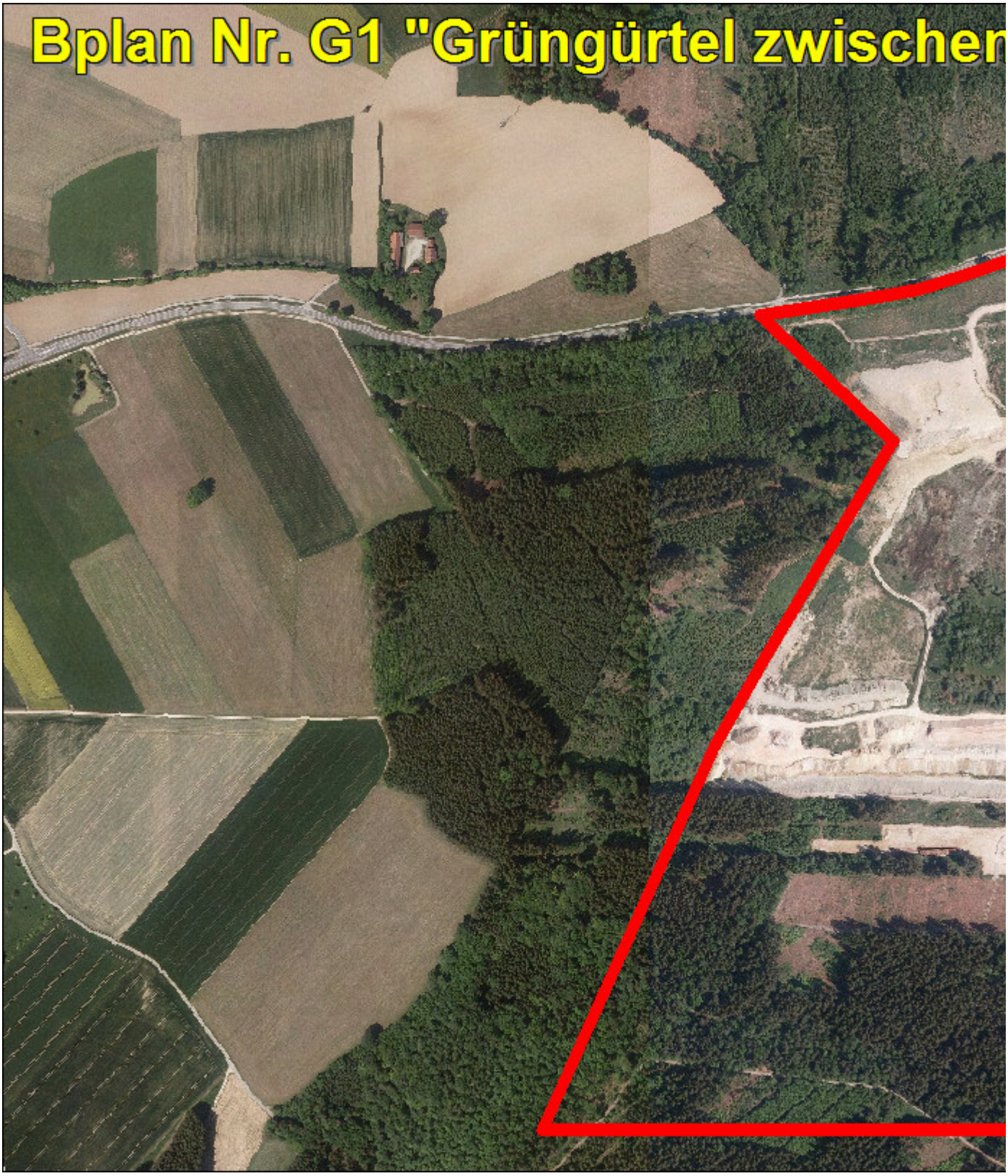
Telefónica

Betrifft hier Richtfunk von Telefonica o2

IHR SCHREIBEN VOM: 11.01.2021
IHR ZEICHEN: BPL. G1

Sehr geehrte Frau Schott,

die Überprüfung Ihres Anliegens ergab, dass keine Belange von Seiten der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG zu erwarten sind.
Zur besseren Visualisierung erhalten Sie beigefügt zur E-Mail ein digitales Bild. Das Plangebiet ist im Bild mit einer dicken roten Linie eingezeichnet.



Die farbigen Linien verstehen sich als Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindungen von der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG.

Sollten sich noch Änderungen der Planung / Planungsflächen ergeben, so würden wir Sie bitten uns die geänderten Unterlagen zur Verfügung zu stellen, damit eine erneute Überprüfung erfolgen kann.

Bei Fragen, stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen / Yours sincerely

i.A. Michael Rösch
Projektleiter
Request Management / Behördenengineering

Sabine Schoor
Projektassistentin
Behördenengineering

Bei Telefónica Germany GmbH & Co. OHG zu erreichen unter:
Südwestpark 35, Zimmer 2.1.15, 90449 Nürnberg
Michael Rösch telefonisch erreichbar unter Mobil: +49 (0) 174 349 67 03
Sabine Schoor telefonisch erreichbar unter Mobil: + 49 (0) 172 798 60 56

mail: o2-MW-BImSchG@telefonica.com

Anfragen zu Stellungnahmen für E-Plus & Telefonica gerne an: o2-mw-BImSchG@telefonica.com,
oder auf dem Postweg an: Telefónica Germany, Zimmer 2.1.15, Südwestpark 38, 90449 Nürnberg

Este mensaje y sus adjuntos se dirigen exclusivamente a su destinatario, puede contener información privilegiada o confidencial y es para uso exclusivo de la persona o entidad de destino. Si no es usted. el destinatario indicado, queda notificado de que la lectura, utilización, divulgación y/o copia sin autorización puede estar prohibida en virtud de la legislación vigente. Si ha recibido este mensaje por error, le rogamos que nos lo comunique inmediatamente por esta misma vía y proceda a su destrucción.

The information contained in this transmission is privileged and confidential information intended only for the use of the individual or entity named above. If the reader of this message is not the intended recipient, you are hereby notified that any dissemination, distribution or copying of this communication is strictly prohibited. If you have received this transmission in error, do not read it. Please immediately reply to the sender that you have received this communication in error and then delete it.

Esta mensagem e seus anexos se dirigem exclusivamente ao seu destinatário, pode conter informação privilegiada ou confidencial e é para uso exclusivo da pessoa ou entidade de destino. Se não é vossa senhoria o destinatário indicado, fica notificado de que a leitura, utilização, divulgação e/ou cópia sem autorização pode estar proibida em virtude da legislação vigente. Se recebeu esta mensagem por erro, rogamos-lhe que nos o comunique imediatamente por esta mesma via e proceda a sua destruição

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4a Abs. 3 Baugesetzbuch)

Wichtiger Hinweis:

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

1. Stadt Fürstenfeldbruck
   Postfach 16 45
   82245 Fürstenfeldbruck

☐ **Flächennutzungsplan** ☐ **mit Landschaftsplan*)**

☐ **Flächennutzungsplanänderung** ☐ **mit Landschaftsplan*)**

☒ **Bebauungsplan Nr. G1** ☐ **mit Grünordnungsplan*)**

☐ **Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan**

☐ **sonstige Satzung**

☐ **Frist für die Stellungnahme**

☒ **Frist: 1 Monat (§ 4 BauGB)**

*) eigener Plan

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

2.1 ☒ keine Äußerung

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

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

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

☐ Rechtsgrundlagen

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

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

Gemeinde Emmering 28. Jan. 2021
Ort, Datum

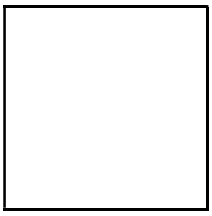
Gemeinde Emmering
1. Bürgermeister
Stefan Floerecke
Unterschrift

*) eigener Plan

Peischl, Florian

Von: Bauverwaltung
Gesendet: Montag, 1. Februar 2021 18:38
An: Schott, Carina
Betreff: WG: Stellungnahme zur Nr. G1 im Bebauungsplan - G1 Grüngürtel zw. Rothschwaiger Forst und Staatstrasse ST 2054

Von: hausmann@muenchen.ihk.de [mailto:hausmann@muenchen.ihk.de]
Gesendet: Montag, 1. Februar 2021 15:44
An: Bauverwaltung <Bauverwaltung@fuerstenfeldbruck.de>; hausmann@muenchen.ihk.de
Betreff: Stellungnahme zur Nr. G1 im Bebauungsplan - G1 Grüngürtel zw. Rothschwaiger Forst und Staatstrasse ST 2054



Sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem dargelegten Planvorhaben besteht aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft Einverständnis. Anregungen oder Bedenken sind nicht vorzubringen.

Wir möchten zudem wiederholt 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 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. Des Weiteren beachten Sie bitte, dass wir wieder in der **Max-Joseph-Straße 2, 80333 München** zu finden sind.

Freundliche Grüße

Matthias Hausmann

Matthias Hausmann
IHK für München und Oberbayern
Max-Joseph-Straße 2
80333 München
Tel: 089-5116-1704

Peischl, Florian

Von: Koordinationsanfrage Vodafone Kabel Deutschland <koordinationsanfragen.de@vodafone.com>
Gesendet: Freitag, 5. Februar 2021 14:06
An: Schott, Carina
Betreff: Stellungnahme S00962089, VF und VFKD, Stadt Fürstenfeldbruck, Bebauungsplan Nr. G1 "Grüngürtel zwischen Rothschwaiger Forst und Staatsstraße St 2054"

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

Stadt Fürstenfeldbruck - Carina Schott
Hauptstr. 31
82256 Fürstenfeldbruck

Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S00962089
E-Mail: TDR-S-Bayern.de@vodafone.com
Datum: 05.02.2021
Stadt Fürstenfeldbruck, Bebauungsplan Nr. G1 "Grüngürtel zwischen Rothschwaiger Forst und Staatsstraße St 2054"

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 10.12.2020.

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.

Freundliche Grüße
Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

STADT FÜRSTENFELDBRUCK
12. Jan. 2021
eingegangen am:

stadtwerke fürstenfeldbruck

Stadtwerke Fürstenfeldbruck GmbH | Cerveteristraße 2 | 82256 Fürstenfeldbruck

Stadt Fürstenfeldbruck
Frau Carina Schott
Postfach 1645
82245 Fürstenfeldbruck

EINGEGANGEN
12. Jan. 2021
Amt 4 - Bauverwaltung

STADTBAUAMT
41 | 42 | | 44 | 45 | PGF
12. Jan. 2021
b.R. | z.U.
WV:

Stadtwerke Fürstenfeldbruck GmbH
Cerveteristraße 2
82256 Fürstenfeldbruck
www.stadtwerke-ffb.de

Wir sind für Sie da:
Montag – Mittwoch 8 bis 16 Uhr
Donnerstag 8 bis 17 Uhr
Freitag 8 bis 12 Uhr

Dr. Jörg Feldmann
feldmann@stadtwerke-ffb.de
Telefon 08141 / 401 300
Fax 08141 / 401 309

Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. G1
„Grüngürtel zwischen Rothschwaiger Forst und Staatsstr. 2054"
Öffentlichkeitsbeteiligung - Onlineverfahren

28. Dezember 2020

Sehr geehrte Frau Schott,

bezüglich Ihres Schreibens vom 10.12.2020 und des

- O Flächennutzungsplans
- ⊗ **Bebauungsplans**
- O Ausführungsplans
- O Regelung für den Kiesabbau
- O Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan

vom 21.07.2020

haben die Stadtwerke Fürstenfeldbruck GmbH

- O keine Einwände vorzubringen
- ⊗ **folgende Einwände vorzubringen**
- O Ziele d. Raumordnung u. Landesplanung
- O bereits laufende Planungen u. Maßnahmen
- O Rechtsgrundlagen
- O Möglichkeiten der Überwindung

Im Bereich des Bebauungsplanes G1 befinden sich mehrere Hauptversorgungskabel inkl. 20-kV-Mittelspannungsleitungen. Diese Trassen dürfen nicht direkt überbaut oder überpflanzt werden. Vor Beginn der Arbeiten ist eine Vor-Ort-Besprechung und Kabeleinweisung zwingend notwendig. Die Spartenpläne können jederzeit bei der Planauskunft der Stadtwerke Fürstenfeldbruck angefordert werden.

Mit freundlichen Grüßen

i. V. Dr. Jörg Feldmann
Leiter Abt. Stromnetze

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	**BPL G 1 Grüngürtel Rothschwaiger Forst**
	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)

2. Träger öffentlicher Belange

Wasserwirtschaftsamt München – Heßstraße 128 - 80797 München
Bearbeiter: Florian Klein **Tel.:** +49 (89) 21233 2630

Az: 3-4622-FFB 07-37990/2020 **Ihr Az: , Schr. v.** 10.12.2020

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

Das Wasserwirtschaftsamt München wird vom Landratsamt Fürstenfeldbruck im entsprechenden Abgrabungsverfahren als Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Grundsätzlich ist das Vorhaben mit den wasserwirtschaftlichen Belangen vereinbar. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht müssen die in unserer dortigen Stellungnahme genannten Inhalts- und Nebenbestimmungen eingehalten werden. Einzelne Details in den hier vorgelegten Unterlagen (wie z.B. Höhenangaben) wurden für die vorliegende Stellungnahme nicht erneut überprüft.

WASSERWIRTSCHAFTSAMT MÜNCHEN
München, den 28.12.2020
.
gez
Florian Klein
BOR

Peischl, Florian

Von: Bauverwaltung
Gesendet: Mittwoch, 13. Januar 2021 08:29
An: Schott, Carina
Betreff: WG: Bebauungsplan Nr. G1 „Grüngürtel zwischen Rothschwaiger Forst und Staatsstraße 2054“

Von: Reiner, Patrik (StBA Freising) [mailto:Patrik.Reiner@stbafs.bayern.de]
Gesendet: Dienstag, 12. Januar 2021 14:24
An: Bauverwaltung <Bauverwaltung@fuerstenfeldbruck.de>
Betreff: Bebauungsplan Nr. G1 „Grüngürtel zwischen Rothschwaiger Forst und Staatsstraße 2054“

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den Bebauungsplan Nr. G1 „Grüngürtel zwischen Rothschwaiger Forst und Staatsstraße 2054“ der Stadt Fürstenfeldbruck bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes Freising, sowohl aus der Sicht des Fachbereiches Straßenbau, wie auch aus der Sicht des Fachbereiches Hochbau keine Bedenken, wenn die Einwendungen unserer Stellungnahmen vom 22.06.2011 (AZ.: S 33-46220 / Bplan Nr. G1 Grüngürtel / FFB / FFB) und vom 03.11.2011 (AZ.: S 33-46220 / Bplan Nr. G1 „Grüngürtel zwischen Rothschwaiger Forst und St 2054“) beachtet wurden.

Die Stellungnahme vom 24.09.2012 (AZ.: S 3201-46210) behält weiterhin ihre Gültigkeit.

Der rechtsgültige Bebauungsplan (einschließlich Satzung) ist dem Staatlichen Bauamt Freising zu Übersenden.

Mit freundlichen Grüßen
Patrik Reiner

Techn. Oberinspektor

Sachgebietsleiter Dachau / Fürstenfeldbruck

Staatliches Bauamt Freising
Servicestelle München
Winzererstr. 43
80797 München

Telefon: +49 (8161) 932-2330
Mobil: +49 173 8643665
Fax: +49 (8161) 932-3723
E-Mail: Patrik.Reiner@stbafs.bayern.de
Internet: http://www.stbafs.bayern.de

Zweckverband zur Wasserversorgung
Gruppe Landsberied

Mit den Gemeinden **Adelshofen, Jesenwang, Landsberied**
Aus der Stadt Fürstenfeldbruck die Stadtteile **Aich** und **Puch**
Aus der Gem. Mammendorf den Gemeindeteil **Eitelsried**
Aus der Gem. Moorenweis die Gemeindeteile **Langwied, Purk, Römertshofen** und **Grunertshofen**

Telefon 08141 / 20898 • Telefax 08141 / 24092
Bürozeiten: Montag – Donnerstag von 8.00 Uhr – 11.45 Uhr Freitag geschlossen
oder Termin telefonisch vereinbaren.

Zweckverband zur Wasserversorgung • Schloßbergstr.31 • 82290 Landsberied

Stellungnahme des Zweckverbandes zur Wasserversorgung Gruppe Landsberied über Bebauungsplan

Bebauungsplan:
G1 „Grüngürtel zwischen Rothschwaiger Forst und Staatsstraße ST2054“
Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V. m. 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) - Onlineverfahren

Stellungnahme vom WZV:

Die Versorgungsleitung, die in der Kieswerkstraße liegt und die Grundstücke 459/1 mit einer Hausanschlussleitung und Fl-Nr. 447 mit einer Hausanschlussleitung (Schacht) versorgt, muss gesichert sein.

Bearbeitet von Dormann am 27.01.2021
Zweckverband zur Wasserversorgung Landsberied
Schloßbergstr. 31, 82290 Landsberied

Unterschrift Verbandsvorsitzende

Handwerkskammer
für München und Oberbayern

Handwerkskammer für München und Oberbayern· Postfach 34 01 38 · 80098 München

Landespolitik, Kommunalpolitik und Verkehr

Stadt Fürstenfeldbruck
Frau Carina Schott
Hauptstraße 31
82256 Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan G1"Grüngürtel zw. Rothschwaiger Forst u. Staatsstraße St. 2054"
Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

9. Februar 2021

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

Sehr geehrte Frau Schott,

die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die erneute Beteiligung an o.g. Bauleitplanverfahren der Stadt Fürstenfeldbruck. Der nun - gegenüber der Fassung von 2012 – knapp 1 ha größere 11, 23 ha Geltungsbereich westlich der B 471 und südlich der St 2054 wird im Süden begrenzt vom Vorranggebiet VR 601 zur Gewinnung von Kies und Sand und dem Rothschwaiger Forst.

Das Plangebiet ist gegliedert in die westlich gelegene Kiesgrube mit Kieswerk und Betonwerk im Vorranggebiet für Kiesabbau VR 601und land- und forstwirtschaftlichen Flächen im Osten.
Ziel der Planung ist nicht nur die gesicherte Fortführung des Rohstoffabbaus mit möglichst zügiger Rekultivierung der ausgekiesten direkt nördlich anschließenden Flächen (mindestens 2/3 ständig bewaldete Fläche als Vorgabe), sondern auch die langfristige Sicherung des Grüngürtels“ westlich der B 471, der landwirtschaftlichen Nutzung sowie des im Gebiet bestehenden Umspannwerks und der Bodendauerbeobachtungsstation
Mit dem Abbau des letzten südlichen Teilabschnitts wird das Vorranggebiet VR601 in seiner jetzigen Ausdehnung ausgeschöpft sein. Für alle noch nicht ausgebeuteten Bereiche liegen mittlerweile Kaufverträge oder Abgrabungsgenehmigungen vor bzw. sind eingereicht. Die festgesetzten Abbauflächen reichengemäß textlichen Erläuterungen je nach Fördermenge noch bis zu ca. 15 - 17 Jahre.

+++ Aktuelle Informationen rund um das Coronavirus und Hinweise für Betriebe finden Sie auf unserer Webseite: www.hwk-muenchen.de/corona +++

Das Planvorhaben mit dem Ziel der Erschließung weiterer Kiesvorkommen durch einen ortsansässigen Kieswerksbetreiber ist von unserer Seite mit dem Hinweis auf eine notwendige regionale Verfügbarkeit des Rohstoffs sowie die Gewährleistung möglichst kurzer Transportwege auch in Zukunft, zu begrüßen. Dies sichert nicht nur das Fortbestehen des Unternehmens sondern auch die Versorgung der regionalen Bauwirtschaft als bedeutendem Wirtschaftszweig in der Region München.

Mit freundlichen Grüßen



Isabella Hößl
Referentin

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
Fürstenfeldbruck
mit Landwirtschaftsschule

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürstenfeldbruck
Kaiser-Ludwig-Straße 8 a, 82256 Fürstenfeldbruck

Stadt Fürstenfeldbruck
Postfach 1645
82245 Fürstenfeldbruck

Bauverwaltung
z. Händen v. Carina Schott

Name
Stephan Haase
Telefon
08141 3223 1223
Telefax
08141 3223 1555
E-Mail
Stephan.haase@aelf-ff.bayern.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Bitte bei Antwort angeben Geschäftszeichen	Fürstenfeldbruck
BBP G1 vom 10.12.2020	4612-24-1-1	09.02.2021

Bebauungsplan Nr. G1 „Grüngürtel zwischen Rothschwaiger Forst und Staatsstraße St 2054"
Öffentlichkeitsbeteiligung gern. § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) — Onlineverfahren

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürstenfeldbruck äußert sich zu oben genannter Bebauungsplanänderung „Grüngürtel zwischen Rothschwaiger Forst und Staatsstraße St 2054“ wie folgt:

Bereich Forst

Von dem Bebauungsplan ist Wald i.S.d. Art. 2 Abs. 1 BayWaldG betroffen. Der südwestliche Geltungsbereich ist aktuell noch mit strukturreichen Nadelholzforsten bestockt, in denen die Fichte mit mehreren standortheimischen Mischbaumarten gemischt ist. Rund 30 % der Fläche sind mit standortgerechten Laubmischwäldern bestockt. Lediglich knapp 20 % weisen strukturarme Nadelwälder auf. Es handelt sich dabei exakt um die Waldflächen, für die derzeit (noch) ein (nach unserer Kenntnis nicht abgeschlossenes) abgrabungsrechtliches Genehmigungsverfahren am LRA FFB läuft. In unserer Stellungname vom 16.07.2020 zum abgrabungsrechtlichen Genehmigungsantrag „Trockenabbau Eichholz Fl. Nrn. 2103T und 2103/1T Gemarkung Fürstenfeldbruck“ haben wir bereits darauf hingewiesen, dass der betroffene Wald sehr viele Erholungssuchende anzieht und deshalb in der Waldfunktionsplanung als Erho-

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
Fürstenfeldbruck
Kaiser-Ludwig-Straße 8 a
82256 Fürstenfeldbruck

Telefon 08141 3223-0
Telefax 08141 3223-1555
E-Mail poststelle@aelf-ff.bayern.de
Internet www.aelf-ff.bayern.de

Besuchszeiten
Mo. - Fr. 08:00 bis 12:00 Uhr
nachmittags nach Vereinbarung

lungswald der Intensitätsstufe I eingestuft ist. Zusätzlich hat das Waldgebiet eine hohe Bedeutung für den lokalen Klimaschutz, da es stadtnah einen Ausgleich zwischen Temperatur- und Feuchtigkeitsextremen schafft. Der Wald ist nach unserer Auffassung in Fläche, räumlicher Verteilung, Zusammensetzung und Struktur so zu erhalten, dass er seine jeweiligen Funktionen bestmöglich und nachhaltig erfüllen kann (Art. 5 Abs.2 BayWaldG). Im Regionalplan der Region 14 München ist jedoch festgelegt, dass die Kiesgrube KRO nach Süden innerhalb des VR601 in den Staatswald hinein erweitert werden kann. Nach unserer Kenntnis ist diese Festsetzung unverändert gültig. Es ist aber auch festgelegt, dass die Waldfläche in ihrer Substanz zu erhalten ist und Rekultivierungen von Abgrabungen im Wald mit Wald erfolgen sollen. Besonders der geringe Waldanteil von nur 21 % im Landkreis Fürstenfeldbruck begründet ein bedeutendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Wal- des. Aus diesen Gründen musste die Forstbehörde im Rahmen des abgrabungsrechtlichen Genehmigungsantrags dem Abbau nach Süden zustimmen und konnte nur die zeitnahe Rekultivierung mit Mischwald fordern. Die bereits vor Jahren im Regionalplan vorgenommenen Erweiterung des Vorranggebietes haben wir abgelehnt. Im Übrigen haben wir auch den Abbau der aktuell ausgebeuteten Abbaufläche zwischen Kieswerk und Staatswald zu damaliger Zeit abgelehnt, konnten aber vor Gericht damit nicht bestehen. Nach unserer Kenntnis bestehen seit 2020 seitens der Stadt FFB politische Initiativen mit dem Ziel von der südlichen Erweiterung des Abbaugebietes abzurücken. Als Alternativfläche stehen die Flächen östlich der Kiesgrubenstraße im Fokus. Dies macht jedoch aus forstfachlicher Sicht nur Sinn, wenn der Kiesabbau nach Ausschöpfung dieser (östlichen) Flächen beendet wird und eine (erneute) Erweiterung nach Süden ausgeschlossen ist.

Der Entwurf des Bebauungsplans entspricht nach unserer Einschätzung den aktuell rechtlich gültigen Gegebenheiten. Unter dieser Annahme bestehen keine Einwände gegen die Planungen bzw. können unsere Bedenken den Abbau der Fläche im Staatswald nicht verhindern.

<u>Bereich Landwirtschaft</u>

Das vorgesehene Abbaugebiet umfasst eine Fläche von ca. 20,8 ha landwirtschaftlich genutzte Fläche. Es handelt sich um Ackerland mit günstigen Erzeugungsbedingungen.

Durch das Planungsgebiet werden der Landwirtschaft wertvolle und ertragreiche Flächen für die Erzeugung von Nahrungsmitteln für immer entzogen.

Die Rekultivierung sollte die Wiederherstellung des bisherigen Landschaftsbildes zum Ziel haben.

Das im Bebauungsplan festgesetzte Ziel, dass nach Ende der Kiesabbautätigkeiten der Standort der Kiesgrube Puch gänzlich der Natur zurückgeführt werden soll, ist aus unserer Sicht nicht vertretbar. Es ist eine vollständige Wiederverfüllung mit uneingeschränkter Folgenutzung als landwirtschaftliche Fläche anzustreben.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Stephan Haase
Landwirtschaftsoberrat

BAUSTOFFE
STEINE UND ERDEN

BIV · Beethovenstraße 8 · 80336 München

Per E-Mail:
bauverwaltung@fuerstenfeldbruck.de
Stadt Fürstenfeldbruck
Haupstraße 31
82256 Fürstenfeldbruck

Rohstoffsicherung
Dr. Stephanie Gillhuber
Telefon +49 89 51403 – 135
Telefax + 49 89 51403 - 444
E-Mail: rohstoff@biv.bayern
Internet: www.biv.bayern

Ihre Nachricht vom	Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Datum
		BPlan R 14	9. Februar 2021

Stadt Fürstenfeldbruck Bebauungsplan Nr. G 1

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bayerische Industrieverband Baustoffe, Steine und Erden e.V. hat folgende Anmerkungen zum Bebauungsplan Nr. G 1:

Wir bitten Sie uns als TöB i.S. der Rohstoffsicherung auch künftig bei der Bauleitplanung, wie damals bei der Flächennutzungsplanausweisung, zu beteiligen. Vielen Dank im Voraus.

Vorab möchten wir darauf hinweisen, dass im Regionalplan festgesetzte regionale Grünzüge, Trenngrünstreifen oder auch landschaftliche Vorbehaltsgebiete keineswegs Ausschlusskriterien für die Kiesgewinnung sind. Die Funktionen werden durch die Kiesgewinnung nicht beeinträchtigt und können mit entsprechender Folgenutzung zeitnah umgesetzt und wiederhergestellt werden. Wir bitten Sie dies im Bebauungsplan zu korrigieren.

Verwunderlich finden wir, dass mit dem Bebauungsplan die Kiesgewinnung östlich der Straße nun ausgeschlossen wird. Entsprechend der Zeitungsartikel vom 22.08.2020/31.08.2020 (Münchner Merkur) sind wir davon ausgegangen, dass die Stadt Fürstenfeldbruck ihren 57. Flächennutzungsplan dementsprechend abändert.

Generell möchten wir darauf hinweisen, dass die Ausführungen zur Kiesgewinnung weit über die Aufgaben der Bauleitplanung hinausgehen:

Eine detaillierte Festlegung der Rekultivierungsziele wie auf S. 44 zur Begründung des Bebauungsplanes gehen für die Bauleitplanung viel zu weit. Es werden hier auf bauleitplanerischer Ebene Fachthemen abgearbeitet, die im eigentlichen Genehmigungsverfahren unter Beteiligung des Unternehmens, der Planer und der Fachbehörden nach den gesetzlichen Vorgaben festgelegt werden müssen. So ist es z.B. nicht realistisch, dass 2/3 der bewaldeten Fläche des Vorranggebietes im Rahmen der Abgrabung erhalten bleiben können. Bevor ein Abbauabschnitt vollständig rekultiviert werden kann, muss im nächsten Abbauabschnitt bereits die Rotlage abgetragen werden, im hinteren Bereich wird aber bereits verfüllt und die Rotlage wieder für die Rekultivierung aufgetragen. Es handelt sich also um ein mitwanderndes Kiesgewinnungsfeld.

Auf S. 44f werden bauliche Anlagen nach Beendigung der Kiesgewinnung ausgeschlossen. Diese Anlagen wie z.B. das Kieswerk, die Brecheranlage, die RC-Anlage, müssten dann in ein Gewerbegebiet/Mischgebiet umgesiedelt werden. Dies würde nicht nur hohe Kosten für den Unternehmer, sondern auch Emissionen, Verkehr, etc. näher an die Bebauung heranbringen. Nach dem Landesentwicklungsprogramm von Bayern (Punkt 3.3) ist es aber auch weiterhin erlaubt, dass solche Anlagen im Außenbereich stehen, wenn „*von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden*“.

Auf S. 48 wird festgelegt, dass der Kiesabbau bis 1. Januar 2042 beendet werden soll. Dies steht im Widerspruch zum Vorranggebiet. Es handelt sich bei der Kiesgewinnung um eine **Bedarfsdeckende** Industrie, d.h. sollte der Baubedarf nicht weiterhin so konstant bleiben, dann könnte das Vorranggebiet bis dahin nicht ausgekiest werden. Daher sehen wir eine Frist bis zur Beendigung Kiesgewinnung im Rahmen der Bauleitplanung für äußerst kritisch, rechtlich bedenklich und nicht zielführend. Fristsetzungen sollten generell im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens erfolgen.

Zu Punkt 6.2.1 auf S. 60 möchten wir anmerken, dass die Stadt nicht nur die Verantwortung für die Stadt und den Landkreis hat, sondern auch für benachbarte Landkreise. Kies kann nur dort gewonnen werden, wo entsprechende Lagerstätten mit entsprechender Qualität vorhanden sind. Große Qualitätsunterschiede gibt es bereits bei quartären und tertiären Kieslagerstätten.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Stephanie Gillhuber
Rohstoffsicherung

André Fietkau
Umweltrecht

BUND Naturschutz in Bayern e.V.

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

An das
Landratsamt Fürstenfeldbruck
Münchner Str. 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

03.08.20

Ihr Aktenzeichen: 22 A1 6024 ku
BV-Nr. 2006-0963T4
Ihre Nachricht vom 09.06.2020

Stellungnahme zum Vollzug des Bayer. Abgrabungsgesetzes, des Bayer. Verwaltungs- und Verfahrensgesetzes und des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung:

Abbaugenehmigung für den Kiesabbau mit anschließender Wiederverfüllung und Rekultivierung auf den Teilflächen der Grundstücke Flurnr. 2103 und 2103/1 der Gemarkung FFB und 1241, 1242 und 1244/1 der Gemarkung Puch durch Fa. Kiesgrubenrekultivierung Oberbayern GmbH, Kieswerkstr.2, 82256 FFB

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Zusendung der Unterlagen zu oben genanntem Verfahren. Im Namen des Landesverbandes BUND Naturschutz in Bayern e.V. nehmen wir wie folgt Stellung:

Der BUND Naturschutz lehnt das vorliegende Planungsvorhaben ab und fordert die Behörden auf, keine Genehmigung für die Erweiterung des Kiesabbaugebietes bei Puch zu erteilen.

Begründung:

1. Bezug auf vorhergehende Verfahren

In unseren früheren Stellungnahmen zum Vollzug des Bayerischen Abgrabungsgesetzes und des Gesetzes über die UVPG Kiesabbau mit anschließender Wiederverfüllung und Rekultivierung durch die Firma Stockinger im Jahr 2006 und zu den Flächennutzungsplan-Änderungen (u.a. 57. FlNutzPl-Änderung und BPlan G1, beide 2012) hatten wir uns wiederholt gegen die Erweiterung der Kiesabbaufläche gewandt. Alle bisher vorgebrachten

Bankverbindung:
Sparkasse Fürstenfeldbruck
IBAN:
DE94700530700008056814
BIC:
BYLADEM1FFB

Ablehnungsgründe halten wir aufrecht und präzisieren im Folgenden unsere bisherigen Ausführungen.

2. Bewertung der Lage des beantragten Kiesabbaugebietes

Der Landkreis gehört zu den waldärmsten in Bayern. Der Waldanteil liegt bei nur 21 % (Bayern 36 %). Mit der Maßnahme gehen innerhalb von 15 Jahren über 17 ha Nadel-Laubmischwald mit vielfältigsten Funktionen verloren.
Das betroffene Waldgebiet liegt im ausgewiesenen regionalen Grünzug und erfüllt wichtige Klimaschutzfunktionen.
Für die Stadtbevölkerung ist der Wald als Naherholungswald von großer Bedeutung. Daher wird er im Waldfunktionsplan als Erholungswald Stufe 1 ausgewiesen.
Durch den Abbau gehen weitere stadtnahe Erholungsflächen für Jahrzehnte verloren. Die Abbaufläche frisst sich immer weiter in den Rothschwaiger Wald und würde Teile des Waldlehrpfades zerstören.
Der Wald leistet weiterhin einen wesentlichen Beitrag zur Grundwasserneubildung und zur Reinigung des Niedschlagwassers.
Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zum Trinkwasserschutzgebiet der Stadt Fürstenfeldbruck.

3. Landschaftsbild

Wir widersprechen der UVP. Derzeit sind keine überwiegenden „Nadelholzforste" im Planungsgebiet vorhanden, sondern auf bedeutenden Flächen Nadel-Laubmischwälder, die auch optisch für Erholungssuchende sehr ansprechend sind. Der Wald wurde daher im Waldfunktionsplan als Erholungswald Stufe 1 kartiert. Während der 15-jährigen Abbautätigkeit wird das Landschaftsbild durch die Kahllegung erheblich verändert. Nach der Auskiesung wird mit der Rekultivierung die Landschaft innerhalb des Abbaugebiets neugestaltet bzw. neu aufgeforstet. Zusammen mit der Verfüllungszeit der Gruben wird die Erholungsfunktion des Waldes für unsere Bürgerinnen und Bürger über viele Jahrzehnte eingeschränkt.

4. Es fehlt der Nachweis für den Bedarf der Kiesabbaufläche

Die Nutzung der Bodenschätze für den regionalen Bedarf ist landesplanerisch geregelt. Dafür setzt der Regionalplan für die Versorgung der Kommunen in der Region Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für den Kiesabbau fest. Der Abbau der Bodenschätze sollte primär auf diese Vorrang- und Vorbehaltsgebiete konzentriert werden, was hier der Fall ist. Gefordert ist zudem, dass die Planung auf den regionalen Bedarf abgestimmt sein sollte. Um auch zukünftigen

Generationen die Chance auf die Gewinnung von Bodenschätzen zu bewahren, muss der Bedarf für den Kiesabbau sehr sorgfältig geprüft werden. In den Planungsunterlagen findet sich dazu keine Darstellung. Auch im Hinblick auf den dringend gebotenen Flächenschutz fordert der Bund Naturschutz, dass der Kiesabbau bedarfsgerecht erfolgt. Der sparsame Umgang mit Boden ist ein grundlegendes Bodenschutzziel gemäß § 1a Abs. 2 BauGB.

5. Verstoß gegen das BayWaldG

Der geplante Kiesabbau würde gegen die Vorgaben des BayWaldG verstoßen:
So heißt es in Art. 11: „Wald, der auf Grund seiner Lage und seiner flächenmäßigen Ausdehnung vor allem in Verdichtungsräumen und waldarmen Bereichen unersetzlich ist und deshalb in seiner Flächensubstanz erhalten werden muss und welchem eine außergewöhnliche Bedeutung für das Klima, den Wasserhaushalt oder für die Luftreinigung zukommt, soll durch Rechtsverordnung zu Bannwald erklärt werden."
Nach Art. 9 Abs. 4 gilt: „Die Rodungserlaubnis ist zu versagen, wenn es sich um ..., Bann- oder Erholungswald (Art. 10, 11, 12) ... handelt."
Eine Ausnahme ist zwar möglich nach Art. 9, Abs. 6: „Im Bannwald kann die Erlaubnis erteilt werden, wenn sichergestellt ist, dass angrenzend an den vorhandenen Bannwald ein Wald neu begründet wird, der hinsichtlich seiner Ausdehnung und seiner Funktionen dem zu rodenden Wald annähernd gleichwertig ist oder gleichwertig werden kann." Gleiches muss auch für Erholungswald gelten. Eine Rekultivierung der Kiesgruben erfüllt diese Forderung nicht, weil allein der Zeitverzug hier entgegensteht.
Da durch den geplanten Kiesabbau ein in Jahrtausenden gewachsener, biologisch intakter Waldboden unwiederbringlich verloren ginge, könnte der nach der Wiederverfüllung neu gepflanzte Wald in seinen Funktionen dem alten Wald nicht annähernd gleichwertig werden.

6. Bewertung der Waldfunktionen

Waldbestände aktuell
Durch die temporäre Rodung verschwindet fast schlagartig ein über Jahrzehnte gewachsener alter Wald, der unter schwierigen Bedingungen (Ausgangslage Nadelwälder, schwach wasserversorgte Böden, hohe Frostgefahr) mit hohem Aufwand auf großer Fläche in einen zukunftsträchtigen Mischwald umgebaut wurde und sich positiv entwickelt hat. Anders als in der UVP dargestellt handelt es sich also nicht mehr um überwiegend „monotone Fichtenforste", sondern Bestände, die erfolgreich und auf großer Fläche zu standortsheimischen und klimastabilen Laubmischbeständen umgebaut werden bzw. wurden (ca. 30 %

Laubbestände, ca. 50 % strukturreiche Fichten-Laubbestände mit Hainbuche, Buche, Eiche).

Der Wald dient als bedeutender Speicher von Kohlendioxid und trägt somit dazu bei, den auch in unserer Region rasant fortschreitenden Klimawandel abzubremsen.

Nachfolgewald

Es wird im Gutachten völlig ausgeblendet, dass die Nachfolgewälder jung sind und daher noch viele Jahrzehnte (mindestens 50 Jahre) benötigen, bis sie auch nur annähernd die Qualität der aktuellen Bestände erreichen hinsichtlich Biotopwert, Erholungswirkung, Klimaschutzleistung, Grundwasserspende oder Filterwirkung der Baumkronen.
Die Begründung von Wald auf Kahlflächen auf der Niederterrasse ist immer mit enormen Risiken verbunden (Starkfrost, Spätfrost, Frühjahrstrocknis, Wassermangel in anhaltenden Heiß-Trockenphasen, Nährstoffmangel, tierische Schädlinge, Schadpilzbefall). Es ist daher nicht davon auszugehen, dass die Kulturen störungsfrei in die Höhe wachsen. Somit kann sich das Erreichen der Funktionentauglichkeit um weitere Jahre verzögern.

Waldboden

Es wird ein über 10.000 Jahre „gewachsener" Waldboden mit seinem intakten Bodenleben und seinem charakteristischen physikalischen Aufbau (z. B. Porengefüge, Lagerungsdichte) wie auch den spezifischen chemischen Eigenschaften zerstört. Das zwischengelagerte Verfüllungsmaterial wird durch die Erdbewegungen und die Lagerung in seiner Struktur nachteilig verändert. Dies gilt für das Porengefüge, die Porenkontinuität, die Lagerungsdichte, die Humusqualität und letztlich auch das gesamte Bodenleben. Auch wesentliche bodenchemische Kennwerte wie der pH-Wert, die Basensättigung und deren Tiefenverlauf wie auch die Kohlenstoff- und Stickstoffgehalte (C/N-Wert) müssen allen Anforderungen gerecht werden. Der neue Boden aus Verfüllungsmaterial (zu großen Anteilen fremder Herkunft) wird also längere Zeiträume benötigen, bis er die für ein optimales Baumwachstum erforderliche Reife erreicht und damit alle wünschenswerten Bodenfunktionen abdeckt.

Biodiversität

Der Biotopwert ist mit 15 (erkannten) Höhlen- und zwei Horstbäumen beachtlich. Hinzu kommt, dass erfahrungsgemäß bei der Kartierung von Biotopbäumen einige übersehen werden. Ebenso ist davon auszugehen, dass noch weniger sichtbare Habitate wie z. B. Rindenstrukturen (Fledermaushabitate) leicht übersehen werden. Ein besonderes Schlaglicht auf die lückenhafte und inkompetente Darstellung in der UVP zeigt die Äußerung über Allerweltsarten.

Diesen Begriff kann es in einem Biosystem nicht geben. Es kommt gerade im Rothschwaiger Wald auf das Zusammenleben aller Waldarten an.
Im Einzelnen:
Fledermäuse
Insgesamt konnten zehn Fledermausarten nachgewiesen werden. Das ist fast die Hälfte der in Bayern vorkommenden Arten. Fledermäuse gehören zu den besonders anspruchsvollen und damit gefährdeten Tierarten. Die Kartier-Ergebnisse belegen eine hohe ökologische Wertigkeit des Waldes. Die Annahme, dass das Aufhängen von Fledermauskästen oder die langfristige Sicherung geeigneter Habitatbäume in der Nachbarschaft ein adäquater Ersatz für die schlagartigen Verluste an Habitaten sind, wird bezweifelt. Lebensräume lassen sich nicht so einfach 1:1 ersetzen.

Reptilien
Der Abbau zerstört den Lebensraum von Zauneidechsen. Ob das Einfangen und Umsiedeln der sensiblen Tiere gelingen, darf bezweifelt werden. Der Erfolg hängt nicht nur von der Ausbildung der Ersatzhabitate ab, sondern auch von dem Nahrungsangebot am neuen Standort. Dafür bieten die vorliegenden Planungsunterlagen keinen Lösungsansatz.

Vögel
Die Fällung der 17 Biotopbäume trifft im besonderen Maße die Gruppe der Vögel. Diese müssen dann in die umliegenden Altbestände ausweichen und sich neue Lebensräume erschließen. Es ist nicht bekannt, in welcher Menge und Qualität solche vorhanden sind und wie lange solche „Ausweichbewegungen" dauern. Leider zeigt der derzeitige Stand in den vorausgegangenen Abbaugebieten, dass sich der Betreiber nicht an die Auflagen der Genehmigungen hält. Viel zu große Flächen liegen offen, sind nicht fertig verfüllt und nicht Zug um Zug rekultiviert.

Käfer
Das Vorkommen von Käferarten nach Anhang IV FFH-RL pauschal auszuschließen, erscheint zumindest mutig, wenn nicht einfach inkompetent.
Wir fordern daher eine fachgerechte Kartierung der Käfer im Planungsgebiet.

Das Gleiche gilt für eine Vielzahl anderer Insekten. So fehlen Aussagen zu Schmetterlingen und Falter, zu Schnecken usw.
Auch zu Säugetieren wie Dachs oder Haselmaus ist die Unterlage unvollständig.

BUND Naturschutz in Bayern e.V.

7. Wiederverfüllung:

Abbau und Wiederverfüllung mit Bauschutt steht den Zielen des Landkreises entgegen, der durch sehr gute Einzelaktionen immer wieder den Recyclinggedanken und den stärkeren Einsatz von Recycling-Baustoffen fördert. Durch die Förderung einer ortsnahen Wiederverwendung von Bauschutt anstelle von Schaffung riesiger, dezentraler Bauschuttgruben würde auch dem „Bauschutt-Tourismus" mit seinem Verkehrsaufkommen und seiner negativen CO2-Bilanz Einhalt geboten.

Es ist absehbar, dass in Zukunft Verfüllungen in dem hier beantragten Rahmen nicht mehr zulässig sein werden (Stichwort Mantelverordnung).

Neben der Wiederverfüllung mit Material der Kategorie Z0 sollen bis zu 30% auch Bauschutt der Kategorie Z1.1 verfüllt werden. Eine Sorptionsschicht soll die Schadstoffe vom Grundwasser dauerhaft fernhalten. Die Sorptionsschicht ist jedoch nicht geeignet, Anionen wie Sulfat, Chlorid und Chromat ausreichend zurückzuhalten. Gerade Sulfat und Chromat sind bauschuttspezifische Schadstoffparameter. Es ist davon auszugehen, dass sich der Sulfatgehalt im Grundwasser erhöht. In Anbetracht der Nähe zum Trinkwassereinzugsgebiet der Stadt FFB im Rothschwaiger Forst sehen wir die Wiederverfüllung mit Z1.1-Material als nicht verantwortbar. Wir halten den Standort für ungeeignet für eine Z1.1-Verfüllung. Für uns ist fraglich, ob die Sorptionsschicht, die nach Verfüll-Leitfaden in minimaler Stärke ausgeführt werden soll, ihre Funktion erfüllt, und ob sie die Funktion dauerhaft, sprich auf ewig erfüllt. Auch die Kontrolle soll nur 5 Jahre nach Verfüll-Ende enden. Die Kontrolle ist absolut unzureichend und müsste weit über die erfolgte Renaturierung vorgeschrieben werden, allein um nicht das Trinkwasser der Kreisstadt zu gefährden. Auf jeden Fall müsste absolut ausgeschlossen werden, dass freigemessenes Abbruchmaterial aus Atomkraftwerken hier billig entsorgt wird.

Wir fragen uns, ob es wirklich ausgeschlossen werden kann, dass nach Jahrzehnten, Schadstoffe im Grundwasser auftreten, deren Ursache dann nicht mehr beseitigt werden kann, bzw. deren Beseitigung dann auf Kosten der Allgemeinheit erledigt werden muss. Auch wenn die reguläre Fließrichtung des Grundwassers vom Trinkwassereinzugsgebiet weg nach Nordosten ist. Durch die Trinkwasserentnahme in den Brunnen kann es zu einer großräumigen Trichterbildung um die Brunnen kommen, die die Grundwasserströme umkehren. Dadurch können belastete Wässer in die Trinkwasserbrunnen gelangen.
Wir kritisieren daher die hydrologischen Gutachten, die den Sachverhalt nicht realistisch analysieren.
Das Grundwasser in Fürstenfeldbruck wurde schon in der Vergangenheit stark in Mitleidenschaft gezogen. Das aktuelle Beispiel am Fliegerhorst zeigt, dass die

gefährlichen PFC-Löschschäume nicht nur 10 km hinter dem Fliegerhorst in Fließrichtung nachweisbar sind, sondern auch entgegengesetzt der Fließrichtung vor dem Fliegerhorst. Auch in Außenputzen im Bauschutt findet PFC Verwendung!

8. Ausgleichsmaßnahmen sind unzureichend

Als Ausgleich für den Lebensraumverlust und Verlust an Ökosystemleistungen des Waldes wird lediglich die abschnittsweise Neuaufforstung nach Abbauende angeführt. Ein nach dem Waldgesetz vorgeschriebener zeit- und ortsnaher Ausgleich der Waldfläche im Verhältnis 1:1 unterbleibt. Die Zeit des Kiesabbaus wird mit 15 Jahren angegeben, solche Zeitangaben sind aber aufgrund verschiedenster Unwägbarkeiten meist nicht einzuhalten, es muss mit einer wesentlich längeren Abbauzeit gerechnet werden.

Der Wald braucht mindestens 10-30 Jahre nach der Kultivierung, um wieder zu wachsen und wenigstens teilweise die Waldfunktionen wieder zu erreichen. Somit ist mit dem Ersatz der Waldfläche und der gesamten Waldfunktion frühestens in 50 Jahren oder noch später zu rechnen. Das liegt außerhalb jeder Kontrollmöglichkeit. 2 Generationen der Anwohner müssen so ohne jeden Ausgleich leben. Die Pflanzen und Tiere können diesen Zeitraum nicht überdauern. Waldflächen, die erst nach 15-20 Jahren wieder aufgeforstet werden und Jahrzehnte brauchen, bis sie ihre ökologische Wertigkeit wieder voll entfalten können, können nicht als Ausgleichsfläche dienen, da damit keine zeitnahe, konkrete Aufwertung der Naturausstattung erreicht werden kann.

In den kommenden Jahrzehnten wird der Flächenverbrauch weiter zunehmen. Es ist mit einer zunehmenden Konkurrenz zwischen dringend benötigten landwirtschaftlichen Flächen, Naturschutzflächen und Flächen für Siedlungs- und Verkehr zu rechnen. Konversionsflächen wie verfüllte Kiesgruben mit einer gestörten Bodenfunktion werden schon heute zunehmend in Gewerbeflächen umgewandelt. In Zukunft ist nicht damit zu rechnen, dass verfüllte Kiesgruben wirklich einer Rekultivierung zugeführt werden.

Für bedrohte Tierarten muss der Lebensraum erhalten bleiben. Es müssen natürliche Ersatzquartiere als Ausgleichsmaßnahme angeboten werden und nicht Nistkästen, die in der Regel keine dauerhafte Lösung darstellen können.
Die Umsiedelung von Tieren und Pflanzen wie vorgeschlagen halten wir für nicht möglich. Besonders lächerlich ist der Vorschlag für den Kuckuck; er zeugt von völliger Unkenntnis über das Brutverhalten des Kuckucks.
Blühstreifen, die offensichtlich seit dem Bienenvolksbegehren gut klingen, sind kein Ersatz für Wald.
Die Kompensation für die Klimaschutzwirkung des Waldes fehlt. Dafür dürfte es auch keine einfache Lösung für mehr als 50 Jahre geben.

Es muss von einem erheblichen Defizit in der CO2-Bilanz, dem Artenschutz und in der Erholungsfunktion ausgegangen werden.
Leider zeigt der derzeitige Stand in den vorausgegangenen Abbaugebieten, dass sich der Betreiber nicht an die Auflagen der Genehmigungen hält. Das Vertrauen in die Vorgehensweise der Betreiberfirma ist daher nicht gegeben.

9. Alternativen-Prüfung fehlt

Bei Planungsvorhaben mit so großer Schadenswirkung müssen auch Alternativen gesucht und geprüft werden. Dies fehlt in den vorliegenden Planungsunterlagen komplett.
Die Annahme, dass das Kieswerk für die Versorgung des Landkreises Fürstenfeldbruck mit Kiesprodukten zwingend notwendig ist, entspricht nicht mehr den aktuellen Bedingungen und auch nicht dem rechtlichen Gesetzesrahmen für Kieswerke.
Hier ein Gegenbeispiel aus unserem Nachbarlandkreis: Für den Bau der neuen Trabantenstadt Freiham wurde von der Münchner Kies-Union zusammen mit Heidelberger Beton unmittelbar westlich des Neubaugebiets und der A 99 an der Bodenseestraße ein **temporäres Kieswerk** zur direkten Verarbeitung von Aushubkies der Bauvorhaben mit unmittelbarer Weiterverarbeitung zum erforderlichen Beton errichtet. Die Transportwege für den Aushubkies und den Fertigbeton betragen dabei nur wenige hundert Meter von und zu den Baustellen und dies nicht über öffentliche Straßen. Kleinere Baustellen in der Nähe einer Großbaustelle können mitversorgt werden. Bei Abschluss der Arbeiten an der Großbaustelle wird dieses Kies -und Betonwerk wieder abgebaut und kann dann bei anderen größeren Bauvorhaben neu eingesetzt werden.

10. Verkehrskonzept fehlt

Die in den Gutachten angegebenen LKW-Bewegungen sind zu niedrig. Nicht berücksichtigt sind die Rückfahrten. Somit sind auch die Lärm- und Emissionsangaben falsch. Die Verkehrsführung wird nicht ausreichend erläutert. Es ist nicht sichergestellt, dass die LKW nicht das Stadtgebiet durchqueren. Die Absicherung von Radfahrern im verbleibenden Wald fehlt völlig. Die zu erwartende Mehrbelastung und Schädigung der Landkreisstraßen durch diesen **Schwer**verkehr, die die Allgemeinheit tragen müsste, ist durch nichts zu rechtfertigen.

BUND Naturschutz in Bayern e.V.

Schlussbemerkung

Aus unseren Darlegungen geht hervor, dass die Schadenswirkung des Planungsvorhabens so groß wäre und zu Schäden führt, für deren Beseitigung keine Lösung angeboten wird und vielleicht auch angeboten werden kann, dass wir das Planungsvorhaben für nicht genehmigungsfähig halten. Wir würden 1% unseres gesamten Laub-/Mischwaldes im Landkreis ohne Ausgleich verlieren. Bei der Aufstellung eines Windrades wird jeder Quadratmeter Wald beklagt und als Argument gegen Windräder genutzt (ein Windrad hat einen Flächenbedarf von weniger als 0,5 ha) und hier ist man bereit unmittelbar in Stadtnähe und direkt am Trinkwasserschutzgebiet der Stadt Fürstenfeldbruck 17,6 ha Fläche für Privatinteressen zu opfern. Die durch Rodung und Kiesabbau zu erwartenden Schäden muss dann unsere Enkelgeneration mit hohem Aufwand und ungewissem Ausgang übernehmen.
Für den Klimaschutz muss der Wald unbedingt erhalten bleiben. Wir müssen endlich ernsthaft mit den Klimaschutzmaßnahmen auch vor Ort beginnen.

Wir fordern Sie daher auf, das Planungsvorhaben abzulehnen und der Erweiterung des Kiesabbaus im Rothschwaiger Wald nicht zuzustimmen.

Für Fragen stehen wir jederzeit gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Eugenie Scherb, 1.Vorsitzende Kreisgruppe Fürstenfeldbruck
Gez. Thomas Brückner, Vorstandsmitglied der Kreisgruppe Fürstenfeldbruck

Landratsamt Fürstenfeldbruck • Postfach 1461 • 82244 Fürstenfeldbruck

Stadt Fürstenfeldbruck
Bauverwaltung
Hauptstr. 31
82256 Fürstenfeldbruck

Räumliche Planung und Entwicklung

Auskunft erteilt: Frau Winkler
Zimmer: A 307
Telefon: 08141 / 519 - 5087
Telefax: 08141 / 519219 - 785
E-Mail: corinna.winkler@lra-ffb.de

Aktenzeichen: 21-6102.0/0-1210
(**Bitte bei Antwort angeben)**

Ihre Nachricht vom: 10.12.2020
Ihre Zeichen: BBP G1

09.02.2021

Vollzug des § 4a Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB;
Bebauungsplan Nr. G1 „Grüngürtel zwischen Rothschwaiger Forst und Staatsstraße St 2054“, Stadt Fürstenfeldbruck

LRA Nr. 1210

Planfassung mit Begründung vom 21.07.2020

Anlagen: überzählige Planunterlagen

Das Landratsamt nimmt wie folgt Stellung:

Die Stadt Fürstenfeldbruck beabsichtigt mit der Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes die bauplanungsrechlichen Voraussetzungen für die Sicherung des Kiesabbaus und die Sicherung des Grüngürtels zu schaffen.

Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Westen des Stadtgebietes von Fürstenfeldbruck. Der Geltungsbereich wird im Norden durch den Verlauf der Staatsstraße ST 2054 und im Osten durch den Verlauf der B471 begrenzt. Im Süden und Westen schließen Waldflächen an.

Da die Darstellung des Vorranggebiets für Kiesabbau im Regionalplan nicht parzellenscharf ist, wird empfohlen, den Geltungsbereich im Südwesten zumindest entsprechend der dargestellten, sich überschneidenden Fläche zu verkleinern, „deren Böden erheblich mit umweltbelastenden Stoffen belastet sind“.

Ableitung aus dem Flächennutzungsplan und übergeordneter Planung

In der rechtskräftigen 57. Änderung des Flächennutzungsplans wird das betreffende Gebiet westlich der Kieswerkstraße als „Konzentrationsfläche für den Kiesabbau“, „Wald“, „Sukzessions-/

Pflegefläche“ und „Flächen mit Altlasten“, im östlichen Bereich als „Flächen für die Landwirtschaft und Erholung“, „Wald“, „Bodendenkmäler“ und „Flächen für Versorgungsanlagen“ dargestellt.

Darüber hinaus wurden im Südosten Flächen in den Geltungsbereich aufgenommen, für die in der vorliegenden Planung Nutzungen festgesetzt werden, die dem ursprünglichen Flächennutzungsplan größtenteils entsprechen (Flächen für Wald).

Die „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB) sind im Flächennutzungsplan jedoch nicht dargestellt. Es wird empfohlen, den Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung anzupassen.

Die festgesetzte Kiesabbaufläche entspricht im Wesentlichen dem im Regionalplan festgesetzten Vorranggebiet VR 601 (siehe auch Stellungnahme der Regierung von Oberbayern vom 29.12.2020).

Informelle Planung „Räumliche Entwicklungsstrategie Landkreis Fürstenfeldbruck“ (2017)

Die Teilkarten der „Räumlichen Entwicklungsstrategie Landkreis Fürstenfeldbruck“ (RES) stellen für den westlich der Kieswerkstraße gelegenen Teil des vorliegenden Bebauungsplans die Zielsetzungen „Bestehende Waldlandschaft sichern und weiterentwickeln“, „Angrenzende Landschaftsräume vernetzen“, „Landschaftsräumliche Vernetzung sichern und aufwerten“, „Erholungsorte und –räume attraktiv anbinden und vernetzen“ und „Erholungsnutzung stärken“ dar. Für den östlichen Teil des Plangebiets wurden die Ziele „Kulturlandschaft sichern und stärken“, „Park+Pool-Parkplatz“ und „Ortsrand zum Naherholungsraum stärken“ formuliert.

Entsprechend dieser gemeinsamen, interkommunal abgestimmten Ziele sollte im vorliegenden Bebauungsplanentwurf insbesondere im östlichen Teil die Lage von Erholungsflächen, Wegführungen, Anpflanzungen und zu erhaltende Flächen für die Landwirtschaft eventuell auch durch die planerische Umsetzung eines Freiflächen- oder Grünordnungskonzepts (gemäß 5.4.4 der Begründung) konkreter dargestellt werden.

Ortsplanung

Aus ortsplanerischer Sicht bestehen darüber hinaus gegen die Aufstellung des Bebauungsplans keine Bedenken.

Erschließung

Das Plangebiet wird über die Staatsstraße St 2054, die Kieswerkstraße und öffentliche Feld- und Waldwege erschlossen.

Festsetzungen durch Text

Die jeweiligen Normzitate sollten überprüft und ggf. berichtigt werden (z.B. Planungsrechtliche Festsetzungen Nr. 1.2, 1.17). Wir weisen darauf hin, dass die Aufführung der Rechtsgrundlagen in der Präambel grundsätzlich ausreichend ist.

Zu 1.20 i.V.m. 1.26 :

Die Voraussetzung für den zulässigen Beginn der Rohstoffgewinnung ist im Vollzug kaum prüfbar. Insbesondere erscheint die Nutzungsangabe „bewaldet“ im Zusammenhang mit einem rechnerischen Flächenansatz zu unbestimmt. Des Weiteren sollte klargestellt werden, wie sich die „Gesamtfläche“ als Berechnungsgrundlage für den 2/3 bewaldeten Bereich zusammensetzt. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass die Regulierung des bewaldeten Bereichs auf 2/3 der Fläche im Widerspruch zu der Abgrabungsgenehmigung 2006 – 0963 T3 und der in Kürze zur Genehmigung anstehenden Tektur 2006 – 0963 T4 steht.

Festsetzungen (Planzeichnung und Planzeichen)

Zur besseren Lesbarkeit sollte die Skalierung der Planzeichen in Planzeichnung und Legende identisch und entsprechend der Darstellung mit den textlich festgesetzten Zeichenerklärungen sein (z.B. „Flächiges Bodendenkmal mit Nummer“).

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen für die Landwirtschaft und Erholung sollten auf Ebene des Bebauungsplans differenziert und konkretisiert werden.

Die besondere Zweckbestimmung der dargestellten Wegeverbindungen ist gem. Nr 1.11 („Planungsrechtliche Festsetzungen“) ein Geh- und Radweg bzw. Wanderweg. Zur Vermeidung von Unklarheiten sollte dies bereits in die Legende aufgenommen werden.

Die Darstellung der Baumreihe entlang der Staatsstraße St 2054 auf dem Flurstück 434/15 entspricht nicht dem Planzeichen in der Legende und sollte korrigiert werden.

Der öffentliche Parkplatz auf der Flurnummer 455 ist lediglich durch ein Planzeichen auf der Fläche für Wald dargestellt. Trotz der eventuellen Verlagerung des bestehenden Parkplatzes (Begründung 5.8.3) sollte zur Klarstellung und zur Vermeidung von Flächenversiegelung die maximale Größe und die Beschaffenheit der Oberfläche festgesetzt werden.

Für das Gebiet der „Versorgungsanlagen für Elektrizität“ sollte zur Rechtssicherheit das bestehende Gebäude als maximal zulässige Bebauung durch Gebäude festgesetzt werden. Gleiches wird im Bereich des Lagerplatzes für den Versiegelungsgrad, die Beschaffenheit der Oberflächen und die Art der gelagerten Gegenstände empfohlen.

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

Auch wenn die bestehenden Gebäude im westlichen Teil („Flächen für die Gewinnung von Bodenschätzen“) im Zuge der Rekultivierung wieder zurückgebaut werden, sollte die maximal zulässige Höhe und Größe der Bebauung festgesetzt werden.

Das rote Planzeichen an der südöstlichen Ecke des Geltungsbereichs in Form einer Windmühle ist unklar und sollte korrigiert werden.

Nachrichtliche Übernahmen (Planzeichnung und Planzeichen)

Da sich aus § 9 Abs. 6 BauGB keine Rechtsgrundlage für nachrichtliche Übernahmen aus den abgrabungsrechtlichen Genehmigungsbescheiden sowie entsprechende „Zielvorstellungen“ ableiten lässt, können die Inhalte der Nrn. 2 und 4 lediglich als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sollen nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen, sog. „Fremdplanungen“ in den Bebauungsplan übernommen werden. Laut Kommentar Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger Rn. 277 zu § 9 BauGB i.V.m. Rn. 69 zu § 5 BauGB zählen einzelne Genehmigungen sowie Zielvorstellungen nicht dazu.

Ein „Festsetzungsfindungsrecht“ besteht auch für nachrichtliche Übernahmen nicht (EZBK Rn. 12 zu § 9 BauGB).

Aus Gründen der Rechtssicherheit wird empfohlen, bei der Übernahme als Hinweise (Nrn. 2 und 4) die Farben für die Planzeichen mit größerem Farbunterschied auszuwählen. Zur besseren Lesbarkeit könnte die Übertragung der Nummerierung (für die Planzeichen bzw. nachrichtlichen Übernahmen) aus dem Satzungstext in die Legende und ggf. die Beschriftung der Planzeichnung beitragen.

Im Übrigen ist die inhaltliche Unterscheidung zwischen „Nachrichtliche Übernahmen“ (Nr. 2) und „Nachrichtliche Übernahmen – Zielvorstellung“ (Nr. 4) nicht nachvollziehbar.

Begründung

Zu 5.2.11:

Die Flächen für Landwirtschaft und Erholung werden im Nordosten des Geltungsbereichs dargestellt.

Zu 5.6.1:

Da im vorletzten Absatz auf einen Grundstückskauf vom 05.11.2020 Bezug genommen wird, sollte das Datum der Planfassung (21.07.2020) korrigiert 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

Verfahren

Präambel:

Das Vollzitat der Bayerischen Bauordnung sollte hinsichtlich der aktuellen Fassung angepasst werden.

Verfahrensvermerke:

Die Verfahrensvermerke fehlen vollständig.

Sonstiges

Für den südlichen Bereich des Plangebietes wurde eine abgrabungsrechtliche Genehmigung mit Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung für den Kiesabbau mit Wiederverfüllung von der Firma KRO GmbH beantragt. Das UVP-Verfahren ist bereits abgeschlossen. Sofern eine Genehmigung erteilt wird, werden die Nebenbestimmung des Genehmigungsbescheides voraussichtlich insbesondere hinsichtlich der Rekultivierungsmaßnahmen z.T. detailliertere Anforderungen als die Festsetzungen des Bebauungsplanes (z.B. hinsichtlich der Qualität des aufzuforstenden Waldes) enthalten.

Der Bauvollzug weist auf Folgendes hin:

Der Bebauungsplan ist angesichts der Verhandlungen der Stadt Fürstenfeldbruck bzgl. der Lageänderung des Kiesabbaugebiets Rothschwaiger Forst nicht nachvollziehbar.

Naturschutz und Landschaftspflege

Eine Teilfläche der Flurnr. 458/0 der Gemarkung Puch wurde als Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan V+E Nr. 28/8 „Busunternehmen Enders" herangezogen. Wir bitten darum diese Fläche von 4.678 m² als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Bebauungsplan darzustellen.
Der überwiegende Teil der Grundstücke, die als „Flächen für die Gewinnung von Bodenschätzen“ dargestellt sind, werden nach der Rekultivierung des Kiesabbaus als Ausgleichsflächen hergestellt. Wir bitten darum, diese Flächen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Bebauungsplan darzustellen.

Immissionsschutz

Die Vermeidung erheblicher Belästigungen durch Geräusche und die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm kann, nach einem Schreiben des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz – „Anforderungen zum Lärmschutz bei der Planung von Abbauflächen für Kies, Sand und

andere Bodenschätze“, bei Abbau von Kies, Sand und Tonen i.d.R. sichergestellt werden, wenn folgende Mindestabstände der Abbauflächen nicht unterschritten werden:

- zu reinen Wohngebieten 300 m
- zu allgemeinen Wohngebieten 200 m
- zu Mischgebieten 150 m.

Dabei ist vorausgesetzt, dass der Abbaubetrieb nur tagsüber zu den üblichen Arbeitszeiten (07.00 Uhr bis 17.00 Uhr) stattfindet.
Diese Abstände werden durch die festgesetzte Fläche für die Gewinnung von Bodenschätzen (Kies) zwar eingehalten, jedoch ist der Abbaubetrieb von 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr geplant.
Aus diesem Grund ist für die Ausweitung des Kiesabbaus eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung im Rahmen des Genehmigungsverfahrens vorzulegen.

Wasserrecht

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht in einem festgesetzten, faktischen oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet, §§ 72 ff WHG.

Der Bereich befindet sich auch nicht in einem Wasserschutzgebiet, § 51 WHG. Jedoch befindet sich südlich des Geltungsbereichs die Schutzzone III dreier Brunnen der Stadtwerke Fürstenfeldbruck (Trinkwasserschutzgebiet „Fürstenfeldbruck – Stadt“). Den Planunterlagen (S.77) ist zu entnehmen, dass die Südostecke des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes bis auf 30 Meter an das Trinkwasserschutzgebiet „Fürstenfeldbruck – Stadt“ heranreicht. Gemäß der Schilderung in den Planunterlagen befindet sich das Trinkwasserschutzgebiet „Fürstenfeldbruck – Stadt“ zustromig zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Im Rahmen des abgrabungsrechtlichen Antrags für den Kiesabbau wurde eine Hydrologische Standortsbeurteilung durchgeführt. Aufgrund der Grundwasserfließrichtung ist eine Beeinträchtigung nicht gegeben. Das geplante Vorranggebiet für ein Wasserschutzgebiet der Gruppe Landsberied, der Gemeinde Schöngeising, der Gemeinde Grafrath und der Stadtwerke Fürstenfeldbruck befindet sich in der Nähe des Geltungsbereichs. Im Abstrombereich des Geltungsbereichs befindet sich kein Wasserschutzgebiet.

Im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Fließgewässer. Falls im Geltungsbereich neue Gewässer dazukommen, die nicht Bestandteil des Plangenehmigungsverfahrens des Nassabbaus waren, ist für diese eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, die vor Errichtung der Gewässer beim Landratsamt Fürstenfeldbruck, Referat Umwelt- und Klimaschutz, zu beantragen ist.

Abfallrecht

Nachdem in der Begründung zum Bebauungsplan unter Nummer 7.2.3.11 die Altlast Nummer 07.26 aufgenommen ist, bestehen insoweit keine Einwände.
Für die Flurnummer 2103/1T ist jedoch ebenfalls eine Altlastenverdachtsfläche eingetragen (Nummer 07.09); diese ist ebenfalls in die Begründung aufzunehmen und mit Planzeichen (siehe 2.11) zu versehen.

Kreisstraßen/Straßenbau

Es bestehen keine Einwände gegen den Bebauungsplan „Grüngürtel zwischen Rothschwaiger Forst und Staatsstraße St 2054“.

Es ist jedoch darauf zu achten, dass die Radverbindung am östlichen Rand des Bebauungsplangebietes erhalten bleibt, da diese im Radwegenetz des Landkreises enthalten ist und damit eine überörtliche Verbindungsfunktion darstellt.

ÖPNV

Aus Sicht des ÖPNV ist kein Handlungsbedarf gegeben, da die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. G1 „Grüngürtel zwischen Rothschwaiger Forst und Staatsstraße St 2054“ die Belange des öffentlichen Personennahverkehrs nicht tangiert.

Mit freundlichen Grüßen

W i n k l e r

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

Der Umweltbeirat nimmt zum vorliegenden B-Plan G1 wie folgt Stellung:

Der Flächenumfang des Abbaubereiches wurde anscheinend erheblich erhöht und beinhaltet nun neben dem Waldstück noch weitere Flächen Richtung Staatsstraße. Für den Kiesabbau war aber der Tausch des Waldstücks gegen die Flächen zur Staatsstraße hin vorgesehen. Dies bitten wir nochmals zu prüfen.

Des Weiteren ist in der Tabelle auf S. 78 der Standort als "Eignung als Deponiestandort in Abhängigkeit von Geologie" beschrieben. Im Zusammenhang mit dem Antrag der Fa. KRO (Mai 2019) zur Errichtung einer DK0-Deponie sehen wir den Hinweis sehr kritisch und sind uns auch nicht sicher, ob der Standort wirklich geeignet ist. Entgegen der ursprünglichen Absicht einer Grubenverfüllung mit Einbringungsmaterial nach Zuordnungswert Z 1.1, würde ein neuer Betriebszweig als Abfallbeseitigungsanlage einen unbegrenzten Bauschuttanteil beim Einbringungsmaterial erlauben. Der UB hat bisher schon die Einbringung eines Bauschuttanteils von 30% bei einer Nutzung des ausgebeuteten Kiesvorkommens als Z 1.1-Grube aufgrund der Standortgegebenheiten als kritisch gesehen und hat z. B. in der gemeinsamen Stellungnahme vom Juli 2020 die Begrenzung auf einen maximalen Bauschuttanteil von 15 % empfohlen. Zudem steht die mögliche Auffüllung der Grube als Deponie nahezu vollständig mit Bauschutt der Idee des stärkeren Bauschuttrecyclings u. a. zur Landschaftsschonung diametral entgegen.

Der UB fordert die Stadt auf, im Bebauungsplanverfahren alle mögliche Hintertürchen zur Errichtung einer DK0-Deponie zu schließen. Die Errichtung einer Abfallbeseitigungsanlage sollte aus Sicht des UB nicht ohne breitere Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgen.

Im Rahmen der B-Plan Bearbeitung schlagen wir vor, dass hierzu ein städtebaulicher Vertrag zwischen Stadt und KRO geschlossen wird, indem Kostenaufteilung und Folgekostenvereinbarungen geregelt werden. Weiterhin ist zu regeln, wie die zeitliche, planerische Abwicklung und die Herstellung der Rekultivierung und der Ausbau des Grüngürtels nach den städtischen Planungszielen vollzogen werden soll.

Die Abwicklung von Kiesausbeute, Wiederverfüllung, Rekultivierung und Herstellung des Grüngürtels ziehen sich nach bisheriger Zeitplanung bis ins Jahr 2042 – ein enorm langer Zeitraum, bis die Bevölkerung allmählich wieder in einen betretbaren, aber noch lange nicht mit dem vorigen Zustand vergleichbaren Naturraum erleben kann.
Daher fordert der UB die Offenhaltung und Erhaltung des derzeit bestehenden Grünzuges östlich der B 471 bis zur Cerveteristraße bis zum Jahr 2050, um den massiven Eingriff des Kiesabbaus westlich der B471 etwas abzupuffern.

Auf S. 75 und 78 ist von einer Altlast die Rede, nähere Angaben fehlen aber. Hier ist sicherzustellen, dass durch den Vollzug des Bebauungsplans nicht eventuell später erforderliche Maßnahmen auf Grund anderer Rechtsvorschriften (z. B. aus Gründen des Grundwasserschutzes) erschwert werden.

TOP Ö 2



1. Planungsrechtliche Festsetzung

- Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Kiesabbau"
- Baugrenze
- Einzuhaltene Geländehöhen
- Sichtflächen für den Verkehr
- Öffentl. Verkehrsfläche
- Fuß- und Radweg
- öffentlicher Feld- und Waldweg
- Verkehrsfläche als Begleitfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Einfahrt und Ausfahrt
- Besonderer Nutzungszweck von Flächen - Fläche für Landwirtschaft und Erholung
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz,zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft;
- Flächen für Wald
- Erhalt bzw. Entwicklung Feldgehölz
- Entwicklung Strauchmantel, Gehölz durch Pflanzung oder Sukzession
- Wasserflächen
- Anlagen bzw. Sicherung Tümpel, wechselfeuchte Mulden
- Standortmosaik mit Schotterflächen und Magerrasen
- Pflanzbindung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereich
- zu erhaltender Baum

2. Nachrichtliche Übernahme

- Sicherung der wertvollen Lebensräume, keine Verfüllung
- öffentlicher Parkplatz
- Umgrenzung von Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind
- flächiges Bodendenkmal mit Nummer
- Bodendenkmal
- Einzelfund
- Biotope gem. Biotopkatierung Bayern
- Haupt-Versorgungsleitung oberirdisch
- Haupt- Versorgungsleitung unterirdisch

3. Hinweis zur Zeichenerklärung

- bestehendes Gebäude
- bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurnummer
- vorhandenes (natürliches) Gelände

Große Kreisstadt
Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan Nr. G1

"Grüngürtel zw. Rothschwaiger Forst u. Staatsstraße St. 2054"

erneuter Entwurf nach
§ 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

M 1/ 2.000

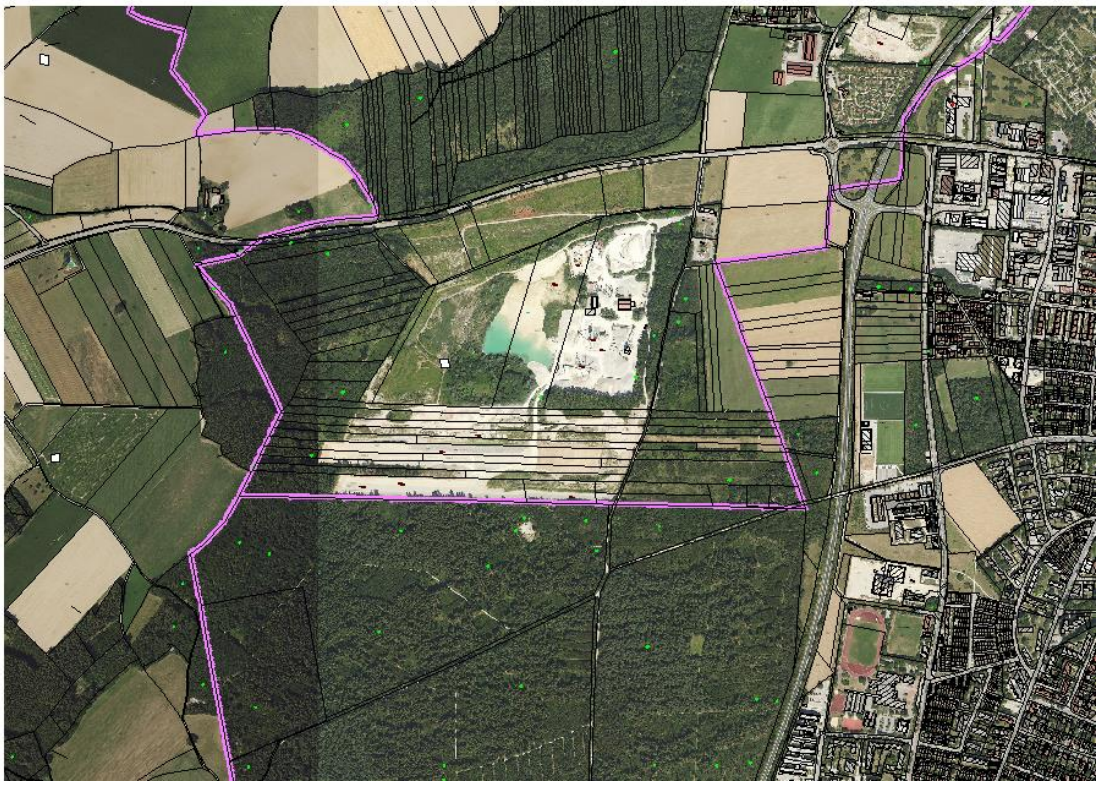
SG 41
Stadt- und Landschaftsplanung
Datum: 18.06.2024

Fürstenfeldbruck
Stadt · Land · Fluss

Bebauungsplan Nr. G1

"Grüngürtel zwischen Rothschwaiger Forst
und Staatsstraße St 2054"

Entwurf



erneuter Entwurf nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Fassung vom 11.07.2024

Inhaltsverzeichnis

	Satzungstext	4
1	**Planungsrechtliche Festsetzungen**	**5**
2	**Hinweise und Zeichenerklärung**	**9**
3	**Begründung – städtebaulicher und planungsrechtlicher Teil**	**13**
3.1	Lage, Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	13
3.2	Planungsrechtliche Voraussetzungen	15
3.3	Planungserfordernis	40
3.4	Planungsziele	42
3.5	Systematik der Planung	47
3.6	Planungsrechtliche Vorschriften	47
3.7	Grünordnung	51
3.8	Verkehr (Stellplätze)	57
3.9	Bauschutzbereich	59
4	**Begründung – Sonstiges**	**51**
4.1	Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung	51
4.2	Kiesabbau	51
4.3	Kennwerte	51
7	**Begründung – Umweltbericht**	**62**
7.1	Einleitung Umweltbericht	62
7.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	66
7.3	Abarbeitung der Eingriffsregelung	79
7.4	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	79
7.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	80
7.6	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	81
7.7	Zusätzliche Angaben	81
7.8	Zusammenfassung	82
8	**Begründung – Bilddokumentation**	**84**

Die Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck

erlässt gemäß

§ 2 Abs. 1 sowie § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728),

der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),

der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58); zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), sowie deren Anlage (Nummerierung der Planzeichen),

Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2020 (GVBl S. 381) und

Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2020 (GVBl. 2007 S. 350)

den Bebauungsplan Nr. G1 "Grüngürtel zwischen Rothschwaiger Forst und Staatsstraße St 2054" als

Satzung

1 Planungsrechtliche Festsetzungen mit Zeichenerklärung

1.1 

Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Kiesabbau“.

Zulässig sind folgende Nutzungen:

- Rohstoff -Abbau und -Aufbereitung (Kies)
- Verfüllung
- Rekultivierung

Ausnahmsweise bleibt der Betrieb von Kies-, Splitt- und Betonwerk zulässig solange im Plangebiet Kiesabbau stattfindet.

Soweit der Kiesabbau vollständig durchgeführt wurde sind nur noch folgende Nutzungen/ Maßnahmen zulässig:

- Landwirtschaftliche Nutzungen
- Forstwirtschaftliche Nutzungen
- Pflege von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 1 u. 2 BauGB; § 11 Abs. 1 BauNVO; Nr. 1.4.2. PlanzV, siehe Planzeichnung)

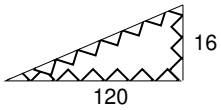
1.2 Baugrenze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 1 Abs. 3 Nr. 3.5 PlanZV; siehe Planzeichnung)

1.3 543,00 m üNN

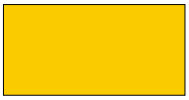
Einzuhaltende Geländehöhen nach Verfüllung und Rekultivierung als Höchstmaß in Meter über Normal Null (z.B. 543,00 m üNN).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 i.V.m. § 9 Abs. 3; § 1 Abs. 2 PlanzV; siehe Planzeichnung)

1.4 

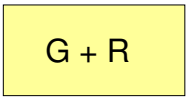
Sichtflächen für den fließenden Verkehr; innerhalb der Fläche muss eine uneingeschränkte Sicht jeweils zwischen 0,80 m und 2,50 m über Fahrbahn-Oberkante gewährleistet sein. Einzelne Bäume (Hochstämme mit Ast-Ansatz über 2,80 m) sind zulässig. Die Bemaßung bezieht sich auf die Schenkel-Längen in Metern (ab Einmündungsachse bzw. Fahrbahnrand);

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; siehe Planzeichnung)

1.5 

Öffentliche Verkehrsfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanzV; siehe Planzeichnung)

1.6 

Öffentliche Verkehrsfläche; hier Fuß- und Radweg entlang der Staatsstraße St. 2054

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanzV; siehe Planzeichnung)

1.7 

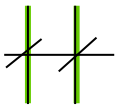
Öffentliche Verkehrsfläche; hier Feld- und Waldweg gem. Art. 3 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Art. 53 Nr. 1 BayStrWG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanzV; siehe Planzeichnung)

1.8 

Straßenbegleitgrün

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)

1.9 x 

Straßenbegrenzungslinie

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanzV; siehe Planzeichnung)

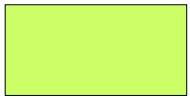
1.10 

Einfahrt/Ausfahrt; die Ein- und Ausfahrt der westlich der Kieswerkstraße liegenden Grundstücke zur öffentlichen Verkehrsfläche sind auf einen Bereich zu bündeln. Andere Ein- und Ausfahrten, auch auf die St. 2054, sind unzulässig. Die exakte Lage der Ein- und Ausfahrt wird durch das Planzeichen nicht festgesetzt.

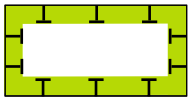
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanzV; siehe Planzeichnung)

1.11 Unmittelbare neue Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur Staatsstraße St 2054 und zur Bundesstraße B 471 sind unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.12  Flächen für die Landwirtschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 a BauGB; Nr. 12.1. PlanzV; siehe Planzeichnung)

1.13  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1a Satz 1 BauGB; Nr. 13.1. PlanzV; siehe Planzeichnung)

1.13a  Flächen für Wald

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB; Nr. 12.2. PlanzV; siehe Planzeichnung)

1.13b  Erhalt bzw. Entwicklung Feldgehölz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB; Nr. 13.2. PlanzV; siehe Planzeichnung)

1.13c  Strauchmantel, Gehölz durch Pflanzung oder Sukzession

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB; Nr. 13.2. PlanzV; siehe Planzeichnung)

1.13d  Wasserfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB; Nr. 10.1. PlanzV; siehe Planzeichnung)

1.13e  Tümpel, wechselfeuchte Mulden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB; Nr. 10.1. PlanzV; siehe Planzeichnung)

1.13f 

Standortmosaik (Schotterflächen und Magerrasen)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB; Nr. 9. PlanzV; siehe Planzeichnung)

1.14 

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; Nr. 13.2.2. PlanzV; siehe Planzeichnung)

1.14a

Innerhalb der Pflanzbindung ist entsprechend nachrichtlicher Übernahme aus den geplanten Rekultivierungsmaßnahmen auf Grund gültiger Bescheide für Abgrabungsgenehmigungen die aufgeforsteten Bäume als Abschirmung zur Staatsstraße ST 2054 langfristig zu erhalten. Abgestorbene Gehölze sind durch standortgerechte heimische Laubgehölze zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; Nr. 13.2.2. PlanzV; siehe Planzeichnung)

1.15 

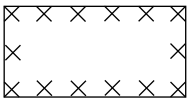
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB, Nr. 15.13. PlanzV; siehe Planzeichnung)

2 Hinweise und Zeichenerklärung

2.1 

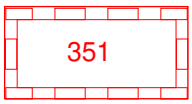
öffentlicher Parkplatz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanzV; siehe Planzeichnung)

2.2 

Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB; Nr. 15.12. PlanzV)

2.3 

Flächiges Bodendenkmal mit Nummer (nachrichtliche Übernahme)

(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 10.2. PlanzV, siehe Planzeichnung)

2.4 

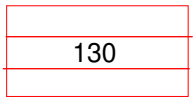
Bodendenkmäler (nachrichtliche Übernahme)

(§ 9 Abs. 6 BauGB; siehe Planzeichnung)

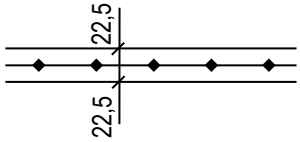
2.5 

Einzelfund (nachrichtliche Übernahme)

(§ 9 Abs. 6 BauGB; siehe Planzeichnung)

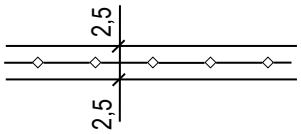
2.6 

Biotope gem. Biotopkartierung Bayern. Das Biotop ist auf Grund des Kiesabbaus nicht mehr vorhanden.

2.7 

Haupt-Versorgungsleitung oberirdisch; hier 110 kV Freileitung der Stadtwerke Fürstenfeldbruck GmbH mit entsprechendem Schutzstreifen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 u. 21 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 8. PlanzV; siehe Planzeichnung)

2.8 

Haupt-Versorgungs- und Haupt-Abwasserleitungen unterirdisch; hier 20 kV Erdkabel der Stadtwerke Fürstenfeldbruck GmbH einschließlich Steuerkabel und Lichtwellenleiter; innerhalb des Schutzstreifens sind unzulässig:

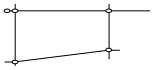
- bauliche Anlagen (z.B. auch Dauerstellplätze)

- über die Bodenarbeiten der landwirtschaftlichen Nutzung hinausgehende Erdarbeiten
- Anpflanzen von Bäumen und tief wurzelnden Sträuchern
- Lagerung schwer transportabler Materialien
- sonstige Einwirkungen, die den Betrieb oder die Sicherheit der Leitung beeinträchtigen können
- Anpflanzen von Gehölzen über 5,00 m Höhe (max. natürliche Wuchshöhe 5,00 m)

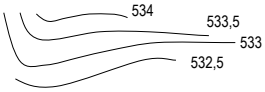
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13, 21 u. 25 BauGB i. V. mit § 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 8. PlanzV; siehe Planzeichnung)

2.9  Wegekreuz

2.10  Bestehende Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

2.11  Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

2.12 1232/1 Bestehende Flurnummer (siehe Planzeichnung)

2.13 

Vorhandenes (natürliches) Gelände; Darstellung der Höhenschichtlinien

(siehe Planzeichnung)

2.14 Pflanzabstände

Bäume sind so zu pflanzen, dass die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände eingehalten werden und dass sie zu Kabeltrassen einen Abstand von mindestens 2,50 m einhalten. Wo dieser Mindestabstand nicht eingehalten werden kann, sind geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen

2.15 Bauschutzbereich

Auf den Bauschutzbereich für den Flugplatz Fürstenfeldbruck (i.d.F. vom 12.01.1999) nach § 12 Abs. 3 Ziff. 1a und 1b LuftVG wird hingewiesen. Das Gebiet ist vom 6 km Schutzbereich betroffen.

		Die Bauhöhenentwicklung, bezogen auf den Startbahnbezugspunkt (SBP) mit 516,80 m ü. NN. in diesem Schutzbereich, erfolgt linear ansteigend von 45 m bis 100 m. Das natürliche Gelände liegt bei ca. 534,00 m ü.NN
2.16	Lärmschutzbereich	Auf den im Regionalplan festgelegten Lärmschutzbereich des militärischen Flughafens Fürstenfeldbruck wird hingewiesen
2.17	Werbetafeln an Straßen	In Bezug auf Werbetafeln entlang von übergeordneten Straßen wird auf das Fernstraßengesetzt verwiesen
2.18	Ergänzende Hinweise	Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Es wird auf die Erlaubnispflicht für Bodeneingriffe gem. Art. 7 Abs. 1 DSchG hingewiesen Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z. B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o. ä.) ist das zuständige Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen
2.19	Plangenauigkeit	Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungs-Planung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z. B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Die Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck übernimmt hierfür keine Gewähr

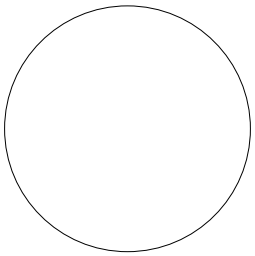
Planfertiger:

Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck
Stadtbauamt

Fürstenfeldbruck, den .....

.....
Johannes Dachsel
Stadtbaurat

Fürstenfeldbruck, den .....



.....
Christian Götz
Oberbürgermeister

(Dienstsiegel)

TOP Ö 2

Fürstenfeldbruck
Stadt · Land · Fluss

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

Stadt Fürstenfeldbruck Postfach 1645 82245 Fürstenfeldbruck

Herrn Stadtrat
Jan Halbauer
Malchinger Str. 1
82256 Fürstenfeldbruck

Entwurf

Fürstenfeldbruck, 25.08.2020

Ihr Zeichen/ Ihr Schreiben vom:	Unser Zeichen (Bitte bei Antwort angeben)	Sachbearbeiter/ Ansprechpartner:	Telefon:	Fax:
13.08.2020	1-0241	Sabine Huber	08141 281-1000	08141 282-1000

Antrags Nr.: SA Nr.202/2020-2026;
Gegenstand des Antrages: Antrag auf Tausch bzw. Rückabwicklung der genehmigten Vorrangflächen für den Kiesabbau Fl Nr 2103 T / 2103/1 T, Kiesgrube Eichholz, in den Rothschwaiger Forst, verbunden mit der zeitgleichen Beantragung / Genehmigung des Abbaus auf der östlich der bestehenden Kiesgrube gelegenen Ackerfläche zwischen Kieswerkstraße und B 471
Antragsteller: Halbauer, Jan
Lohde, Andreas

Sehr geehrter Herr Halbauer,

oben genannter Sachantrag vom 13.08.2020 ist bei uns eingegangen.

Die Verwaltung wird das Nötige veranlassen, dass Ihr Antrag innerhalb der 4-Monats-Frist im zuständigen Gremium behandelt wird.

Einen Abdruck Ihres Antrages erhalten die beteiligten Referenten, die Fraktionen/ Gruppierungen/ Parteien im Stadtrat sowie die weiteren Bürgermeister.

Freundliche Grüße

Erich Raff
Oberbürgermeister

Fürstenfeldbruck
Stadt·Land·Fluss

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

Stadt Fürstenfeldbruck Postfach 1645 82245 Fürstenfeldbruck

Herrn Stadtrat
Andreas Lohde
Kaiser-Ludwig-Str. 9
82256 Fürstenfeldbruck

Entwurf

Fürstenfeldbruck, 26.08.2020

Ihr Zeichen/ Ihr Schreiben vom:	Unser Zeichen (Bitte bei Antwort angeben)	Sachbearbeiter/ Ansprechpartner:	Telefon:	Fax:
13.08.2020	1-0241	Sabine Huber	08141 281-1000	08141 282-1000

Antrags Nr.: SA Nr.202/2020-2026;
Gegenstand des Antrages: Antrag auf Tausch bzw. Rückabwicklung der genehmigten Vorrangflächen für den Kiesabbau Fl Nr 2103 T / 2103/1 T, Kiesgrube Eichholz, in den Rothschwaiger Forst, verbunden mit der zeitgleichen Beantragung / Genehmigung des Abbaus auf der östlich der bestehenden Kiesgrube gelegenen Ackerfläche zwischen Kieswerkstraße und B 471
Antragsteller: Halbauer, Jan
Lohde, Andreas

118

Sehr geehrter Herr Lohde,

oben genannter Sachantrag vom 13.08.2020 ist bei uns eingegangen.

Die Verwaltung wird das Nötige veranlassen, dass Ihr Antrag innerhalb der 4-Monats-Frist im zuständigen Gremium behandelt wird.

Einen Abdruck Ihres Antrages erhalten die beteiligten Referenten, die Fraktionen/ Gruppierungen/ Parteien im Stadtrat sowie die weiteren Bürgermeister.

Freundliche Grüße

Erich Raff
Oberbürgermeister

SA-Nr. 202

BÜNDNIS 90 DIE GRÜNEN
STADTRATSFRAKTION FFB

CSU

BEARBEITUNGSVERMERK:						
federführendes Amt:						
OB	1	2	3	4	5	✓
zur Kenntnis / Mitwirkung an						
21. AUG. 2020						
OB	1	2	3	4	5	Vf
U-Schrift OB	Rückspr.	Vorgang vorl.	vor Ausl. vorl.	Eilt/ sofort		
Termin bis/am:						

An den Oberbürgermeister
der Stadt Fürstenfeldbruck
Herrn Erich Raff

Fürstenfeldbruck 13.08.2020

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,
sehr geehrte Damen und Herren des Stadtrates

Antrag auf Tausch bzw. Rückabwicklung der genehmigten Vorrangflächen für den Kiesabbau Fl Nr 2103 T / 2103/1 T, Kiesgrube Eichholz, in den Rothschwaiger Forst, verbunden mit der zeitgleichen Beantragung / Genehmigung des Abbaus auf der östlich der besehenden Kiesgrube gelegenen Ackerfläche zwischen Kieswerkstraße und B 471.

119

<u>*Der Stadtrat beschließt:*</u>

Der Oberbürgermeister und seine Stellvertreterin bzw. sein Stellvertreter werden beauftragt, mit allen Beteiligten, den Kieswerkbetreibern, den Bayerischen Staatsforsten, dem Grundeigentümer der Alternativfläche, der Regierung von Oberbayern (Planungsverband) die Rückabwicklung der bestehenden Vereinbarungen herbeizuführen, um den Klimaschutzwald im noch gültigen Vorranggebiet zu erhalten und stattdessen die Genehmigung des Kiesabbaus auf der Alternativfläche zwischen Kieswerkstraße und B471 entsprechend als Tauschfläche zu erwirken und diesen Tausch im Regionalplan festschreiben zu lassen.

<u>Begründung:</u>

Der Kiesabbau ist eine Voraussetzung für den Bau von Wohnungen, die Entwicklung von Gewerbeflächen und den Erhalt der Verkehrsinfrastruktur. Der Abbau kann nur dort geschehen, wo der Rohstoff in geeigneter Menge vorkommt. Weite Transportwege sind auch aus ökologischen Gründen zu vermeiden. Nichtsdestotrotz muss es eine sorgfältige Abwägung zwischen der Sicherung und Gewinnung von Bodenschätzen und der bioklimatischen Folgen bzw. ökologischen Funktion von Wäldern im Zusammenhang mit dem Natur- und Artenschutz geben. Walderhalt, Waldschutz und die Förderung der Biodiversität im Lebensraum Wald sind als prioritäre Ziele anzuerkennen. Nicht umsonst hat die Stadt Fürstenfeldbruck am 21. Juli 2020 einstimmig beschlossen, „die Eindämmung der

Klimakrise und ihrer schwerwiegenden Folgen als Aufgabe höchster Priorität anzuerkennen". Und unsere Wälder sind ein entscheidender Faktor in der Bekämpfung der Klimakrise.

Im Rothschwaiger Wald hat in den vergangenen zehn Jahren durch Naturverjüngung, aber auch durch bewussten Waldumbau durch die Staatsforsten eine deutliche ökologische Aufwertung stattgefunden. Der vor zehn Jahren bestätigte Jungwuchs hat sich zu Mutterbäumen entwickelt, die mehr und mehr einen inzwischen wertvollen Mischwald mit gesteigertem Artenreichtum entstehen haben lassen. Eine Opferung des Bestands für den Kiesabbau, trotz einer vertraglich geregelten Renaturierung der Fläche, halten wir aber nicht für verhältnismäßig und im Sinne des Klimaschutzes für fatal (Stichwort: CO2-Speicherung).

Grundsätzlich begrüßen wir selbstverständlich, dass Vorranggebiete nach dem Abbau von Bodenschätzen eine deutliche ökologische Aufwertung durch die Rekultivierung erfahren sollen. In den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans der Planungsregion 14 (Metropolregion München) heißt es dazu, dass „nach Beendigung des Abbaus eine Bereicherung des Landschaftsbildes und neue Lebensräume für Pflanzen und Tiere geschaffen werden" sollen. Um diesen Zielen und Grundsätzen gerecht zu werden, ist unserer Meinung nach sog. Ackerland gegenüber Wald als Abbauvorrangfläche von Kies zu bevorzugen.

Daher beantragen wir folgerichtig, dass der Kiesabbau - statt in den Wald - wieder in Richtung Osten verlagert werden soll. Die dort befindlichen Ackerflächen zwischen Kieswerkstraße und B 471 sind ökologisch und klimaschutztechnisch von deutlich minderer Bedeutung, als die o.g. Waldfläche im Rothschwaiger Forst, die sich in den letzten zehn Jahren aus ökologischer Sicht sehr positiv entwickelt hat und auch einen wichtigen Teil des Brucker Naherholungsgebiets darstellt.

Ein Kiesabbau und eine anschließende forstliche Rekultivierung der von uns präferierten Ackerfläche wäre daher eine Maßnahme, von der alle Seiten profitieren:
Einerseits wird die Gewinnung eines wichtigen Rohstoffs lokal vor Ort gesichert und andererseits wird mittelfristig eine ehemalige Ackerfläche durch Aufforstung ökologisch deutlich aufgewertet. Gleichzeitig bleibt mit diesem Vorschlag der Rothschwaiger Wald, der neben den Amperleiten der größte zusammenhängende Wald im Stadtgebiet ist, vollständig erhalten, was sich positiv auf das Stadtklima auswirken wird.

Da mit planungsrechtlichen Mitteln die Kommune so gut wie keinen Einfluss auf den Abbau nehmen kann und eine komplette Verhinderung des Kiesabbaus ebenfalls wenig zielführend angesichts der bestehenden Rechtslage erscheint, setzen wir auf die o.g. Alternativfläche, die eine Rückabwicklung bzw. einen Tausch des Vorranggebiets ermöglicht und kommen zu dem oben ausgeführten Beschlussvorschlag.

Gez.

Jan Halbauer

Andreas Lohde

120

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 3310/2024

43. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.	74. FNP-Änderung und Bebauungsplan Nr. 30 "Aumühle und Lände"; Aufstellungsbeschluss, Beschluss Vorentwurf; Sachantrag Nr. 165 FW - Vermarktung des Mühlengebäudes - Neuplanung Umfeld Aumühle		
TOP - Nr.		Vorlagenstatus	öffentlich
AZ:	41-Er	Erstelldatum	03.06.2024
Verfasser	Erber, Elvira	Zuständiges Amt	Amt 4 Amt 3
Sachgebiet	41 Stadtplanung, Bauleitplanung, Verkehrsplanung	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2. Bgm:	

Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss	Vorberatung	11.07.2024	Ö
2	Stadtrat	Entscheidung	23.07.2024	Ö

Anlagen:	1. Beschlussbuchauszüge zum Beschluss des Rahmenplans sowie des Gestaltungshandbuchs Aumühle und Lände PBA 14.12.23 und STR 19.12.23 2. Sachantrag Nr. 165/2020-2026 / FW 3. Lageplan mit Umgriff 74. FNP Änderung und BBP Nr. 30. „Aumühle und Lände“ 4. Lageplan Vorentwurf 74. FNP Änderung „Aumühle und Lände“ 5. Lageplan mit Festsetzungen Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 30 „Aumühle und Lände“

Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat:

1. In dem in Anlage 3 dargestellten Bereich wird der Flächennutzungsplan geändert sowie ein Bebauungsplan aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss vom 21.05.1996 wird aufgehoben.
2. Dem vorgestellten Vorentwurf zur Änderung des Flächennutzungsplans (Anlage 4) und dem vorgestellten Bebauungsplan-Vorentwurf (Anlage 5) wird zugestimmt.

Fortsetzung nächste Seite!

3. Die Verwaltung wird beauftragt, erforderliche redaktionelle und formale Änderungen im Rahmen der Beschlusslage vorzunehmen und auf dieser Grundlage die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden gem. §4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Die Flächennutzungsplanänderung trägt die Bezeichnung 74. Änderung des Flächennutzungsplans „Aumühle und Lände“ sowie der Vorentwurf die Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 30 „Aumühle und Lände“ mit Datum der Sitzung des Stadtrats vom 23.07.2024.
4. Die Behandlung des Sachantrags Nr. 165/2020-2026 ist abgeschlossen.

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		Ja		€
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag				€
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme			€	
Folgekosten			€	

Sachvortrag:

I. Bisheriges Verfahren/ Rahmenplanung/ Gestaltungshandbuch

Am 14.12.2023 im Planungs- und Bauausschuss sowie am 18.12.2023 im STR erfolgte der Beschluss des Rahmenplanes wie auch der Beschluss des Gestaltungshandbuches (s. Anlage 1).

Neben der Zustimmung zum Rahmenplan wurde u.a. beschlossen das aufgrund dieses Rahmenplanes das Bebauungsplanverfahren einzuleiten ist.

Der Beschluss zum Gestaltungshandbuch enthält u.a. neben der Zustimmung zum Gestaltungshandbuch als Leitfaden für die Entwicklung des Kultur- und Kreativquartiers auch den Beschluss das die im Gestaltungshandbuch enthaltenen Prinzipien, Anforderungen und Empfehlungen als Grundlage für das Bauleitplanverfahren dienen sollen.

II. Sachantrag Nr. 165 / FW (s. Anlage 2)

Am 07.06.2024 wurde von Herrn StR Droth namens der FW-Fraktion beantragt, das Umfeld der Aumühle (planerisch) neu zu bewerten.

Dies sei aufgrund des Beschlusses, das Mühlengebäude (Taubenhaus) zu vermarkten und einer Nutzung zuzuführen, erforderlich da für eine gewerbliche wie wohnliche Nutzung dieser Immobilie ergänzende Flächen im Umfeld benötigt werden, insbesondere für den ruhenden Verkehr.

Aus Sicht der Verwaltung wurde im Rahmenplan der Stellplatzbedarf für eine Nachnutzung des Mühlengebäudes ausreichend berücksichtigt. Der für den Bereich Aumühle Nord für Bestand und Neubebauung ermittelte Stellplatzbedarf von 45 Stellplätzen (davon 23 für Besucher; Stellplatzreduzierung für Neubebauung um 50% in Verbindung mit einem Mobilitätskonzept) soll überwiegend (35 Stellplätze) im Bereich Lände Süd & Ost (Festplatz und Tiefgarage) nachgewiesen werden. Eine rechtliche Konkretisierung erfolgt im Zuge des Bebauungsplanes. Darüber hinaus soll in Kürze für das Mühlengebäude (Taubenhaus) eine Machbarkeitsuntersuchung beauftragt werden, in welcher auf Grundlage dieser Zielvorgaben verschiedene Nutzungsalternativen entwickelt werden. Aus diesen Gründen besteht zum gegenwärtigen Zeitpunkt kein Anlass, die bisherige Planung in Frage zu stellen.

III. Vorentwurf 74. FNP Änderung und BBP Nr. 30 „Aumühle und Lände“
(s. Anlagen 3-5)

Planungsziele

Zusammengefasst wurden bei der Auslobung des Wettbewerbs folgende Ziele verfolgt, die weiterhin für die Bauleitplanung maßgebend sind:

- Entwicklung eines innovativen und kreativen Quartiers mit Kultur- und Kreativwirtschaft, Gastronomie, Jugendkultur
- Schaffung von zentrumsnahem Wohnraum und Flächen für kreatives Arbeiten
- Erhalt und zeitgemäße Nutzung der Denkmäler

- Stärkung der Naherholung an der Amper und Erlebbarmachung von Naturräumen
- Weiterentwicklung von Straßen und Plätzen zur Stärkung der Aufenthaltsqualität
- Verbesserung von Rad- und Fußgängerverbindungen

Aus den vorhandenen Nutzungen heraus wurden die Subkultur und die Stadtbibliothek als Ankernutzungen identifiziert, die es zu stärken gilt. Ergänzend soll eine Mischung aus Wohnen, Gewerbe und Kreativwirtschaft entstehen.
Ferner sollen Fachthemen, z.B. aus Natur- und Artenschutz, Denkmalschutz, Hochwasserschutz, Immissionsschutz etc. beachtet werden.

Durchführung und Ergebnis Scoping-Termin

Zur Vorbereitung der Bauleitplanverfahren hat am 20.03.2024 ein sog. Scoping-Termin mit den wesentlichen Behörden stattgefunden. Das Verfahren soll im Regelverfahren mit einer mind. zweistufigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, Flächennutzungsplanänderung, Eingriffs-Ausgleichs-Ermittlung und Umweltprüfung durchgeführt werden. Aus zeitlichen Gründen kann eine Teilung des Plangebiets zur Beschleunigung des Bereichs südlich der Aumühle nach Abwägung der Stellungnahmen aus dem 1. (frühzeitigen) Verfahren, vorgenommen werden.
Das Plangebiet und die Bauvorhaben sind vielfältig von wasserrechtlichen Vorgaben betroffen. Für die Bauleitplanung gilt es nachzuweisen, dass sich aus der Planung keine nachteilige Auswirkunen auf Ober- und Unterliegen ergeben, bestehende Hochwasserschutzmaßnahmen nicht beeinträchtigt werden und eine hochwasserangepasste Bauweise vorgegeben oder ermöglicht wird (§ 78 Abs. 3 WHG). Auf die Risiko- und Gefahrenkulisse im Bereich des HQ100 ist hinzuweisen. Das hoch anstehende Grundwasser führt voraussichtlich zu Konflikten bei Einzelbaumaßnahmen. Eine frühzeitige Prüfung wegen Bauwasserhaltung ist erforderlich zur Vermeidung von Auswirkungen auf Dritte.
Verkehrlich ist der Anschluss der Tiefgarage für die Unterbringung der Stellplätze der geplanten Wohngebäude südlich der Aumühle über den Aumühlenplatz unvermeidbar. Im gesamten Plangebiet soll durch Mobilitätsangebote der PKW-Individualverkehr reduziert werden. Mit dem Bebauungsplan wird eine Reduzierung des Stellplatz-Schlüssels auf Vorhabenebene ermöglicht. Auf der Lände werden im öffentlichen Raum weiterhin eine geeignete Anzahl von Stellplätzen für Anwohner oder Besucher zur Verfügung gestellt. Falls langfristig Nachbesserungsbedarf bei der Parkraumversorgung auf der Lände erkennbar wird, wird im Bebauungsplan ein Bauraum für ein optionales Parkdeck aufgenommen.

Aus der Grundlagenermittlung und dem scoping-Termin ergeben sich folgende wesentliche Begleitgutachten bzw. Fachplanungen zum Bebauungsplan, die im Laufe des Verfahrens zu erarbeiten und in den Bebauungsplanentwurf zu integrieren sind:

- Baugrunduntersuchung (liegt vor)
- Artenschutz: Die Aussagen der saP (speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung) zu den Fledermäusen ist zu aktualisieren bzw. nachzuschärfen. Aufgrund der fachlichen Anforderungen an Kartierzeiträume und dem Erfordernis, mögliche Ausgleichsmaßnahmen bereits vor der Realisierung umzusetzen (sog. CEF-Maßnahmen), wurde die Kartierung des Bereichs südlich der Aumühle unmittelbar nach dem scoping-Termin gestartet.
- Wasserhaushaltsbilanz (liegt vor)
- Hydrogeologisches Gutachten/Geotechnischer Bericht:
  Die Auswertung der Grundwassermessstellen mit Prüfung der Auswirkungen auf bestehende Gebäude durch Baumaßnahmen und bei temporärer Grundwasserabsenkung zur Errichtung von Tiefgaragen

- Entwässerungskonzept:
  Ein Entwässerungskonzept für die Rahmenplanung liegt vor. Es soll um Aussagen zur Machbarkeit einer Versickerung der Bestandsgebäude ergänzt werden.
- Verkehrsgutachten:
  Die Prüfung, inwiefern es mit der Rahmenplanung gegenüber der vorliegenden Verkehrsuntersuchung (2018) zu einer wesentlichen Veränderung der zu erwartenden Verkehrsmenge, oder einer Verschiebung zwischen den separaten Anschlüssen Aumühle (Knotenpunkt KP Leonhardsplatz/ Münchner Straße) und Lände (Brücke an die Schöngeisinger Straße) gekommen ist, befindet sich in Bearbeitung.
- Immissionsschutzgutachten:
  Wird zum Bebauungsplan-Entwurf erstellt.

Flächennutzungsplanänderung-Vorentwurf

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet weitgehend als Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen Stadtwerke (Aumühle), städt. Bauhof, städt. Warmbad, Schlachthof (Lände Ost) und Jugendherberge (Lände West) dargestellt. Weiterhin sind Wasser- und Grünflächen sowie vorhandener Baumbestand im Bereich der Kneippinsel und im südlichen Bereich auf der Lände dargestellt. Eine „wichtige Fuß- und Radwegeverbindung“ durchquert die Lände wird von Nord nach Süd und östlich der Aumühle über den Silbersteg zum Stadtpark.

Die Darstellungen im Flächennutzungsplan entsprechen damit nicht mehr den aktualisierten Zielvorstellungen der Stadt und werden daher geändert. Gemäß der o. g. Planungsziele soll die Fläche zukünftig teilweise als Wohnbaufläche (W), als Gemischte Baufläche (M) und Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Soziales bzw. Sport dargestellt werden. Weitere Flächenabgrenzungen, z.B. von Grünflächen, werden ebenfalls übernommen. Untergeordnete Flächenanteile, wie z.B. von Verkehrs- oder Versorgungsflächen, entfallen auf Flächennutzungsplan-Ebene bzw. werden nur symbolhaft dargestellt. Der prägende Baumbestand wird auch auf Flächennutzungsplan-Ebene vereinfacht dargestellt. Die Fuß- und Radwegeverbindungen werden ergänzt. Im Anschluss an benachbarte Bestandsgebiete werden die bereits bestehenden Flächenkategorien untergeordnet weiterverwendet.

Bebauungsplan-Vorentwurf

Der Bebauungsplan-Vorentwurf bildet die Rechtsgrundlage zur Umsetzung des o. g. Rahmenplans. Daher sind die Inhalte, insbesondere zur Anordnung und Größe der geplanten Gebäude, zur Schaffung neuer Wegeverbindungen, zum Erhalt des Baum- und Gehölzbestands etc. eng am Rahmenplan orientiert. Die Aufteilung der öffentlichen und privaten Flächen wurde ebenfalls weitgehend übernommen. Abweichungen von der Rahmenplanung haben sich im Wesentlichen an folgenden Stellen ergeben:

- am Nordufer der Lände: der Amperweg wurde als öffentlicher Weg mit Begleitgrün bis zur Plangebietsgrenze geführt
- Bauraum westlich des Schlachthofs: eine Erweiterungsmöglichkeit zur Unterbringung weiterer Stellplätze oder gewerblicher Nutzungen wurde angelehnt an das Gestaltungshandbuch vorgesehen.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Mit den geplanten Nutzungen werden Teilflächen als Allgemeine Wohngebiete (WA) im Bereich Aumühle Süd und Lände Nord, sowie Urbane Gebiete (MU) im Bereich Aumühle Nord und Lände Süd festgesetzt. Für die Urbanen Gebiete wurden zur Sicherung einer Durchmischung differenziert regelnde Festsetzung v.a. auf den Anteil von Wohnen aufgenommen. Eine weitere Überprüfung und ggf. Ergänzung wird im Verfahren, u.a. in Abgleich mit den Ergebnissen der immissionsschutzrechtlichen Begutachtung, noch vorgenommen werden. Auf der Lände ist westlich des geplanten WA eine Kinderbetreuungseinrichtung vorgesehen, die als Gemeinbedarfsfläche Soziales festgesetzt wird. Der Bereich Lände West wird als Fläche für Sport mit Zulässigkeit für ein Sportlerhaus und eine Gaststätte klassifiziert.
Die städtebaulichen Kennzahlen für die Baugebiete haben sich gegenüber dem Rahmenplan kaum verändert. Zum Stand Vorentwurf sind als wesentlichen Kennzahlen die Regelung der Grundflächenzahl GRZ und deren Überschreitung (GRZ II: Versiegelung mit Gebäuden, Zufahrten, Stellplätzen, Tiefgaragen etc.) sowie die zulässige max. Wandhöhe (zzgl. Regelung der Dachform/-neigung) enthalten. Die in der Rahmenplanung angegebenen Geschossflächen können mit den Vorgaben des Bebauungsplan-Vorentwurfs umgesetzt werden.
Die überbaubare Grundstücksfläche (Bauraum) gibt dabei als engerer Rahmen die Grundfläche der Gebäude vor. Die im Rahmenplan vorgesehenen Abstandsflächen-Unterschreitungen werden im Bebauungsplan durch die Vorgabe von Baulinien und der Reduzierung des Abstandsflächenmaßes von 0,4H (H= Wandhöhe; gem. BayBO) an den betroffenen Stellen auf 0,25H bei mind. 2,5 m gestattet. Die Reduzierung ist möglich, weil die mit den Abstandsflächen geschützten Belange Besonnung, Belichtung, soz. Friede, Brandschutz, dennoch gewährleistet sind.
Im MU1 (Lände Süd) wurde der östliche Bauraum vergrößert, um dort die Möglichkeit zur Errichtung weiterer Stellplätze offen zu halten.
Im Bereich der denkmalgeschützten Gebäude dienen die Festsetzungen dem Gebäudeerhalt, sollen jedoch Sanierungs- oder Umbaumaßnahmen nicht entgegenstehen.

Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen

Es zeichnet sich ab, dass es mit der Umsetzung der Planung zu einer Entsiegelung von Flächen kommt. Eine Bilanzierung ist in Vorbereitung und soll im weiteren Verfahren naturschutzrechtlich verwertet werden. Mit der Umsetzung des Rahmenplans kommt es zu einer lagemäßigen Verschiebung der im Plangebiet liegenden Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 59/2 „BHKW – Blockheizkraftwerk“, der damit teilweise geändert wird.

Gestaltungsvorgaben

Um den Bebauungsplan hinsichtlich seines Regelungsumfangs nicht zu überlasten, wurde im Hinblick auf die Gestaltung der Gebäude und Grünflächen Zurückhaltung gewahrt. Die aus der Perspektive der Bauleitplanung wesentlichen Vorgaben wurden dagegen detailliert gemäß den städtebaulichen und landschaftsplanerischen Vorgaben umgesetzt. Dies gilt v.a. für die Gestaltung von Dachflächen der Hauptgebäude (Dachform, Dachneigung, Begrünung), Fassadengestaltung (Balkone, Begrünung), und für private Grundstücksfreiflächen (Private Grünflächen, Gestaltung Vorgärten, Einfriedungen, Stützmauern etc.). Im Bereich der Grünordnung steht ferner der Erhalt des vorhandenen Gehölzbestands und die Sicherung ausreichender Grünflächen im direkten Anschluss an die bauliche Nutzungsintensivierung im Vordergrund. Neu dazu kommt ein öffentlicher Spielplatz im Bereich Aumühle Ost (derzeit Tennis).
Auf die Rahmenplanung und das Gestaltungshandbuch wird ergänzend hingewiesen.

Öffentliche und öffentlich zugängliche Flächen

Weitere Flächen dienen vorrangig der Schaffung öffentlicher Platz-, Aufenthalts- und Grünflächen sowie deren Verknüpfung, auch über die unterschiedlichen Gewässer hinweg. Mit der Planung werden zur Ergänzung des Straßen- und Wegenetzes auf öffentlichen Flächen an einigen Stellen notwendige Eigentümerwege (auf Privatgrundstücken mit öffentlicher Widmung nach BayStrWG nach Rechtskraft Bebauungsplan) festgesetzt:

- Aumühle Ost: durchgehende Sicherung eines Wegs entlang dem Amper-Südufer bis zum Leonhardsplatz (regelmäßige Kontrolle und Wartung der Hochwasserschutzmaßnahmen; im Katastrophenfall mit Möglichkeit der Errichtung weiterer temporärer Hochwasserschutzmaßnahmen; Sicherung eines direkten und schnellen Zugriffs für Einsatzkräfte)
- Aumühle Süd: Wegeverbindungen (West, Mitte) vom Aumühlenplatz zum Stadtpark

Ruhender Verkehr

Im öffentlichen Raum sind an den Zufahrten zum Plangebiet (Bullachstraße, Lände-Brücke) Besucherstellplätze im öffentlichen Raum vorgehesen. Den einzelnen Nutzungen zugeordnete oberirdsiche Stellplätze sind in den Baugebieten abgegrenzt. Die wesentliche Anzahl der nachzuweisenden privaten Stellplätze ist unterirdisch in Tiefgaragen untergebracht. Die Lage der Zufahrten ist (außerhalb des Überschwemmungsgebietes) festgesetzt.
Zur Umsetzung der Rahmenplanung ist eine Anpassung des Stellplatz-Schlüssels nach GaStS erforderlich. Es ist vorgesehen, den Stellplatz-Nachweis aufgrund der Lagegunst, alternativer Mobilitätsangebote und der geplanten Nutzungsmischung zu entlasten. Der Vorentwurf sieht im Wesentlichen eine Reduzierung für Wohnungen auf 0,5 Stellplätze, für Gastronomiebetriebe und Läden auf 1 Stellplatz und für Kindertagesstätten auf 2 Stellplätze vor. Für gewerbliche Nutzungen einschließlich Büro-, Verwaltungs- und Praxisräume sowie für Sportstätten ist eine Reduzierung um 50% gegenüber der GaStS möglich. Weitere Anpassungen sind unter bestimmten Voraussetzungen, z.B. einem vorhabenbezogenen Mobilitätskonzept, erlaubt. Zur Stellplatz-Strategie wird auf den Erläuterungsbericht zur Rahmenplanung, S. 78ff, verwiesen.

Bauen am Gewässer, Überschwemmungsgebiet

Aufgrund der besonderen Lage an der Amper und in deren Überschwemmungsgebiet wird die Versiegelung begrenzt und die Höhenlage des Erdgeschosses der einzelnen Baukörper festgelegt. Die Regelung orientiert sich am Bestand oder am zuvor bereits festgelegten Bemessungswasserspiegel. Eine Abweichung nach oben zur Umsetzung mit höherem Sicherheitsaufschlag ist zulässig. Ferner wird gem. dem Rahmenplan für die geplanten Gebäude nördlich der Aumühle ein flutbarer Hohlraum für einen Teil der Gebäudegrundfläche vorgegeben. Das Niederschlagswasser ist zu versickern, wofür für die geplanten Gebäude ausreichend Flächen für Sickermulden nachgewiesen wurden und der Machbarkeitsnachweis für den Bestand noch erstellt wird.
Eine Uferlinie (Art. 12 Abs. 1 BayWG Bayerisches Wassergesetz – Mittelwasserstand) zur Abgrenzung der Wasserfläche der Amper ist aktuell nicht vorhanden, weswegen der Bebauungsplan-Vorentwurf weitgehend von der Parzellengrenze ausgeht. Eine weitere Klärung wird im Verfahren angestrebt.
Weitere Vorgaben des WHG (Wasserhaushaltsgesetzes) und des BayWG sind zu beachten und werden im Verfahren konkretisiert.

Planungsumgriff

Der Umgriff der Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes orientiert sich am Umgriff des Rahmenplans und umfasst eine Fläche von ca. 4,8 ha.
In diesem Bereich Lände wurde bereits Im Jahr 1996 ein Bebauungsplan aufgestellt (Bebauungsplan Nr. 30 Aumühle-Lände). Es wird empfohlen, zur Klarstellung den entsprechenden Aufstellungsbeschluss des Stadtrats vom 21.05.1996 aufzuheben.

Abschließend kommt das Stadtbauamt zu dem auf Seite 1 formulierten Beschluss-vorschlag.

TOP Ö 3

Auszug
aus der Niederschrift über die
49. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates
vom 19.12.2023

Vorsitzender, Oberbürgermeister:
Herr Christian Götz;
2. Bürgermeister:
Herr Christian Stangl;
3. Bürgermeisterin:
Frau Dr. Birgitta Klemenz;
Stadtratsmitglieder:
Herr Dr. Robert Aldini; Herr Adrian Best; Herr Albert Bosch; Herr Markus Britzelmair; Herr Karl Danke; Herr Willi Dräxler; Herr Markus Droth; Herr Quirin Droth; Frau Karin Geißler; Herr Peter Glockzin; Herr Jan Halbauer; Frau Theresa Hannig; Herr Philipp Heimerl; Herr Franz Höfelsauer; Herr Dr. Georg Jakobs; Herr Martin Kellerer; Herr Dr. Johann Klehmet; Frau Hermine Kusch; Frau Elisabeth Lang; Herr Andreas Lohde; Frau Johanna Luise Mellentin; Frau Gina Merkl; Herr Michael Piscitelli; Herr Mirko Pötzsch; Frau Ulrike Quinten; Frau Katrin Siegler; Frau Jeanne-Marie Sindani; Herr Georg Stockinger; Frau Irene Weinberg; Herr Prof. Dr. Klaus Wollenberg; Frau Dr. Alexa Zierl;

Beratungspunkt (öffentlich):

TOP 8	**Rahmenplan für den Bereich Aumühle und Lände - Beschlussfassung**

Sachvortrag:

Der Sachvortrag Nr. 3178/2023 vom 22.11.2023 dient dem Gremium als Diskussionsgrundlage.

Herr **StR Droth M.** sieht in der vorliegenden Planung einen Wendepunkt der bisherigen Zielsetzung. Die angestrebte Realisierung von bezahlbarem Wohnraum sei aktuell nicht mehr umsetzbar und auch die Erwirtschaftung von finanziellen Mitteln für die Bauhofverlagerung, sei unter diesen Umständen nicht mehr möglich. Er sehe es dringend notwendig, im Zuge des Bauleitverfahrens die Bürger*innen zu informieren und den vorhandenen Bestand zu sichern.

In der Berechnung sieht Herr **StR Heimerl** ebenfalls eine völlige Abkehr von sozialem Wohnbau in diesem Bereich. Eine Durchmischung der Bevölkerungsschicht sei unter dem finanziellen Aspekt somit nicht mehr möglich. Das Areal werde vor allem für Eigentumswohnungen von gut betuchten Bürger*innen interessant. Fraglich sei, ob diese Bevölkerungsschicht mit der dort angesiedelten Kulturszene harmoniere.

Ganz so dramatisch bewerte Herr **OB Götz** die Situation nicht. Man werde Mittel und Wege finden, um auf dem Aumühlen-Areal genossenschaftlichen Wohnraum zu schaffen. Mit sozialem Wohnungsbau allein lassen sich Kultur, Denkmalschutz und die Freiraumgestaltung jedoch nicht gegenfinanzieren.

Herr Dachsel (Amt 4) möchte klarstellen, dass die vorliegende Wirtschaftlichkeitsberechnung eine Aufstellung der vorhandenen Werte und den geschätzten Investitionen sei. Damit soll keine Vorfestlegung bei den Wohnbaugrundstücken erzielt, sondern der Verkehrswert der Flächen wiedergeben werden. Der weitere Umgang bei den jeweiligen Grundstücksvergaben sei eine politische Entscheidung und nicht Teil der heutigen Beschlussfassung.

Herr **StR Halbauer** hält die schrittweise Entwicklung des Areals für möglich. Wichtig sei hierbei die richtige Priorisierung mit entsprechender Gegenfinanzierung durch Grundstücksverkäufe.

Die Gegenfinanzierung des Bauhofs sei aktuell ein großer Unsicherheitsfaktor, der unbedingt zu berücksichtigen und zu priorisieren sei.

Dem schließt sich auch Herr **StR Lohde** an und verweist auf den im Jahr 2014 gestellten Antrag zur Bauhofverlagerung. Mit der Verlagerung zur Feuerwehr könne man wichtige Synergieeffekte nutzen. Es sei klar, dass die Transformation dieses Areals mit der Schaffung sozialen Wohnraums nicht zusätzlich zu den bestehenden Aufgaben der Kommune zu bewerkstelligen sei.

Herr **2. Bürgermeister Stangl** verdeutlicht, dass mit den heutigen Beschlüssen der Rahmenplan und das Gestaltungshandbuch verabschiedet werden. Diese seien inhaltlich sehr gut aufbereitet und sollten bei der heutigen Diskussion im Fokus stehen. Der finanzielle Rahmen gebe Klarheit, dass zukünftig kein großer Handlungsspielraum bei der Umsetzung bestehe. Bei den Mobilitätshubs, dem Sportlerhaus und den Parkplätzen sehe er Einsparpotential, um das Projekt rentabler zu gestalten.

Hinsichtlich der Kosten für die Bauhofverlagerung gibt Herr **StR Pötzsch** zu bedenken, dass auch am aktuellen Standort massive Kosten für den Erhalt anfallen werden.

Frau **StR'in Dr. Zierl** bittet darum, dass im Rahmen der Bauleitplanung die maximale Nutzung der Dachflächen für Solarenergie in Kombination mit Begrünung berücksichtigt werde.

Abschließend bittet Herr **OB Götz** um Abstimmung des vorgelegten

Beschlusses:

1. Dem städtebaulichen Rahmenplan für den Bereich Aumühle und Lände wird zugestimmt.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, das Bebauungsplanverfahren auf Grundlage des Rahmenplans einzuleiten.

3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung für die Realisierung des Kultur- und Kreativquartiers fortzuführen und dem Stadtrat ein Konzept für die Vermarktung der städtischen Flächen vorzulegen.

Ja-Stimmen: 34
Nein-Stimmen: 0

Für die Richtigkeit des Auszuges:
Fürstenfeldbruck, 17.01.2024

S. Trnka

Sophie Trnka
Schriftführerin

gez. Christian Götz
Oberbürgermeister

130

TOP Ö 3

H. Walleit

Auszug
aus der Niederschrift über die
37. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses
vom 14.12.2023

Vorsitzender, 2. Bürgermeister:
Herr Christian Stangl;
Ausschussmitglieder:
Herr Adrian Best; Herr Markus Britzelmair; Herr Karl Danke; Frau Theresa Hannig; Herr Franz Höfelsauer; Herr Dr. Georg Jakobs; Herr Andreas Lohde; Herr Mirko Pötzsch; Frau Ulrike Quinten; Herr Dr. Andreas Rothenberger; Herr Johann Schilling; Herr Georg Stockinger; Frau Dr. Alexa Zierl;

Beratungspunkt (öffentlich):

TOP 4	**Rahmenplan für den Bereich Aumühle und Lände - Beschlussfassung**

Sachvortrag:

Der Sachvortrag Nr. 3178/2023 vom 22.11.2023 (Anlagen Beschlussbuchauszüge; Erläuterungsbericht; Nachweis bzw. Funktionsplan EG; Übersicht Nachweispläne; Einnahmen-Ausgaben-Schätzung) dient dem Gremium als Diskussionsgrundlage.

131

Herr Walleit informiert, dass Herr Stern vom Büro Stern Landschaften krankheitsbedingt nicht anwesend sein kann und digital hinzugeschaltet wird.

Frau Prof. Dr.-Ing. Hohn, Büro JOTT-Architekten stellt den Rahmenplan, der zusammen mit dem Büro Stern-Architekten erarbeitet wurde, vor. Folgende Themen wurden angesprochen:
- Nutzungsmischung
- Weiterentwicklung / Anpassung
- Schlachthofareal
- Bibliothek
- Aumühle Süd
- Lände Nord
- Freiraumkonzept
- Flächenberechnung
- Funktionsplan
- Schnitte
- Nachweispläne

Herr Walleit berichtet über die Einnahmen- und Ausgabenschätzung. Weiterhin führt er aus, dass auf der Lände Nord die geplante Kita erst gebaut werden kann, wenn der Bauhof verlagert wurde. Sollte die Kita jedoch an anderer Stelle im Stadtgebiet erstellt werden, könnte dieses Baufeld vermarktet werden.

Herr StR Lohde sieht die Bauhofverlagerung als Vorbereitung für die Altlastenbeseitigung sowie Abbruchmaßnahmen etc. als Voraussetzung, um das geplante Projekt zu realisieren.

Herr 2. Bgm. Stangl wirft ein, dass an dieser Stelle ein städtebaulich anspruchsvolles und von der Wohnbebauung hochinteressantes Quartier entstehen soll, das mit erheblichen Kosten verbunden ist. Seiner Ansicht nach ist es Aufgabe des Stadtrates aufgrund der finanziellen Situation Ideen einzubringen, wie welche Nutzungen (Kita, Sportlerhaus etc.) sinnvoll gestaltet werden können (planerische Aspekte ausgenommen).

Herr Dachsel informiert, dass bereits Gespräche zur Bedarfsermittlung des Bauhofes laufen. Es kristallisiert sich jedoch jetzt schon heraus, dass die in den letzten Jahren im Haushalt eingestellten Kosten wahrscheinlich überschritten werden. Aufgrund des derzeitigen maroden Zustandes des Bauhofes sollte ein Neubau zeitnah erfolgen.

Herr 2. Bgm. Stangl befürchtet durch die geplante Tiefgarageneinfahrt zwischen den beiden vorhandenen Villen eine Entwertung dieser.

Frau Prof. Hohn erklärt, dass die Tiefgarageneinfahrt ursprünglich auf dem Aumühlengelände geplant war. Die Tiefgarage sollte teilweise von der Öffentlichkeit und von der IGEWO genutzt werden. Während des Prozesses wurde jedoch entschieden, dass die Tiefgarage ausschließlich für die IGEWO nutzbar sein soll. Wichtig für die Entscheidung der Tiefgarage auf der östlichen Seite war, dass die Beziehung zwischen den beiden Villen zum Aumühlenplatz bestehen bleibt und durch die Tiefgarage nicht zerstört wird. Der Bereich dazwischen soll so grün wie möglich erhalten bleiben.

Herr StR Best bevorzugt ein möglichst ausgeglichenes lebendiges Quartier mit hochpreisigen Wohnungen und sozialem Wohnungsbau sowie einem Kunst- und Künstlerquartier. Er bittet daher, den eingeschlagenen Weg mit dieser Planung beizubehalten und jede Bevölkerungsschicht in einem lebendigen Quartier zu berücksichtigen und nicht nur hochpreisige Wohnungen als reine finanzielle Ausgleichsmöglichkeit zu schaffen.

Herr Dachsel erläutert, dass als Ausgangspunkt zur Berechnung der Bodenrichtwert als zentraler Mittelwert genommen wurde, d. h. der Verkehrswert des Grundstücks. Bei frei finanzierten Wohnungen könnte dieser nach oben nachjustiert werden und bei genossenschaftlichen oder sozial geförderten Wohnungen, für die der Verkehrswert nicht erschwinglich ist, müsste über eine Unterwertvergabe nachgedacht werden, was im Einzelfall entsprechend überprüft werden müsste.

Herr StR Stockinger hätte gerne bei künftigen Unterlagen das Datum des aktuellen Standes von diversen Berechnungen bzw. Untersuchungen mit aufgeführt.

Herr Dachsel erwidert, dass der Stand der beigefügten Sitzungsunterlagen Dezember 2023 ist und bei künftigen Unterlagen notiert wird.

Frau StRin Dr. Zierl führt aus, dass der zum Thema Schlachthof letzte mitgeteilte Stand bei der Städtebauförderung bei 13 Mio. lag. Aufgrund des großen Formates bzw. der hohen Datenmenge konnten nicht alle Karten ausgereicht werden bzw. sind zu klein aufgeführt und schlecht lesbar. Frau Dr. Zierl bittet, wenn möglich, dies nachzuholen. Ihrer Meinung nach müsste auf S. 75 die Fußgängerbrücke zugunsten der Radverkehrsverbindung rausgenommen werden, da jetzt Treppen für Fußgänger vorhanden sind. Ebenso sollte das Thema Solar präsenter im Gestaltungshandbuch aufgeführt werden.

Zum Thema Kita führt sie aus, dass dieser Standort sehr wichtig wäre, da in der näheren Umgebung keine weitere Kita vorhanden ist und ein autoarmer Bereich entstehen soll.

Herr StR Lohde moniert, dass aufgrund der steigenden Kosten nicht vorzeitig zumindest eine kleinteilige Bauhofverlagerung zum neuen Standort erwägt wurde, z. B. eine Salzhalle oder eine Maschinenhalle an dem neuen Standort zu erstellen. Wenn das, was sich die Stadt leisten will, nicht von anderen Firmen finanziell mit übernommen wird, hat er große Bedenken, dass dies finanzierbar sein wird. Er forciert ein günstiges Sportlerhaus ohne die geplanten umlaufenden Glasflächen. Kontraproduktiv findet er auch die Wegeverbindung zu diesem Quartier sowie das geplante Parkverbot.

Herr StR Pötzsch führt aus, dass es eine Herausforderung sein wird, den Wunsch eines lebendigen Quartiers mit Subkultur und teilweise hochpreisigen Wohnungen umzusetzen, da von den Bewohnern bei zu starker Belebung Kritik (z. B. wegen Lärm) entstehen könnte. Der Bereich Vereinsheim gefällt ihm nicht so gut, insbesondere das Sportlerhaus. Ein Sportlerhaus ist ein Funktionshaus und das sollte eigentlich auch im Vordergrund stehen und möglichst preiswert bzw. kostengünstig die entsprechende Funktion unterbringen.
Er hätte gerne beim Rahmenplan unter 2.4 Verkehr/Erschließung am Ende folgende Ergänzung:
„Das Wettbewerbsgebiet bildet hier einen natürlichen Dreh- und Angelpunkt, um aus der Innenstadt, der Hauptstraße sowie dem Viehmarktplatz, im Süden den Bahnhof und die Klosteranlage sowie außerdem die Sportanlagen mit AmperOase und Sportzentrum 1 auf autofreien Wegen miteinander zu verbinden."
Sowie unter 5.4 Strategie Brücken am Ende der Aufzählung: "Eine Stegverbindung für Fußgänger und Radfahrer zwischen dem Vereinsgelände und der Amperoase soll perspektivisch ermöglicht werden."
Bezüglich 6.7 Stellplatzstrategie führt Herr Pötzsch aus, dass hier denkbar wäre, eine zusätzliche und/oder alternative Platzierung südlich, außerhalb des Wettbewerbsgebiets, mit dem Vorteil einer Anbindung über die Fürstenfelder Straße. So wurde der ehemalige Polizeiparkplatz bei früheren Fragestellungen bereits angedacht".

Herr StR Danke bittet darum, sich Gedanken zu machen, wo mehr Einnahmen und wo weniger Ausgaben generiert werden können. Weiterhin stellt er folgende Fragen:
- Ob die TG in der Nähe der Amper hergestellt werden kann?
- Kann die Brücke so flach wie eingezeichnet umgesetzt werden, da vom Wasserwirtschaftsamt gewisse Vorschriften bzgl. einzuhaltender Abstände bestehen?
- Wie ist der aktuelle Stand sowie die weitere Vorgehensweise zum Thema Taubenhaus?

Herr StR Halbauer ist skeptisch, ob die geplanten Dinge alle umsetzbar und leistbar sind, daher sollte zeitnah überlegt werden, was in dem Quartier wirklich finanzierbar und umsetzbar ist.

Herr Dachsel betont, dass der Kostenauslöser für das Sportlerhaus im Wesentlichen das Raumprogramm, d. h. die geforderte Größe des Objektes ist und nicht die verwendeten Materialien. Es kann ebenso ein günstigeres 3-geschossiges Gebäude ohne Kellerraum entstehen. Im Vordergrund steht ein einfaches Gebäude, dass sich intelligent zum öffentlichen Raum verhält und entsprechend zeitnah umgesetzt werden kann.

Weiterhin führt er aus, dass die Verlagerung des Bauhofes höchstwahrscheinlich in verschiedenen Bauabschnitten umgesetzt werden muss. Bezüglich der Brücke müssen mit dem Wasserwirtschaftsamt noch final einige Dinge abgestimmt und geklärt werden. Die vorgeschlagene TG hätte den Vorteil, dass oberirdisch wenig Fläche für Parkplätze oder ein Parkhaus bzw. einer Hochgarage (Hochgarage müsste die Stadt finanzieren) verbraucht würde. Ebenso führt er aus, dass der Zustand des Taubenhauses vor Kurzem untersucht und die Grundsubstanz als ein sehr solides und gutes Grundkonstrukt eingestuft wurde. Das Taubenhaus hat in den letzten Jahren witterungsbedingt sehr gelitten und es müssen Maßnahmen zur Erhaltung vorgenommen werden, um einen Verfall der Bausubstanz vor einer weiteren Erhöhung der Baukosten zu verhindern. Es könnte derzeit voraussichtlich mit überschaubaren finanziellen Mitteln das Gebäude in einen guten Zustand gebracht werden, um einen privaten Projektentwickler hierfür zu finden.

Herr StR Stockinger bittet zu Punkt 3 des Beschlussvorschlages, auch die Folgekosten in die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung mit aufzunehmen.

Herr StR Lohde ergänzt, wenn bekannt, sollten diese in Relation mit den Bauhofkosten vorgenommen werden.

Herr 2. Bgm. Stangl bestätigt, dass dies im Protokoll mit aufgenommen wird.

Das Gremium kommt zu folgendem

Beschluss:

1. Dem städtebaulichen Rahmenplan für den Bereich Aumühle und Lände wird zugestimmt.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, das Bebauungsplanverfahren auf Grundlage des Rahmenplans einzuleiten.

3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung für die Realisierung des Kultur- und Kreativquartiers fortzuführen und dem Stadtrat ein Konzept für die Vermarktung der städtischen Flächen vorzulegen.

Ja-Stimmen: 14
Nein-Stimmen: 0
(Herr StR Halbauer war bei der Abstimmung nicht mehr anwesend)

Für die Richtigkeit des Auszuges:
Fürstenfeldbruck, 04.01.2024

Angelika Guggenmos
Schriftführerin

gez. Christian Stangl
2. Bürgermeister

TOP Ö 3

Auszug
aus der Niederschrift über die
49. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates
vom 19.12.2023

Vorsitzender, Oberbürgermeister:
Herr Christian Götz;
2. Bürgermeister:
Herr Christian Stangl;
3. Bürgermeisterin:
Frau Dr. Birgitta Klemenz;
Stadtratsmitglieder:
Herr Dr. Robert Aldini; Herr Adrian Best; Herr Albert Bosch; Herr Markus Britzelmair; Herr Karl Danke; Herr Willi Dräxler; Herr Markus Droth; Herr Quirin Droth; Frau Karin Geißler; Herr Peter Glockzin; Herr Jan Halbauer; Frau Theresa Hannig; Herr Philipp Heimerl; Herr Franz Höfelsauer; Herr Dr. Georg Jakobs; Herr Martin Kellerer; Herr Dr. Johann Klehmet; Frau Hermine Kusch; Frau Elisabeth Lang; Herr Andreas Lohde; Frau Johanna Luise Mellentin; Frau Gina Merkl; Herr Michael Piscitelli; Herr Mirko Pötzsch; Frau Ulrike Quinten; Frau Katrin Siegler; Frau Jeanne-Marie Sindani; Herr Georg Stockinger; Frau Irene Weinberg; Herr Prof. Dr. Klaus Wollenberg; Frau Dr. Alexa Zierl;

Beratungspunkt (öffentlich):

TOP 9	**Rahmenplan für den Bereich Aumühle und Lände - Beschluss Gestaltungshandbuch**

135

Sachvortrag:

Der Sachvortrag Nr. 3182/2023 vom 24.11.2023 dient dem Gremium als Diskussionsgrundlage.

Herr **StR Heimerl** findet die Adressbildung im Gestaltungshandbuch zu verklausuliert. Die Aufbereitung der Adressen sollte vor allem für den Rettungsdienst deutlicher gestaltet werden. Des Weiteren sollte bei der Gestaltung des Sportlerhauses und des Vereinshofes der funktionale Charakter im Fokus stehen.

Ohne weitere Wortmeldung folgt die

Beschlussfassung:

1. Dem Gestaltungshandbuch als Leitfaden für die Entwicklung des Kultur- und Kreativquartiers wird grundsätzlich zugestimmt.

2. Die in dem Gestaltungshandbuch vorgeschlagenen Prinzipien, Anforderungen und Empfehlungen entsprechend den verschiedenen Baufeldern, sollen als Grundlage für das Bauleitplanverfahren dienen.

3. Das Gestaltungshandbuch soll als Leitfaden bei möglichen Fachbeiräten sowie als Grundlage für Ausschreibungen bzw. Vergaben von den anliegenden städtischen Grundstücken und Gebäuden dienen.

Ja-Stimmen: 34
Nein-Stimmen: 0

Für die Richtigkeit des Auszuges:
Fürstenfeldbruck, 17.01.2024

S. Trnka

Sophie Trnka
Schriftführerin

gez. Christian Götz
Oberbürgermeister

136

TOP Ö 3

H. Walle 7

Auszug
aus der Niederschrift über die
37. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses
vom 14.12.2023

Vorsitzender, 2. Bürgermeister:
Herr Christian Stangl;
Ausschussmitglieder:
Herr Adrian Best; Herr Markus Britzelmair; Herr Karl Danke; Frau Theresa Hannig; Herr Franz Höfelsauer; Herr Dr. Georg Jakobs; Herr Andreas Lohde; Herr Mirko Pötzsch; Frau Ulrike Quinten; Herr Dr. Andreas Rothenberger; Herr Johann Schilling; Herr Georg Stockinger; Frau Dr. Alexa Zierl;

Beratungspunkt (öffentlich):

TOP 5	**Rahmenplan für den Bereich Aumühle und Lände - Beschluss Gestaltungshandbuch**

Sachvortrag:

Der Sachvortrag Nr. 3182/2023 vom 24.11.2023 (Anlagen Beschlussbuchauszüge; Gestaltungshandbuch) dient dem Gremium als Diskussionsgrundlage.

Frau Prof. Hohn sowie **Herr Yates,** Büro JOTT-Architekten erläutern den Sachverhalt zum Gestaltungshandbuch und der Gestaltungsstrategie zur Bebauung zu folgenden Themen:

- Gebäudefamilien
- Brückenfamilien
- Charakterzonen Freiraum
- Charakterzonen Wasser
- Nachhaltigkeit
- Aumühlen Ensemble
- Taubenhaus Ensemble
- Wohnen am Stadtpark
- Schlachthof Ensemble
- Kreatives Wohnen
- Vereinshof

Der digital zugeschaltete Kollege **Herr Stern,** Büro Stern-Landschaften zeigt die Gestaltungsstrategie zum Thema Freiraum auf:

- Vielfältige Atmosphäre
- Zugang zum Wasser
- Baumpflanzungen
- Versickerung
- Recycling
- Freizeit Jugend und Kinder
- Entsiegelung
- Lände Süd

137

Frau StRin Dr. Zierl würde gerne im Bebauungsplan „eine maximale Menge an Solarenergie- und Photovoltaik-Anlagen“ mit aufnehmen.

Herr StR Pötzsch hätte gerne folgende Ergänzung zum Thema Adressbildung:
„Dabei ist größter Wert darauf zu legen, dass Ordnungsdienste dennoch jede einzelne Adressierung problemlos intuitiv und auch bei Dunkelheit auffinden können.“
Ebenso sollten seines Erachtens die Spielplätze möglichst zentral eingeplant werden.

Die Mitglieder des Planungs- und Bauausschusses kommen zu folgendem

Beschluss:

1. Dem Gestaltungshandbuch als Leitfaden für die Entwicklung des Kultur- und Kreativquartiers wird grundsätzlich zugestimmt.

2. Die in dem Gestaltungshandbuch vorgeschlagenen Prinzipien, Anforderungen und Empfehlungen, entsprechend den verschiedenen Baufeldern, sollen als Grundlage für das Bauleitplanverfahren dienen.

3. Das Gestaltungshandbuch soll als Leitfaden bei möglichen Fachbeiräten sowie als Grundlage für Ausschreibungen bzw. Vergaben von den anliegenden städtischen Grundstücken und Gebäuden dienen.

Ja-Stimmen: 14
Nein-Stimmen: 0
(Herr StR Halbauer war bei der Abstimmung nicht mehr anwesend)

138

Für die Richtigkeit des Auszuges:
Fürstenfeldbruck, 04.01.2024

Angelika Guggenmos
Schriftführerin

gez. Christian Stangl
2. Bürgermeister

SA-Nr. 165/2020 - 2026

TOP Ö 3

Freie Wähler Fürstenfeldbruck e.V.



FREIE WÄHLER Fürstenfeldbruck e. V.
Fürstenfelder Weg 11, 82256 Fürstenfeldbruck

An Herrn Oberbürgermeister
Christian Götz
Hauptstr. 31
82256 Fürstenfeldbruck

Ihre Ansprechpartner
Herr Markus Droth
Fraktionsvorsitzender
Abt-Führer-Straße 10
82256 Fürstenfeldbruck

Tel.: 01512 2335429
E-Mail: markus@droth.de

Ihr Zeichen / Ihre Nachricht	Unser Zeichen / Unsere Nachricht	Name	Datum
			07.06.2024

Vermarktung des Mühlengebäudes – Neuplanung Umfeld Aumühle

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

namens der FW-Fraktion stelle ich folgenden Antrag:

Das Umfeld der Aumühle wird planerisch neu bewertet. Dies ist aufgrund des Beschlusses, das Mühlengebäude (Taubenhaus) zu vermarkten und einer neuen Nutzung zuzuführen, erforderlich. Denn für eine gewerbliche wie wohnliche Nutzung dieser Immobilie werden ergänzende Flächen im Umfeld, insbesondere für den ruhenden Verkehr, benötigt.

Begründung:
Die Stadt ist dringend angehalten, ihre brach liegenden Immobilien in Wert zu setzen. Dies erfordert zeitnah die Finanzsituation der Stadt.
So hat der Stadtrat beschlossen, die ehemaligen Mühlengebäude (Taubenhaus) zu sichern und zu vermarkten. Für diese bestandssichernden Maßnahmen werden zwischen 1 und 1,5 Mio € aufgewendet werden.
Aus unserer Sicht ist es aber für eine Vermarktung, die Erfolg haben soll, erforderlich, das Umfeld planerisch neu zu bewerten, und zwar zeitnah. So wurden im Rahmenplan des städtebaulichen Wettbewerbs Lände / Aumühle hier im Umfeld Wohnbauflächen vorgesehen. Dies muss dringend überdacht und diskutiert werden, denn: wo sollen denn mögliche Nutzer bzw. die neuen Eigentümer z.B. parken? Im Mühlenhaus könnten mehrere tausend qm Gewerbe- und / oder Wohnbauflächen entstehen. Für eine erfolgreiche Vermarktung und Inwertsetzung müssen die Weichen gestellt werden. Dazu wollen wir beitragen, damit eben Einnahmen und ein Mehrwert für die Stadt erzielt werden können.

Mit dem Anliegen um zeitnahe Behandlung des Antrags verbleibe ich
mit freundlichen Grüßen

Markus Droth
Fraktionsvorsitzender

Vorsitzender
Georg Stockinger
Fürstenfelder Weg 11
82256 Fürstenfeldbruck

Bankverbindung
VR-Bank Fürstenfeldbruck
IBAN: DE77 7016 3370 0000 0171 24
BIC: GENODEF1FFB

Steuernummer
0117/108/40409
Amtsgericht Fürstenfeldbruck
VR 40325

SA 165/2020-2026

Liebl, Gabriele

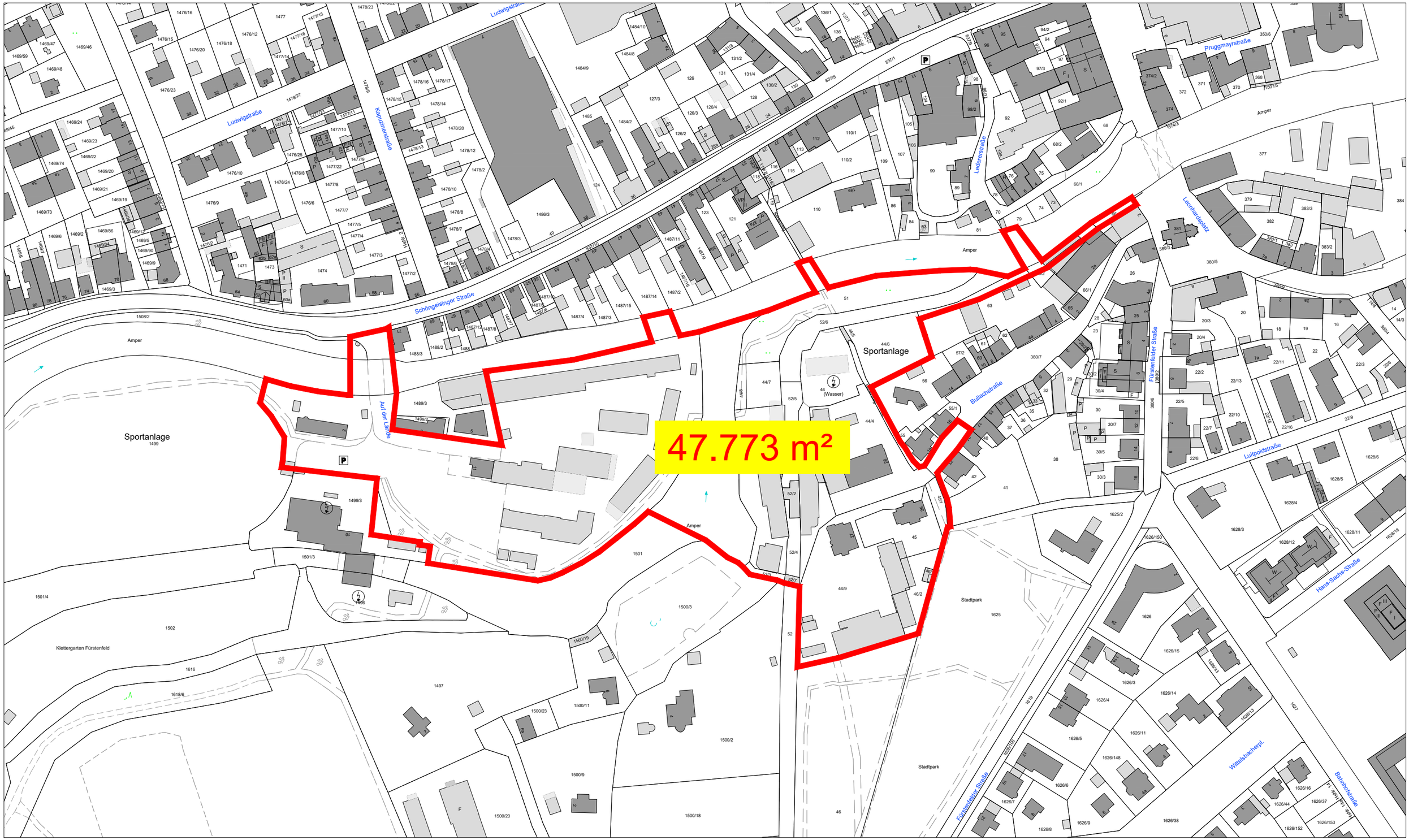
Von:	Markus Droth <markus.droth@stadtrat-ffb.de>
Gesendet:	Freitag, 7. Juni 2024 11:21
An:	Götz, Christian (OB)
Cc:	Peter Glockzin; Johann Schilling; Georg Stockinger; Quirin Droth
Betreff:	Antrag Neuordnung Aumühlengelände
Anlagen:	2024-06-07 FW Antrag Neuordnung Aumühlengelände.pdf

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,
grüß Dich, Christian,

anbei unser Antrag zur Neuordnung / Neuüberplanung des Aumühlengeländes, um die Vermarktung des Mühlengebäudes (Taubenhauses) zu ermöglichen, sprich dieses Gebäude marktfähig zu machen.
Wir sehen dies als einen Beitrag zur Inwertsetzung von kommunalen Immobilien und zur Haushaltskonsolidierung

Mit der Bitte um Behandlung in den zuständigen Gremien verbleibe ich
mit freundlichen Grüßen

Markus Droth
Stadtrat, Vorsitzender der FW-Fraktion
Abt-Führer-Str. 10
82256 Fürstenfeldbruck
Telefon 0151/22335429



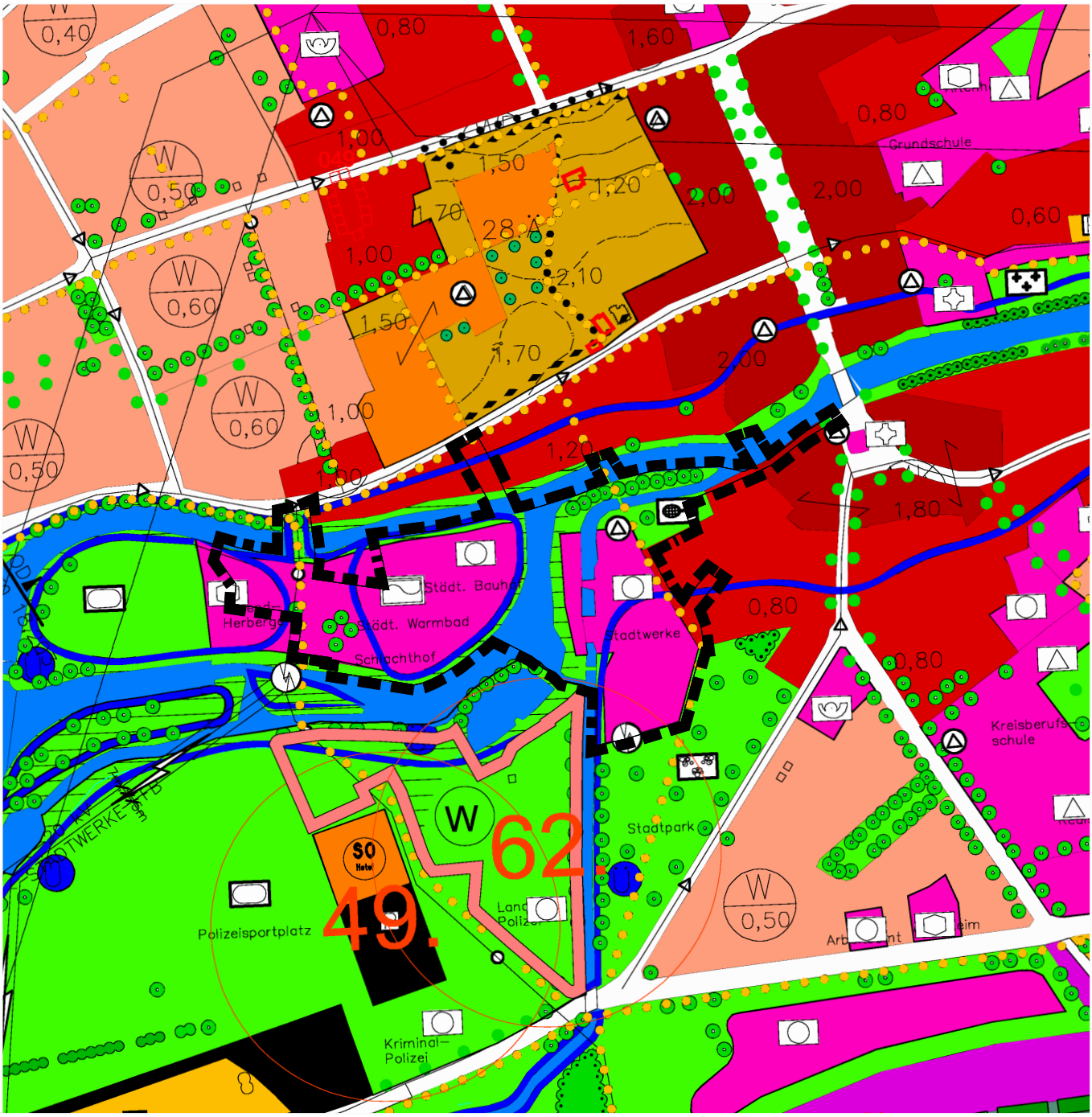
74.Änderung FNP / Bebauungsplan Nr. 30

Aumühle und Lände - Umgriffsplan

M 1:2.000

0 50 100 150 200 250 300 350 400 450 500 m

AUSSCHNITT AUS DEM WIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGPLAN



Für den Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan gilt die Zeichenerklärung gemäß des wirksamen Flächennutzungsplanes.
Wesentliche Planzeichen als Auszug (Übernahme in den Geltungsbereich ohne Änderung gg. wirksamen Flächennutzungsplan):

WB — Besonderes Wohngebiet (WB)

MK — Kerngebiet (MK)

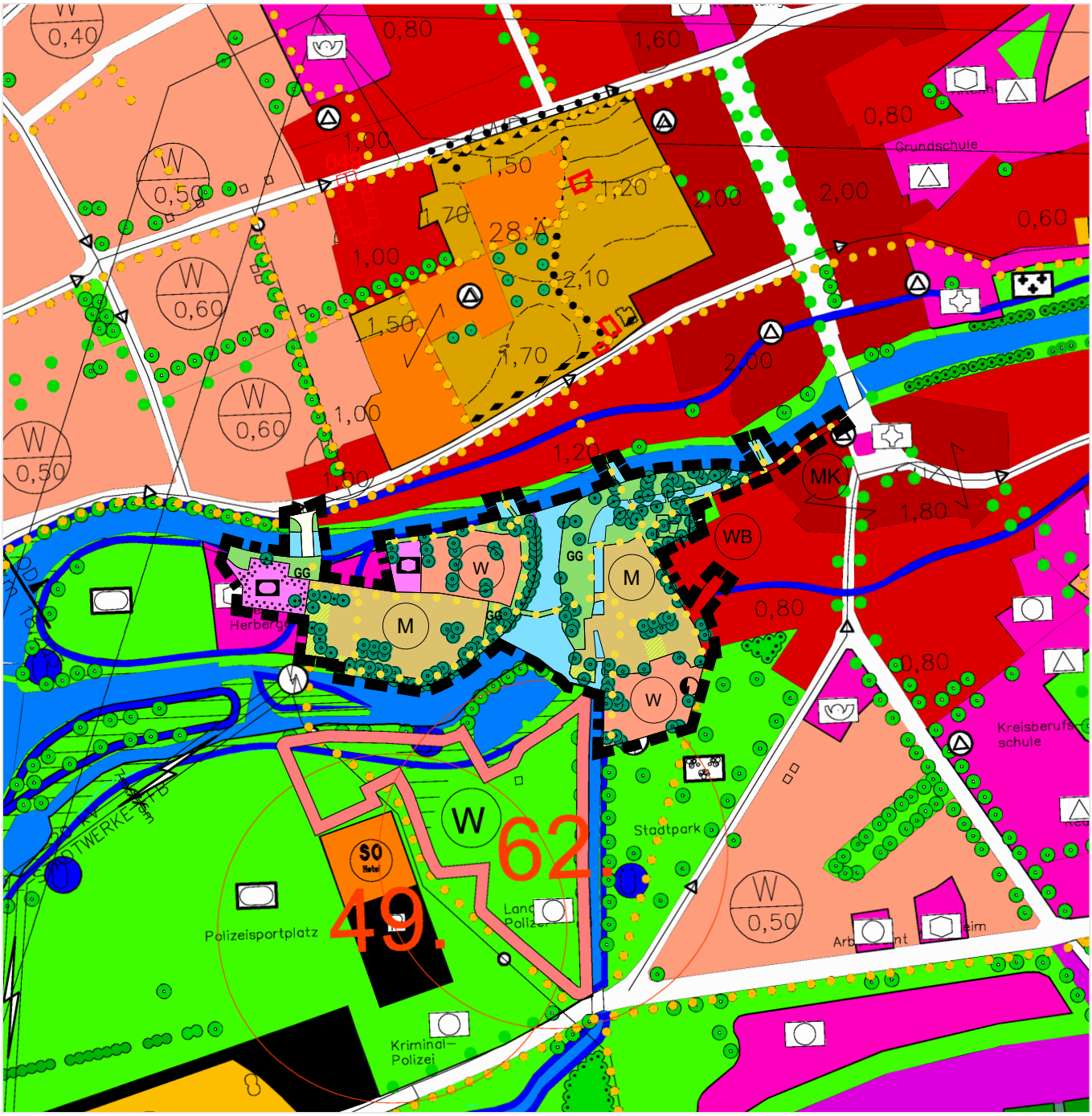
M = 1 : 5.000

0 100 200 NORD

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2024
Bezugssystem Lage: Gauß-Krüger-System (GK-System) ODER Universal Transverse Mercator (UTM-System)

WipflerPLAN

DARSTELLUNG DER 74. ÄNDERUNG

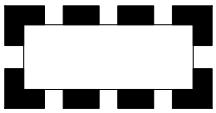


M = 1 : 5.000

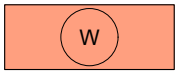
0 100 200 NORD

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2024
Bezugssystem Lage: Gauß-Krüger-System (GK-System) ODER Universal Transverse Mercator (UTM-System)

PLANZEICHENERKLÄRUNG



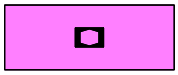
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung



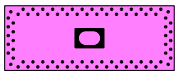
Wohnbauflächen (WA)



Gemischte Bauflächen (M)



Flächen für den Gemeinbedarf: Soziale Einrichtung (Kita)



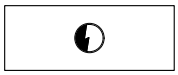
Flächen für den Sport (Vereinshof mit Gaststätte)



Straßenverkehrsfläche



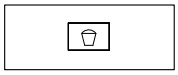
Wichtige Fuß- und Radwegeverbindung



Versorgungsanlage: Elektrizität



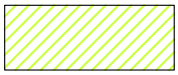
Grünflächen



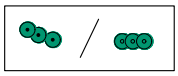
Spielplatz



Gewässerbegleitender Gehölzsaum



stark durchgrüntes Baugebiet



Bäume vorhanden / geplant (Auswahl)



Wasserflächen

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 74. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 74. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 74. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf der 74. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

5. Der Entwurf der 74. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

6. Die Stadt Fürstenfeldbruck hat mit Beschluss des Stadtrates vom ..... die 74. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... festgestellt.
   Fürstenfeldbruck, den .....

   .....
   Christian Götz
   Erster Bürgermeister Siegel

7. Das Landratsamt Fürstenfeldbruck hat die 74. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom .....
   AZ ..... gem. § 6 BauGB genehmigt.
   Fürstenfeldbruck, den .....

   Siegel
   Genehmigungsbehörde

8. Ausgefertigt
   Fürstenfeldbruck, den .....

   .....
   Christian Götz
   Erster Bürgermeister Siegel

9. Die Erteilung der Genehmigung der 74. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am ..... gem. § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 74. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt Fürstenfeldbruck zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 74. Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit wirksam. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.
   Fürstenfeldbruck, den .....

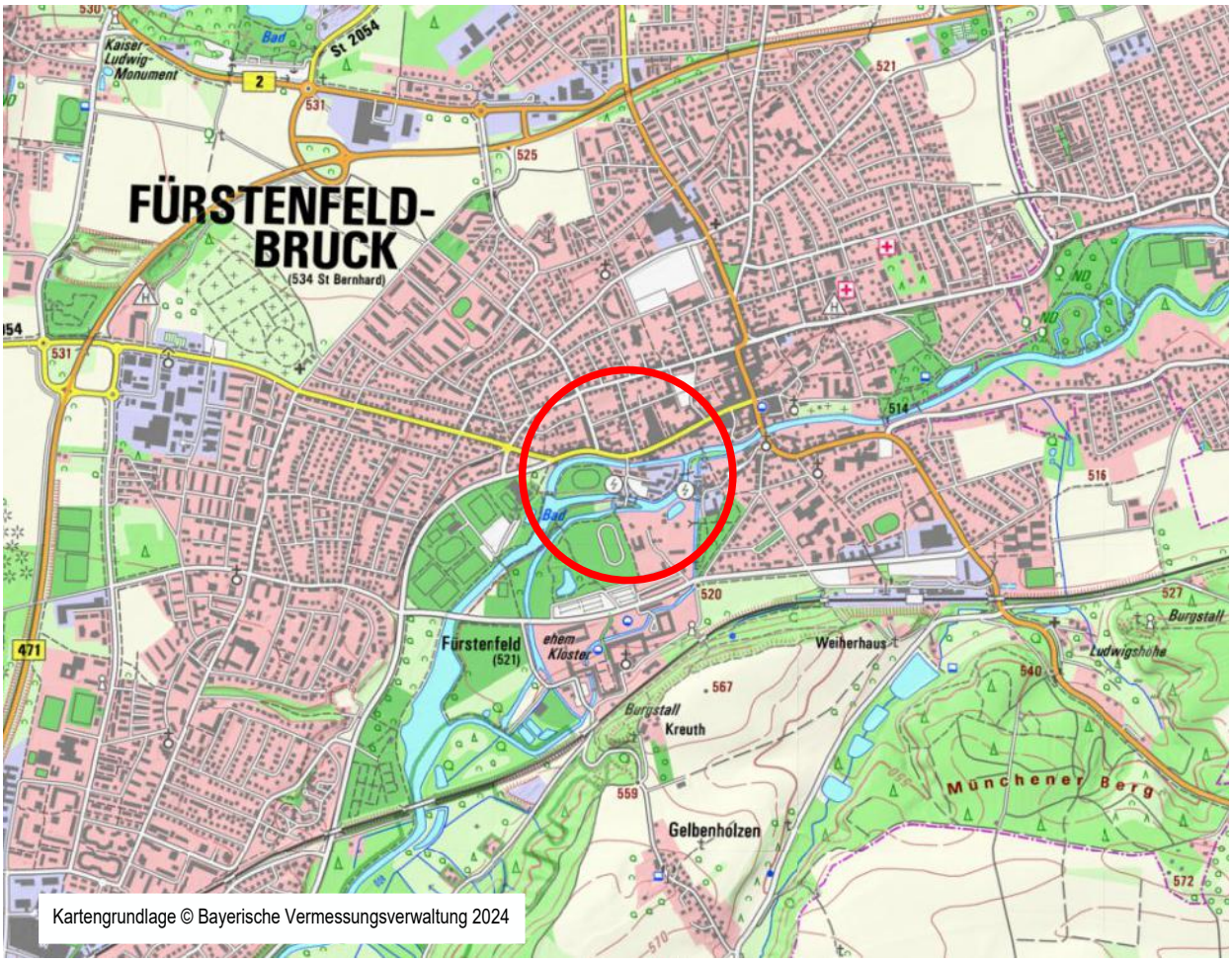
   .....
   Christian Götz
   Erster Bürgermeister Siegel

STADT FÜRSTENFELDBRUCK
LANDKREIS FÜRSTENFELDBRUCK

74. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Fassung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1 : 25.000



ENTWURFSVERFASSER:

PFAFFENHOFEN, DEN 11.07.2024

Wipfler PLAN

Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 5046-0
Fax: 08441 409204
E-Mail: info@wipflerplan.de

VORABZUG
Arbeitsfassung: 21.06.2024

Proj.Nr.: 1118.009

BEBAUUNGSPLAN NR. 30 "AUMÜHLE UND LÄNDE"

MIT TEILÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 59/2
"BHKW - BLOCKHEIZKRAFTWERK"
(ohne Maßstab)

TOP Ö 3

Bebauungsplan Nr. 1/2 a-1
"Uhlgrundstück"

Bebauungsplan Nr. 33/1
"Mühlanger"

Kita	0,55
WA 1	0,55
MU 2	0,60
Sport	0,40
MU 3	0,35
MU 1	0,40
WA 3	0,45
WA 2	0,40

1.PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2024
Bezugssystem Lage: UTM 32
Bezugssystem Höhe: m ü. NHN (DHHN 2016)

PRÄAMBEL

Die Stadt Fürstenfeldbruck erlässt aufgrund

- der §§ 1; 1a ; 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

den

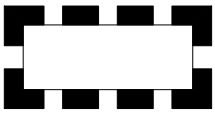
Bebauungsplan Nr. 30 "Aumühle und Lände"

mit Teiländerung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 59/2 "BHKW - Blockheizkraftwerk"

als SATZUNG.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 30 "Aumühle und Lände" ändert den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 59/2 "BHKW - Blockheizkraftwerk" teilweise. Betroffen ist nur die Abgrenzung der Ausgleichsfläche „A“. Die Flächengröße von 740 m², Entwicklungsziel, Herstellungs- und Pflegemaßnahmen bleiben unverändert.

2. FESTSETZUNGEN

1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2.2 Im WA1, WA2 und WA3 werden die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit unzulässig (gem. § 1 Abs. 6 BauNVO).

2.3 

Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

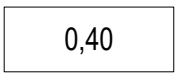
Im MU1, MU2 und MU3 werden die gemäß § 6a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit unzulässig (gem. § 1 Abs. 6 BauNVO).

Im MU1, MU2 und MU3 ist im Erdgeschoss an der Straßenseite (Straßenbegrenzungslinie) ein Wohnnutzung unzulässig.

Im MU1 ist ab dem 3. VG (Vollgeschoss) bzw. dem 2. OG (Obergeschoss) nur Wohnen zulässig.
Im MU2 ist im Bauraum Nordost ab dem 3. VG bzw. dem 2. OG nur Wohnen zulässig.
Im MU3 ist ab dem 2. VG bzw. dem 1. OG nur Wohnen zulässig.

In allen MU-Gebieten sind Einzelhandelsbetriebe, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter (Sexshops) ausgerichtet ist und Gewerbebetriebe, soweit deren Angebot auf sexuelle Animation zielt (z.B. Bordelle, Table-Dance-Bars, Peepshows etc.) unzulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB), Höhenlage

3.1 

Grundflächenzahl als Höchstmaß, z.B. 0,40

3.2 Die zulässige Grundfläche darf für die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50% überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ II von 0,80; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden (§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauGB).
Abweichend davon sind in folgende weitergehende Überschreitungen zulässig:

3.2 Die zulässige Grundfläche darf für die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50% überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ II von 0,80; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden (§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauGB).

Abweichend davon sind in folgende weitergehende Überschreitungen zulässig:

- auf der Fläche für Sport "Vereinshof" eine GRZ II von 0,80 für Stellplätzen mit ihren Zufahrten und weiteren befestigen Flächen (z.B. Hof, Zugänge etc.),
- im WA3 eine GRZ II von 0,80 für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche
- im MU2 eine GRZII von 0,90 für für Stellplätzen mit ihren Zufahrten und weiteren befestigen Flächen (z.B. Hof, Zugänge etc.).

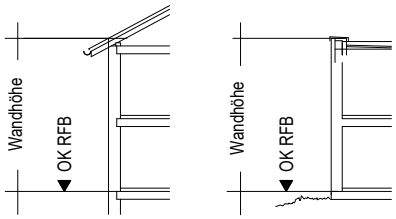
Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl dürfen die festgesetzten privaten Grünflächen dem Baugrundstück zugeordnet und in Anrechnung gebracht werden.

3.3 III — Zahl der Vollgeschosse - zwingend, z.B. III

3.4 II-III — Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß, z.B. II - III

3.5 H 11,0 m — max. zulässige Wandhöhe in Metern, z. B. H 11,0 m

Die Wandhöhe ist bei geneigten Dächern traufseitig von der Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens (OK FFB) bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante des Mauerwerks mit der Oberkante der Dachhaut zu messen. Bei Flachdächern ist bis zur Oberkante Attika (höchstgelegener Wandabschluss) zu messen. Bei Pultdächern ist die niederigere Wandhöhe maßgebend.



3.6 519,1 — Mindesthöhe der Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens (OKFFB) in Metern ü. NHN, z. B. 519,1 m
Eine um + 0,30 m höhere Lage des OKFFB ist zulässig.

3.7 Abweichungen bei denkmalgeschützten Gebäuden
Zum Erhalt der denkmalgeschützten Bausubstanz sind Abweichungen von den Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung und zur Höhenlage zulässig.

4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4.1 Baulinie

4.2 Baugrenze

4.3 Überschreitung von Baugrenzen
Über das nach § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreiten der Baugrenzen hinaus dürfen die Baugrenzen für Balkone, Terrassen und deren Überdachungen ausnahmsweise um maximal 2,0 m überschritten werden, sofern andere Bestimmungen des Bebauungsplans nicht entgegenstehen. Insgesamt darf nicht mehr als 50% der Länge der Gebäudefassade für Balkone in Anspruch genommen werden.

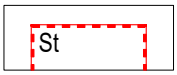
4.4 Fassade mit geringerer Tiefe der Abstandsfläche: es gilt 0,25 H, mindestens jedoch 2,5 m.
Abweichungen bei hochwasserangepasster Bauweise oder in anderen begründeten Fällen sind zulässig.

4.5 Baugrenze zur Gliederung der Festsetzungen von Höhenlage, Wandhöhe, Geschossigkeit und / oder Dachform innerhalb des Bauraums

4.6 Ü — Fläche für offene Überdachungen

Die lichte Höhe der Überdachung darf 3,5 m nicht unterschreiten. Seitliche Begrenzungen sind offen zu gestalten.

4.7 St — Fläche für Stellplätze

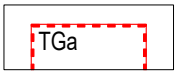
4.7 

Fläche für Stellplätze

Stellplätze sind nur auf der durch Baugrenzen und Baulinien definierten überbaubare Grundstücksfläche und auf den festgesetzten St/Gst-Flächen zulässig. Weitere nachzuweisende Stellplätze sind unterirdisch zu errichten.
Abweichungen von bis zu 20% der nachzuweisenden Stellplätze sind für die Errichtung von Mobilitätsstationen (z.B. für Car-Sharing-Parkplätzerün, an E-Lade-Säulen etc.), für Behindertenstellplätze oder als Haltemöglichkeit zum Be- und Entladen zulässig. Auf der Lände (im WA1, MU1, auf den Flächen Kita und Sport) dürfen zudem nachzuweisende Besucherstellplätze oberirdisch errichtet werden. In den festgesetzten privaten Grünflächen sind keine Stellplätze zulässig.



Fläche für Gemeinschaftsstellplätze

4.8 

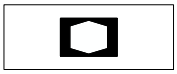
Fläche für Tiefgaragenzufahrten

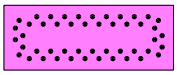
Tiefgaragen sind einschließlich der Zufahrten außerhalb der Baugrenzen (überbaubare Grundstücksfläche) zulässig.
Sie sind vollständig unterirdisch zu errichten. Ein Hervorstehen von Außenwänden ist zur Überwindung von Höhendifferenzen im Gelände, im Anschluss an bauliche Anlagen im Bestand oder zur Ableitung von Oberflächenwasser bis zur Höhe von 0,50 m zulässig, sofern sie in die Grundstücksfreiflächengestaltung integriert werden.
Nicht überbaute Tiefgaragen sind ausgenommen der Wege, Terrassen und Spielbereiche zu begrünen und flächig mit einer mindestens 20 cm hohen, durchwurzelnden Substratschicht herzustellen. Für Strauchpflanzungen ist eine Substrathöhe von mindestens 40 cm (abweichend von der GestS), für Baumpflanzungen (Kleinbäume) mindestens 80 cm vorzusehen. Baumstandorte sind um mindestens 30 cm zu überhöhen. Die Überhöhung hat im Bereich einer Baumscheibe mit angemessenem Durchmesser, mindestens jedoch 5 Meter, zu erfolgen. In den festgesetzten privaten Grünflächen sind keine Tiefgaragen zulässig.

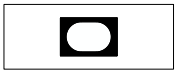
4.9 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)
Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen (überbaubare Grundstücksfläche) zulässig. Sie müssen zu öffentlichen Flächen einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten. In der Vorzone (Bereich zwischen vorderer Baugrenze, deren seitlicher Verlängerung sowie der Straßenbegrenzungslinie) dürfen Nebenanlagen eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten. Die Summe der Grundflächen von Nebenanlagen wird je zugehörigem Hauptgebäude auf max. 5% der Grundfläche desHauptgebäudes begrenzt. Von der Grundflächenbegrenzung ausgenommen sind Fahrradabstellanlagen.

5 Flächen für Gemeinbedarf, Sport und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Nr. 3 BauGB)

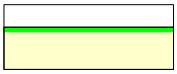

Fläche für den Gemeinbedarf

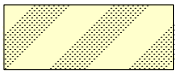

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen: Kinderbetreuungseinrichtung


Flächen für Sportanlagen


Vereinshof: Sportlerhaus und Gaststätte

6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)


Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie und unverbindlicher Darstellung zur


Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung


verkehrsberuhigter Bereich

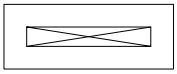

Fußgängerbereich



Eigentümerweg



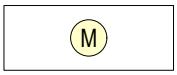
öffentlicher Weg (z.B. Fußweg, Radweg etc.)



Brücken



Straßen- und Wegebegleitgrün
Das Verkehrsbegleitgrün ist mit einer Ansaatmischung Straßenbegleitgrün (30% Kräuter und 70% Gräser,salzverträgliche Arten) zu bepflanzen und maximal 1-mal pro Jahr im späten Herbst oder zeitigen Frühjahr zu mähen. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen.



öffentliche Mobilitätsstationen

7 Bodenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der Flächenverbrauch durch Überbauung und Versiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Befestigte Nebenflächen wie Stellplätze, Lagerflächen, sonstige Arbeitsflächen o. ä., außer Terrassen sind sickerfähig zu gestalten (z. B. durch wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Sicker- bzw. Rasenfuge, Rasengitter, Schotterrasen, wassergeb. Decke).

8 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

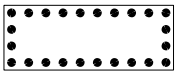
8.1 Grünordnung allgemein

Alle nachfolgend festgesetzten grünordnerischen Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen sind im Zuge der jeweiligen Bau- bzw. Erschließungsmaßnahme umzusetzen, spätestens jedoch in der Pflanz- bzw. Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme der Gebäude bzw. Fertigstellung der Erschließungsmaßnahme.

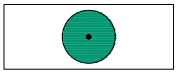
In den festgesetzten Grünflächen dürfen befestige Funktionsflächen, wie z.B. Aufstellflächen für die Feuerwehr, angelegt werden, sofern sie gegenüber der Zweckbestimmung deutlich untergeordnet sind und in die Gestaltung der Grünfläche integriert werden.

8.2 Gehölzbestand

Die zum Erhalt festgesetzten Gehölze sind zu schützen, artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Eingriffe am Baumbestand sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu minimieren. Sie dürfen nur sukzessiv erfolgen und sind im Rahmen des Bauvollzugs mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Zum Schutz der Gehölzbestände sind während der Baumaßnahme entsprechende Maßnahmen gemäß DIN 18920 und der Richtlinie ZTV Baumpflege und RAS-LP 4 vorzusehen.
Bei zu entfernendem Gehölzbestand sind die artenschutzrechtlichen Hinweise zu berücksichtigen.



Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern



zu erhaltender Baum

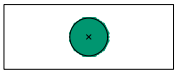


Gewässerbegleitender Gehölzsaum

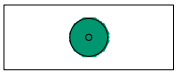
Der Baumbestand im gewässerbegleitenden Gehölzsaum ist zu schützen, artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Uferbegleitende Wege, Bänke sind innerhalb der Fläche zulässig.

8.3 Gehölzneupflanzung

Die nachfolgend festgesetzten neu zu pflanzenden Gehölze sind fachgerecht herzustellen und vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern und dauerhaft zu unterhalten. Ausgefallene Pflanzungen sind in der festgesetzten Mindestqualität an den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.



zu pflanzender Baum erster Wuchsklasse (WKl I)



zu pflanzender Baum zweiter oder dritter Wuchsklasse (WKl II-III)

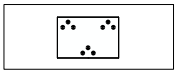
Zulässig sind heimische und klimaangepasste Laubbäume gemäß Vorschlagsliste (s. Hinweise), abweichend von der GestG (Gestaltungssatzung, Anlage 1). Vom Standort kann bis zu 3 m abgewichen werden. Die aus der Planzeichnung zu entnehmende Anzahl an Bäumen ist dabei zwingend beizubehalten. Mindestqualität Laubbaum: Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 30-35 cm

8.4 Öffentliches Grün

Öffentliche Grünfläche

Die öffentlichen Grünflächen sind parkartig als große, offene Fläche zu begrünen. Es sind Flächen mit Spiel- und Erholungsangeboten auszubilden.

Auf der überbaubaren Fläche sind der bestimmungsgemäßen Nutzung der öffentlichen Grünfläche dienende Gebäude und bauliche Anlagen bis zu einer Grundfläche von max. 50 m² in Summe und einer Wandhöhe von max. 4,0 m zulässig.



Parkanlage

Spielplatz, Jugendpavillon

8.5 Privates Grün

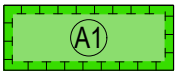
private Grünfläche

Bei Wohnnutzungen sind in den Erdgeschossen private Wohnungsgärten im WA1 in einer Tiefe von maximal 3,0 m zulässig; im WA2 und WA3 sind private Wohnungsgärten unzulässig.

Vorgärten sind, soweit sie nicht als Geh-, Fahr-, Stellplätze oder Terrassenflächen genutzt werden, als Vegetationsflächen (z.B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z.B. Kies, Bruchsteine, Bruchsteinmauern) sind bis zu einem Drittel der Vegetationsfläche zulässig. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offen-porigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch für den Bodenaufbau, bei dem wasserundurchlässige Sperrschichten wie z.B. Abdichtbahnen unzulässig sind.

Fassadenbegrünung
Außenwände von Gebäuden, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt sowie fensterlose Fassaden sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.

9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Land-schaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)



Maßnahmenfläche A1 des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 59/2 "BHKW - Blockheizkraftwerk": Ausgleichsfläche mit Bindung für Bepflanzung

10 Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz, Wasserabfluss (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 16, Abs. 3 BauGB), Sickermulden

10.1 Wasserflächen

10.2 

Sickermulden

10.3 Versickerung
Niederschlagswasser ist über die belebte Bodenzone, in Ausnahmefällen über eine andere fachgerechte Art mit ausreichender Vorreinigung, zu versickern. Eine Einleitung des Oberflächenwassers direkt in die Amper ist nicht zulässig.

10.4 Aufgeständerte Bauweise
An den geplanten Gebäuden nördlich der Aumühle müssen mehr als 50% der Gebäudevolumen unter 518 m ü. NHN (HQ100 Bemessungswasserspiegel) als flutbarer Hohlraum ausgebildet werden.

11 Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Fläche für Versorgungsanlagen

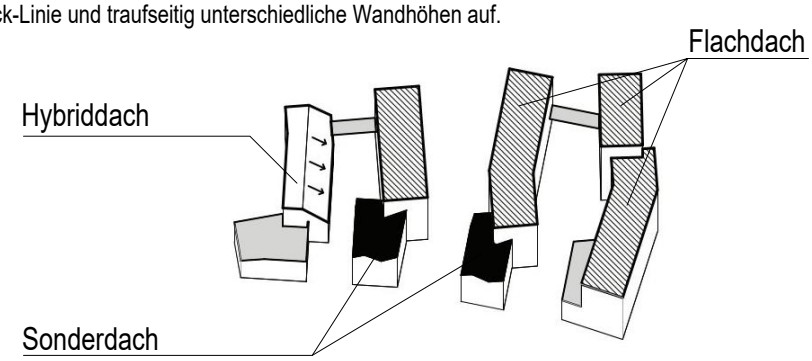
Elektrizität

12 Gestalterische Regelungen

12.1 Dachgestaltung der Hauptgebäude

In den einzelnen Bauräumen sind nach Festsetzung im Plan folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:

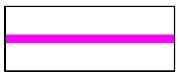
- FD: Flachdach
  Flachdächer sind als mind. extensiv begrüntes Flachdach mit einer Substrathöhe von mind. 12 cm auszubilden. Bei einer Belegung mit PV-Modulen kann ausnahmsweise von der Dachbegrünung abgesehen werden.
- PD: Pultdach
- SD: Satteldach
- WD: Walmdach (mit Krüppelwalmdach als Unterform an Baudenkmälern)
- HD: Hybriddach
  Hybriddächer setzen sich aus Flach- und Pultdächern zusammen.
- SoD: Sonderdachform
  Sonderdachformen setzen sich aus gleichgeneigten Sattel- und Pultdächern zusammen und weisen giebelseitig eine Zickzack-Linie und traufseitig unterschiedliche Wandhöhen auf.



Bei denkmalgeschützte Gebäuden sind Abweichungen zum Erhalt der Bausubstand, für historische Sonderdachformen etc. zulässig. Die Vorgaben gelten nicht für untergeordnete Dächer oder Dachteile, wie z.B. Vordächer, Quergiebel, Dächer auf Anbauten etc.

Technisch und betriebstechnisch notwendige Dachaufbauten (z.B. Klimaanlagen, Aufzugsüberfahrten etc.) dürfen eine Ansichtshöhe von 1,80 m nicht überschreiten und sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante der Fassade des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen. Sie sind vollständig einzuhausen, sofern die technische Zweckbestimmung nicht entgegensteht. Solaranlagen sind davon nicht betroffen.

12.2 Fassadengestaltung



Auskragende Balkone sind nur an den markierten Fassaden zulässig:



12.3 Geländeveränderungen und Stützmauern

Das vorhandene Gelände ist vorrangig zu erhalten. Geringfügige Veränderungen zur Herstellung notwendiger Übergänge an den Bestand, an Zufahrten und Zugängen, zum Schutz vor eindringendem Wasser, zur Herstellung von Sickermulden etc. sind zulässig. Stützmauern sind nur zulässig, sofern sie zur Uferbefestigung entlang der Gewässer, an Tiefgaragenzufahrten, Eingängen etc. notwendig sind.

12.4 Einfriedungen

In allen Baugebieten sind an öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen Einfriedungen unzulässig.
An den übrigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,50 m über Gelän-de zulässig. Vollflächig geschlossene Zaunanlagen, wie z.B. Mauern, Gabionenwände etc. sind unzulässig. Davon ausgenommen sind Terrassentrennwände auf einer Länge von max. 3,0 m. Zäune sind sockellos und am Boden durchlässig für Kleintiere auszuführen (Bodenfreiheit mindestens 10 cm). Davon ausgenommen sind Sockelmauern, die dem Schutz vor eindringendem Wasser oder der Lenkung des Wasserabflusses dienen. Zudem sind Heckenpflanzungen mit heimischen Gehölzen zulässig. Von den Regelungen ausgenommen sind die Gemeinbedarfs- und Sportflächen

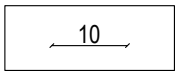
12.5 Abfall- und Wertstoffbehälter

Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind in die Gebäude zu integrieren oder so einzuhausen, dass die Behälter von öffentlichen Flächen aus nicht sichtbar sind.

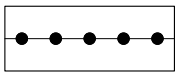
13 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 - BauGB)

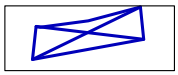
wird im weiteren Verfahren auf der Basis einer schalltechnischen Untersuchung ergänzt

14 Sonstige Planzeichen

14.1 

Maßzahl in Metern (m), z.B. 10 Meter - *Bearbeitung erfolgt nach Abstimmung Vorentwurf - Arbeitsfassung*

14.2 
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, Verkehrsflächen etc.

14.3 
Durchgang, Arkaden: Gehrecht

Die lichte Höhe des Durchgangs oder der Arkaden darf 3,5 m nicht unterschreiten. Die Fläche ist durch öffentliche Widmung mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

15 Stellplatznachweis (Art. 47 BayBO)

15.1 Abweichend von der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Stellplatzsatzung der Stadt Fürstenfeldbruck sind folgende PKW-Stellplätze nachzuweisen:

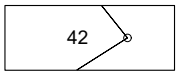
- für Wohnungen: 0,5 Stellplätze
- für Gastronomiebetriebe und Läden: 1 Stellplatz
- für Büro-, Verwaltungs- und Praxisräume: Reduzierung um 50% gg. GaStS
- für gewerbliche Anlagen: Reduzierung um 50% gg. GaStS
- für Kindertagesstätten: 2 Stellplätze
- für Sportstätten: Reduzierung um 50% gg. GaStS

Eine weitere Verminderung der nachzuweisenden PKW-Stellplätze bei Vorlage eines qualifizierten Mobilitätskonzepts ist für spezifische Nutzungen (z.B. betreutes Wohnen, gemeinwohlorientierte Nutzungen etc.) oder besonderen Wohnungsbauvorhaben (z.B. sozial gefördertem Wohnungsbau, genossenschaftlichen Wohnbauvorhaben etc.) zulässig.
Mehrfachbelegungen können mit Nachweis des zeitlich deutlich versetzten Bedarfs in Anrechnung gebracht werden.

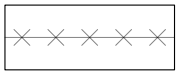
Die übrigen Bestimmungen der Stellplatzsatzung gelten unvermindert weiter.

3. HINWEISE

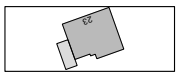
1 Hinweise durch Planzeichen



bestehende Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer



aufzuhebende Flurstücksgrenze



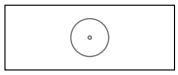
bestehendes Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummer



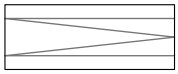
bestehende Gebäude oder Brücken, zum Abriss vorgesehen



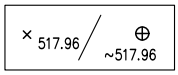
Baum entfernen



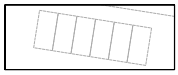
bestehender Baum außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs, mit Wirkung auf das Plangebiet



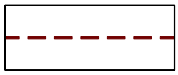
Tiefgaragenzufahrt



Höhenlage Bestand (z.B. OK Kanaldeckel, befestige Fläche) / Höhenvorschlag Rahmenplan



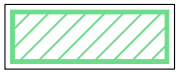
unverbindlichliche Darstellung der Straßenraumgestaltung



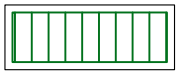
unterirdische Tiefgarage



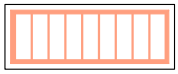
Höhenschichtlinien in m ü. NHN z. B. 520 m ü. NHN



Biotopkartierung



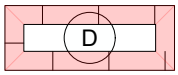
Ökoflächenkataster: unveränderte Lage der Maßnahmenfläche A1 des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 59/2 "BHKW Blockheizkraftwerk"



Bauensemble



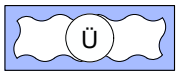
Baudenkmal



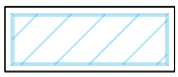
Bodendenkmal



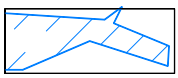
geplante mobile Hochwasserschutzmaßnahme



Überschwemmungsgebiet



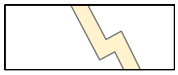
Hochwassergefahrenfläche HQ Extrem



unverbindliche Neuberechnung des Überschwemmungsgebiets aus 2024



Abgrenzung zwischen Gewässer und Ufergrundstücken gem. Rahmenplanung



Weg außerhalb des Geltungsbereichs (unverbindliche Darstellung)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs bestehender Bebauungspläne



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs in Aufstellung befindlicher Bebauungspläne

2 Städtische Satzungen

Es gelten die kommunalen Satzungen mit räumlichem oder inhaltlichem Bezug zum Plangebiet in der zum Zeitpunkt des Bauantrags gültigen Fassung, soweit im Bebauungsplan keine Abweichung zulässig ist.

3 Bauliche Gestaltung

Das Gestaltungshandbuch „Kreativquartier“ zum städtebaulichen Rahmenplan, im Auftrag der Stadt Fürstenfeldbruck ausgearbeitet von JOTT architecture and urbanism und stern landschaften, Stand: 21.11.2023, ist zu beachten.

4 Bauantrag

Dem Bauantrag sind folgende Unterlagen beizufügen:

- Freiflächengestaltungsplan mit Angaben zu natürlichen und geplanten Geländehöhen, Einfriedungen, Auffüllungen, Bepflanzungen, Oberflächenbefestigungen (Materialien), sonstigen baulichen Elementen auf den Grundstücksfreiflächen, wie z.B. Fahrradabstellanlagen und deren Gestaltung, Baumschutzmaßnahmen.
- Entwässerungsplan mit Darstellung der Flächen und Maßnahmen für die Niederschlagswasserbewirtschaftung.

5 Bodendenkmäler

Für Bodeneingriffe jeglicher Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

6 Einsichtnahme DIN-Normen und weitere Regelwerke

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weitere Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Stadt Donauwörth zur Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch beim Deutschen Patentamt archivarisch hinterlegt.

7 Baumschutzmaßnahme

Im Bereich von zu erhaltenden Gehölzbeständen ist die Flächeninanspruchnahme auf ausgewiesene Baufelder zu beschränken. Zum Schutz der Gehölzbestände sind ortsfeste Bauzäune zu errichten. Zum Schutz der Gehölze während der Baumaßnahme vor mechanischen Schäden, Überfüllung und Abgrabungen sind entsprechende Maßnahmen gemäß DIN 18920 und der Richtlinie ZTV Baumpflege und RAS-LP 4 vorzusehen.

8 Artenschutz - Vermeidungsmaßnahmen

Auf die allgemein gültigen naturschutzrechtlichen Vorschriften, wie z.B. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird ausdrücklich hingewiesen.

- V1 Baumschutzmaßnahmen für Höhenbäume, wie allg. Baumschutz (s. Hinweis Nr. 8)
- V2 Gehölzrodungen und vorbereitende Erdarbeiten
  Die Baufeldfreimachung inkl. Gehölzbeseitigungen darf lediglich außerhalb der Vogelschutzzeit, d.h. von 1.10. bis 28./29.02. erfolgen. Soweit eine Fällung von Gehölzen oder der vorbereitenden Bodenarbeiten innerhalb dieser Zeiten unvermeidlich ist, ist eine Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde einzuholen und Vorkehrungen zur Vermeidung von Tötungen oder Verletzung von Tieren abzustimmen und zu treffen.
- V3 Kontrolle der Höhlenbäume vor der Fällung auf Besatz mit Fledermäusen
  Zu jeder Jahreszeit sind die zu fällen den Höhlenbäume vor der Fällung zusätzlich durch einen Fledermaus-Experten auf Besatz durch Fledermäuse zu kontrollieren (per Endoskop). Sofern die Höhlen nicht besetzt sind, können sie verschlossen werden, damit bis zur Fällung kein Besatz mehr stattfindet. Das Verschließen darf jedoch nur über einen kurzen Zeitraum erfolgen (ca. 2 Wochen). Soweit die Höhlen besetzt sind, ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Je nach Art des Besatzes kann eine Tötung oder Verletzung von Tieren z. B. durch eine Verschiebung des Fälltermins oder durch eine vorsichtige Bergung des Baumabschnitts mit der Höhle vermieden werden.
- V4 Abriss oder Sanierung der Gebäude nicht zwischen März und Oktober
  Abrissarbeiten an Gebäuden mit Fledermausquartieren dürfen nicht in der Brut- oder Wochenstubenzeit der betroffen Arten erfolgen (März – Oktober). Es gilt besondere Vorsicht bei Fledermausarten, welche ganzjährig anzutreffen sind.
  Soweit ein Abriss in dieser Zeit unvermeidlich ist, sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde Maßnahmen zu ergreifen, die eine Tötung oder Verletzung von Tieren verhindern (Erfassung aktueller Brutbestände, ggf. Vergrämung von Vögeln, vorgezogene Entfernung von Fassadenteilen, Verschiebung des Abrisses um einige Tage etc.).
- V5 Kontrolle der Gebäude vor dem Abriss oder der Sanierung auf Besatz mit Fledermäusen oder Gebäudebrütern
  Alle Gebäude, welche mindestens ein geringes Quartierpotenzial aufweisen und im Zuge der Umgestaltung entfernt oder umgebaut werden, sind, um Tötungen völlig auszuschließen vor Beginn der Baumaßnahme nochmals auf einen Besatz hin zu kontrollieren. Dies sind die Gebäude Nr. 1, 4, 7-12, 14, 16 – 26, gemäß Karte Kartierungsergebnisse (PAN Planungsbüro für angewandten Naturschutz, s. Anlage zur Begründung).

9 Pflanzlisten

Laubbaumarten

Acer platanoides	Spitz-Ahorn	H 3xv mDB StU 30-35 (WKl I)
Quercus cerris	Zerr-Eiche	H 3xv mDB StU 30-35 (WKl I)
Quercus petraea	Trauben-Eiche	H 3xv mDB StU 30-35 (WKl I)
Tilia cordata	Winter-Linde	H 3xv mDB StU 30-35 (WKl I)
Acer campestre	Feld-Ahorn	H 3xv mDB StU 30-35 (WKl II)
Carpinus betulus	Hainbuche	H 3xv mDB StU 30-35 (WKl II)
Corylus colurna	Baum-Hasel	H 3xv mDB StU 30-35 (WKl II-III)
Sorbus aria	Mehlbeere	H 3xv mDB StU 30-35 (WKl II-III)

Straucharten (Schnitthecke, freiwachsende Hecke)

Acer campestre	Feld-Ahorn	vStr 3-4Tr 60-100
Amelanchier ovalis	Felsenbirne	vStr 3-4Tr 60-100
Carpinus betulus	Hainbuche	vStr 3-4Tr 60-100
Cornus mas	Kornelkirsche	vStr 3-4Tr 60-100
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	vStr 3-4Tr 60-100
Corylus avellana	Haselnuss	vStr 3-4Tr 60-100
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster	vStr 3-4Tr 60-100
Prunus spinosa	Schlehe/Schwarzdorn	vStr 3-4Tr 60-100
Rosa arvensis	Feld-Rose	vStr 3-4Tr 60-100
Rosa canina	Hunds-Rose	vStr 3-4Tr 60-100
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	vStr 3-4Tr 60-100
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	vStr 3-4Tr 60-100

Kletterpflanzen

Clematis alpina Ruby	Alpen-Waldrebe
Clematis vitalba u. a. Clematis Wildarten, Gemeine Waldrebe u. a. Wildarten	
Hedera helix	Gewöhnlicher Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletter-Hortensie
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt
Perthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Rosa spec.	Kletter-Rosen
Vitis vinifera	Wilder Wein

10 Bauen am Gewässer

Die Amper ist ein Gewässer 1. Ordnung. Bauliche Anlagen im Sinne des § 36 WHG (z.B. Gebäude, auch im Freistellungsverfahren oder baugenehmigungsfrei; Brücken; Stege; Leitungsanlagen, etc.), die weniger als sechzig Meter von der Uferlinie entfernt sind, bedürfen an der Amper einer wasserrechtlichen Genehmigung. Eine Solaranlage darf nicht errichtet und betrieben werden in und über einem oberirdischen Gewässer, das kein künstliches oder erheblich verändertes Gewässer ist, und in und über einem künstlichen oder erheblich veränderten Gewässer, wenn ausgehend von der Linie des Mittelwasserstandes die Anlage mehr als 15 Prozent der Gewässerfläche bedeckt oder der Abstand zum Ufer weniger als 40 Meter beträgt.

11 Bauen im Überschwemmungsgebiet

Das Projektgebiet befindet sich teilweise in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Die Errichtung von baulichen Anlagen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten bedarf grundsätzlich der wasserrechtlichen Genehmigung.

Die Genehmigung darf gem. § 78 Abs. 5 WHG nur erteilt werden, wenn

1. das Vorhaben
   a) die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
   b) den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
   c) den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
   d) hochwasserangepasst ausgeführt wird oder
2. die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

12 Umgang mit Niederschlagswasser, Sickermulden

Eine Nutzung des gesammelten Niederschlagswassers von Dachflächen als Brauchwasser ist zulässig und erwünscht.
Die vorgesehenen Sickermulden (SM) für die Neubebauung wurde mit Versickerungsanlagen über Mulden nach NWFreiV und TRENGW erlaubnisfrei geplant und bedarf daher nach jetzigem Plan- und Wissensstand keiner Genehmigung.

13 Schutzmaßnahmen für das Grundwasser

Das Grundwasser ist vor Bauwerken zu schätzen. Grundwasserabsenkungen sind zu minimieren. Abflusswege und Fließgeschwindigkeit des Grundwassers sollen erhalten bleiben. Die Qualität des Grundwassers muss geschützt werden.
Geplante Tiefgaragen und Keller kommen im Grundwasser zum Liegen. Der Eingriff in das Grundwasser durch vorübergehende und dauerhafte Bauwasserhaltungsmaßnahmen ist erlaubnispflichtig. Wegen der zu erwartenden Schadstoffbelastungen des Baugrundes muss bei nötigen Bauwasserhaltungen das Grundwasser vor Versickerung/Einleitung in die Amper untersucht werden.

14 Starkregen-Ereignisse

Zum Schutz der Bebauung vor den Auswirkungen von Starkregen-Ereignissen sind von den Bauherren eigenverantwortlich geeignete Maßnahmen zum Schutz gegen eintretendes Wasser zu treffen. Dies gilt insbesondere für Untergeschosse, Tiefgaragenzufahrten, Treppenabgänge, Lichtschächte etc. sowie für barrierefreie oder höhengleiche Öffnungen im Erdgeschoss.
Geeignete Maßnahmen sind z.B. Maßnahmen zur Abdichtung von Fugen, die Verwendung wasserundurchlässigen Betons, der Einbau von Rückstauklappen, die Errichtung von Schwellen, die Geländemodellierung auf den Grundstücksfreiflächen etc. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

4. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

6. Die Stadt Fürstenfeldbruck hat mit Beschluss des Stadtrates vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

7. Ausgefertigt
   Fürstenfeldbruck, den .....

   .....
   Christian Götz
   Oberbürgermeister Siegel

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
   Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

   Fürstenfeldbruck, den .....

   .....
   Christian Götz
   Oberbürgermeister Siegel

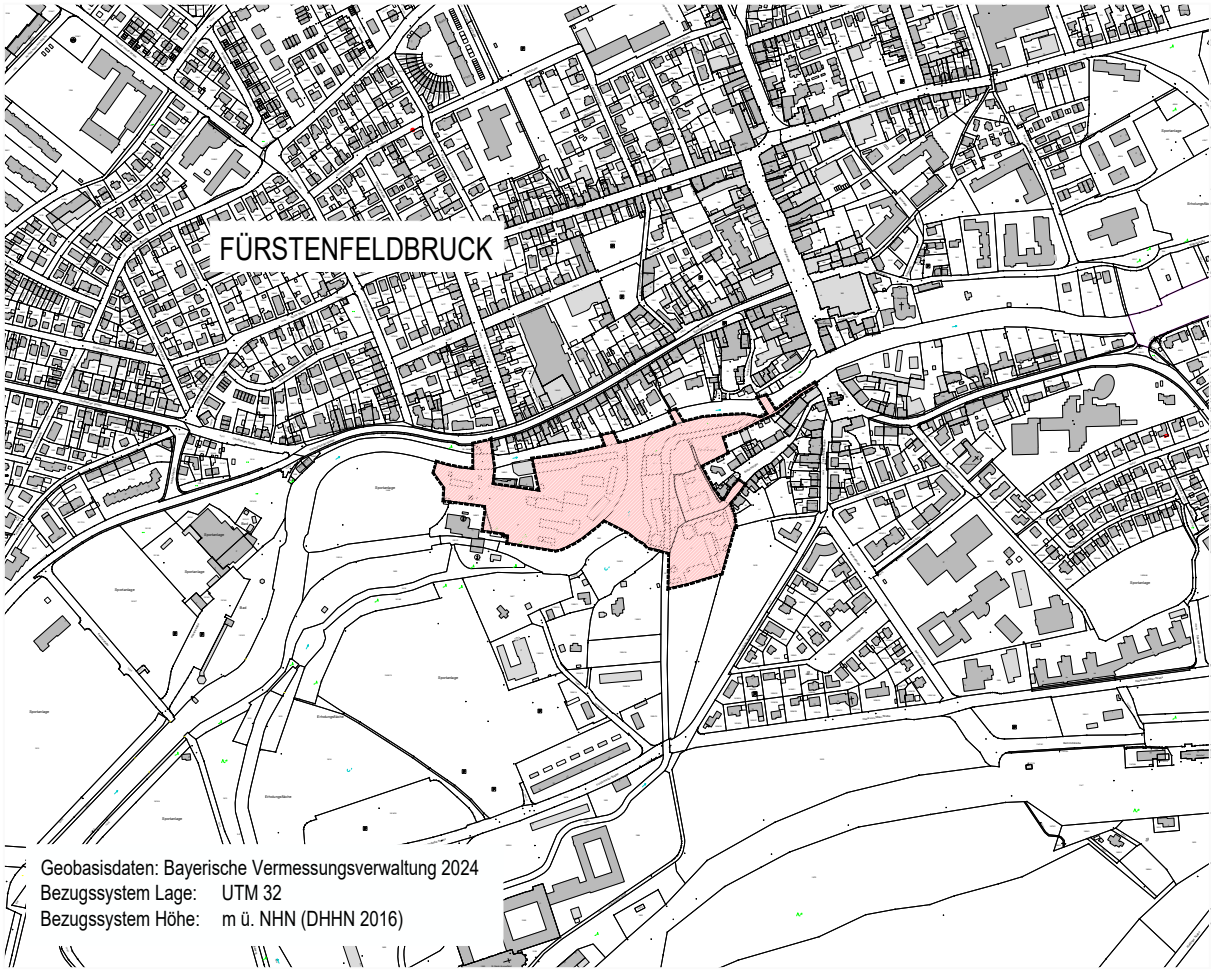
STADT FÜRSTENFELDBRUCK
LANDKREIS FÜRSTENFELDBRUCK

BEBAUUNGSPLAN NR. 30 "AUMÜHLE UND LÄNDE"

MIT TEILÄNDERUNGEN DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS NR. 59/2 "BHKW - BLOCKHEIZKRAFTWERK"

Fassung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1 : 10.000



ENTWURFSVERFASSER: PFAFFENHOFEN, DEN 12.06.2024

Wipfler PLAN

Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 5046-0
Fax: 08441 504629
Mail info@wipflerplan.de

VORABZUG
Arbeitsfassung: 21.06.2024

Proj.Nr.: 1118.009

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 3325/2024

43. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.	Beauftragung Machbarkeitsstudie Alte Mühle			
TOP - Nr.		Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:		Erstelldatum	14.06.2024	
Verfasser	Jakob, Jennifer	Zuständiges Amt	Amt 4	
Sachgebiet	43 Stadtentwicklung, Verkehrsplanung, Klimamanagement	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2. Bgm:		

Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss	Vorberatung	11.07.2024	Ö
2	Stadtrat	Entscheidung	18.07.2024	Ö

Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat:

Die Machbarkeitsstudie „Alte Mühle“ wird an das Büro JOTT Architekten Gbr zu einer Gesamtbruttosumme von 23.028,29 € und die Beratung bzgl. Denkmalschutz inkl. der Erstellung einer Kostenschätzung wird an Architekt Thomas Rabe zu einer Gesamtbruttosumme von 15.931,13 € vergeben.

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		hoch		
Umweltauswirkungen		gering		
Finanzielle Auswirkungen		Ja		
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung		Ja		15.000 €
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag				€
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme			€	
Folgekosten			€	

Sachvortrag:

Mit Beschluss des Planungs- und Bauausschusses vom 14.12.2023 sowie des Stadtrates vom 19.12.2023 wurde der städtebauliche Rahmenplan inkl. dem Gestaltungshandbuch als informelles Planwerkzeug beschlossen. Der Rahmenplan, das Gestaltungshandbuch und die am 30.01.2023 vom Stadtrat beschlossene Zwischennutzungsstudie dienen als Grundlage für den derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan zur Entwicklung des zukünftigen Kultur- und Kreativquartiers Aumühle und Lände.

Die Alte Mühle, im Volksmund als Taubenhaus bezeichnet, befindet sich an einer städtebaulich zentralen und bedeutenden Stelle innerhalb des Quartiers und stellt eine markante Eingangssituation am sog. Aumühlenplatz dar.

Um eine mögliche Vermarktung der Alten Mühle vorzubereiten bedarf es, wie vom Haupt- und Finanzausschuss beschlossen, eine Projektentwicklung für die Untersuchung von verschiedenen Nutzungskonzepten. Diese Nutzungskonzepte sollen unter der Berücksichtigung der Anforderungen des Rahmenplans, Gestaltungshandbuchs und Zwischennutzungsstudie erarbeitet werden sowie unter Abwägung von städtebaulichen, ökologischen und ökonomischen Faktoren. Die dann erarbeitete Projektentwicklung soll vom Stadtrat als Grundlage für die weitere Bearbeitung beschlossen werden. Die Machbarkeitsstudie wird von der Regierung von Oberbayern gefördert.

In diesem Zusammenhang empfiehlt sich, analog zur im letzten Jahr fertiggestellten Projektentwicklung des Schlachthofes, eine Machbarkeitsstudie zu beauftragen.

Schwerpunkt der Aufgabe sollen die Erarbeitung von drei unterschiedlichen Nutzungskonzepten sein. Weiterhin soll der im Rahmenplan westlich der Alten Mühle platzierte Neubaukörper (Gastronomische Nutzung), auf eine intensivere bauliche Ausnutzung hin überprüft werden (s. Auszug Rahmenplan u.s.) .
Die Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege und die damit verbundene Diskussion zur möglichen Umsetzung der vorgeschlagenen Konzepte, sowie eine Kostenschätzung soll zusätzlich beauftragt werden.

Nach Abstimmung mit dem Rechtsamt, dem Revisionsamt, der Vergabestelle und der Förderstelle, empfiehlt die Verwaltung dem Planungs- und Bauausschuss die Machbarkeitsstudie „Alte Mühle“ an das Büro JOTT Architekten Gbr zu einer Gesamtbruttosumme von 23.028,29 € und die Beratung bzgl. Denkmalschutz inkl. der Erstellung einer Kostenschätzung an Architekt Thomas Rabe zu einer Gesamtbruttosumme von 15.931,13 € zu vergeben.

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 3313/2024

43. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.	Neubau eines Austragshauses mit Einliegerwohnung und Nebengebäude, Schloßbergstraße 13			
TOP - Nr.		Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:	F-2024-8	Erstelldatum	05.06.2024	
Verfasser	Koke, Daniel	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	11.07.2024	Ö

Anlage 1	FNP mit gezeichnetem Lageplan
Anlage 2	Grundriss Sockelgechoss mit Nebengebäude und AF
Anlage 3	Grundriss EG und DG
Anlage 4	Ansichten
Anlage 5	Freiflächenplan
Anlage 6	Gezeichneter Lageplan

Beschlussvorschlag:

Dem Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau eines Austragshauses mit Einliegerwohnung und Nebengebäude (F-2024-8) auf dem Grundstück Flur-Nr. 32, Gemarkung Aich, wird planungsrechtlich nicht zugestimmt.

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:

Bestand und Lage:

Auf dem Baugrundstück, Flst. 32, Gemarkung Aich, Nähe Schloßbergstraße, (Ortsrandlage) befindet sich ein Hauptgebäude, das als Schreinerei genutzt wird, sowie zwei Nebengebäude (Lagerschuppen).

Vorhaben: Neubau eines Austragshauses mit Einliegerwohnung

Mit Bauantrag F-2022-31 vom 10.05.2022, wurde der Neubau eines freistehenden Einfamilienhauses sowie die Erweiterung des bestehenden Hauptgebäudes (Schreinerei) und der Neubau eines Nebengebäudes einschließlich Carports beantragt. Das Einfamilienhaus ist zweigeschossig und besteht aus zwei Wohneinheiten. Der Eingang erfolgt einheitlich über eine Außentreppe. Die bestehenden Nebengebäude (Lagerschuppen) werden beseitigt.

Der Antrag F-2022-31 vom 10.05.2022 wurde nach damaliger negativer Beratung zurückgenommen und ist damit erledigt. Der Bauherr und die Stadt Fürstenfeldbruck, Untere Bauaufsichtsbehörde einigten sich auf eine Änderung der Planung hinsichtlich Lage und Größe. Es sollte insbesondere vom Außenbereich abgerückt werden und nicht in den Hang eingegriffen werden, welcher von der Stadt Fürstenfeldbruck, Untere Bauaufsichtsbehörde als natürliche Abgrenzung zum Außenbereich angesehen wird.

Am 12.03.2024, vollständig am 05.04.2024, wird das Vorhaben mit Bauantrag **F-2024-8** mit einigen Änderungen neu beantragt. Unter anderem ist das Einfamilienhaus in seiner Höhe verkleinert worden.

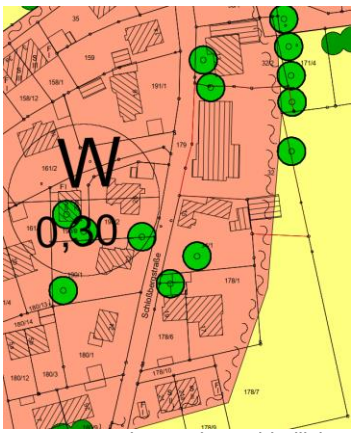
Die Abstandsflächen zum Nachbargrundstück Flst. 34/1, Gemarkung Aich, sind nicht korrekt dargestellt.

Der Eingriff in die östliche Hangkante, welche die Abgrenzung zum Außenbereich darstellt, wird den vorgelegten Planunterlagen zufolge, um lediglich 15 cm gekürzt. Dadurch befindet sich das Vorhaben weiterhin in kritischer Außenbereichslage, wo es planungsrechtlich zunächst nicht zulässig ist, da eine Schreinerei und ein Wohngebäude nicht privilegiert gemäß § 35 Abs. 1 BauGB sind. Ein sonstiges Vorhaben kann im Einzelfall zugelassen werden, wenn seine Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist (§ 35 Abs. 2 BauGB).

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt gemäß § 35 Abs. 3 BauGB insbesondere vor, wenn das Vorhaben

1. den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht:

   Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan sieht an der Stelle eine landwirtschaftliche Nutzung sowie eine gewisse Begrünung vor. Den Darstellungen des Flächennutzungsplans wird durch das Vorhaben widersprochen.



Auszug aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan

2. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Bodenschutzes, des Denkmalschutzes oder die natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert beeinträchtigt oder das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet:

   Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege:
   Die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde wurde am 07.05.2024 angefordert und steht aktuell noch aus. Vorbehaltlich der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde, wird aufgrund der im Rahmen des zurückgenommenen Bauantrags F-2022-31 abgegebenen Stellungnahme vom 12.07.2023 davon ausgegangen, dass durch das Vorhaben naturschutzrechtliche Belange beeinträchtigt werden.

   Auszug aus der Stellungnahme vom 12.07.2023 zum Bauantrag F-2022-31:

   „(…) das o.g. Vorhaben befindet sich gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB) überwiegend im baurechtlichen Außenbereich. Ein Großteil der Fläche für das geplante Vorhaben befindet sich außerhalb des gültigen Flächennutzungsplans der Stadt Fürstenfeldbruck. Bauvorhaben im Außenbereich sind laut § 35 Abs. 1 BauGB nur bei einer entsprechenden Privilegierung oder als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB, unter der Voraussetzung keiner entgegenstehenden öffentlichen Belange, zulässig.

   Hinsichtlich der naturschutzrechtlichen Vorgaben erfüllt die Errichtung des Vorhabens, wie jede Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die eine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes zur Folge haben kann, den Eingriffstatbestand nach § 14 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

   Von dem Eingriff wäre zum Teil auch das östlich angrenzende Gehölz betroffen. Dieses befindet sich im Außenbereich und fällt damit unter den gesetzlichen Schutz des Art. 16 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG). Das geschützte Feldgehölz darf demnach nicht gerodet, abgeschnitten, gefällt oder auf sonstige Weise erheblich beeinträchtigt werden.

   Dem gewerblichen Betrieb (Schreinerei) steht laut § 35 Abs. 1 BauGB keine Privilegierung im Außenbereich zu. Ohne eine Privilegierung nach § 35 Abs. 1 BauGB fehlt dem Vorhaben eine Rechtfertigung einen derartigen Eingriff im Außenbereich durchzuführen. Einer Einordnung des Bauvorhabens als sonstiges

Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB stehen u. E. sowohl die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege als auch die mögliche Verfestigung einer Splittersiedlung mit Bezugsfallwirkung entgegen. Das Vorhaben ist daher aus naturschutzfachlicher Sicht abzulehnen. (…)“

Natürliche Eigenart der Landschaft und ihr Erholungswert:
Die natürliche Eigenart der Landschaft ist vor allem dann beeinträchtigt, wenn ein Vorhaben der naturgemäßen Nutzungsweise der Landschaft widerspricht und deshalb an diesem Standort wesensfremd ist.

Zur natürlichen Eigenart der Landschaft und ihres Erholungswerts gehört es, dass der Außenbereich von Anlagen frei bleibt, die nicht der Natur der freien Landschaft entsprechen. Dabei ist naturgemäß im Außenbereich insbesondere die der Landschaft entsprechende – vor allem land- oder forstwirtschaftliche – Bodennutzung, daneben die der Allgemeinheit zugängliche Erholungsmöglichkeit maßgeblich.





Die natürliche Eigenart der Landschaft ist bezogen auf das Baugrundstück zu prüfen. Wenn dieses selbst als Teil der Landschaft in der Lage ist, die Freiraumfunktion des Außenbereichs zu erfüllen, ist der Belang regelmäßig beeinträchtigt. Für die Beeinträchtigung des öffentlichen Belangs der natürlichen Eigenart der Landschaft kommt es auf die nachteilige Einwirkung durch das Vorhaben hier und jetzt an.

Das Baugrundstück ist im östlichen Teil mit dem Hang und dem Gehölz ausreichend in der Lage, als Teil der Landschaft die Freiraumfunktion des Außenbereichs zu erfüllen. Die natürliche Eigenart der Landschaft und ihr Erholungswert sind deshalb durch das Vorhaben beeinträchtigt.

Orts- und Landschaftsbild:
Das Vorhaben greift stark in den Hang ein. Das Einfamilienhaus würde durch das vorhandene Gelände erhöht stehen und eine Dominanz entfalten, die sich insbesondere nach Westen in den Ort hinein sowie nach Osten in den Außenbereich und den östlichen Teil Aichs erstreckt. Insbesondere die Ansicht von Osten zeigt den Eingriff in den Hang und die Beeinträchtigung des Landschaftsbilds.

Ansicht Westen:



Auszug Maps



Auszug Planung

Ansicht Osten:



Auszug Maps



Auszug Planung

Durch das Vorhaben wird das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet.

3. die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt:

   Im vorliegenden Fall überschreitet das geplante Vorhaben die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich in den Außenbereich hinein. Als Außenbereichsgrenze wird hier der östliche Hang als natürliche Abgrenzung zum Außenbereich herangezogen. Durch diese natürliche Abgrenzungsmöglichkeit erfährt das Baugrundstück für seine Ortsrandlage eine großzügigere Abgrenzung und somit mehr Baurecht als Grundstücke in Ortsrandlage ohne diese natürliche Abgrenzungsmöglichkeit. Im Regelfall würde auf die bestehenden Gebäudekanten gummibandartig abgegrenzt werden.

   Das Vorhaben befindet sich außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Bei seiner Errichtung drohen fingerartige, in den Außenbereich ragende Splittersiedlungen zu entstehen. Die Verwirklichung der Bebauung wird Vorbildwirkung insbesondere für die südlichen Grundstücke haben, wo dem Bauamt schon entsprechende Anfragen zu möglichen Bebauungen vorgelegen haben. Die Anfragen mussten mit ähnlicher Begründung abgewiesen werden.



Überlagerung gezeichneter Lageplan inklusive Hang-Darstellung mit Luftbild

Das Sachgebiet 41, Stadtplanung sieht unüberwindbare Bedenken gegen das Vorhaben und äußert sich in der Stellungnahme vom 10.06.2024 negativ:

Auszug aus der Stellungnahme SG 41:

„(…) Städtebauliche Einschätzung:
Die bereits zum eingereichten Vorhaben aus 2022 getroffene Einschätzung bleibt auch bei der nun 2024 eingereichten Variante bestehen:

„Zur städtebaulichen Einschätzung der Trennung des Vorhabengrundstücks in Innenbereich gem. § 34 BauGB und Außenbereich gem. § 35 BauGB ist folgendes festzustellen:

- *Die östlich der Schlossbergstraße liegende, einreihige Bestandsbebauung bildet gemäß der sog. „Gummibandtheorie“ an der Ostseite der Gebäude den Übergang vom Innenbereich zu Außenbereich,*
- *Neben der o.g. Abgrenzung von Innen- zu Außenbereich entsprechen der prägenden Bestandsbebauung ist hier ebenfalls der im östlichen Grundstücksteil zu liegen kommende Geländeanstieg/ Höhenrücken als prägende Landschaftszäsur und daher baurechtlich trennend zu sehen,*
- *Es müssten darüber hinaus wertvolle, gewachsene Grünstrukturen/ Ortsrandeingrünung entfernt werden. Es würden hier öffentliche und baurechtliche Belange gem. § 35 ABs. 3 BauGB als berührt gesehen werden.*

Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich nach § 35 BauGB.

Gemäß § 35 Abs. 1 BauGB ist im Außenbereich ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es einem der privilegierten Nutzungstatbestände des § 35 Abs. 1 BauGB entspricht. Dies liegt nicht vor, es handelt sich bei dem Bauvorhaben um ein „profanes“ Wohngebäude.

Es kann hier auch keine sog. nachgezogene Privilegierung gemäß § 35 Abs. 1 BauGB erkannt werden. Der familiäre Betrieb unterliegt in seiner Nutzungsart nicht den priviligierten Vorhaben des § 35 ABs. 1 BauGB.“

Der nun eingereichte Gebäudekomplex liegt ebenso wie die zuletzt eingereichte Variante nahezu vollständig im Außenbereich, in der dort bestehenden Randeingrünung und greift in die dort liegende Hangkante ein. Aus städtebaulicher Sicht ist das Vorhaben aus allen genannten Gründen abzulehnen.

Abschließend ist aus städtebaulicher Sicht noch anzumerken, dass das Vorhaben ausschließlich im Rahmen einer Bauleitplanung an diesem Standort umsetzbar wäre. Jedoch gem. § 1 Abs. 3 BauGB das städtebauliche Erfordernis hierzu fehlt.

Zusammenfassung:
Es bestehen aus städtebaulicher Sicht nach Baugesetzbuch nicht überwindbare Bedenken gegen das im Antrag gezeigte Vorhaben. *(…)“*

Das Bauamt kommt abschließend zu dem auf Seite 1 formulierten Beschlussvorschlag.



32662508

5338146

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter





Lageplan 1:500

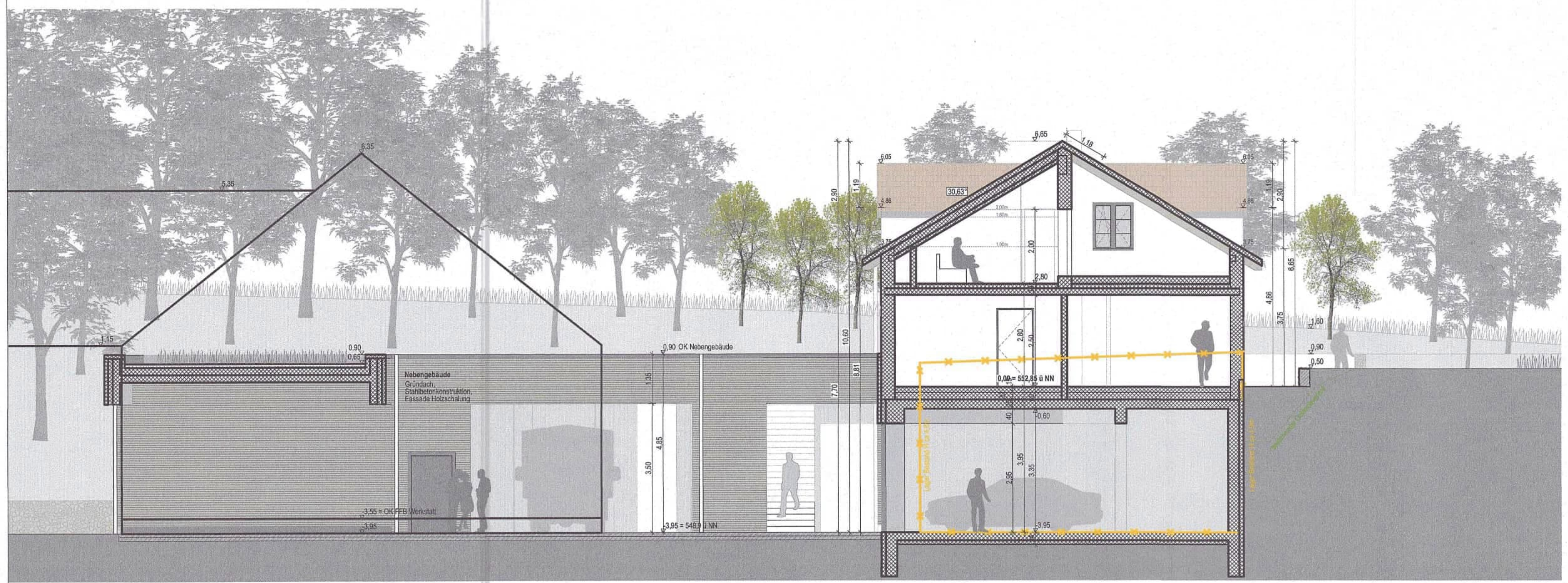
EINGABEPLAN

für den **Neubau eines Austragshauses mit Einliegerwohnung und Nebengebäude** auf dem Gelände einer bestehenden Schreinerei

in Fürstenfeldbruck-Aich, Schloßbergstr.13a, Fl.Nr. 32; März 2024

EINGEGANGEN
12. März 2024
Stadtbauamt Fürstenfeldbruck

Lageplan 1:500
Grundriss Sockelgeschoss mit Nebengebäuden 1:100



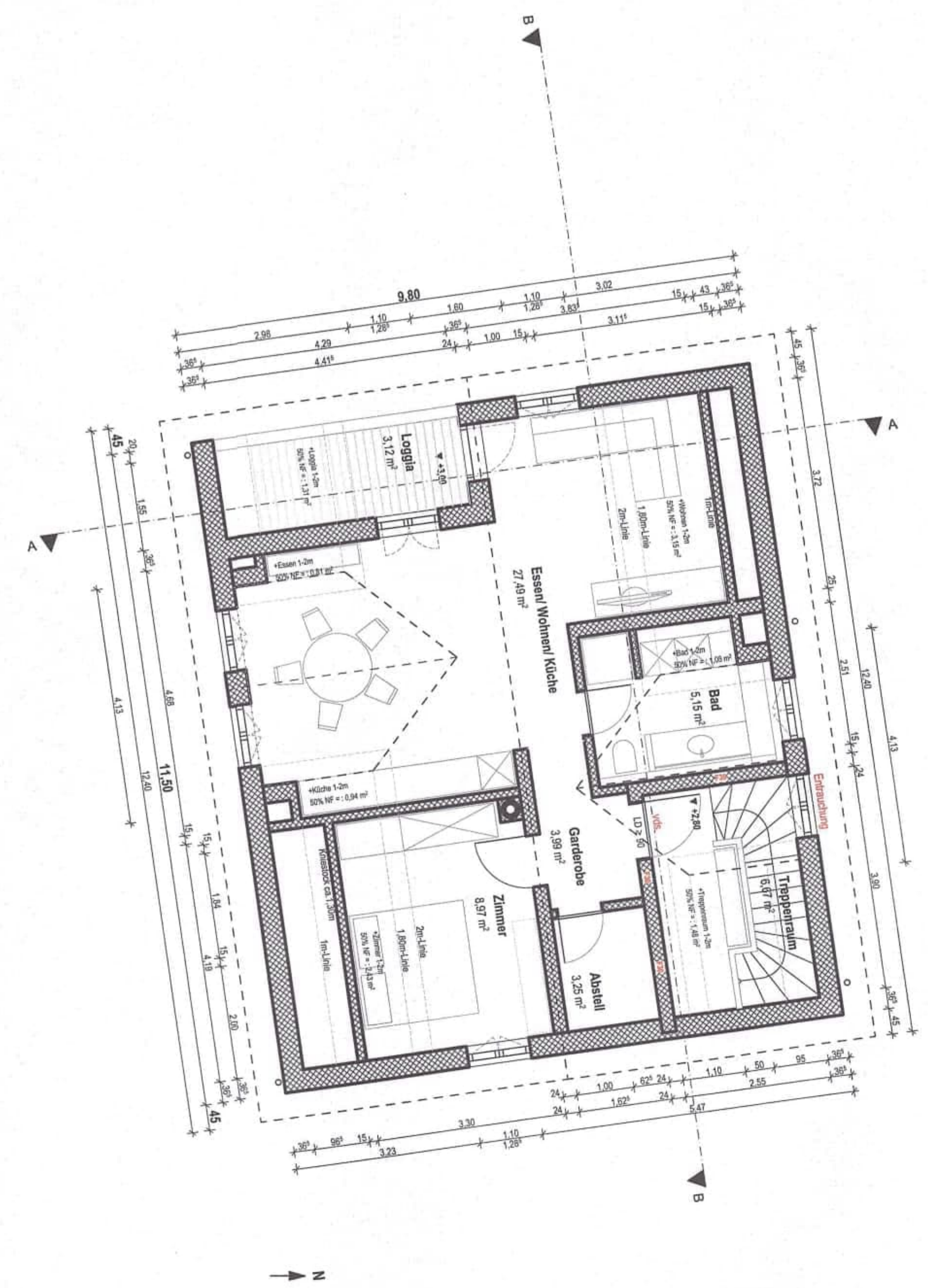
Schnitt AA



Schnitt BB



Erdgeschoss



Dachgeschoss

EINGABEPLAN

für den **Neubau eines Austragshauses mit Einliegerwohnung und Nebengebäude** auf dem Gelände einer bestehenden Schreinerei

in Fürstenfeldbruck-Aich, Schloßbergstr.13a, Fl.Nr. 32; März 2024

Schnitte 1:100
Grundrisse Erdgeschoss+Dachgeschoss 1:100

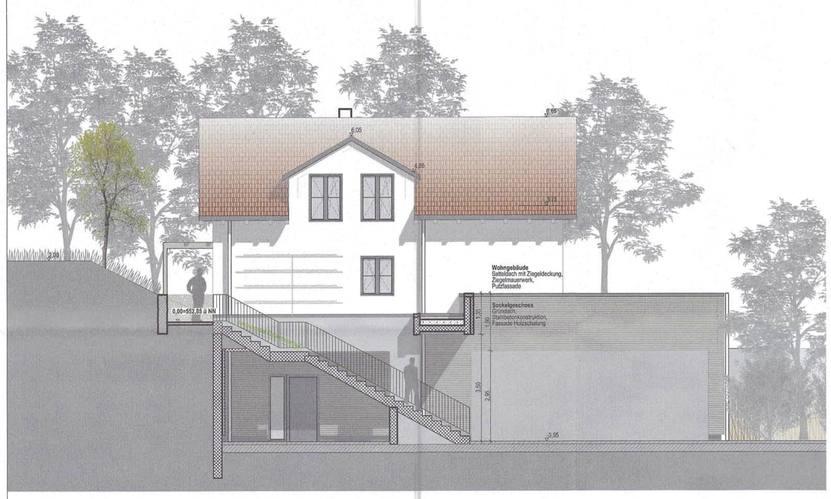
EINGEGANGEN
12. März 2024
Stadtbauamt
Fürstenfeldbruck



Ansicht Süd



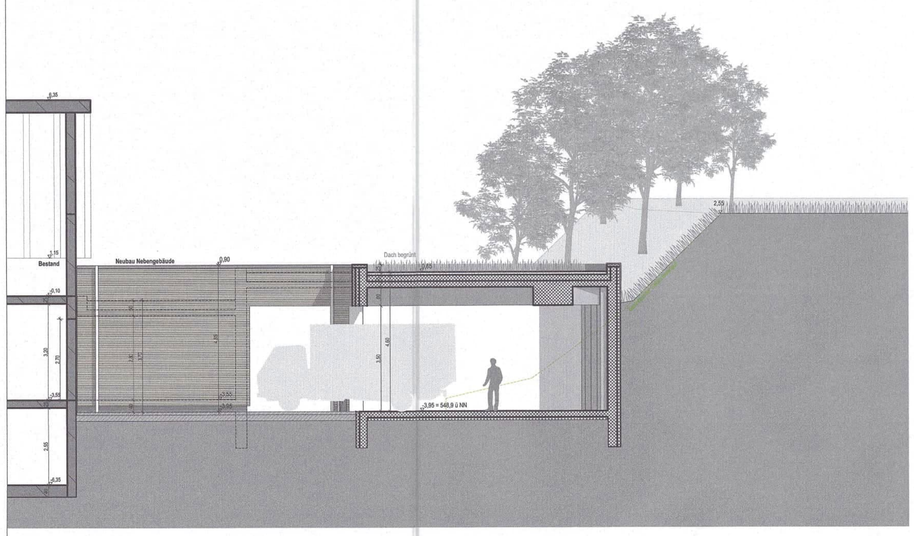
Ansicht Ost



Ansicht Nord



Ansicht West



Ansicht Süd Sockelgeschoss



Ansicht Nord Sockelgeschoss

EINGABEPLAN

für den **Neubau eines Austragshauses mit Einliegerwohnung und Nebengebäude** auf dem Gelände einer bestehenden Schreinerei

in Fürstenfeldbruck-Aich, Schloßbergstr.13a, Fl.Nr. 32; März 2024

Ansichten 1:100

EINGEGANGEN
12. März 2024



1 **Zierkirsche (II)**
Stammumfang ca. 78cm
Kronendurchmesser ca 6m

2 **Kirsche**
Stammumfang ca. 94cm
Kronendurchmesser ca 7-9m

3 **Birke**
Stammumfang ca. 81cm
Kronendurchmesser ca 8-9mm

4 **Spitz-Ahorn (I)**
Stammumfang ca. 64cm
Kronendurchmesser ca 5-6m

5 **Esche**
Stammumfang ca. 114cm
Kronendurchmesser ca 10-11m

6 **Ahorn**
Stammumfang ca. 140cm
Kronendurchmesser ca6-9m

7 **Spitz-Ahorn (I)**
Stammumfang ca. 44cm
Kronendurchmesser ca 9-10,5m

8 **Eiche (I)**
Stammumfang ca. 69cm
Kronendurchmesser ca 7-9m

9 **Esche (I)** (dürr!)
Stammumfang ca.95cm
Kronendurchmesser ca 5-6m

10 Im Bereich der geplanten Nebengebäude befanden sich zum Zeitpunkt des vorangegangenen Bauantrags im Juli 2022 eine große Esche und Tanne. Die Esche war aufgrund von Krankheit, die Tanne wegen der Größe umsturzgefährdet und wurden mit Ende der Vogelschutzfrist Ende 2022 gefällt.

11 **Apfelbaum (Fällung)**
Stammumfang ca. 35cm
Kronendurchmesser ca 3m

12 **Esche (I)**
Stammumfang ca. 95cm
Kronendurchmesser ca 7m

13 **Neupflanzung**
Schließen der Baumreihe durch
Neupflanzung Wuchsklasse 2

14 **Neupflanzung 2x**
Schließen der Baumreihe durch
2x Neupflanzung Wuchsklasse 2

15 **Spitz-Ahorn (I)**
Stammumfang ca. 95cm
Kronendurchmesser ca 9-11m

16 **Spitz-Ahorn (I)**
Stammumfang ca. 95cm
Kronendurchmesser ca 7m

17 **Ahorn**
Stammumfang ca. 95cm
Kronendurchmesser ca 8-10m

18 **Ahorn**
Stammumfang ca. 95cm
Kronendurchmesser ca 8-9m

19 **Spitz-Ahorn (I)**
Stammumfang ca. 95cm
Kronendurchmesser ca 8-10m

20 **Spitz-Ahorn (I)** (Stamm dreigeteilt)
Stammumfang Summe ca. 95cm
Kronendurchmesser Summe ca 11-12m

21 **Spitz-Ahorn (I)** (Stamm dreigeteilt)
Stammumfang Summe ca. 95cm
Kronendurchmesser Summe ca 10m

22 **Spitz-Ahorn (I)**
Stammumfang ca. 95cm
Kronendurchmesser ca 9m

23 **Kastanie**
Stammumfang ca. 300cm
Kronendurchmesser ca 18m

24 **Ahorn**
Stammumfang ca.95cm
Kronendurchmesser ca.7-9m

25 **Ahorn**
Stammumfang ca.95cm
Kronendurchmesser ca.7-9m

26 **Ahorn**
Stammumfang ca.95cm
Kronendurchmesser ca.7-9m

27 **Ahorn**
Stammumfang ca.95cm
Kronendurchmesser ca.7-9m

EINGABEPLAN

für den **Neubau eines Austragshauses mit Einliegerwohnung und Nebengebäude** auf dem Gelände einer bestehenden Schreinerei

in Fürstenfeldbruck-Aich, Schloßbergstr.13a, Fl.Nr. 32; März 2024

Freiflächengestaltungsplan 1:100

EINGEGANGEN 12. März 2024

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Dachau - Außenstelle Fürstenfeldbruck -

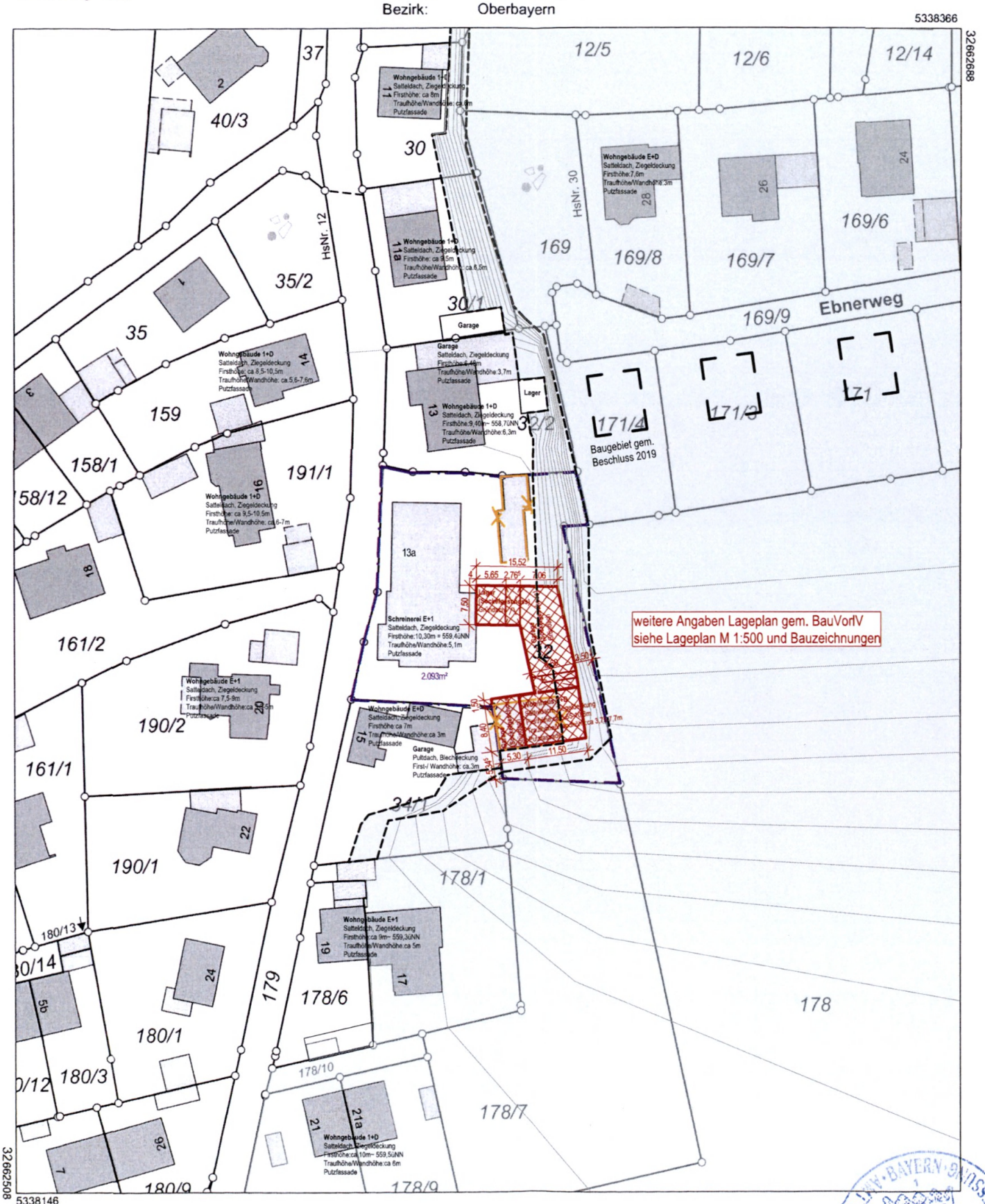
Stockmeierweg 8
82256 Fürstenfeldbruck

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000
zur Bauvorlage nach § 7 Abs. 1 BauVorlV
Erstellt am 24.01.2022

Flurstück: 32
Gemarkung: Aich

Gemeinde: Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck
Landkreis: Fürstenfeldbruck
Bezirk: Oberbayern



Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Geschäftszeichen: Aich

Stempel und Unterschrift der abgebenden Stelle

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 3311/2024

43. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.	Einvernehmensbeteiligung zum Antrag auf Erteilung eines Vorbescheids gemäß § 9 BimSchG			
TOP - Nr.		Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:	Sg 42	Erstelldatum	04.06.2024	
Verfasser	Schlemmer, Stefani	Zuständiges Amt	Amt 4 Amt 3	
Sachgebiet	42 Bauverwaltung	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2. Bgm:		

Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss	Entscheidung	11.07.2024	Ö

Anlagen:	1) Entwässerungsplan 2) Flächengestaltungsplan 3) Lageplan mit Darstellung der Betriebseinheiten 4) Plan 1 – Grundriss Erdgeschoß 5) Plan 2 – Sparren – Dachansicht 6) Plan 3 – Schnitte – Ansichten

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zum Antrag auf Erteilung eines immissionsschutzrechtlichen Vorbescheids wird nicht 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	

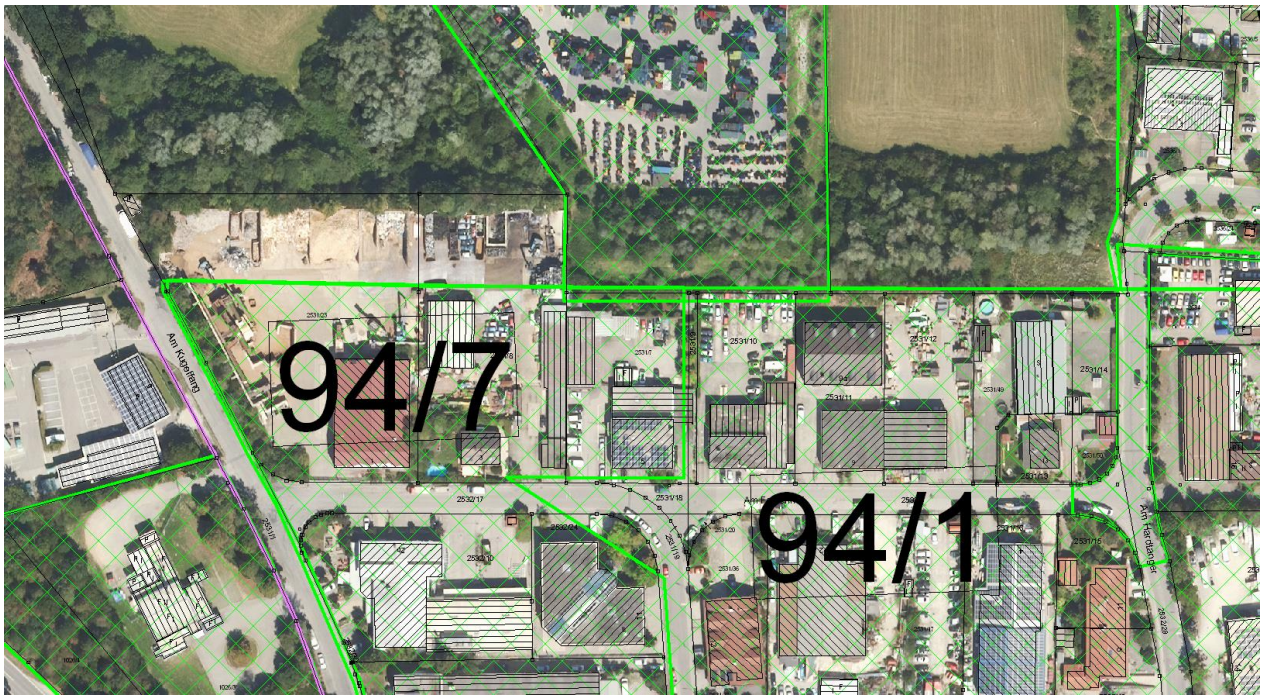
Klimarelevanz					
Umweltauswirkungen					
Finanzielle Auswirkungen					
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung					€
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag					€
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme				€	
Folgekosten				€	

Sachvortrag:

Im Rahmen des immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens wurde vom Landratsamt Fürstenfeldbruck der Antrag auf Erteilung eines Vorbescheids gem. § 9 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zur Klärung einzelner Genehmigungsvoraussetzungen für die wesentliche Änderung der Anlage zur zeitweiligen Lagerung von Eisen- oder Nichteisenschrotten, einschließlich Autowracks, nach § 16 BImSchG durch Erhöhung der Lagerkapazitäten und Errichtung von Lagerhallen auf dem Grundstück Flurnummer 2531/8 und 2531/23 der Gemarkung Fürstenfeldbruck zur Stellungnahme und mit der Frage, ob das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) erteilt wird, übersandt.

Gemäß § 36 BauGB steht der Stadt eine Frist von 2 Monaten zur Bearbeitung des Einvernehmens zu. Fristablauf ist der 29.07.2024.

Das Vorhaben befindet sich teilweise im Umgriff des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 94/7, im Übrigen liegt es im Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB).





Kurzbeschreibung des Vorhabens:

Die Antragstellerin betreibt eine Anlage zur Zwischenlagerung und zur Behandlung von Eisen und Nichteisenschrotten sowie sonstigen Abfällen.

Gemäß der bestandskräftigen Genehmigung ist eine Lagerung von nicht gefährlichen Eisen- und Nichteisenschrotten von 1.125 t und Altfahrzeuge, die weder Flüssigkeiten noch andere gefährliche Bestandteile enthalten von 350 t zulässig.
Die Gesamtlagerungskapazität liegt bei 1.475 t.

- Die Lagermenge von nicht gefährlichen Eisen- und Nichteisenschrotten soll auf 1.600 t erhöht werden.
- Die Lagermenge von Altfahrzeugen, die weder Flüssigkeiten noch andere gefährliche Bestandteile enthalten soll auf 400 t erhöht werden.

Die Gesamtlagerungskapazität soll zukünftig 2.000 t betragen.

Der Antrag wirft baurechtliche- und planungsrechtliche Fragen zur Überdachung der Lagerflächen von Eisen- und Nichteisenschrotten sowie von sonstigen Abfällen einschließlich der Rück- und Seitenwände im Bereich der bisherigen Lagerflächen im Norden sowie im Südwesten der Grundstücke auf.

- Frage 1: Art und Maß der baulichen Nutzung - Grundflächenzahl (GRZ)
  Die GRZ für alle Gebäude einschließlich der beantragten dreiseitig geschlossenen Halle liegt bei 0,40; die GRZ-Gesamt für alle Gebäude einschl. aller befestigter Flächen liegt bei 0,82. Wird im Falle einer Betrachtung der GRZ-Gesamt für die Überschreitung der Grundflächenzahl 0,6 eine Befreiung vom Bebauungsplan Festsetzung Nr. 3 erteilt?

- Frage 2: Überschreitung der Baugrenzen
  Wird für die Überschreitung der Baugrenzen im Norden und Südwesten für die dreiseitig geschlossene Halle eine Befreiung vom Bebauungsplan Festsetzung Nr. 1 bzw. Nr. 5 und Planzeichen „Baugrenze" erteilt?

- Frage 3: Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe
  Wird eine Abweichung bzw. Befreiung für die dreiseitig geschlossene Halle für die Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe von 9,60 m gemäß Bebauungsplan Festsetzung Nr. 7 um 3,70 m auf eine maximale Höhe OK Dach (Pultfirst) von 13,0 m erteilt und dies innerhalb wie außerhalb des gemäßen Bebauungsplans überbaubaren Flächen sowie außerhalb des Bebauungsplans (siehe Frage 2)?

- Frage 4: Dachform und Dachneigung
  Wird eine Abweichung bzw. Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplans „Gestaltung der baulichen Anlage als Satteldach mit 30 Grad Dachneigung, Flach - bzw. Scheddach" für die gewählte Dachform als Pultdach und für die Dachneigungen von rd. 20 bzw. 25 Grad erteilt?

- Frage 5: Grenzbebauung an östlicher Grundstücksgrenze
  Unabhängig des nachbarlichen Einvernehmens - wird der Grenzbebauung durch die Giebelseite der Halle an der östlichen Grundstücksgrenze zur Flurnummer 2531/39 auf einer Länge von ca. 19,0 m zugestimmt bzw. alternativ der Lage der Abstandsflächen auf dem Nachbargrundstück?

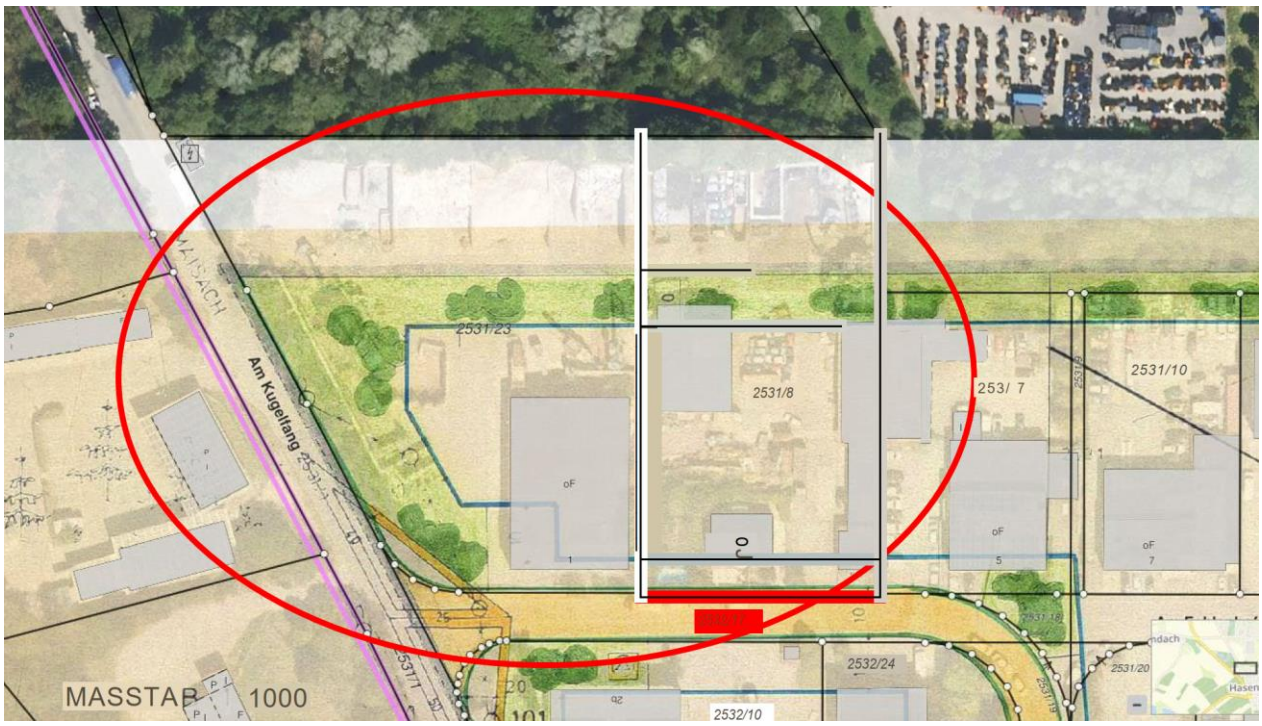
Aus städtebaulicher Sicht bestehen gegen die im Antrag auf Vorbescheid aufgeworfenen Fragen grundlegende Bedenken.

Gegenwärtig liegen ca. drei Viertel des Gewerbebetriebes im Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 94, das nördliche Viertel liegt im sog. Außenbereich gem. § 35 BauGB. Der „Am Fohlenhof“ im Gewerbegebiet Hasenheide über Jahrzehnte gewachsene Betrieb hat sich über die Zeit auf dem gegenständlichen Grundstück über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus auf das gesamte Grundstück ausgedehnt. Die im Bebauungsplan festgesetzte Randeingrünung wurde überbaut und in stark verringerter Form an die nördliche Grundstücksgrenze geschoben. Faktisch liegen die bestehenden Außenlagerflächen im Nordteil des Grundstücks im Außenbereich. Die bestehenden Baukörper (Gewerbehallen) liegen größtenteils noch im festgesetzten Baufenster, überschreiten dies aber bereits auch stellenweise.

Grundsätzlich wird die bereits vorliegende Überschreitung des rechtskräftigen Bebauungsplanes als städtebaulich kritisch gesehen. Es werden bereits die Grundzüge des Bebauungsplanes berührt. Der Bebauungsplan hat eine eindeutige städtebauliche Kante gegenüber dem Außenbereich definiert und eine durchgehende Randeingrünung um das Gewerbegebiet vorgesehen.

Die bereits stattgefundene Entwicklung auf dem Vorhabengrundstück nach Norden wird als städtebauliche Fehlentwicklung gesehen. Die Randeingrünung wurde nicht hergestellt und hat sich in den Außenbereich hinein ausgebreitet. Gemäß § 35 Abs. 1 BauGB ist im Außenbereich ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es einem der privilegierten Nutzungstatbestände des § 35 Abs. 1 BauGB entspricht. Dies liegt nicht vor, es handelt sich sowohl bei den Bestandsanlagen als auch bei den beantragten Nutzungsänderungen und baulichen Anlagen um gewerbliche Anlagen die im Außenbereich nicht privilegiert und nicht zulässig sind.
Es kann hier auch keine sog. nachgezogene Privilegierung gemäß § 35 Abs. 1 BauGB erkannt werden. Der Betrieb unterliegt in seiner Nutzungsart nicht den privilegierten Vorhaben des § 35 Abs. 1 BauGB.

Grundsätzlich wurde mit dieser Entwicklung auch die Gesamtkonzeption des Gewerbegebietes, auch auf Ebene des Flächennutzungsplans, geschwächt. Es ist für das Gewerbegebiet Hasenheide u. a. als Kompensation für die Flächenversiegelungen und die Naturflächenverluste ein „Grünvernetzungssystem“ mit Nord-Süd und Ost-West Grünkorridoren vorgesehen. Der gegenständliche Bebauungsplan Nr. 94 hat dies, wie oben bereits beschrieben, über einen definierten, zusammenhängenden Bauraum und über eine klare nördliche Entwicklungskante mit Randeingrünung beachtet.



Die nördlich davon liegenden Bebauungspläne Nr. 94/3l „Hasenheide Nord - Ost (trinks Süd GmbH)“ und der noch im Verfahren befindliche Bebauungsplan Nr. 94/3l-1 „Südl. Fraunhoferstraße-Ost“ setzen die Ost-West-Grünvernetzung über Grünfestsetzungen fest.

Das beantragte Vorhaben würde die oben beschriebene städtebauliche Fehlentwicklung in allen Belangen weiter verfestigen. Die bisher im faktischen Außenbereich liegenden Lagerflächen sollen nun mit einer großflächigen, bis zu 13,0 m hohen Gewerbehalle überdacht werden.

Die gestellten Fragen Nr. 1 bis Nr. 5 in Bezug auf Überschreitung der GRZ, der Baugrenzen, der Gebäudehöhen, der Dachform und der Grenzbebauung werden in Gesamtschau alle abgelehnt, da sie die o. g. städtebauliche Verfestigung im Außenbereich stützen würden bzw. die Grundzüge des rechtskräftigen Bebauungsplanes überschreiten.
Der bisherige Genehmigungsumfang wird städtebaulich respektiert, weitere Veränderungen außerhalb der hierfür im Bebauungsplan festgesetzten Flächen abgelehnt, so dass aus Sicht der Verwaltung das Einvernehmen versagt werden muss.

Des Weiteren besteht die Problematik der Entwässerung:

Derzeit werden die Abfälle in offenen Boxen gelagert und haben keinerlei Schutz gegen Niederschläge. Das zurzeit laufende wasserrechtliche Verfahren sieht eine Entwässerung der Läger als Indirekteinleitung in den öffentlichen Kanal vor. Die Gesamtfläche der zur Entwässerung der Läger beträgt gemäß Antrag 5.030 qm. Die geplanten Hallen verringern die zu entwässerten Fläche auf 1.510 qm. Dies führt laut Antragstellerin zu einer Entlastung des öffentlichen Schmutzwasserkanals und der Kläranlage um 70 %.

Hier liegt weiterhin die Problematik, dass dem aktuellen Antrag erneut kein genehmigungsfähiges Entwässerungskonzept beigelegt wurde.

Für die Erteilung des Einvernehmens werden zunächst Unterlagen über ein genehmigungsfähiges Entwässerungskonzept (bestehend aus Schmutzwasseranteil und Niederschlagswasseranteil) benötigt.

- Zum Schmutzwasser besteht ein Vertrag mit der Stadt - dieser bestehende Einleitungsvertrag müsste zunächst an die Antragssituation angepasst werden.

- Zum Niederschlagswasser liegen bisher keine genehmigungsfähigen Unterlagen vor, obwohl diese seit mehreren Jahren immer wieder bei der Antragstellerin angefordert werden. Die Antragstellerin kam dieser Forderung bisher nicht nach.

Da die abwassertechnische Erschließung nicht gesichert ist, muss das Einvernehmen auch deshalb versagt werden.

Die Verwaltung kommt daher zu dem auf Seite 1 formulierten Beschlussvorschlag.

Aufgefülltes Gelände

Kies Boden

TS

K2=1500 m²

K5=840 m²

K1=1180 m²

A3=900 m²

K4=760 m²

A6=1140 m²

C11=330 m²
Bestand Rigole

K7=650 m²

A10=860 m²

K8=100 m²

C12=357 m²
bestehende Entwässerung

C9=408 m²
bestehende Entwässerung

SW1
DH 523.08
SH 521.03
t 2.05

SW2
DH 522.86
SH 520.87
t 1.99

SW3
DH 523.06
SH 520.93
t 2.15

SW4
DH 522.90
SH 520.81
t 2.09

SW5
DH 523.00
SH 520.88
t 2.12

SW6
DH 523.05
SH 520.70
t 2.35

SW7
DH 522.84
SH 520.65
t 2.19

SW8
DH 522.80
SH 520.59
t 2.22

SW9
DH 522.65
SH 520.54
t 2.11

SW10
DH 522.50
SH 520.49
t 2.01

SW11
DH 522.50
SH 520.48
t 2.02

SF1
DH 522.90
SH 520.80
t 2.10

SF2
DH 523.08
SH 520.72
t 2.36

SF3
DH 522.90
SH 520.73
t 2.17

SF4
DH 522.81
SH 520.57
t 2.24

SS01
DH 522.60
SH 519.90
t 2.90
KE 521.25 -> SF01

SS02
DH 522.78
SH 520.20
t 2.55
KA 521.28 -> R01

R01
DH 522.60
SH 520.90
t 1.90
KE 521.20 -> SS02

NG15_1
DH 523.07
SH 520.71
t 2.36

NG15_2
DH 522.90
SH 520.73
t 2.17

NG15_3
DH 522.84
SH 520.56
t 2.28

Koaleszenzabscheider NS 100 erneuern / sanieren

Schlammfang 1500l

Schlammfang DN 2000

Schlammfang Ø 3000

Sedisubstrator XL 12+12
2x Sedimentationsstrecke DN600 12m

Rohr-Rigole A
Länge = 17,5 m
Breite = 4,0 m
Höhe = 4,5 m
2xSickerrohr DN 200

Rohr-Rigole B
Länge = 18,0m
Breite = 1,00m
Höhe = 1,50m
1xSickerrohr DN 200

Reinigungsschacht
REHAU - RAUSIKKO
HydroClean

Probeentnahmeschacht

Drosselschacht

Verdeckter Schacht
VerdeckterSchacht
DH 522.35
SH 520.18
t 2.18

Anschluß
DH 522.50
SH 520.45
t 2.05

FMK2960
DH 522.69
SH 520.68
t 2.01

FMK2965
DH 522.79
SH 520.47
t 2.32

FMK2970
DH 522.79
SH 520.41
t 2.38

FMK2975
DH 522.56
SH 520.32
t 2.24

STZ DN 300 35.49m 0.45% -> SS02

SS01 <- STZ DN 300 18.74m 0.32%

<- STZ DN 300 18.61m 0.32%

STZ DN 300 23.65m 0.30% ->

STZ DN 300 24.90m 0.32% ->

STZ DN 400 14.12m 0.35% ->

STZ DN 300 31.33m 0.22% ->

<- STZ DN 500 16.60m 0.38%

<- STZ DN 300 15.86m 0.34% ->

DN 500 60.35m 0.35% ->

DN 600 32.49m 0.19% ->

DN 600 37.84m 0.24% ->

DN 600 45.92m 0.30% ->

Am Kugelfang

Am Fohlenhof

Grünstreifen

Grünstreifen mit Baumbestand

Wandhöhe 4.0 m

Garten

Anwesen

Garagen

Halle

Waage

Asphaltfläche

Schieber

Gehweg

ACO-Drain-Rinne

Pflaster

2531/7

2532/17

2531/1

2b

1

3

5

199

Legende:

- Flächen befestigt (Anschluss Sedisubstrator)
- Flächen befestigt (Anschluss Schmutzwasserkanal)
- Grünfläche Bestand
- Gebäude
- Waage
- Grundstücksgrenzen
- 512.14 Bestandshöhen in [m über NN]
- 512.14 Planungshöhen in [m über NN]
- 2.5% geplantes Gefälle in %
- Schmutzwasserkanal
- Einlauf mit Schlammfang
- Regenwasserkanal
- Straßeneinlauf mit Anschlußleitung DN 150
- Rohr-Rigole mit 1x Sickerrohr
- Rohr-Rigole Bestand

Der Abstich der Randeinfassungen beträgt mindestens 3 cm. Übergänge der Bodenbeläge werden mit dauerhaft elastischen Fugen ausgebildet.

Die Ausführung des Entwässerungskonzepts entspricht dem Kundenwunsch und nicht den Handlungsempfehlungen des ausführenden Ingenieurbüros.

Tektur zur Einleitung in den öffentlichen Schmutzwasserkanal der großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck

Bauherr:

EISEN RUDI Ihr Recycling-Spezialist Schmid oHG

Projekt:

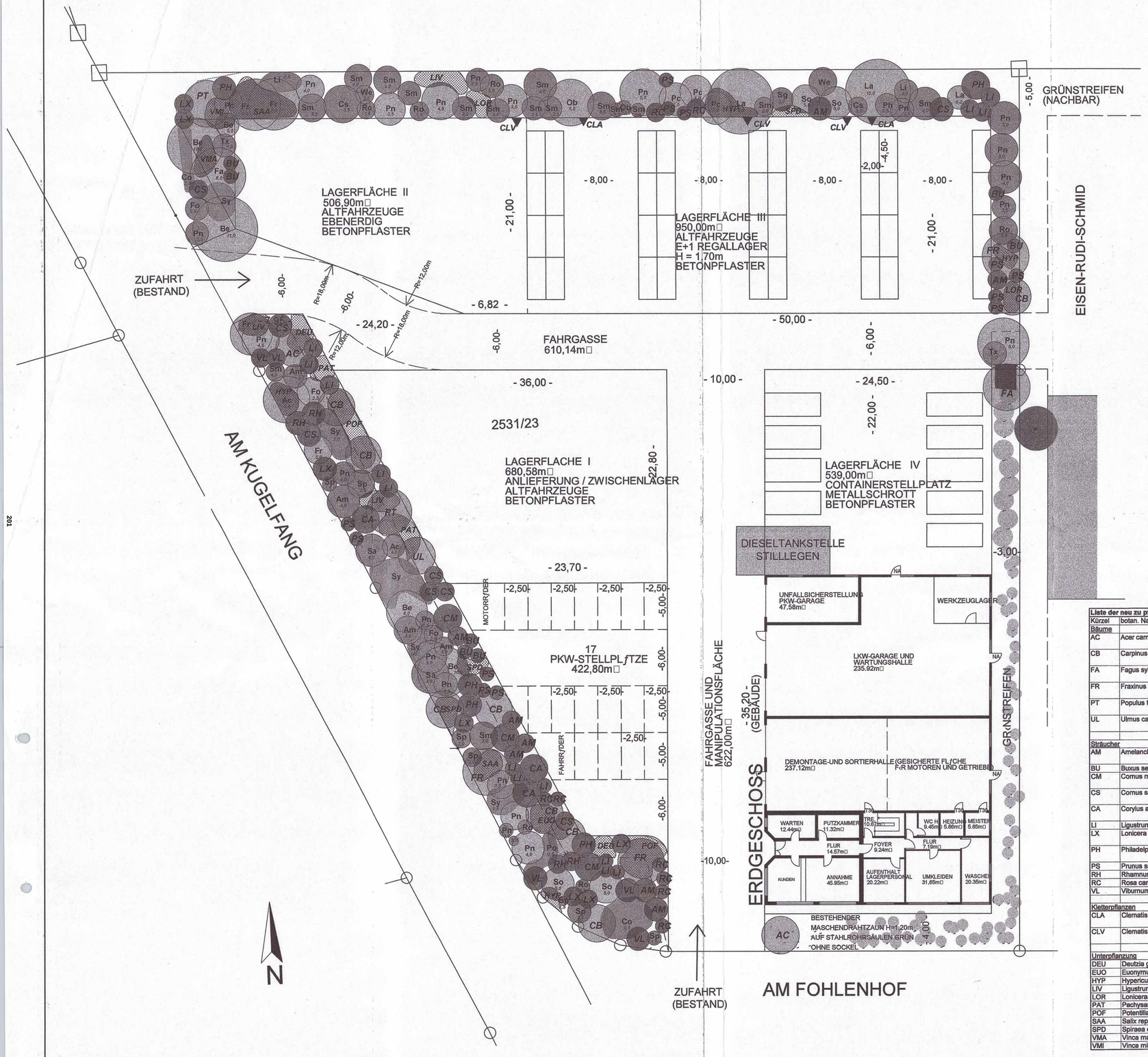
Erneuerung der Regenwasserbeseitigung

Darstellung:	Lageplan	Plan Nr. 110	Anlagen-Nr. LP
Maßstab:	M = 1 : 250	bearbeitet:	25.10.2022 J. Lais
		1. Änderung:	
		2. Änderung:	

Planung:
INGENIEURBÜRO LAIS PartG m b B
BERATENDE INGENIEURE BAUINGENIEURE
Telefon 08202 72 82 82 0
Telefax 08202 72 82 82 9
eMail info@ib-lais.de
Internet www.ib-lais.de
Tiefbau
Verkehrsanlagen
Wasserwirtschaft
Projektmanagement
Hauptstraße 2 82293 Mittelstetten

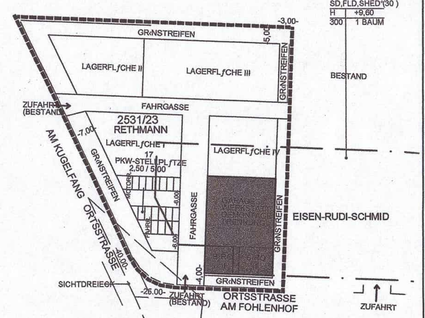
Ingenieurbüro Lais PartG mbB - Beratende Ingenieure - Bauingenieure

FREISTAAT BAYERN



LEGENDE:

- Be — BESTEHENDER SOLITÄRBAUM
- Sa — BESTEHENDER STRAUCH
- Co — BESTEHENDE FLÄCHENPFLANZUNG
- AC — GEPLANTER SOLITÄRBAUM
- CA — GEPLANTER STRAUCH
- SAA — GEPLANTE FLÄCHENPFLANZUNG
- CLA — GEPLANTE KLETTERPFLANZE



Geprüft nach Art. 73 BayBO
Genehmigt mit Bescheid der
Stadt Fürstenfeldbruck
BV.-Nr. 18-2004-86-2
Stadt Fürstenfeldbruck
Fürstenfeldbruck, 25. Okt. 2007
i.A.

Liste der neu zu pflanzenden Gehölze:				
Kürzel	botan. Name	dt. Name	Qualifikation	Stückzahl
Bäume				
AC	Acer campestre	Feld-Ahorn	H, 3xv, ew. mDb, StU 14-16	2
CB	Carpinus betulus	Hainbuche	H, 3xv, ew. mDb, StU 14-16	8
FA	Fagus sylvatica	Rot-Buche	H, 3xv, ew. mDb, StU 14-16	1
FR	Fraxinus excelsior	Esche	H, 3xv, ew. mDb, StU 14-16	3
PT	Populus tremula	Zitter-Pappel	StB, 3xv, ew. mDb, StU 14-16	2
UL	Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme	H, 3xv, ew. mDb, StU 14-16	1
Sträucher				
AM	Amelanchier ovalis	Felsenbirne	mB, mehrtr., 100-125 h	8
BU	Buxus sempervirens	Buchs	3xv, mB, 40-50 h	7
CM	Cornus mas	Kornelkirsche	Sol, 3xv, mB, 100-125 h	3
CS	Cornus sanguinea	Blut-Hartriegel	vStr, 5 Tr, 100-150 h	8
CA	Corylus avellana	Haselnuß	Sol, 3xv, mB, 125-150 h	3
LI	Ligustrum vulgare	Rainweide	vStr, Cont, 60-100 h	14
LX	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	vStr, 5 Tr, 100-150 h	8
PH	Philadelphus coronarius	Europ. Pfeifenstrauch	Sol, 3xv, mB, 125-150 h	5
PS	Prunus spinosa	Schlehe	vStr, Cont, 60-100 h	11
RH	Rhamnus catharticus	Echter Kreuzdorn	vStr, Cont, 60-100 h	4
RC	Rosa canina	Hecken-Rose	vStr, 4 Tr	8
VL	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	vStr, Cont, 60-100 h	5
Kletterpflanzen				
CLA	Clematis montana 'Grandiflora'	Berg-Waldrebe	Sol, 3xv, Cont, 100-150 h	2
CLV	Clematis vitalba	Gewöhnl. Waldrebe	Sol, 3xv, Cont, 100-150 h	3
Unterpflanzung				
DEU	Deutzia gracilis	Maibluмenstrauch	vStr, Cont, 20-30 h	50
EUO	Euonymus fortunei radicans	Immergr. Kriechspindel	Cont, 20-30 h	45
HYP	Hypericum calycinum	Johanniskraut	mTb, 20-30 h	175
LIV	Ligustrum vulgare 'Lodense'	Zwerg-Liguster	vStr, 5 Tr, 30-40 h	140
LOR	Lonicera japonica repens	Kriech. Heckenkirsche	mTb, 30-40 h	30
PAT	Pachysandra terminalis	Dickmännchen	mTb, 3-4 Tr	190
POF	Potentilla fruticosa 'Farreri'	Fingerstrauch	vStr, Cont, 30-40 h	140
SAA	Salix repens argentea	Sand-Weide	vStr, Cont, 40-60 h	110
SPD	Spiraea decumbens	Weiße Polster-Spiere	mTb, 15-20 h	150
VMA	Vinca major	Großblättr. Immergrün	mTb	45
VMI	Vinca minor	Immergrün	mTb, 5-7 Tr	120

2 FERTIGUNG

MASSSTAB 1:200

FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN

EINGEGANGEN
30. Aug. 2007
Stadtbauamt Fürstenfeldbruck

BAUVORHABEN: NUTZUNGSÄNDERUNG VON MÜLLENTSORGUNG ZU METALLENTSORGUNG

KREIS: FÜRSTENFELDBRUCK
GEMEINDE: FÜRSTENFELDBRUCK
STRASSE: AM FOHLENHOF1
FLUR NR.: 2531/23
GEMARKUNG: FÜRSTENFELDBRUCK

GRUNDEIGENTÜMER:
RETHMANN GmbH&Co
VERWALTUNGS- UND
BETEILIGUNGS-KG
WERNER STRASSE 95
59379 SELM

BAUHERR:
EISEN-RUDI SCHMID oHG
AUTOVERWERTUNG -
ABSCHLEPPDIENST
AM FOHLENHOF 3
82256 FÜRSTENFELDBRUCK

ZUR KENNTNIS GENOMMEN UND ZUGESTIMMT:

NACHBARN:

FLUR-NR.: 2531
FREISTAAT BAYERN
VERTRETER: BEZIRKSFINANZDIREKTION
ALEXANDRASTRASSE 3
80538 MÜNCHEN

FLUR-NR.: 2531 / 8
EISEN-RUDI oHG
AUTOVERWERTUNG-ABSCHLEPPDIENST
AM FOHLENHOF3
82256 FÜRSTENFELDBRUCK

PLANUNG:
HEINTZ LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
SCHILLERSTRASSE 38 * 82223 EICHENAU
Tel. (08141) 538 058 * Fax. (08141) 538 962
heintz_landarc@web.de * www.heintz-landarc.de

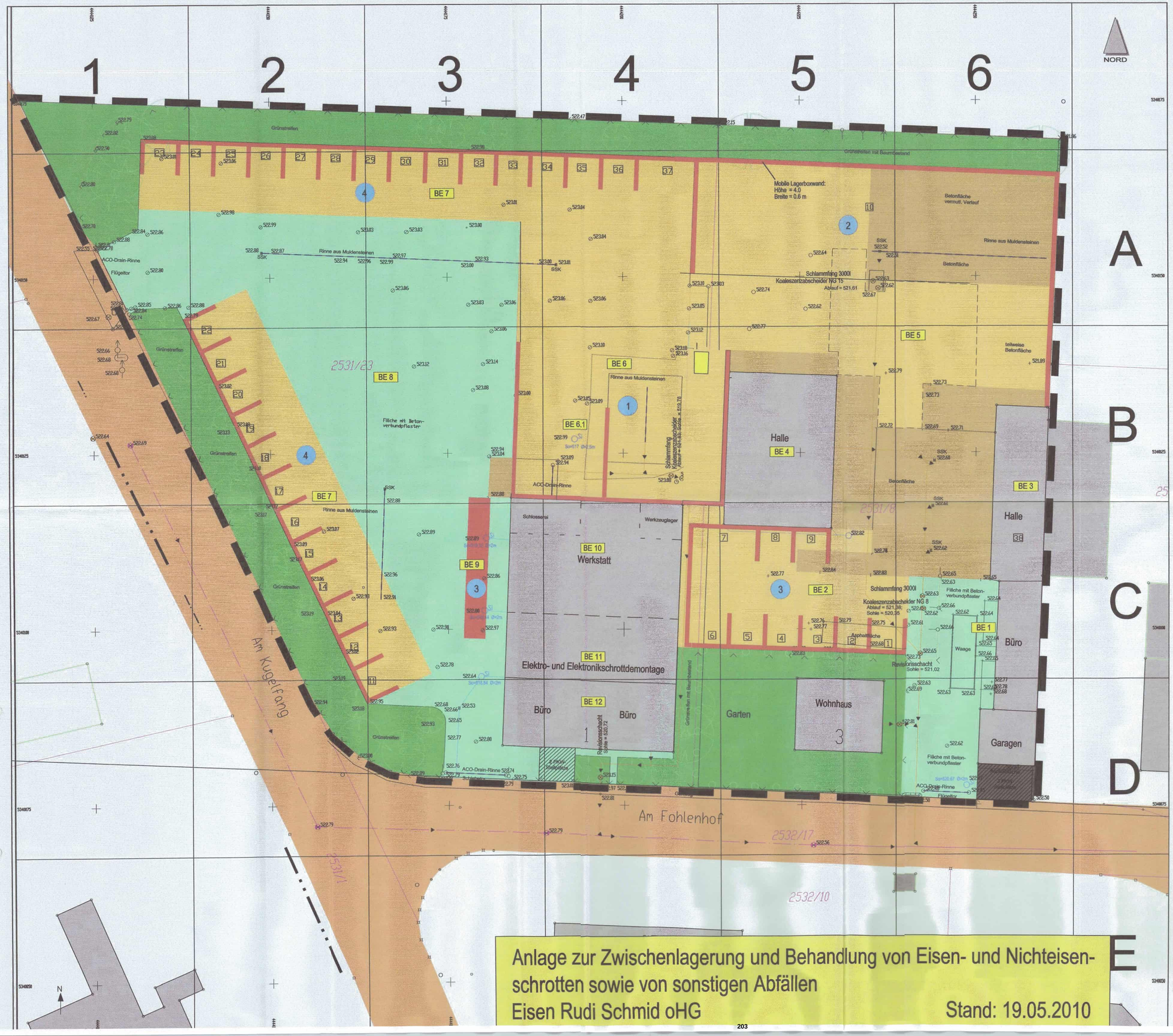
PLAN NR. 702 - G.01

29.08.2007

TOP 6

201

202



Anlage zur Zwischenlagerung und Behandlung von Eisen- und Nichteisenschrotten sowie von sonstigen Abfällen Eisen Rudi Schmid oHG

Stand: 19.05.2010

Zeichenerklärung Planung (Ingenieurbüro Dr.-Ing. Uwe Görisch GmbH)

	Grenze des Plangebietes
	Oberflächenbefestigung: Beton (Bestand)
	Oberflächenbefestigung: Beton, geplant
	Bauten, geplant
	Gebäude (Bestand)
	Oberflächenbefestigung: Betonverbundspflaster (Bestand)
	Oberflächenbefestigung: Asphalt (Bestand)
1	Phase 1 bis 4 der baulichen Realisierung
	Öffentliche Verkehrsfläche
	PKW-Stellplätze
	Grünfläche
	Rückbau

Betriebseinheiten

BE	Bezeichnung
1	Büro / Waage
2	Metalllager
3	Metallannahme und Verwiegung
4	Fahrzeug-Trockenlegung
5	Eisenschrottlager / Sortierplatz
6	Lagerfläche für Abfälle
6.1	Mobile Zerkleinerungsanlage (z.B. Altholz, gemischte Bau- und Abbruchabfälle, leichter Mischschrott)
7	Zwischenlager Nichteisenschrotte
8	Lager für trockengelegte Fahrzeuge
9	Waage (geplant)
10	Werkstatt
11	Elektro- und Elektronikschrottdemontage
12	Büro / Sozialgebäude

Boxenbelegung / Lagertonnage

...							
1	Kupferblech	17 t	14	Eisen	14 t	27	Altholz A I 8 t
2	Kupferblech	17 t	15	Eisen	14 t	28	Altholz A I 8 t
3	Kupferblech	17 t	16	Eisen	14 t	29	Altholz A I 8 t
4	Kupferblech	17 t	17	Altholz A I	8 t	30	Eisen 14 t
5	Kupferblech	17 t	18	Altholz A I	8 t	31	Eisen 14 t
6	Kupferblech	17 t	19	Altholz A I	8 t	32	Eisen 14 t
7	Aluminium	34 t	20	Altholz A I	8 t	33	Eisen 14 t
8	V2A	17 t	21	Altholz A I	8 t	34	Eisen 14 t
9	Messing	17 t	22	Altholz A I	8 t	35	Eisen 14 t
10	Eisen	980 t	23	Papier, Pappe, Kartonage	7 t	36	Eisen 14 t
11	Eisen	14 t	24	Kunststoff	3 t	37	Eisen 25 t
12	Eisen	14 t	25	Baum- und Strauchschnitt	10 t	38	Blei / Zink 25 t
13	Eisen	14 t	26	Altholz A I	8 t		

Projekt

Anlage zur Zwischenlagerung und Behandlung von Eisen- und Nichteisenschrotten sowie von sonstigen Abfällen
Eisen Rudi Schmid oHG

Stand: 19.05.2010

Standort
Fürstenfeldbruck
Am Fohlenhof 1-3

Auftrag
Firma
Eisen Rudi Schmid oHG
Am Fohlenhof 1-3
82256 Fürstenfeldbruck

Antragsteller
Firma
Eisen Rudi Schmid oHG
Am Fohlenhof 1-3
82256 Fürstenfeldbruck

Planart	Datum	Bearbeiter
Lageplan	1. Fertigung	
Planbezeichnung	09.04.2010	re
Eisen-Rudi 20100507	Änderung	
Projektleiter	19.05.2010	re
Reis		
Maßstab		
1: 250		
Plangröße		
872/593		
Plangrundlage		
Ingenieurbüro für Bauwesen Mühlegg & Weisskopf GmbH Biessenhofen		

	Datum	Unterschrift
Bauherr:		
Planer:		

Planung

DR.-ING. UWE GÖRISCH GMBH
Ingenieurbüro für Abfallwirtschaft Steine und Erden Erneuerbare Energien
Am Hegewald 4
D-76227 Karlsruhe
Tel. +49(0)721/41479 + 945490
Fax +49(0)721/41453
e-mail: dr.goerisch@t-online.de
http://www.goerisch.de

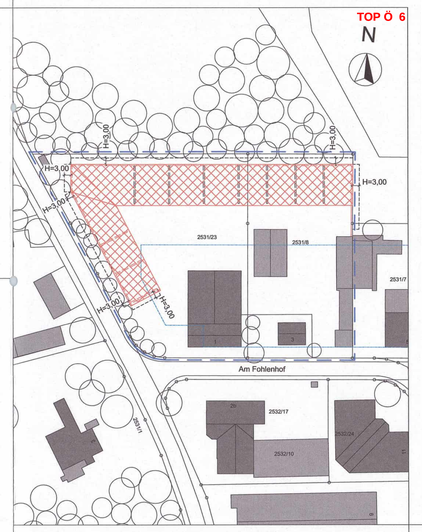
Projektzeichnung
Diese Zeichnung mit allen Anlagen bleibt unser Eigentum und darf weder vervielfältigt noch dritten Personen insbesondere Wettbewerbern mitgeteilt oder zur Einsicht überlassen werden. Wir verweisen auf das Gesetz über Urheberrechte.

Project Drawing
This drawing is copyright. Apart from any fair dealings for the purpose of private study, research, criticism or review as permitted under the Copyright Act, no part may be reproduced, stored in a retrieval system, or transmitted, in any form or any means, photocopying, recording or otherwise without prior written permission. Inquiries to be made to the owner.

Dessin d'un projet
Ce projet ainsi que ses descriptifs sont notre entière propriété et ne peuvent en aucun cas être ni polycopier ni montrer à une tierce personne surtout s'il s'agit d'un concurrent afin d'en

TOP Ö 6

N



Lageplan M 1:1000

Legende

- Grundstück
- Baugrenze gem. BPlan 1972
- Neubau
- Bebauung Bestand
- Abstandsflächen

N

Grünstreifen

Grünstreifen mit Baumbestand

Wasserdichter Belag

Lagerplätze von Eisen- & Nichteisenschrotten sowie von sonstigen Abfällen

Trennwände Bestand Lego-FT-Betonbausteine

Außenwände neu StB

Außenwand neu Lego-FT-Betonbausteine

Trennwände neu Lego-FT-Betonbausteine

Lagerplatz für Autoreifen etc.

Halle

Werkstatt

Büro

Waage

Wohnhaus

Garagen

Pflasterbelag

Grünfläche / Garten

Parkplätze

2531/23

2531/8

2531/7

2531/1

2532/17

2532/24

2532/10

Am Fohlenhof

205

Antrag auf Vorbescheid im Zuge des Antrages nach § 9 des BImSchG

Plan 1

2 Ausfertigung

Bauvorhaben:
Dreiseitig geschlossene Halle für Lagerplätze von Eisen- und Nichteisenschrotten sowie von sonstigen Abfällen

Bauherr:
Firma Eisen Rudi - Schmid oHG
Am Fohlenhof 1-3
82256 Fürstenfeldbruck

Planverfasser:
Architekt Thomas Wild

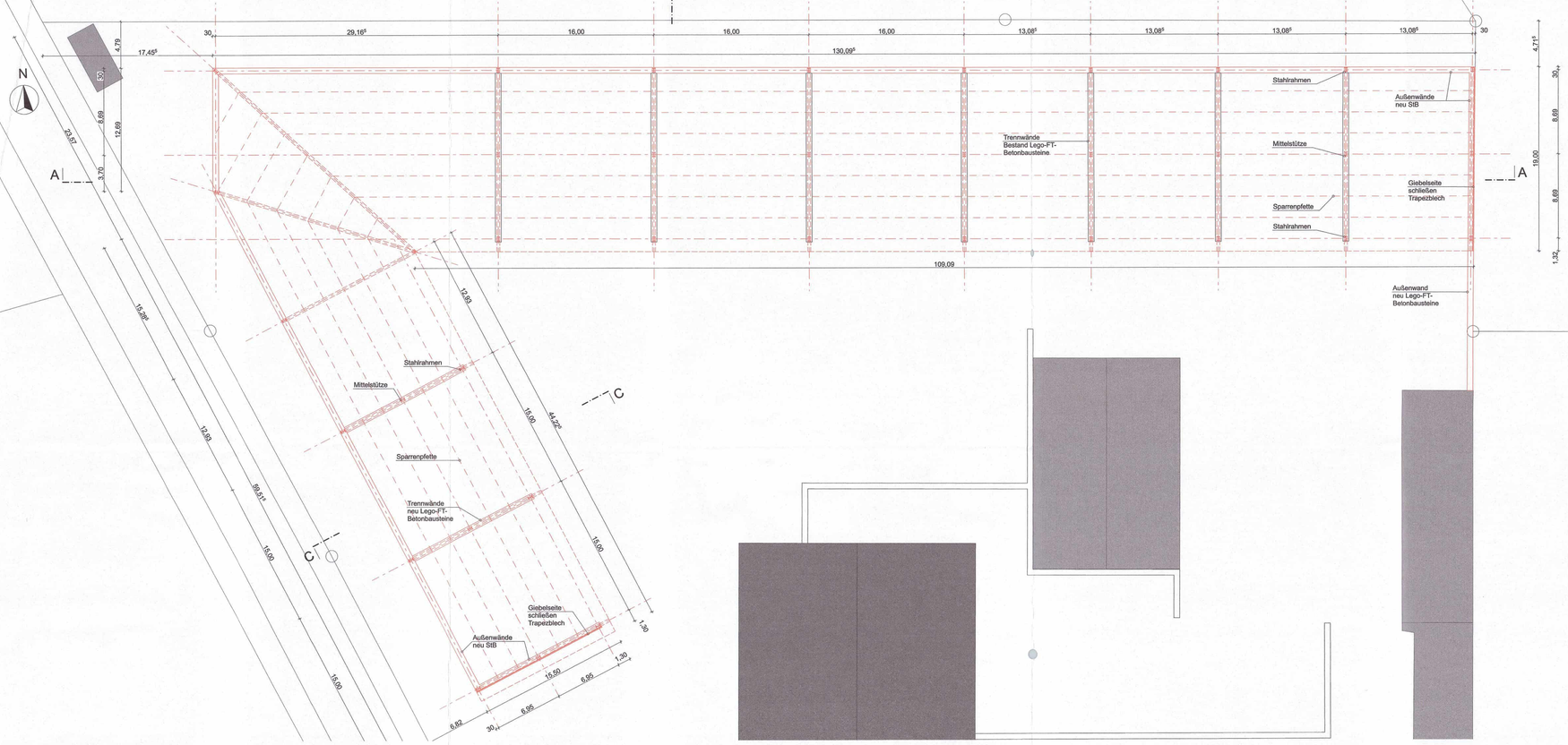
Dipl.-Ing. Univ. Architekt und Stadtplaner
Energieberater Bafa / ByAK
Sachverständiger für Immobilienbewertung (IfS)

Bahnhofstraße 58a
82269 Geltendorf
Tel. +49 (0)175 / 96 95 66 5
E. thomas.wild.architekt@web.de

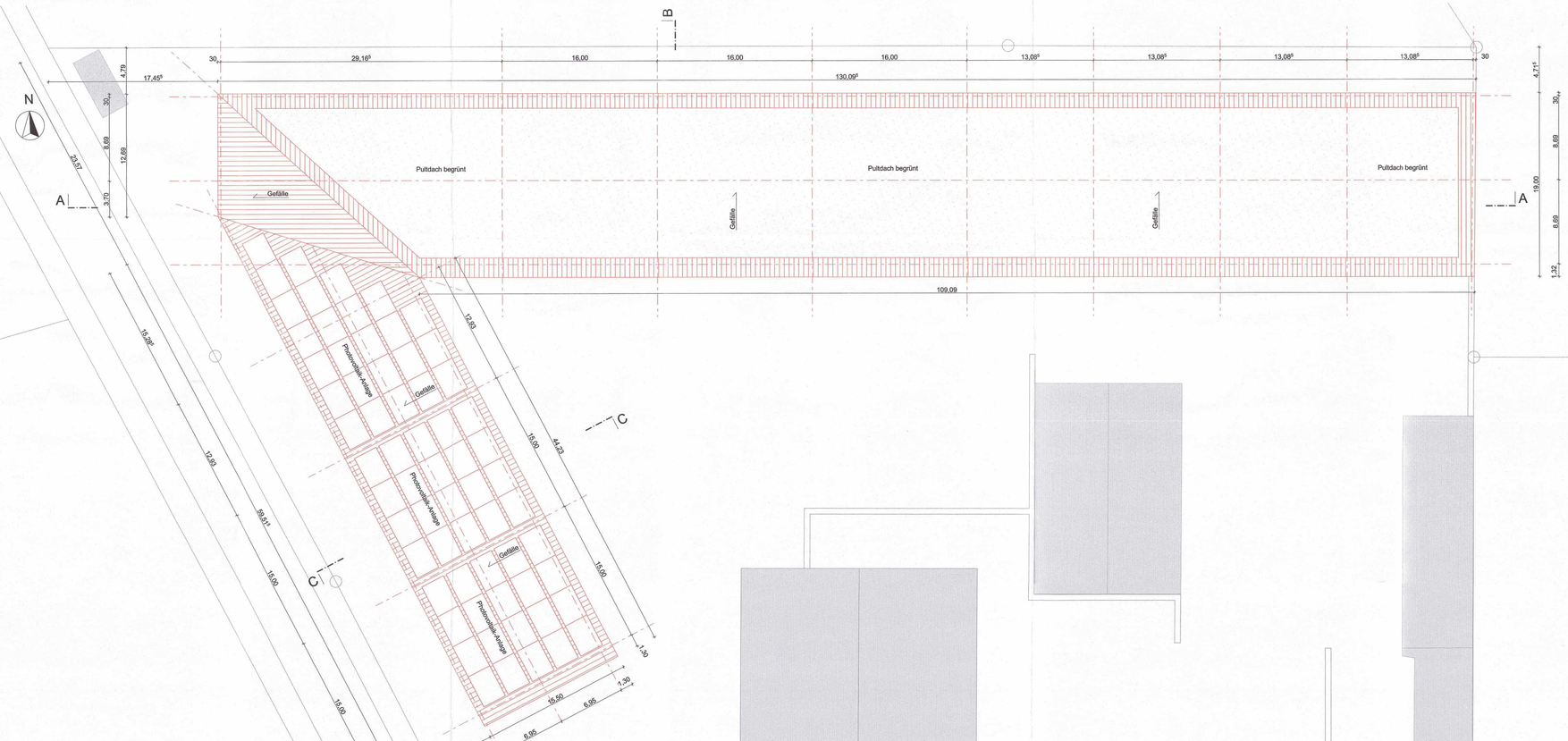
WILD
tw-architekt.de

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS
ARCHITEKT
163 264

Planinhalt	Maßstab
Grundrisse Erdgeschoss Lageplan	1:200, 1:1000
	Plandatum 31.10.2022



Sparrenplan



Dachaufsicht

Antrag auf Vorbescheid im Zuge des Antrages nach § 9 des BImSchG

Plan 2

3...Ausfertigung

Bauvorhaben:
Dreiseitig geschlossene Halle für Lagerplätze von Eisen- und Nichteisenschrotten sowie von sonstigen Abfällen

Bauherr:
Firma Eisen Rudi - Schmid oHG
Am Fohlenhof 1-3
82256 Fürstenfeldbruck

Planverfasser:
Architekt Thomas Wild

Dipl.-Ing. Univ. Architekt und Stadtplaner
Energieberater Bafa / ByAK
Sachverständiger für Immobilienbewertung (IfS)

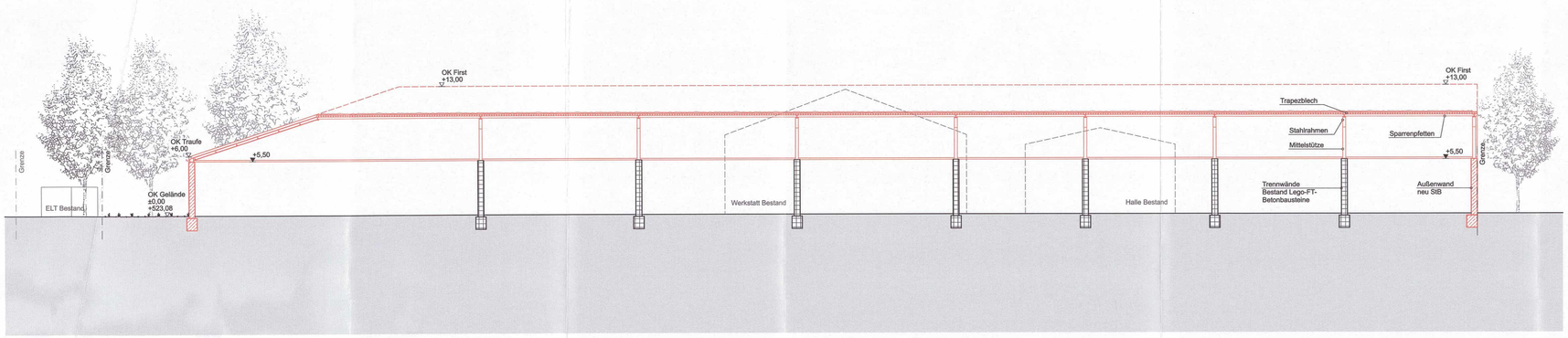
Bahnhofstraße 58a
82269 Geltendorf
Tel. +49 (0)175 / 96 95 66 5
E. thomas.wild.architekt@web.de

WILD
tw-architekt.de

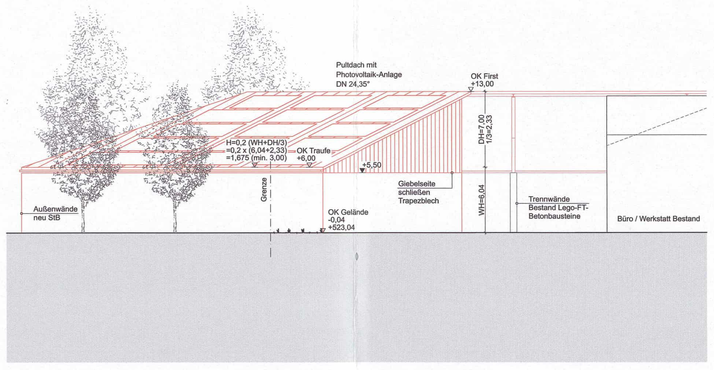
Planinhalt
Grundrisse
Sparrenplan, Dachaufsicht

Maßstab
1:200

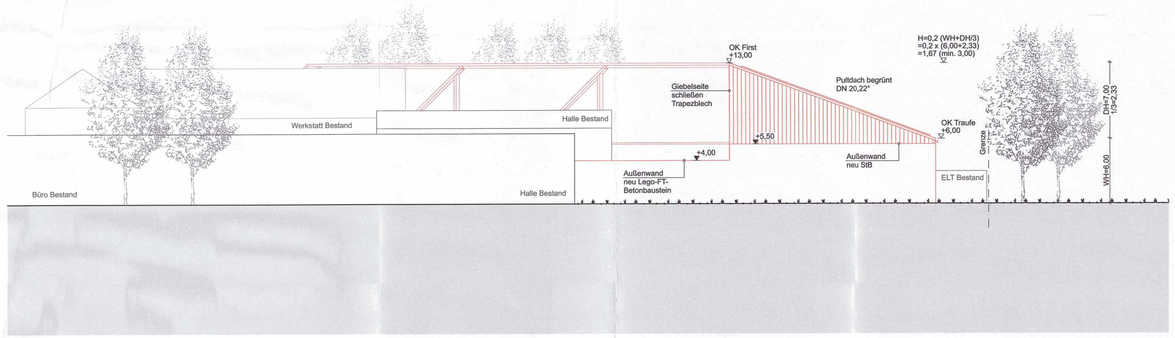
Plandatum
31.10.2022



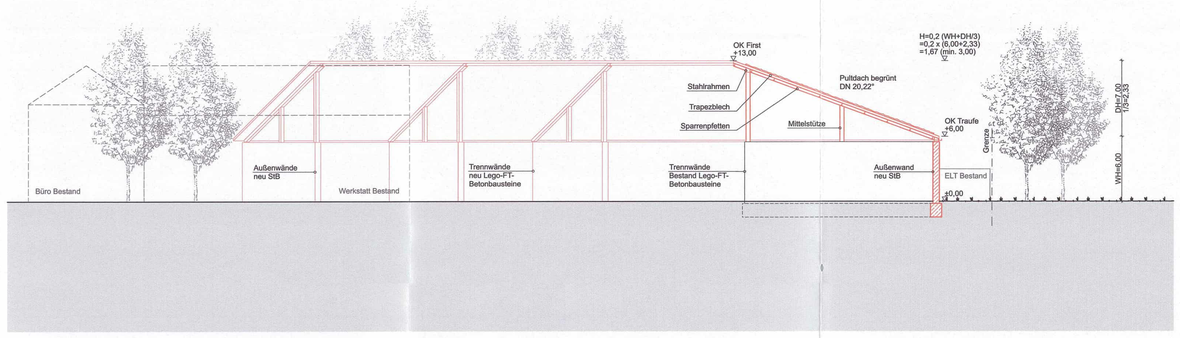
Längsschnitt A-A



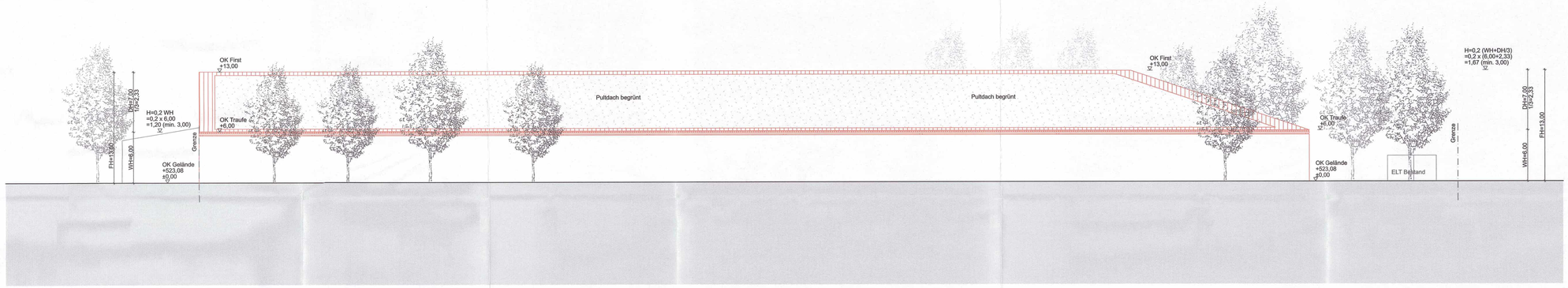
Ansicht Süd



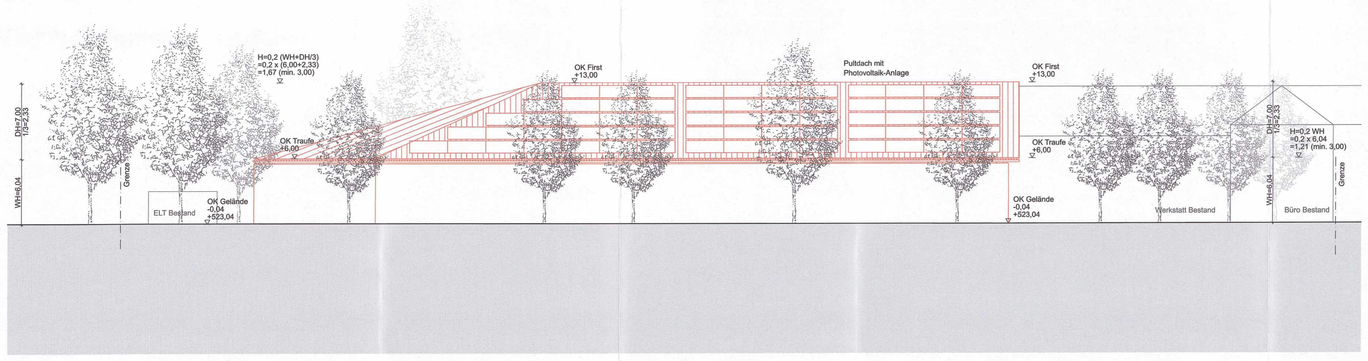
Ansicht Ost



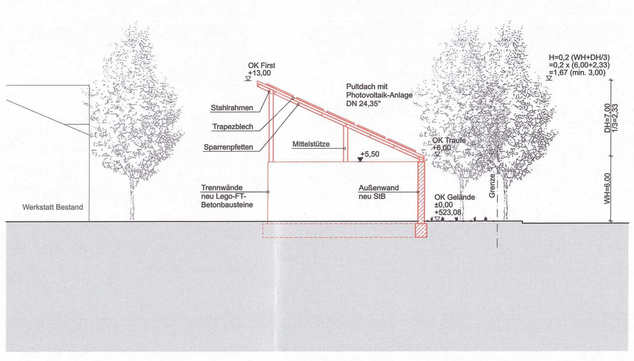
Querschnitt B-B



Ansicht Nord



Ansicht Süd-West



Querschnitt C-C

Antrag auf Vorbescheid im Zuge des Antrages nach § 9 des BImSchG

Plan 3

3 Ausfertigung

Bauvorhaben:
Dreiseitig geschlossene Halle für Lagerplätze von Eisen- und Nichteisenschrotten sowie von sonstigen Abfällen

Bauherr:
Firma Eisen Rudi - Schmid oHG
Am Fohlenhof 1-3
82256 Fürstenfeldbruck

Planverfasser:
Architekt Thomas Wild

Dipl.-Ing. Univ. Architekt und Stadtplaner
Energieberater Bafa / ByAK
Sachverständiger für Immobilienbewertung (IfS)

Bahnhofstraße 58a
82269 Geltendorf
Tel. +49 (0)175 / 96 95 66 5
E. thomas.wild.architekt@web.de

WILD
tw-architekt.de

Planinhalt
Schnitte
Ansichten

Maßstab
1:200

Plandatum
31.10.2022

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 3289/2024

43. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.	Neubau Wohnhaus (6 WE) mit Dreifachgarage sowie Einbau zweier Dachterrassen im Bestandsgebäude (Vorbescheid), Flurstraße 30		
TOP - Nr.		Vorlagenstatus	öffentlich
AZ:	V-2023-8-2	Erstelldatum	15.05.2024
Verfasser	Koke, Daniel	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	11.07.2024	Ö

Anlage 1:	Nicht rechtsverbindlicher Bebauungsplan 24 / 2
Anlage 2:	Rechtsverbindlicher Bebauungsplan VF 1
Anlage 3:	Grundrissplan
Anlage 4:	Ansichten, Schnitte
Anlage 5:	Gezeichneter Lageplan
Anlage 6:	Gezeichneter Lageplan Außenbereich

Beschlussvorschlag:

Dem beantragten Vorhaben wird planungsrechtlich zugestimmt.

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	

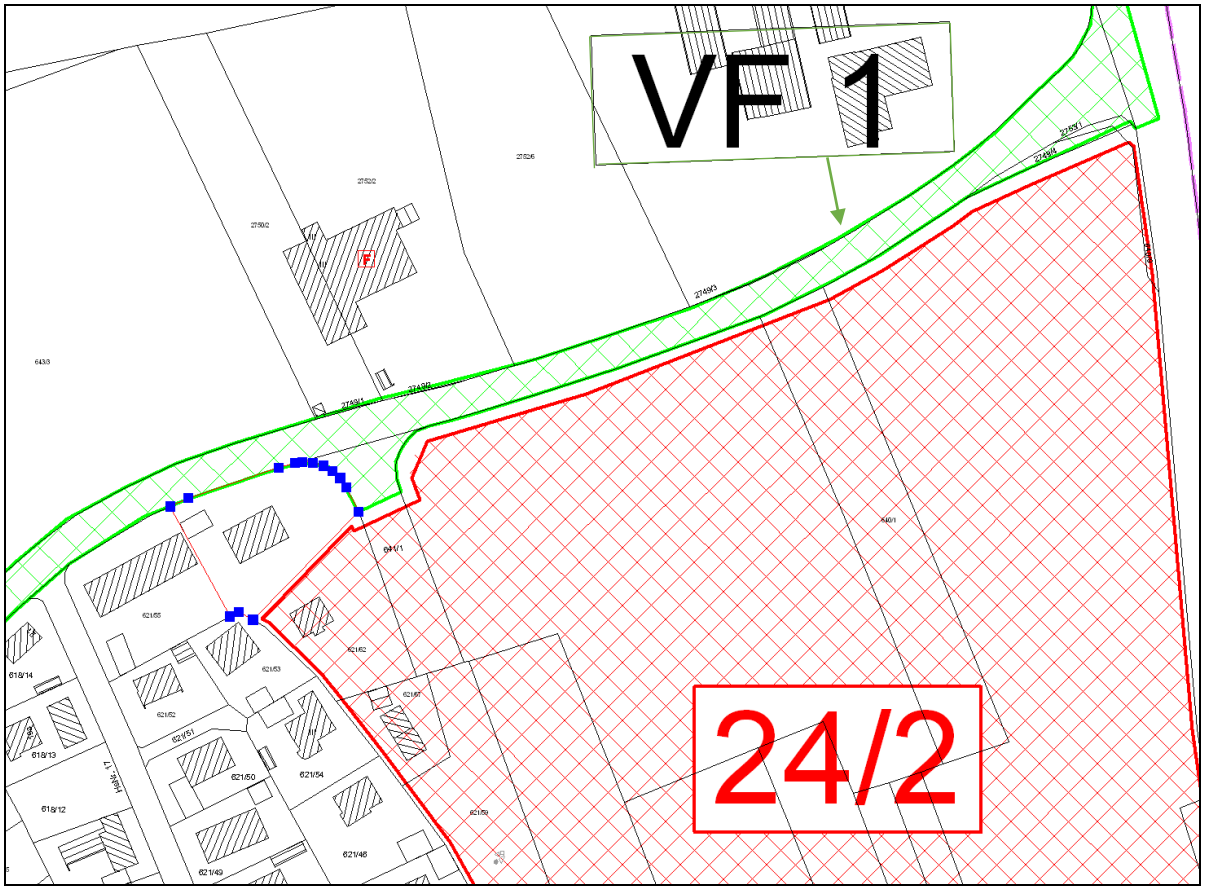
Klimarelevanz					
Umweltauswirkungen					
Finanzielle Auswirkungen					
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung					€
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag					€
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme				€	
Folgekosten				€	

Sachvortrag:

Bestand und Lage:

Auf dem Baugrundstück, Flst. 621/0, Gemarkung Fürstenfeldbruck, Flurstraße 30, befindet sich ein zweigeschossiges Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten, Garagen und Stellplätzen. Für einen Bereich gilt der Bebauungsplan VF1 der lediglich ein Sichtdreieck im Kurvenbereich der Straße festsetzt und für das Baugrundstück selbst keine Festsetzungen enthält.

Angrenzend an das Baugrundstück existiert ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan mit der Nr. 24/2. Das Verfahren wurde aber nicht zu Ende geführt.



In direkter Nähe befindet sich die Feuerwache II. Das westliche Gebiet ist geprägt durch Wohnbebauung. Im Osten befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Das Baugrundstück befindet sich an Ortsrandlage. Der unbebaute Teil wird dem Außenbereich zugeordnet. Hier wird über einen Antrag auf Vorbescheid vom 14.09.2023 das folgende Vorhaben abgefragt.

Vorhaben: Neubau eines 3-Parteien Wohnhauses mit 7 neuen offenen Stellplätzen und Einbau zweier Dachterrassen und 4 Gauben im Bestandsgebäude

Durch das beantragte Vorhaben soll an das bestehende Gebäude ein ebenfalls zweigeschossiger Neubau mit 3 Wohneinheiten angebaut werden. Das Bestandsge-

bäude soll um insgesamt 4 Dachgauben und 2 Dacheinschnitten ergänzt werden. Das neu geplante Gebäude nimmt die Höhenentwicklung, sowie Dachform und -neigung des bestehenden Wohnhauses auf.

Im Neubau sind straßenseitig 3 Zwerchgiebel und hofseitig 2 Zwerchgiebel, sowie ein Dacheinschnitt geplant. Die Abstandsflächen und die Dachgestaltungssatzung werden eingehalten. Für das Bauvorhaben werden Stellplätze entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Fürstenfeldbruck auf dem Grundstück nachgewiesen. Im Zuge des Neubaus werden die bestehenden Stellplätze an der Flurstraße teilweise neu angeordnet, neue Stellplätze werden zusätzlich an der östlichen Seite des Grundstücks platziert.

Da es sich um einen Vorbescheid handelt, wird lediglich ein Teil des Prüfumfangs im vereinfachten Verfahren mittels einzelner Fragen abgefragt.

Frage 1:
Ist das Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,39 und die GFZ von 0,66 zulässig?

Frage 5:
Ist die Firsthöhe von. 9.64 m wie im Plan dargestellt zulässig?

Frage 6:
Ist die Wandhöhe von 7.07 m wie im Plan dargestellt zulässig?

Antwort zu Frage 1, 5 und 6:
Die Fragen 1, 5 und 6 werden zusammengefasst als Fragen zur Zulässigkeit des Maßes der baulichen Nutzung. Hinsichtlich der Grundfläche des Hauptbaukörpers von 363,00 m², der Firsthöhe von 09,64 m und der Wandhöhe von 07,07 m, sowie der Geschosszahl wird das Maß der baulichen Nutzung bei einer wertenden Gesamtbetrachtung der genannten Maßfaktoren des Hauptbaukörpers wie im Plan dargestellt planungsrechtlich in Aussicht gestellt.

Frage 2
Wird der Situierung des neuen 3-Parteienhauses wie oben beschrieben [Angrenzend an dem 6-Parteien Bestandswohngebäude soll ein 3-Parteien-Wohnhaus um 3,7 m zur Straße hin versetzt angebaut werden.] und im Plan dargestellt an den Altbestand, trotz Überschreitung der Sichtlinie zugestimmt?

Antwort zu Frage 2:
Der in den Eingabeplänen vom 16.04.2024 dargestellte Neubau in Form des Anbaus an ein bestehendes Wohngebäude mit 3 Wohneinheiten wird in Bezug auf die Lage planungsrechtlich in Aussicht gestellt. Eine Befreiung von der Festsetzung des Sichtdreiecks im Bebauungsplan kann in Aussicht gestellt werden.

Frage 3:
Wird der Dachform als Satteldach wie im Plan dargestellt zugestimmt?

Antwort zu Frage 3:

Die Dachform als Satteldach wird wie im Plan dargestellt in Aussicht gestellt.

Frage 4:
Durch Einhaltung gleicher First -und Traufhöhen und nahezu identischer Gebäudebreite ergibt sich ebenfalls eine Dachneigung von ca. 25°, wie bei Haus Nr. 30. Wird der Dachneigung von ca. 25° zugestimmt?

Antwort zu Frage 4:
Die Dachneigung von 25°, wie im Plan dargestellt, wird in Aussicht gestellt.

Frage 7:
Im Bestandsgebäude sind straßenseitig 2 Gauben mit jeweils b = 2,00 m und hofseitig 2 Gauben mit jeweils b = 1,47 m und 2 Dacheinschnitten mit jeweils b = 2,90 m geplant.

Im Neubau sind straßenseitig 3 Zwerchgiebel mit 2 x b = 2,00 m und 1 x b = 3,00 m (Treppenhaus) und hofseitig 2 Zwerchgiebel mit jeweils b =1,90 m und 1 Dacheinschnitt mit b = 3,5m geplant.

Die Abstandsflächen und auch die Dachgestaltungssatzung werden eingehalten.

Sind die vorgenannten Gauben, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel wie oben beschrieben und im Plan dargestellt zulässig?

Antwort zu Frage 7:
Die vorgenannten Gauben, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel werden, wie in den Eingabeplänen vom 16.04.2024 dargestellt und oben beschrieben hinsichtlich der Abstandsflächen sowie der Dachgestaltungssatzung der Stadt Fürstenfeldbruck in Aussicht gestellt.

Frage 8:
Auf Grundlage der Stellplatzsatzung von Fürstenfeldbruck vom 23.05.2012 ergeben sich für den 3-Parteien-Neubau folgende Anzahl der erforderlichen Stellplätze:

3 Wohnungen über 65 m²	= 6 Stellplätze
10% Besucherstellplätze	= 1 Stellplatz
Gesamt 7 Stellplätze + 5 Bestandsstellplätze	= 12 Stellplätze

Ist die Anzahl der erforderlichen Stellplätze für das Bestandshaus und dem Neubau korrekt?

Antwort zu Frage 8:
Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung Stadt Fürstenfeldbruck ist für 3 Wohnungen über 65 m² korrekt; es wird in Aussicht gestellt, für das eingereichte Vorhaben insgesamt 7 Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung nachzuweisen.

Rechtliche Ausführungen zu dem beantragten Vorhaben:
Das geplante Vorhaben befindet sich mit Ausnahme der Änderungen am Bestandsgebäude (Dachgauben und Dacheinschnitte) im Außenbereich. Im Außenbereich ist ein Wohngebäude planungsrechtlich zunächst nicht zulässig (§ 35 Abs. 1 BauGB). Ein Sonstiges Vorhaben kann im Einzelfall zugelassen werden, wenn die Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist (§ 35 Abs. 2 BauGB).

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt gemäß § 35 Abs. 3 BauGB insbesondere vor, wenn das Vorhaben

1. den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht:

   Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan sieht an der Stelle Wohnbebauung vor. Den Darstellungen des Flächennutzungsplans wird durch das Vorhaben nicht widersprochen.



Auszug aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplans

2. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Bodenschutzes, des Denkmalschutzes oder die natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert beeinträchtigt oder das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet:

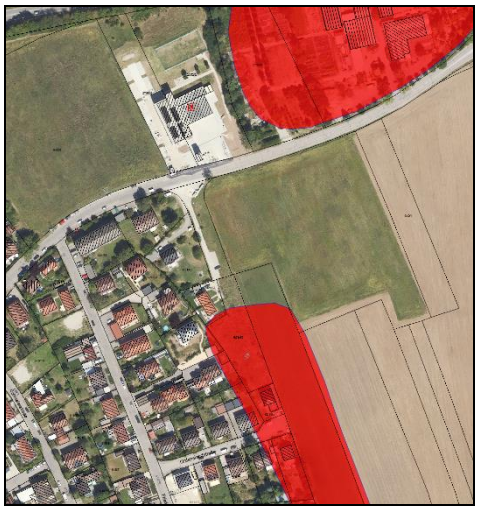
   <u>Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege:</u>
   Die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde wurde am 04.03.2024 angefordert und steht aktuell noch aus. Vorbehaltlich der positiven Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde, werden durch das Vorhaben naturschutzrechtliche Belange nicht beeinträchtigt.

   <u>Belange des Denkmalschutzes:</u>
   Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege – Boden hat am 13.03.2024 folgende positive Stellungnahme abgegeben:

   „(…) In weniger als 100m Entfernung zum Vorhaben befinden sich die beiden bekannten Bodendenkmäler D-1-7833-10187 Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung und D-1-7833-0188 Siedlung vor- und frühgeschichtlicher

Zeitstellung. Zugehörige Bodendenkmäler sind deshalb im Bereich des Bauvorhabens mit hoher Wahrscheinlichkeit zu vermuten.

Daher ist es notwendig, die Maßnahme bodendenkmalfachlich vorzubereiten, zu begleiten und ggf. die vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung von Funden
und die Dokumentation der Befunde durchzuführen. (…)“



Bodendenkmäler

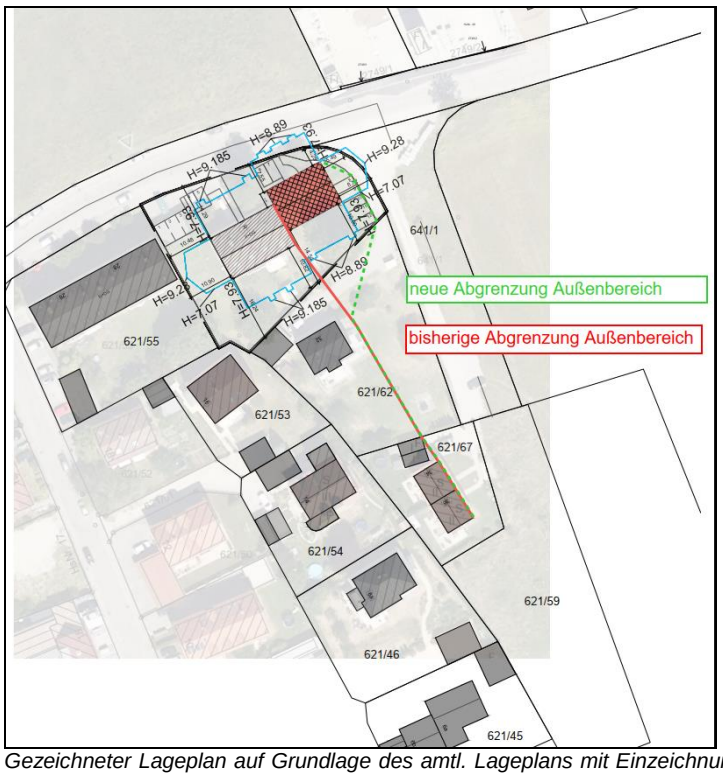
Die benötigte bodendenkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG kann mit Nebenbestimmungen in einem gesonderten Bescheid erteilt werden.

Unter Einhaltung der Auflagen sind durch das Vorhaben keine Belange des Denkmalschutzes beeinträchtigt.

<u>Orts- und Landchaftsbild:</u>
Das Vorhaben schließt mit gleichen Ausmaßen und gleichartig an die vorhandene Wohnbebauung an. Eine größere Wirkung in die Landschaft ist nicht zu erkennen. Durch das Vorhaben wird das Orts- und Landschaftsbild nicht verunstaltet.

3. die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt:

   Im vorliegenden Fall überschreitet das geplante Vorhaben die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich in den Außenbereich hinein. Die Abgrenzung zum Außenbereich verläuft entlang der Gebäudekanten der Hauptbaukörper.



Gezeichneter Lageplan auf Grundlage des amtl. Lageplans mit Einzeichnung Außenbereichsgrenzen und überlagertem Luftbild aus 2022.

Durch das beantragte Vorhaben ist die Entstehung, Erweiterung oder Verfestigung einer Splittersiedlung nicht zu befürchten. Die Hauptgebäude der Flst. 621/67 und 621/64, Gemarkung Fürstenfeldbruck, befinden sich bereits so weit östlich, dass die Abgrenzung zum Außenbereich durch das Vorhaben kaum verschoben wird.

Lediglich im Bereich des Flst. 621/62, Gemarkung Fürstenfeldbruck könnte es bei großzügiger Auslegung dazu führen, dass auch hier ein kleiner Teil in den aktuellen Außenbereich gebaut werden könnte. Die äußerst östliche Gebäudeecke auf dem Flst. 621/67, Gemarkung Fürstenfeldbruck, würde zusammen mit dem Vorhaben eine städtebaulich geordnete Abschlusskante zum Außenbereich bilden. Die davorliegende Straße verdeutlicht die Abgrenzung noch einmal, so dass eine Zersiedelung in den Außenbereich nicht zu befürchten ist.

Die Stadtplanung, SG 41 äußert im Rahmen einer internen Stellungnahme aufgrund der Ortsrandlage Bedenken gegen das Vorhaben.

Auszug aus der Stellungnahme der Stadtplanung:
(…) Von Seiten des Sachgebietes 41 – Stadt-, Landschafts- und Verkehrsplanung bestehen weiterhin starke Bedenken gegen die im Vorbescheidsantrag gezeigten Planungsvarianten. Zusammen mit den südlich des Vorhabens befindlichen Bestandsgebäuden auf den Fl.Nrn. 621/62 und 621/67, Gem. FFB, ist eine klare städtebauliche Abschlusskante / Siedlungskante wahrzunehmen (siehe Abb. Seite 2). Eine Gebäudeerweiterung nach Osten oder eine Neuerrichtung östlich des bisherigen Baukörpers würde eine Überschreitung der bestehenden Siedlungskante beinhalten. Dies wiederrum würde ggf. eine Präzedenzfallwirkung auf die südlich folgenden Grundstücke ausstrahlen und somit v.a. für die Fl.Nr. 621/62 möglicher Weise eine Baurechtsmehrung ermöglichen. (…).

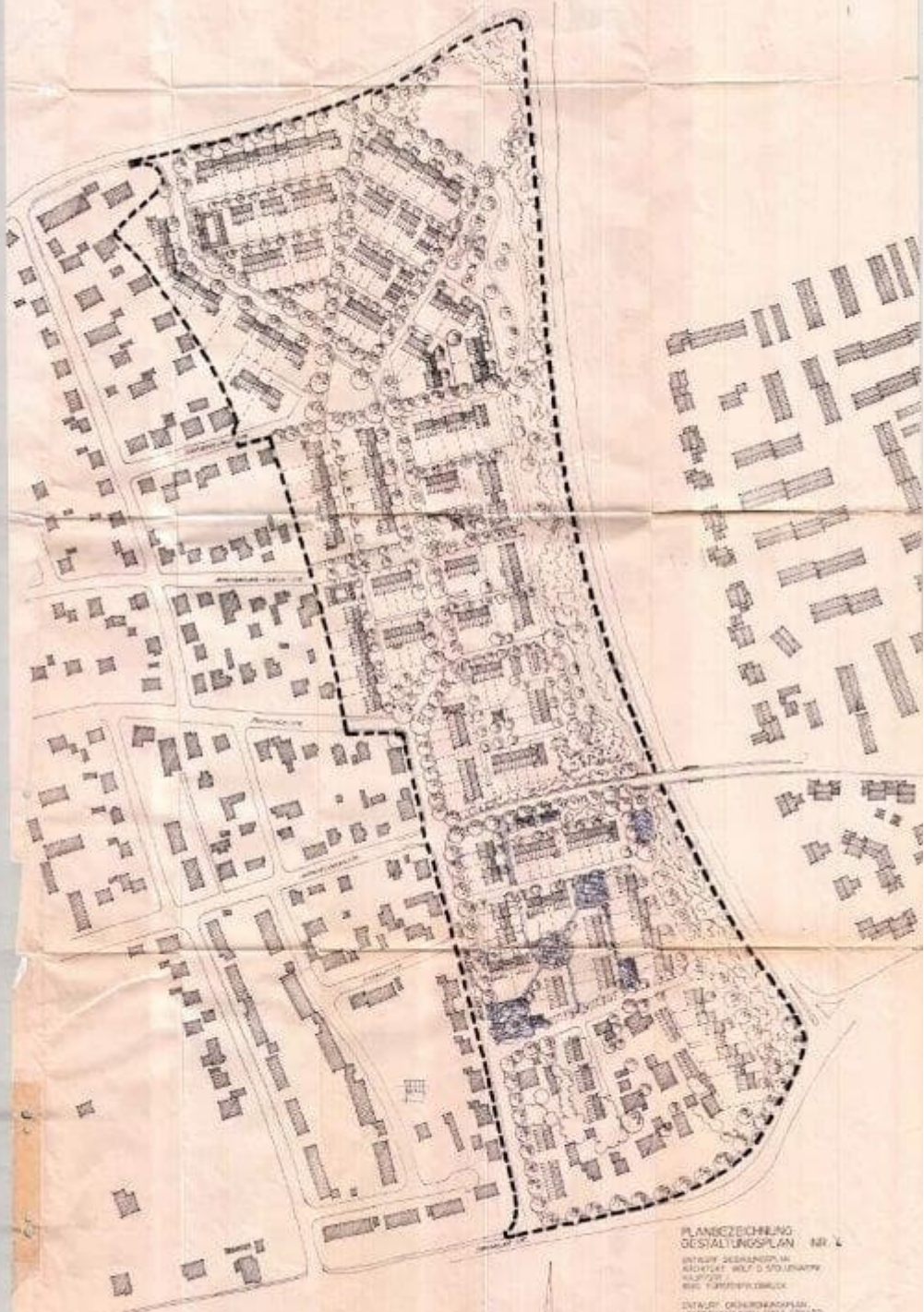
Aus Sicht der Verwaltung ist das beantragte Vorhaben auch nach Berücksichtigung der Bedenken der Stadtplanung, weiterhin als planungsrechtlich zulässig nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Stellungnahme der Gemeinde:

Das Vorhaben kann nach Einschätzung der Straßenverkehrsbehörde der Stadt Fürstenfeldbruck an der Stelle in Bezug auf das im rechtsverbindlichen Bebauungsplan VF 1 festgesetzte Sichtdreieck zugelassen werden. Eine entsprechende Befreiung kann erteilt werden.

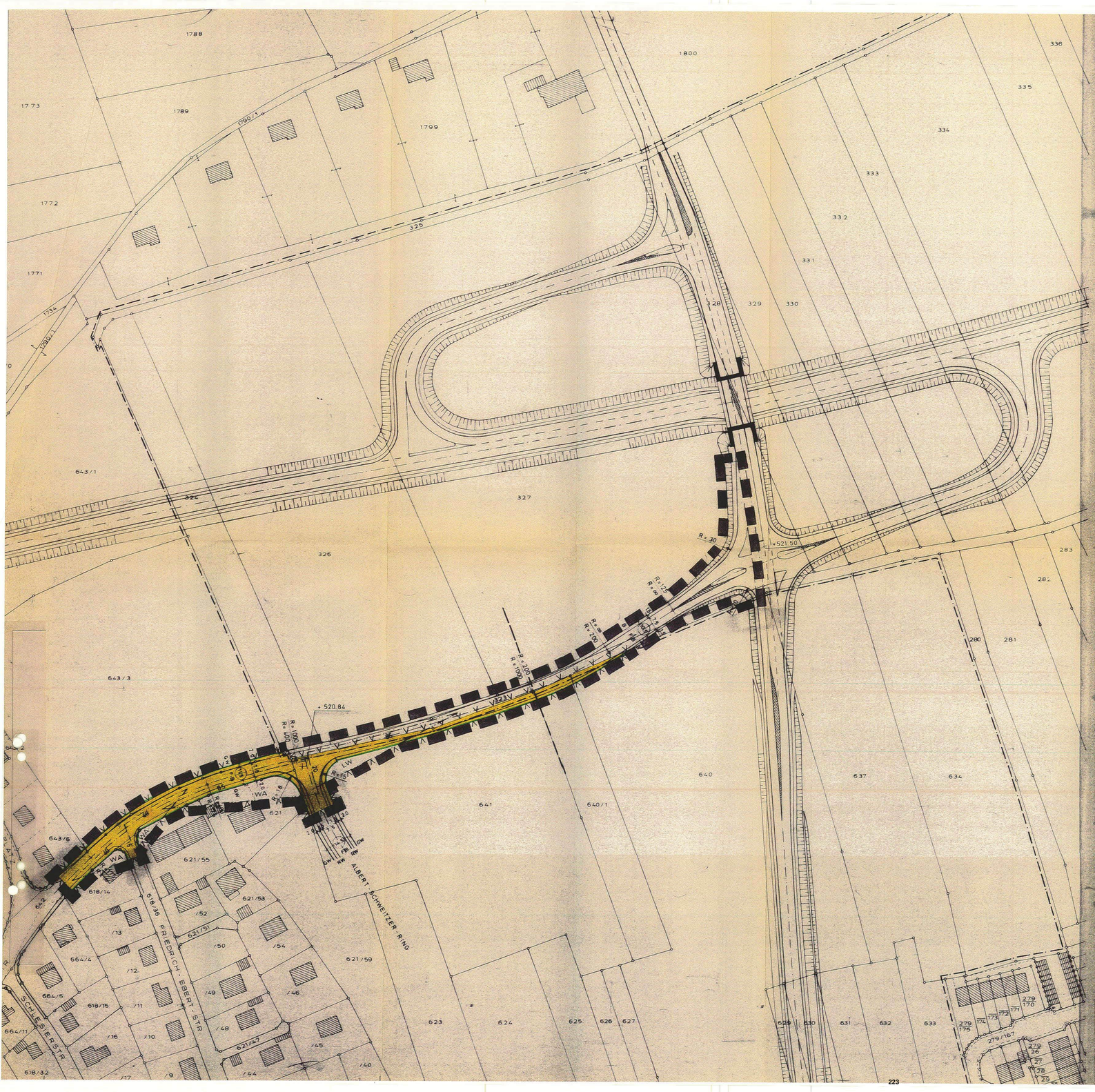
Fazit:

Der beantragte Vorbescheid ist unter Beantwortung der Fragen wie oben dargestellt, zu erteilen. Das Bauamt kommt abschließend zu dem auf Seite 1 formulierten Beschlussvorschlag.



BEBAUUNGSPLAN NR. 24





Die Stadt Fürstenfeldbruck erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.8.1976, geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 31.5.1978 (GVBl. S. 353), Art. 107 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 1.10.1974 und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. vom 15.9.1977 diesen Bebauungsplan als

S a t z u n g.

FESTSETZUNGEN:

1. Der Bebauungsplan ist auf die öffentlichen Verkehrs-, Sichtfreihalte- und Böschungsflächen beschränkt.

2. Erläuterung der Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Stadtgebiet Fürstenfeldbruck
- Straßenbegrenzungslinie
- WA — Allgemeines Wohngebiet
- LW — Landwirtschaftliche Nutzfläche
- Öffentliche Verkehrsfläche
- z.B. 11.5 — Maßangabe in Metern
- z.B. — Sichtdreiecke: Innerhalb von Sichtdreiecken sind Bauvorhaben jeglicher Art sowie Zäune, Sträucher und allgemeine Sichthindernisse nur bis zu einer Höhe von 1.00 m über OK Straße zulässig. Ausgenommen sind Einzelbäume mit Astansatz nicht unter 2.50 m (20 / 85 / 85)

HINWEISE:

Erläuterung der Planzeichen

- Gesamtumgriff der Planungsmaßnahme
- GW — Gehweg
- RW — Radweg
- B — Bankett
- FB — Fahrbahn
- Fahrbahnteiler
- Linksabbiegespur
- Fahrbahnachse
- Vorhandene Grundstücksgrenzen
- Bestehende Haupt- und Nebengebäude
- z.B. 641 — Flurnummern
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Planfeststellung (Feststellungsbeschluß der Regierung von Oberbayern vom 23.10.1978).
- Derzeitige Gemeindegrenze
- z.B. 7.5 — Maßangabe in Metern
- z.B. R 15 — Einmündungsradius = 15 m
- z.B. CO / 200 — Radien der Straßenführungslinie
- z.B. + 520.84 — Höhenlage

Diesem Bebauungsplan liegen amtliche Vermessungsblätter des Bayerischen Landesvermessungsamtes im Maßstab 1 : 1 000 zugrunde.

VERFAHRENSABLAUF:

A) Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 30.09.1981.. wurde mit der Begründung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG vom 16.11.1981..... bis 18.12.1981..... im Stadtbauamt Fürstenfeldbruck.. öffentlich ausgelegt.

Siegel — Fürstenfeldbruck, den 05.02.1982.....

.....
1. Bürgermeister

B) Die Stadt Fürstenfeldbruck hat mit Beschluß des Stadtrates vom 02.02.1982..... den Bebauungsplan i.d.F. vom 04.01.1982.. gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Siegel — Fürstenfeldbruck, den 05.02.1982.....

.....
1. Bürgermeister

C) Die Regierung von Oberbayern hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom 07.04.1982, Nr. 2211-8/02.FFB 7-2.1.82..... gemäß § 11 BBauG in Verbindung mit § 3 der Delegationsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 4.7.1978 (GVBl.S.432) genehmigt.

Siegel — ....., den .....

I.A. .....

D) Die Genehmigung ist am ..24.05.1982.. ortsüblich durch ..Anschlag..... bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.
Der Bebauungsplan mit Begründung liegt bei der Stadt während der allgemeinen Dienststunden im Stadtbauamt..... zu jedermanns Einsicht bereit. Auf die Rechtswirkung des § 44 c Abs. 1 Sätze 1 und 2 und Abs. 2, § 155 a BBauG wurde hingewiesen.

Siegel — Fürstenfeldbruck, den 01.07.1982.....

.....
1. Bürgermeister

STÄDTISCHE ANSCHLUSSPLANUNG

ÖFFENTLICHER VERKEHRSFLÄCHEN AN B 471 (NEU)

PLANBEZEICHNUNG:

BEBAUUNGSPLAN NR. VF-1

– ANSCHLUSS OST –

VERLÄNGERUNG DER FLURSTRASSE UND ANSCHLUSS DES KÜNFTIGEN ALBERT-SCHWEITZER-RINGES.

ENTWURF: E. BAUER — STADTBAUAMT FÜRSTENFELDBRUCK PLANUNGSREFERAT

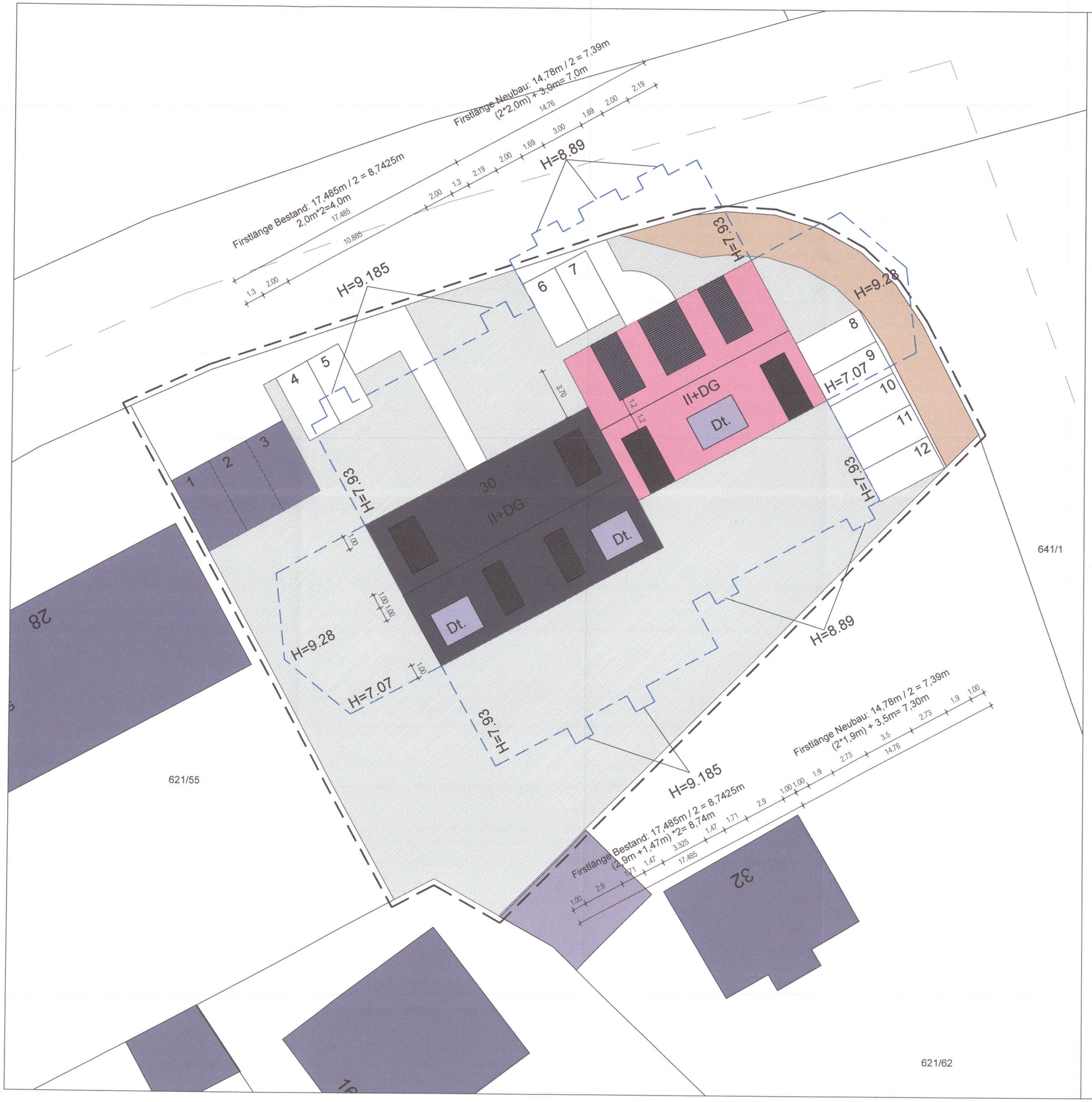
GEZEICHNET: J. NAUDER .....

N | M. -1:1000

ERSTES PLANFASSUNGSDATUM: 06.04.1979

BEBAUUNGSPLAN IN DER FASSUNG VOM	30.09.1981	
GEÄNDERT AM	04.01.1982	
GEÄNDERT AM		
GEÄNDERT NACH RE VOM	NR	AM

VF-1 003 BL.NR.4



ART U. ORT DES BAUVORHABENS:

NEUBAU EINES 3-PARTEIEN WOHNHAUSES MIT 7 NEUEN OFFENEN STELLPLÄTZEN UND EINBAU ZWEIER DACHTERRASSEN UND VIER GAUBEN IM BESTANDSGEBÄUDE

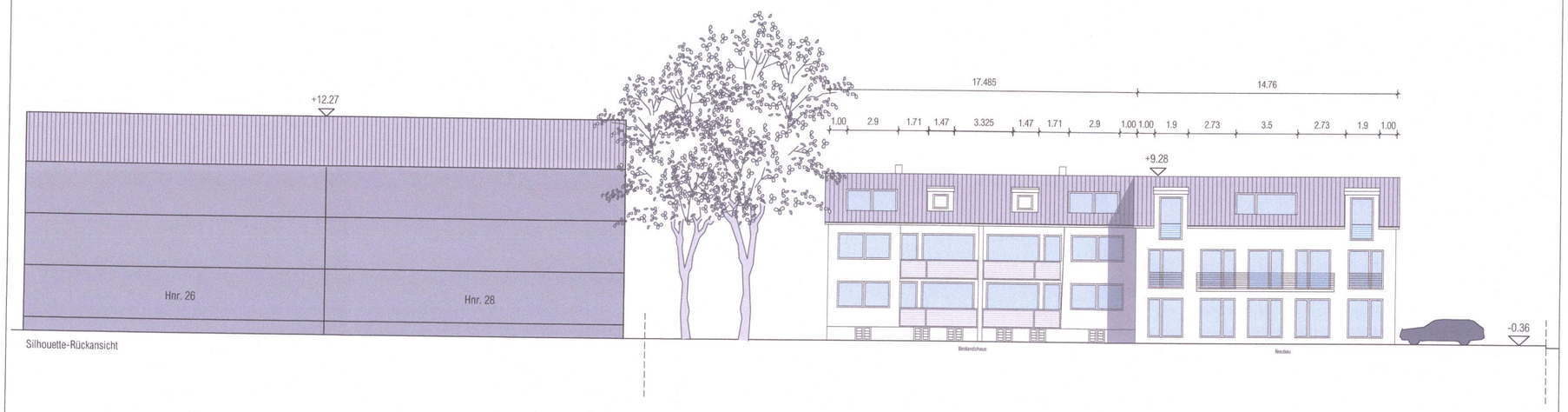
IN DER FLURSTR. 30, 82256 FÜRSTENFELDBRUCK
FLNR: 621, GEMARKUNG FÜRSTENFELDBRUCK

PLANINHALT:

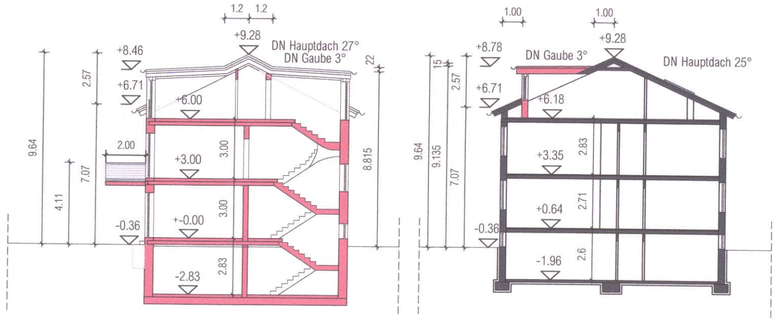
Lageplan	M 1:200

04/2024





Silhouette-Rückansicht



Schemaschnitt Neubau

Schemaschnitt Bestand

ART U. ORT DES BAUVORHABENS:

NEUBAU EINES 3-PARTEIEN WOHNHAUSES MIT 7 NEUEN OFFENEN STELLPLÄTZEN UND EINBAU ZWEIER DACHTERRASSEN UND VIER GAUBEN IM BESTANDSGEBÄUDE

IN DER FLURSTR. 30, 82256 FÜRSTENFELDBRUCK
FLNR: 621, GEMARKUNG FÜRSTENFELDBRUCK

PLANINHALT:

Straßensilhouette, Schnitt M 1:200

04/2024



ART U. ORT DES BAUVORHABENS:

NEUBAU EINES 3-PARTEIEN WOHNHAUSES MIT 7 NEUEN OFFENEN STELLPLÄTZEN
UND EINBAU ZWEIER DACHTERRASSEN UND VIER GAUBEN
IM BESTANDSGEBÄUDE
IN DER FLURSTR. 30, 82256 FÜRSTENFELDBRUCK
FLNR: 621, GEMARKUNG FÜRSTENFELDBRUCK

PLANINHALT:

Lageplan M 1:1000

04/2024



NACHBARN:

NACHBARGRUNDSTÜCK
FLURNR: 621/53, Gemarkung: Fürstenfeldbruck
[redacted]

FLURNR: 621/55, Gemarkung: Fürstenfeldbruck
[redacted]

FLURNR: 621/62, Gemarkung: Fürstenfeldbruck
[redacted]

. . . .FERTIGUNG

ANTRAG AUF VORBESCHEID

BAUHERR: [redacted]

PLANER: [redacted]

ART U. ORT DES BAUVORHABENS:

NEUBAU EINES 3-PARTEIEN WOHNHAUSES MIT 7 NEUEN OFFENEN STELLPLÄTZEN
UND EINBAU ZWEIER DACHTERRASSEN UND VIER GAUBEN
IM BESTANDSGEBÄUDE
IN DER FLURSTR. 30, 82256 FÜRSTENFELDBRUCK
FLNR: 621, GEMARKUNG FÜRSTENFELDBRUCK

PLANINHALT:

Lageplan M 1:1000

04/2024

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 3327/2024

43. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.	Erweiterungsneubau Philipp-Weiß Schule - Freigabe Entwurfsplanung		
TOP - Nr.		Vorlagenstatus	öffentlich
AZ:		Erstelldatum	18.06.2024
Verfasser	Lichtenberg, Christian	Zuständiges Amt	Amt 4 Amt 5
Sachgebiet	45 Hochbau	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2. Bgm:	

Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	**Planungs- und Bauausschuss**	**Vorberatung/ Entscheidung**	**11.07.2024**	**Ö**
2	Stadtrat	Kenntnisnahme/ Entscheidung	23.07.2024	Ö

Anlagen:	01. EPW Lageplan 02. EPW Außenanalgen 03. EPW Grundriss EG mit Außenanlagen 04. EPW Grundriss EG 05. EPW Grundriss 1. OG 06. EPW Grundriss 2. OG 07. EPW Grundriss Dachaufsicht 08. EPW Ansicht Nord 09. EPW Ansicht West 10. EPW Ansicht Süd 11. EPW Schnitt A – Längsschnitt Terrasse 12. EPW Schnitt B – Treppenhaus West 13. EPW Baustelleneinrichtungsplan

Beschlussvorschlag:

Der Planungs-und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat zu beschließen:

1. Die vorliegende Entwurfsplanung wird dem Grunde nach beschlossen.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, entsprechend des Sachvortrages die Planungen entsprechend weiterzuführen.

3. Die Verwaltung wird beauftragt die Kosten des Bauvorhabens weiter zu plausibilisieren und fortlaufend Einsparoptionen zu prüfen. Dazu werden die zuständigen Gremien zum gegebenen Zeitpunkt informiert.

Referent/in	Britzelmair / CSU		Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in	Lang / BBV		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		mittel		
Umweltauswirkungen		mittel		
Finanzielle Auswirkungen		Ja		
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung		Ja	17,4	Mio. €
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag		Ja	19,8	Mio. €
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme				€
Folgekosten				€

Sachvortrag:

Ausgangslage

Mit dem Stadtratsbeschluss vom 25.10.2022 zur Projektentwicklung wurde das Sachgebiet 45 - Hochbau beauftragt, mit der Planung des Erweiterungsneubau Grundschule an der Philipp-Weiß-Straße für 6 Schulklassen, 2 Horträumen, 2 Räumen für die Mittagsbetreuung und einer Aufwärm- bzw. Verteilerküche einschl. aller notwendigen Nebenräume, zu beginnen.

Ziel ist die Bezugsfertigkeit zum Schuljahr 2026/27 zu ermöglichen.

Projektstart

Unmittelbar mit dem Projektentwicklungsbeschluss wurden mittels den notwendigen Vergabeverfahren für die Suche des Planungsteams begonnen.
Die Planungsleistungen für Statik, Elektro, HLS und Energieberatung wurden im Juni / Juli 2023 beauftragt. Die Beauftragung zur Projektsteuerung wurde Anfang August 2023 erteilt. Die Architektenleistung ab der Leistungsphase 3 HOAI inkl. der vorbeugenden Brandschutzplanung wurde nach einem VgV-Verfahren mit Lösungsvorschlägen und unter Einbeziehung des Projektsteuerers Angang November 2023 beauftragt. Auch der Landschaftsarchitekt konnte im November 2023 beauftragt werden.

Vorplanung erstellt durch SG 45-Hochbau

Auf Grundlage der Projektentwicklung wurde die Vorplanung in Absprache mit den notwendigen Fachplanern und Beteiligten im November 2023 fertiggestellt. Abweichend von der Projektentwicklung wurde die Erschließung der Klassen- und Horträume auf die Nordseite des Gebäudes verlegt, um den Gang hell und mit Sichtverbindung nach Außen gestalten zu können und zudem vor den Klassenräumen einen geschützten Garderobenbereich zu schaffen.
Grundsätzlich sind alle Bereiche des Gebäudes mittels eines Aufzuges barrierefrei erschlossen.
Der Mehrzweckraum wurde ins 2.OG mit Beziehung zum Außenbereich / Dachgarten verlegt, um eine bessere Nutzbarkeit zu ermöglichen.

Entwurf

Die Entwurfsplanung wurde auf Grundlage des Vorentwurfs fortgeführt, wobei während des gesamte Planungsprozesses höchsten Wert auf eine ökonomische und ökologische Ausführung gelegt wurde, Einsparpotentiale immer geprüft und wenn sinnvoll umgesetzt wurden.
Die Belange des Nutzervertreters, (Amt 5 - Bildung, Familie, Jugend und Sport), der Nutzer (Schulleitung und Hortleitung), des Sachgebiets 24 - Immobilienmanagement und der Stadtgärtnerei wurden während des Entwurfsprozesses berücksichtigt.
Ebenso wurden die durch den Neubau notwendigen Eingriffe in den Volksfestplatz mit dem Sachgebiet 14 - Veranstaltungen, Öffentlichkeitsarbeit, Tourismus und dem Sachgebiet 24 - Immobilienmanagement abgestimmt.

<u>Bauwerk</u>
Das gesamte Gebäude ist in einer CO^2-neutralen Holzbauweise geplant, ohne Unterkellerung. Die Gründung erfolgt über eine tragende Bodenplatte.

Die Oberkante des Erdgeschosses wurde so festgelegt, dass diese gemäß der vorliegenden Untersuchung hinsichtlich Überflutungen bei Starkregenereignis auf Höhe des max. Wasserstand bei 30jährigen Regenereignis liegt.
Die Geschosshöhen wurden in Absprache mit dem Nutzervertreter soweit reduziert, dass gemäß Gebäudeklasse 3 gebaut werden kann, da dies Erleichterungen bei den Anforderungen durch den Brandschutz bringt und somit Kosten einspart.
Bei der Wahl der Tragkonstruktion wurden Varianten hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit untersucht und schließlich die Ausführung mit Holz-Beton-Verbunddecken festgelegt, die fassadenseitig durch Holzstützen getragen werden und auf einer tragenden Massivholz-Mittelwand aufliegen. Unterseitig erhalten die Holz-Beton-Verbunddecken in den Haupträumen eine Akustik-Profilierung, so dass keine weiteren Unterdecke notwendig sind.

Die Fassadenbekleidung ist als Holzbekleidung mit hochwertiger, lange haltbarer Beschichtung vorgesehen, jedoch in unterschiedlicher Ausführung im EG und in den Obergeschossen:
Im EG ist eine geschlossene, flächig wirkende vertikale Bretterschalung geplant, in den Obergeschossen eine Fassadenbekleidung aus vertikalen Holzleisten die an Nord., Ost- und Westseite über alle Fenster, sowie den Dachterrassenbereich hinweggeführt wird, um ein homogenes Erscheinungsbild der Obergeschosse zu erzielen und die Absturzsicherung auf der Dachterrasse zu gewährleisten. In Teilbereichen kann diese Holzbekleidung variiert werden und z.B. nur mit jeder 2. Leiste vor den Fenstern weitergeführt werden.
Der südseitige Fluchtbalkon, der auch der Verschattung im Sommer dient, ist als vor dem Gebäude stehendende Stahlkonstruktion geplant, mit einer Lauffläche aus Gitterrosten. Oberhalb des Fluchtbalkons wird eine Reihe PV-Module eingeplant, auch hier mit dem zusätzlichen Vorteil der Verschattung der Fassade im Sommer.

Freiflächen

Der Zugang zur Schule und zum Hort erfolgt barrierefrei. Im Nordosten befindet sich ein eigenständiger Zugang, der mit einer Rampe und Treppenanlage auf die städtebauliche Situation zur Julie-Mayer-Straße hin reagiert. Im Osten ist zudem ein Eingang zum Gebäude, welcher vom bestehenden Pausenhof aus den Neubau erschließt.
Als Abgrenzung im Norden zum asphaltierten Volksfestplatz ist ein Grünstreifen mit einer Baumallee, die sich auch im Bereich des Mehrzweckgebäudes fortführen lässt geplant. Die Ausführung im Bereich des Mehrzweckgebäudes ist derzeit aus Einspargründen zurückgestellt.
Im südlichen Bereich, entlang der bestehenden Laufbahn, ist die Freifläche entlang des gesamten Neubaus um rund 430m² vergrößert worden.
Hier finden sich neben einer Sitzmöglichkeit, Rasen und weiteren Grünpflanzen auch Spielgeräte, wie etwa eine Wippe.
Die Dachterrasse im 2. OG mit einem großzügig überdachten, Bereich dient als Außenspielfläche für den Hortbereich. Hier wurde besonders auf die Sicherheit der Kinder, Verschattung und vielfältige Nutzbarkeit Wert gelegt. Für Ballspiel dient den Hortkindern zudem die bestehende Rasenfläche der Bestandsschule.

Energiekonzept

Für die Energieberatung konnte Herr Professor Clemens Richarz vom Architekturbüro RSV aus Gröbenzell für dieses Projekt gewonnen werden.
Die umfangreichen, energetischen Beratungen während des Entwurfsprozesses sind in die Planungen eingeflossen. Insbesondere wurden bei dem Projekt

durch Herrn Professor Richarz die Weichen zur möglichen Erreichung des Qualitätssiegels für Nachhaltiges Bauen (QNG) bzw. der entsprechenden Förderung gelegt. Die entsprechenden Grundlagen sind dann im Planungsteam bei der weiteren Planung eingeflossen.
Neben der prinzipiell gewünschten Nachhaltigkeit des Gebäudes ist so ein Gebäude mit einem Energieverbrauchsstandard nach EnEV mit KFW 40 geplant. Zum Erreichen der QNG-Zertifizierung mit entsprechender Förderung müssen u.a. 50 % der möglichen Dachflächen begrünt werden. Um dies zu erreichen werden beispielsweise auch die Dächer über dem 2.OG, unter den PV-Modulen, begrünt.
Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über eine Fußbodenheizung, die durch eine Grundwasserwärmepumpe mit Energie versorgt wird. Zudem ermöglicht die Grundwasserwärmepumpe über die Fußbodenheizung auch eine Reduzierung der Spitzenraumtemperaturen im Sommer.
Für die Lüftung der 10 großen Hauptnutzungsräume ist eine hybride Lösung mit der Kombination aus je einem Fassadenlüftungsgerät und der Fensterlüftung in den Pausen vorgesehen. Dieses Lüftungssystem ist sowohl in den Investitionskosten wie auch in den Betriebskosten wirtschaftlich.
Als regenerative zusätzliche Energiequelle zur Abdeckung des Grundbedarfs ist zusätzlich eine PV-Anlagen mit ca. 44,1 kwP vorgesehen, die wenn vorhanden, überschüssige Stromenergie in das öffentliche Stromnetz einspeist.

Kosten(entwicklung)
Alle im folgenden aufgeführten Kosten beinhalten die Baukosten der Kostengruppen 200-700 sowie Indexkosten und Risikokosten und bilden die prognostizierten Kosten zu jeweils unterschiedlichen Zeitpunkten des Planungsprozesses ab.

Gemäß Projektentwicklungsbeschluss wurde der Kostenrahmen auf…..ca. € 17,4 Mio. geschätzt und wurde entsprechend im Haushalt eingestellt.

Im November 2023 wurde die Kostenschätzung vom SG-45 auf Grundlage der BKI Kennwerte für Schulen Holzbau 2023 auf……..…ca. € 15,9 Mio. geschätzt.

Diese Kosten wurden vom Projektsteuerer verifiziert, und in Höhe von ca. € 16,8 Mio. beziffert.

Im weiteren Planungsprozess wurden die Kostenschätzungen durch die Planer konkretisiert. Hierbei zeichnete sich Mitte Februar 2023 eine erhebliche Kostenüberschreitung mit…….....ca. € 22,9 Mio. ab.

Im Folgenden wurden die Planer wie auch der Projektsteuerer aufgefordert diese, für die Bauverwaltung nicht nachvollziehbaren Mehrkosten, aufzuklären.
Hierbei wurden mögliche Einsparungen, ggf. zu hoch angesetzten Qualitäten, mögliche Fehler bei den Quantitäten (Massenfehler bzw. Schnittstellendopplungen) bzw. schlicht zu hoch angesetzten Kostenkennwerten intensiv geprüft.

Als Ergebnis der Prüfungen wurde Mitte Juni 2024 die Kostenberechnung der Planer im Rahmen des Entwurfs, verifiziert vom Projektsteuerer, vorlegt.
Darin werden die Gesamtkosten in Höhe ……..……€ 19.8 Mio. beziffert.

Die Kostensteigerung bei den Kosten für das Bauwerk werden von den Planern und dem Projektsteuerer mit aktuellen Marktpreisen begründet.
Einzelne Bauelemente, z.B. die Einbauschänke und Küche im Vergleich zum Neubau Schule West, erscheinen dennoch sehr hoch.

Förderung

gemäß BayFAG (Bayerische Finanzausgleichgesetz)	max. 4,100 Mio. €
gemäß KfW „klimafreundlicher Neubau“ mit QNG-Zertifizierung	max. 0,725 Mio. €
gemäß BayFHolz (Bayerische Holzbauförderprogramm)	max. 0,200 Mio. €
Gesamt ca.	max. 5,225 Mio. €

Hinweis:
Die oben benannten Fördersummen werden durch die Förderstellen vorbehaltlich der Prüfung und Anerkennung als maximal mögliche Summen benannt und sind entsprechend unverbindlich. Zudem kann nicht gewährleistet werden in welcher Höhe die Fördertöpfe künftig zur Verfügung stehen bzw. möglicher Weise generell gestrichen werden.

Termine

Der durch die Projektsteuerung erstellte aktuelle Rahmenterminplan wurde mit den Planern intensiv abgestimmt.
Darin wurde der Beginn der vorbereitenden Maßnahmen am Volkfestplatz für Ende des Jahres 2024 vorgesehen. Der Baubeginn ist mit den Erdarbeiten für April 2025 geplant.
Das Ziel der Inbetriebnahme bis zum Schuljahr 2026/2027 kann dementsprechend eingehalten werden.

Fazit

Das Sachgebiet 45-Hochbau empfiehlt die Planung auf Grundlage des vorliegenden Entwurfs fortzuführen und dabei immer die Wirtschaftlichkeit der Ausführung im Fokus zu behalten.
Sofern aus der im weiteren Verlauf der Ausführungsplanung weiter zu plausibilisierenden Kosten und Prüfung weiterer Einsparoptionen keine Reduzierung der Gesamtkosten resultieren, muss in den folgenden Haushalten das Gesamtbudget entsprechend korrigiert werden.
Nach Einschätzung des SG 45–Hochbau ist es wahrscheinlich, dass sich im weiteren Projektverlauf im Rahmen der ersten Ausschreibungsergebnisse ein besseres Ergebnis gegenüber der Kostenberechnung erzielen lässt.



Anlage 1

Lageplan genordet — SCHANKULA Architekten

EPW Erweiterung der Grundschule Philipp-Weiss, Fürstenfeldbruck — 1:1000 | 24.06.2024

VOLKSFESTPLATZ

UMGRIFF AUSSENANLAGEN 3.260 m2
MASSNAHMENGRENZE VFP 1.014 m2

JULIE-MAYR-STRAßE

VORSCHLAG ZU GESTALTUNG

SCHULHOF

202/1
203/2
201/1
199
200
1439/23
1439/22
1439
25
10
8
6
4
4a
2

Anlage 2

LOHDE LANDSCHAFT

Außenanlagen Umgriff — SCHANKULA Architekten

EPW Erweiterung der Grundschule Philipp-Weiss, Fürstenfeldbruck — 1:500 | 26.06.2024

VOLKSFESTPLATZ

UMGRIFF AUSSENANLAGEN 3.260 m2

MASSNAHMENGRENZE VFP 1.014 m2

ABBRUCH RASENPFLASTER
FAHRBAHN ASPHALT, NEU

ABBRUCH ASPHALT

ABBRUCH RASENPFLASTER
FAHRBAHN ASPHALT, NEU

BORDSTEIN, NEU

FAHRBAHNEINMÜNDUNG, NEU

ca. 521.90
ASPHALT NEU

ABBRUCH ASPHALT, RASENFUGENPFLASTER NEU

SICKERSCHACHT VFP
BESTAND

BORDSTEIN NEU, +2 CM

TIEFBORD EINBAU +2 CM

22 PP

HOCHBORD MIT BREITEN FUGEN

EINFASSUNG, NEU

TIEFPKT. SICKERMULDE = 0.85=521.45

NOTÜBERLAUF IN SICKERMULDE, ANSCHLUSS AN RIGOLE HLS

0.50=521.80

ENTWÄSSERUNGSMULDE

ENTWÄSSERUNGSMULDE

WIESENHANG
2-3 SCHÜRIG

BAUMREIHE MIT SÄULEN-EICHE
QUERCUS ROBUR `FASTIGIATA KOSTER´

WIESENHANG
2-3 SCHÜRIG

20 FAHRRADSTELLPLÄTZE
150 TRETROLLERSTELLPLÄTZE

ABKANTUNG
MINDESTRADIUS
GEHWEG

ROLLER-
STAHL PULVERBESCHICHTET
ANTHRAZIT

GEHWEG
BETONPLATTEN 40X40 CM

BETONBLOCKSTUFEN
3 X STG A 15/34 CM

HANDLAUF

BW-RINNE
NW 150

EINGANG
HORT

RAMPE CA. 5%

FASSADENRINNE

BETONPLATTENBELAG

BETONBLOCKSTUFEN
2 STG Á 15 CM

BETON-
PFLASTER
DRAINFUGE

EW-RINNE
NW 200 B 125

RASEN

STRAUCH

WACKELBALKEN

BALANCIERKLÖTZE

WIPPE

SITZKANTE, BETON H ca. 40-45 cm

SITZKANTE, BETON H ca.40-45 cm

20 Stg.
29/16,5
LB: 1,40

140 X TRETROLLER

14X FAHRRAD-
STELLPLÄTZE

MASCHENDRAHTZAUN H=1.80 M
ANTHRAZIT

ERNEUERUNG ZAUN, MASCHENDRAHT

BETON-
PFLASTER
DRAINFUGE

GEMÄHG.
BETONPLATTEN
40X40 CM

TB14/2

HB14/10

BELAG/ ENTWÄSSERUNGSMULDE BESTAND

Entwässerungsmulde Bestand

LAUFBAHN BESTAND

CA. 35 M2 AUSBAU TARTANBAHN
ANPASSUNG BELAG
ANALOG SCHULHOF BESTAND

STARTRAUM
LAUFBAHN 3 M

AUSLAUFFLÄCHE (MIND. 12) BIS 17 M

KABELGRABEN
WIEDERHERSTELLEN BELAG

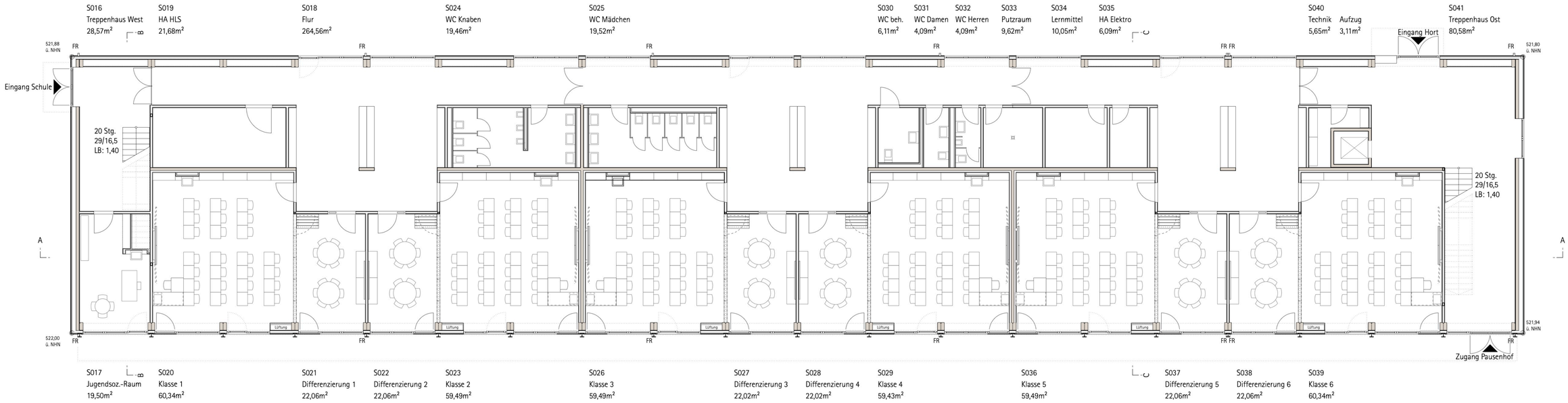
SCHULHOF

Anlage 3

LOHDE LANDSCHAFT

Grundriss Erdgeschoss mit Außenanlagen — SCHANKULA Architekten

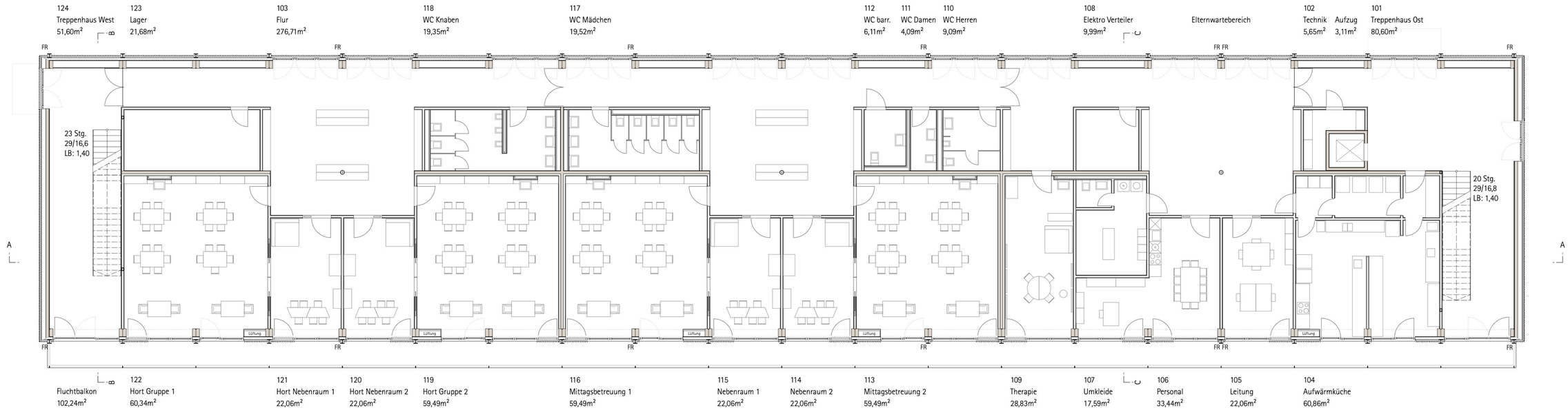
EPW Erweiterung der Grundschule Philipp-Weiss, Fürstenfeldbruck — 1:100 | 24.06.2024



Anlage 4

Grundriss Erdgeschoss — SCHANKULA Architekten

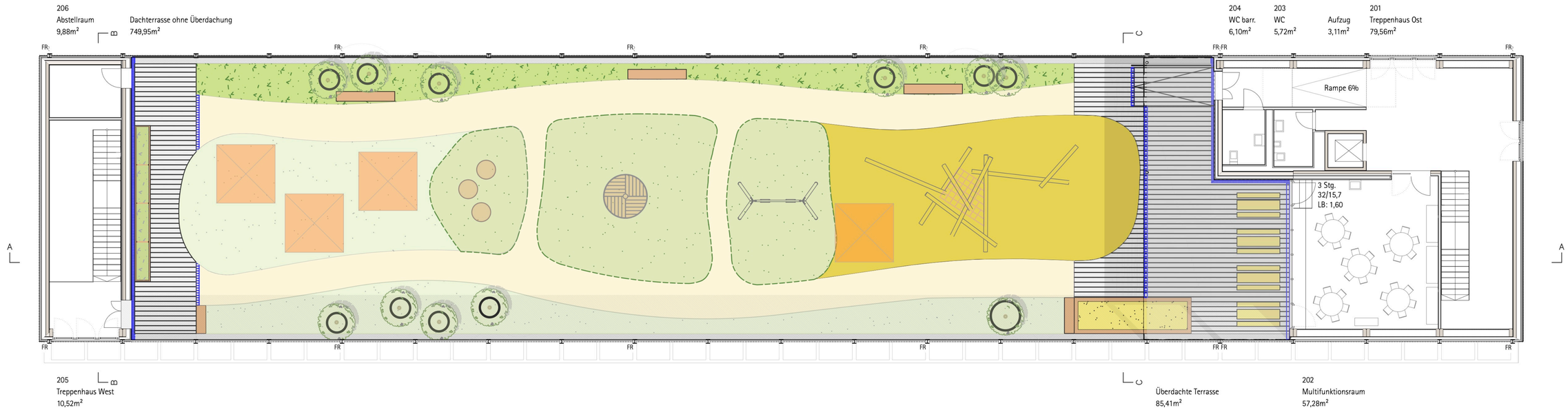
EPW Erweiterung der Grundschule Philipp-Weiss, Fürstenfeldbruck — 1:100 | 24.06.2024



Anlage 5

Grundriss 1. Obergeschoss — SCHANKULA Architekten

EPW Erweiterung der Grundschule Philipp-Weiss, Fürstenfeldbruck — 1:100 | 24.06.2024

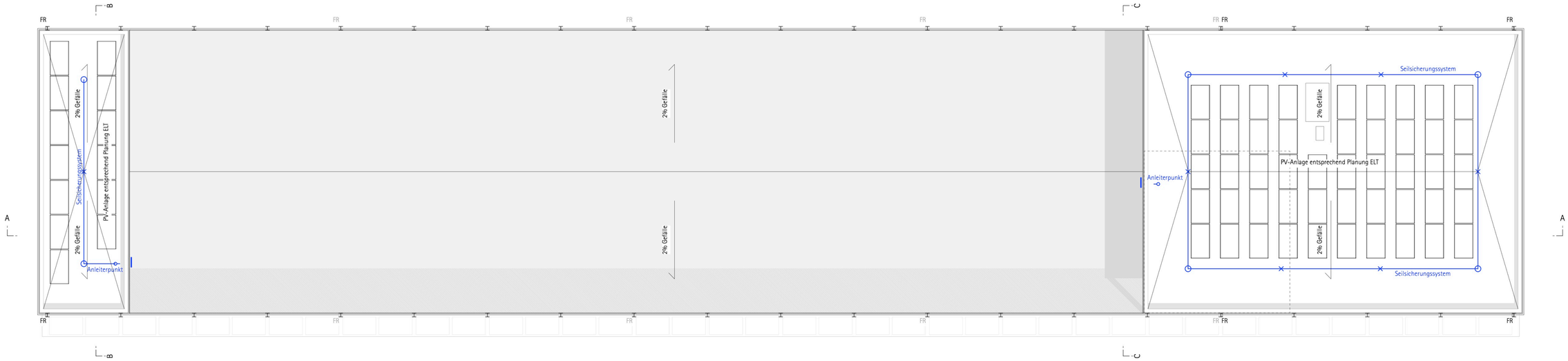


Anlage 6

LOHDE LANDSCHAFT

Grundriss 2. Obergeschoss — SCHANKULA Architekten

EPW Erweiterung der Grundschule Philipp-Weiss, Fürstenfeldbruck — 1:100 | 24.06.2024



Anlage 7

Grundriss Dachaufsicht — SCHANKULA Architekten

EPW Erweiterung der Grundschule Philipp-Weiss, Fürstenfeldbruck — 1:100 | 24.06.2024



Anlage 8

Ansicht Nord

SCHANKULA Architekten

EPW Erweiterung der Grundschule Philipp-Weiss, Fürstenfeldbruck 1:100 | 24.06.2024



Ansicht West



Ansicht Ost

Anlage 9

Ansichten Ost und West — SCHANKULA Architekten

EPW Erweiterung der Grundschule Philipp-Weiss, Fürstenfeldbruck — 1:100 | 24.06.2024



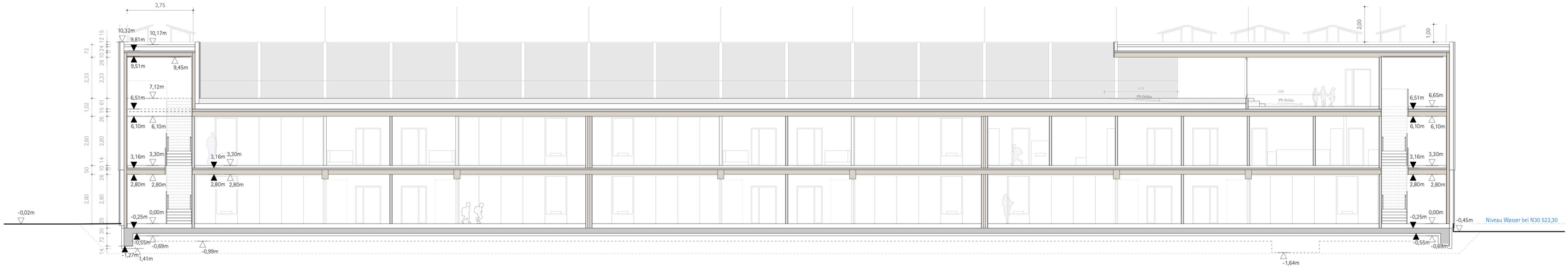
Anlage 10

Ansicht Süd

SCHANKULA Architekten

EPW Erweiterung der Grundschule Philipp-Weiss, Fürstenfeldbruck

1:100 | 24.06.2024



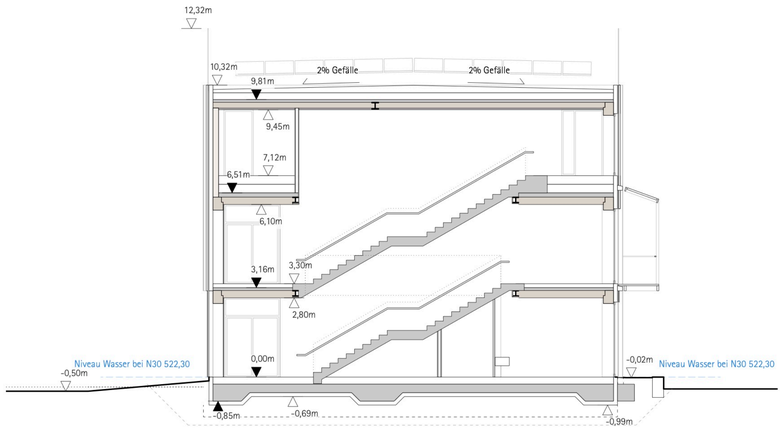
Anlage 11

Schnitt A - Längsschnitt Terrasse

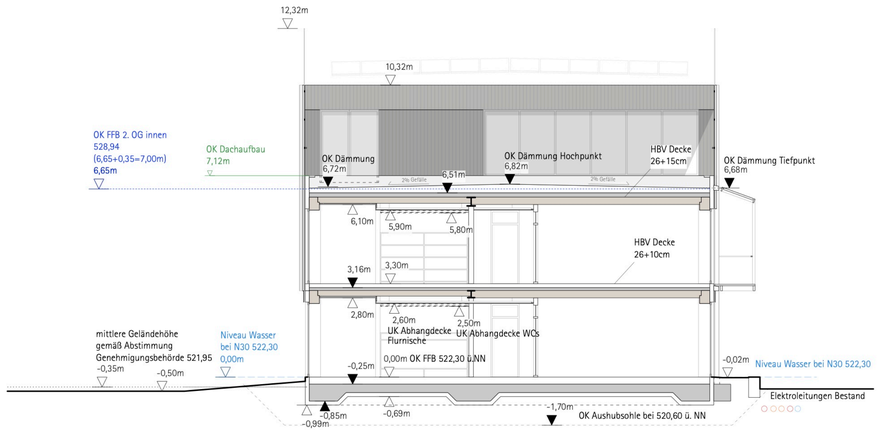
SCHANKULA Architekten

EPW Erweiterung der Grundschule Philipp-Weiss, Fürstenfeldbruck

1:100 | 24.06.2024



Schnitt B Treppenhaus West



Schnitt C Terrasse

Anlage 12

Schnitt B und C - Querschnitte Treppenhaus und Terrasse SCHANKULA Architekten

EPW Erweiterung der Grundschule Philipp-Weiss, Fürstenfeldbruck 1:100 | 24.06.2024

Asphalt
1445
Rasengitterverb.
Asphalt
Zwischenlagerung Aushub April/Mai 2025
Asphalt
Rasengitterverb.
Asphalt
Grünfläche
Stellplätze Asphalt
Bestand Elektrant
Rinne
Rasengitterverb.
Abwasser
Asphalt
Bauzaun als Gitterzaun
Baustellenausfahrt optional
Baustellenzufahrt
Lagerfläche 80qm
Container Besprechung
Container Firmen
Kran R=45m
Lagerfläche 400qm
Kante Baugrube (mit Böschung 45°)
Baustrom
Entwässerung
Bauzaun als Gitterzaun
Stromkabel
Mastleuchte
Sanitär-Container
Wasser tot
Stromkabel
Kabeltrasse Telekom
Kabeltrasse Telekom
SSK
Trafostation
Abwasser
Bauzaun als Gitterzaun
Stellplätze
Bauwasser
Mastleuchte
Wasser
Mastleuchte
Mastleuchte
S521,98
S521,63
Grünfläche
Grünfläche
Grünfläche
Stromtrasse
Bauzaun als Gitterzaun nördlich der Hecke und Elektranten aufgestellt
Querung Straße
Hecke
Elektrant zu versetzen
Elektrant zu versetzen
Kupfl
Tartanbahn
Asphalt
Sandgrube
Kletterwand
Gummimatten
Tor
Grünfläche Ballspielplatz
2
1447
Grünfläche
Stellplätze Asphalt
Einfahrt Asphalt
Einfahrt Asphalt
Grünfläche
Kellerabgang
Ventilanbohrschelle u. Hydrant lt. Plan
Ahorn Stum110cm H.-9m
Ahorn Stum38/40/89/96 H.-9m
Kiefer Stumm80cm H.-7m
Birke Stum50cm H.-8m
Birke Stum50cm H.-8m
Birke Stum117cm H.-8m
Birke Stum74cm H.-8m
Linde Stum152cm H.-17m
Linde Stum120cm H.-12m

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 3329/2024

43. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.	Erweiterung und Sanierung Realschule Fürstenfeldbruck; Grundsatzbeschluss			
TOP - Nr.		Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:	41-Rz	Erstelldatum	19.06.2024	
Verfasser	Reize, Markus	Zuständiges Amt	Amt 4	
Sachgebiet	41 Stadtplanung, Bauleitplanung, Verkehrsplanung	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2. Bgm:		

Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss	Entscheidung	11.07.2024	Ö

Anlagen:	1. Beschlussbuchauszug PBA 25.01.2023 2. Lageplan aus Potenzialanalyse vom Januar 2022 3. Lagepläne Stand März 2024 4. Schreiben Balda Architekten vom 19.06.2024 bzgl. erforderlicher Befreiungen

Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Bauausschuss beschließt:

1. Dem vorgelegten Konzept wird zugestimmt.

2. Das Landratsamt wird gebeten, bei der weiteren Planung eine Dachbegrünung zu prüfen.

3. Die Verwaltung wird beauftragt, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die erforderlichen Befreiungen ohne nochmalige Behandlung im Planungs- und Bauausschuss zu erteilen.

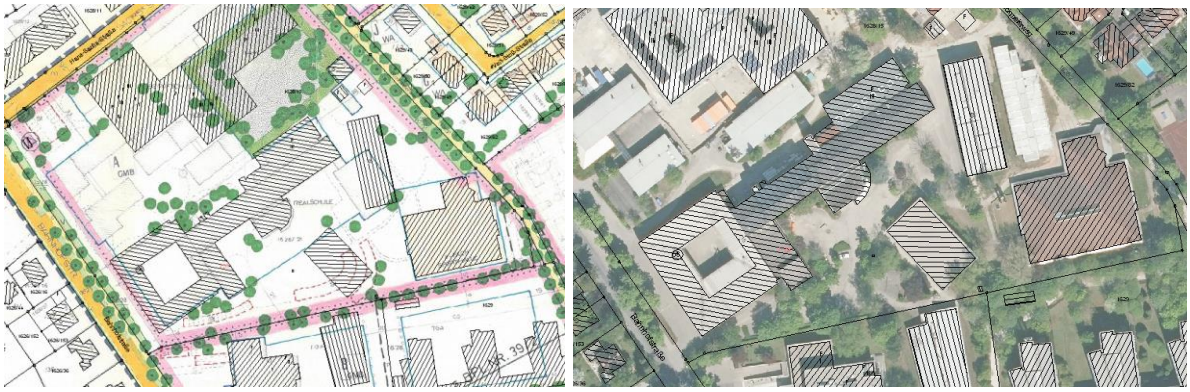
Referent/in	Britzelmair / CSU		Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	

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

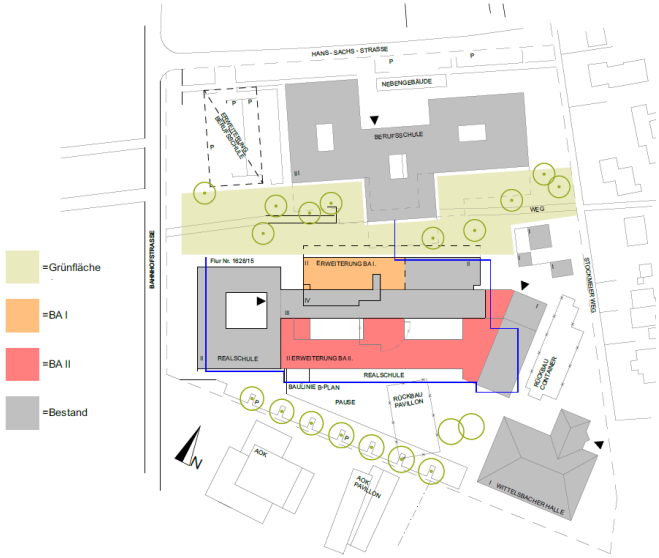
Sachvortrag:

Das Landratsamt Fürstenfeldbruck beabsichtigt in den nächsten Jahren die Erweiterung der Ferdinand-von-Miller-Realschule Fürstenfeldbruck. Der Erweiterungsbau soll die bestehenden Flächendefizite ausgleichen (u. a. Unterrichtsräume, Verwaltungsräume für MB-Dienststelle, Ganztagsräume) und für die Umsetzung des neuen pädagogischen Konzepts mit offenen Lernzonen geeignet sein. Als neue Nutzungen kommen Räume für die Ganztagsbetreuung und eine Versorgungsküche mit Mensa hinzu. Für den Zeitraum der Bauarbeiten bleibt die Schule in Betrieb.

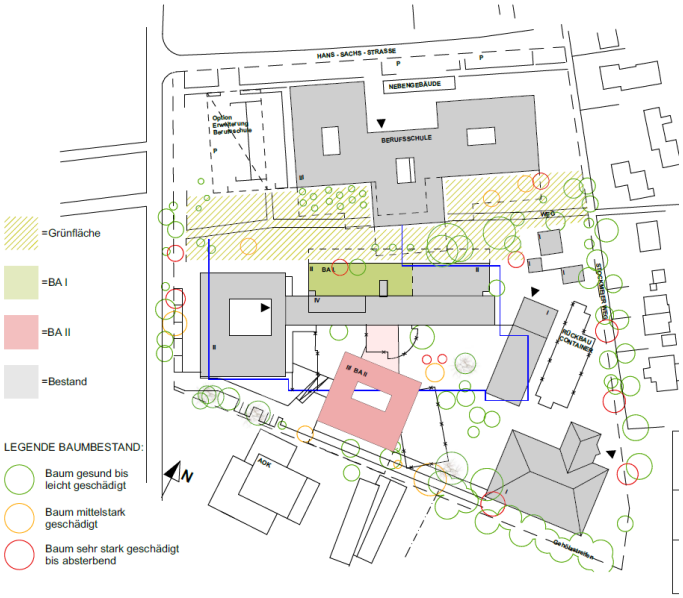
In der Sitzung des PBA am 25.01.2023 wurde dem vorgelegten Bebauungskonzept zur Erweiterung der Realschule grundsätzlich zugestimmt.
Hinsichtlich der Stellplatzlösung soll bei der weiteren Planung eine Tiefgaragenlösung (gemäß Variante e) weiterverfolgt werden. Weiterhin wurde ein Prüfauftrag erteilt, ob unter Berücksichtigung der Kosten die Realisierung einer großen Tiefgarage unter dem nördlich verlaufenden Grünzug zwischen Realschule und Berufsschule realisierbar ist und inwiefern diese auf für die Öffentlichkeit gewidmet bzw. genutzt werden kann (s. Anlage 1).


Ausschnitt Bebauungsplan sowie Luftbild

Gegenstand der Beratung war ein Bebauungskonzept, bei welchem die Erweiterung größtenteils innerhalb des durch den Bebauungsplan vorgegebenen Bauraum erfolgte und die Stellplätze oberirdisch nachgewiesen wurden (s.u. bzw. Anlage 2; insgesamt 55 Stps; davon 15 Stps zur Bahnhofstraße und 40 Stps südlich des Pausenhofs).



Der Verwaltung wurde nunmher ein neues Bebauungskonzept vorgelegt, bei welchem die Erweiterung in einem separaten Baukörper erfolgt, welcher sich weitgehend außerhalb des Bauraums befindet und sich hinsichtlich der Gebäudeausrichting an der Sporthalle orientiert. Die Mehrzahl der Stellplätze werden in einer Tiefgarage unter dem Neubau nachgewiesen(34 Stellplätze). Oberirdisch sind neben den bereits vorhandenen 15 Stellplätzen zur Bahnhofstraße hin lediglich 6 neue Stellplätze im Zufahrtsbereich zur Tiefgarage geplant.



Aus Sicht der Verwaltung wird das vorgelegte Bebauungskonzept begrüßt. Die so entstehende städtebauliche Figur bildet zusammen mit dem Erweiterungsbaukörper und der neuen Berufsschule einen gemeinsamen Schulcampus mit hohen freiräumlichen Qualitäten.

Für die Baugenehmigung der in der Machbarkeitsstudie vom März 2024 dargestellten Lösung werden nach aktuellem Kenntnisstand folgende Befreiungen von den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr.39/1 erforderlich (s. Anlage 4):

1.Abweichung von der festgesetzten GRZ 0,3 durch Überschreitung auf eine GRZ von 0,35
2. Abweichung von den festgesetzten Baugrenzen durch Überschreitung.
3. Abweichung von den festgesetzten Flächen für Stellplätze.
4. Abweichung von der festgesetzten Dacheindeckung (Matte Eindeckung wie Blechdach anstatt Dachziegel oder Pfannen)

Die erforderliche Befreiung Nr. 1. bzgl. der GRZ ist etwas geringer als bei dem bisherigen Bebauungskonzept (GRZ 0,36). Der momentan genehmigte und bis auf Mensa und Ganztagseinrichtung realisierte Bestand auf dem Gelände (Realschule und Berufsschule) generiert eine GRZ von 0,34. Diese Überschreitung gegenüber der Festsetzung im Bebauungsplan wurde bereits mit den entsprechenden Genehmigungen gewährt.
Mit der nunmehr geplanten Erweiterung der Realschule wird gegenüber diesem Wert die GRZ lediglich um 0,01 erhöht.

Die Befreiung Nr. 2. und 3.ergeben sich aus dem Bebauungskonzept und werden als vertretbar erachtet, zumal sich dadurch das Maß der baulichen Nutzung nicht erhöht.

Die Befreiung Nr. 4. zur Dacheindeckung wird angesichts des geltenden Bebauungsplanes, der bereits erteilten entsprechenden Befreiungen sowie der Tatsache, dass die Freiflächengestaltungssatzung für Dächer bis 8 ° Dachneigung eine Dachbegrünung lediglich bei Wohn- und Gewerbegebäuden sowie Nebenanlagen fordert, als vertretbar erachtet. Es wird jedoch empfohlen, bei der weiteren Planung eine Dachbegrünung zu prüfen.

Bezüglich des zusätzlichen Prüfauftrags aus der PBA-Sitzung vom 25.01.2023 (Tiefgarage unter dem Grünzug zwischen Berufs- und Realschule) hat sich nach Auskunft des Landratsamtes sehr schnell ergeben, dass diese Tiefgaragenvariante weder den baulichen Ablauf vereinfacht noch Kosten einspart. Es wäre dann beim bisherigen Bebauungskonzept zwar dann die Unterfangung am Bestandsgebäude entfallen, es wäre jedoch eine aufwändige Pfahlgründung erforderlich, da die Tiefgarage aufgrund fehlender Auflast durch das anstehende Grundwasser aufschwimmen würde. Daher wurde dieser Ansatz bei der weiteren Planung nicht weiter vertieft.
Seitens der Verwaltung wird darauf hingewiesen, dass diese Variante im Vergleich zur nunmehr vorgeschlagenen Tiefgaragenvariante (unter dem Neubau) einen deutlich größeren Eingriff in den Grünbestand sowie eine deutlich höhere Versiegelung zur Folge gehabt hätte.

Fazit:

Seitens der Verwaltung wird empfohlen, dem vorgelegten Konzept zuzustimmen und die Verwaltung zu beauftragen, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die erforderlichen Befreiungen ohne nochmalige Behandlung im PBA zu erteilen.

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

TOP Ö 9

Auszug
aus der Niederschrift über die
28. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses
vom 25.01.2023

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; Herr Mirko Pötzsch; Herr Dr. Andreas Rothenberger; Herr Johann Schilling; Frau Irene Weinberg; Frau Dr. Alexa Zierl;
Vertreter/in:
Herr Markus Droth;

Beratungspunkt (öffentlich):

TOP 4	**Erweiterung und Sanierung Realschule Fürstenfeldbruck; Stellplatzvarianten**

Sachvortrag:

Die Beschlussvorlage Nr. 2903/2022 vom 22.12.2022 (Anlagen: Schreiben Landratsamt FFB v. 20.12.2022 zur Potentialanalyse und Stellplatzsituation, Lageplan zur Potentialanalyse vom Januar 2022) dient den Ausschussmitgliedern als Diskussionsgrundlage.

271

Herr Dachsel begrüßt zu diesem Tagesordnungspunkt Frau Stannecker, Leiterin Hochbau LRA FFB, Frau Vollgold, Projektleiterin LRA FFB und die Architekten Balda und Wellnhofer von der balda architekten GmbH. Nachdem sich im Rahmen erster Gespräche herausgestellt hat, dass die Unterbringung der Stellplätze vorab geklärt werden sollte und der Tatsache, dass weitere Themen wie z.B. Nachverdichtung und Befreiungen vom Bebauungsplan später ebenfalls im Ausschuss beraten werden müssen, hält es Herr Dachsel für sinnvoll, vorab das Meinungsbild des Ausschusses einzuholen.

Herr Balda stellt nunmehr die Potenzialanalyse (Anlage 1 der Beschlussvorlage) vor und macht Ausführungen zur Tiefgarage. Im Anschluss daran geht **Herr Dachsel** auf die einzelnen Stellplatzvarianten ein und erläutert die Gründe für die seitens der Verwaltung vorgeschlagene Stellplatzlösung gemäß der Varianten e oder f. Bezug nehmend auf die Containeranlage betont Herr Dachsel, dass eine eventuelle Verlängerung der Duldung ganz klar mit der Erweiterung der Realschule verknüpft sein muss.

Grundsätzlich wird **Stadtrat Götz** dem Wunsch der Erweiterung der Realschule zustimmen, allerdings findet er die Wegnahme von Pausenhoffläche keine gute Idee und würde dringend empfehlen, hierfür ausreichend Fläche zur Verfügung zu stellen. Hinsichtlich der Stellplatzlösung beantragt er, den Beschluss zu ändern und lediglich die **Variante e** weiter zu verfolgen.

Stadtrat Schilling bittet darum, im Rahmen der Freiflächen-/Stellplatzplanungen die Zufahrt/Zuwegung zur Wittelsbacher Halle nicht außer Acht zu lassen.

Angesichts einer eventuellen Erweiterung der Berufsschule hält **Stadtrat Brückner** eine große Tiefgarage für sinnvoll und kann sich u.a. aus Kostengründen diese im Bereich unter der Grünfläche zwischen dem Parkplatz der Berufsschule und der Realschule gut vorstellen.

Stadträtin Dr. Zierl spricht sich definitiv gegen eine Tiefgaragenlösung aus und stellt den Änderungsantrag, die **Variante c** und somit die Aufstockung des städtischen Parkdecks am Bahnhof zu favorisieren. Damit spare sich der Landkreis Geld und könne sich gleichzeitig mit einem großen finanziellen Anteil an der Aufstockung des städtischen Parkdecks beteiligen, auch um die Parkproblematik für das Schulzentrum Tulpenfeld zu lösen.

Stadtrat Droth schließt sich seiner Vorrednerin an und nennt als Gründe die Kosten für eine Tiefgarage sowie den bestehenden Parkdruck in diesem Bereich. Auch ist ihm die Wittelsbacher Halle ein großes Anliegen und somit der Erhalt der Stellplätze sowie deren Anfahrbarkeit. Nachdem bei Realisierung der Variante e durch den Entfall der oberirdischen Stellplätze auch deren Nutzungsmöglichkeit für die Wittelsbacher Halle hinfällig ist, möchte er wissen, welche der Wittelsbacher Halle zugeordnet werden. Ebenso bittet er um Auskunft hinsichtlich des Energiekonzeptes für das künftige Gebäude.

Nachdem für **Stadtrat Pötzsch** der Erhalt des Grünbereichs wünschenswert ist sowie der Parkdruck auch nicht in die angrenzenden Bereiche abgegeben werden sollte, beantragt er die Variante f mit der kleinen Tiefgaragenlösung. Die Variante c schließt er aus, da das städtische Parkdeck seiner Ansicht nach über kurz oder lang für eigene Parkproblematiken benötigt werde.

272

Für **Stadträtin Weinberg** ist nicht nachvollziehbar, weshalb bei Realisierung der Variante e und dem damit verbundenen Entfall von oberirdischen Stellplätzen die Wittelsbacher Halle die Tiefgarage nicht nutzen kann.

Stadtrat Schilling sieht weniger ein Problem mit dem Gebäude an sich, sondern eher mit der Realisierung einer Tiefgarage, für welche allein die Kosten für eine Unterfangung bei ca. 700 Tsd. Euro liegen.

2. Bürgermeister Stangl betont, dass das abzugebende Votum im engsten Sinne mit der Funktionsfähigkeit der Schule verbunden sein sollte und warnt gleichzeitig davor, dass heute zu lösende Problem mit anderen Problemen zu verknüpfen, die nicht unmittelbar mit dem in Verbindung stehen. Er wird eher der Variante e nähertreten, da es an diesem Standort sicherlich nicht die letzte Erweiterung sein wird und die Schule evtl. aufgestockt wird, wofür wiederum weitere Stellplätze erforderlich sind.

Stadträtin Hannig beantragt, eine weitere **Variante g** hinzuzufügen und unter Berücksichtigung der Kosten und der Erweiterung der Berufs- und Realschule zu prüfen, ob die Realisierung einer großen Tiefgarage unter dem Grünzug zwischen den beiden Gebäuden realisierbar ist und inwiefern diese Tiefgarage auch für die Öffentlichkeit gewidmet werden kann.

Vorbehaltlich einer möglichen längerfristigen und perspektivischen Nutzung des als Gemeinbedarfsfläche gewidmeten Bereiches zwischen Berufs- und Realschule, würde sich **Stadtrat Lohde** tendenziell für die Variante e aussprechen.

Herr Dachsel geht in seinen Ausführungen auf die Variante c ein und rät von einer Aufstockung des Parkdecks am Bahnhof ab, da hiermit für dieses Grundstück in städtebaulich einmaliger Lage langfristig die Entwicklungsperspektiven behindert werden. Zugegeben ist eine Tiefgarage kostenintensiv, jedoch ist er überzeugt davon, dass ähnlich wie im Sozialen Wohnungsbau vertretbare Lösungen gefunden werden können. Die von Stadträtin Hannig beantragte neue Variante g kann als Prüfauftrag gern weitergegeben werden, jedoch sollten die versiegelten Flächen größtmöglich verringert werden.

Zum Thema Energie-/Wärmekonzept erklärt **Frau Stannecker**, dass gemäß Beschluss des Kreisstages die Heizungs- und PV-Anlagen an die Fernwärme angeschlossen sind. Gegen die Nutzung der Tiefgarage für die Wittelsbacher Halle bei Liga- und Trainingsbetrieb sprechen Betriebs- und Zugangsrechte, weshalb Frau Stannecker für die Nutzung der Wittelsbacher Halle überirdische Stellplätze für sinnvoller erachtet. Eine Kostenschätzung für die Tiefgarage liegen ihr derzeit nicht vor. Bei einer Aufstockung des Parkdecks würde sich das Landratsamt allerdings auch beteiligen.

2. Bürgermeister Stangl stellt nunmehr die Beschlussziffern sowie die in der Diskussion gestellten Änderungsanträge zu Ziff. 2 getrennt zur Abstimmung.

Beschluss:

Der Planungs- und Bauausschuss beschließt:

1. Dem vorgelegten Bebauungskonzept wird grundsätzlich zugestimmt.

Ja-Stimmen: 15
Nein-Stimmen: 0

Änderungsantrag zu Ziff. 2 von Stadträtin Dr. Zierl

2. Bei der weiteren Planung soll eine Stellplatzlösung gemäß der Variante c weiterverfolgt werden.

Ja-Stimmen: 2
Nein-Stimmen: 13
Damit ist der Antrag abgelehnt.

Änderungsantrag zu Ziff. 2 von Stadtrat Götz

2. Bei der weiteren Planung soll eine Stellplatzlösung gemäß der **Varianten e** weiterverfolgt werden.

Ja-Stimmen: 12
Nein-Stimmen: 3

Änderungsantrag zu Ziff. 2 von Stadtrat Pötzsch

2. Bei der weiteren Planung soll eine Stellplatzlösung gemäß der **Varianten f** weiterverfolgt werden.

Ja-Stimmen: 1
Nein-Stimmen: 14
Damit ist der Antrag abgelehnt.

Prüfauftrag von Stadträtin Hannig:

Unter Berücksichtigung der Kosten und der Erweiterung der Berufs- und Realschule ist zu prüfen, ob die Realisierung einer großen Tiefgarage unter dem Grünzug zwischen den beiden Gebäuden realisierbar ist und inwiefern diese Tiefgarage auch für die Öffentlichkeit gewidmet werden kann.

Ja-Stimmen: 12
Nein-Stimmen: 3

Für die Richtigkeit des Auszuges:
Fürstenfeldbruck, 09.02.2023

Ramona Schmid
Schriftführerin

gez. Christian Stangl
2. Bürgermeister

274

Auskragung 1.OG

Müll

Bahnhofstrasse

P

5

Kunst 023 101,5 m²
NR 022 23 m²
Kunst 022 70,5 m²
Süler BIB 021 45,8 m²
PK V12 7,4 m²

Klasse 1 65 m²
Klasse 2 65 m²
Klasse 3 65 m²
Klasse 4 65 m²
Flur Ausgang
Lager Pausenverk. 40 m²
Pausenverkauf 31 m²
SMV Streitschlichter 65 m²
Physik 1 014 93,4 m²
Physik 2 013 87,5 m²
Physik V/S 012 59,9 m²

Techn.
WC Buben
Techn.
WC Mädchen
PK Hygiene

± 0,00

Bücherarchiv V12 59,1 m²
Chemie LS 002 71,6 m²
Chem. Vorb. 003 52,1 m²
Chem. Üb. Sam. 004 70,7 m²
Stuhllager 005 16 m²
Masch. R 008 34,3 m²
Lager 009 33,2 m²
Werken 1 010 72,6 m²
Werken 1 011 72,6 m²
WC Mädchen
Buben WC

Eingangshof

Technik
Technik
Werken mit Nebenraum 98 m²
Innenhof 1 275 m²
Abbruch Aula
Aula 480 m²
Innenhof 2 295 m²
Mensa 204 m²
Ausgabe 14 m²
Küche 33 m²
Spüle 14
Lager 8 m²
UK D
UK H
Ab.
Kühlr. 18 m2
Ab. 6

Besp. V21 22,6m²
MA V18 13,8
MA V17 13,8
MA V16 18,6
MA V15 26,3 m²
SL V14 36,2 m²
Serv
B
M

MB Dienststelle

MB V01 25,4 m²
MB Sek. V02 33,0 m²
MA neu 25 m²
MA neu 25 m²
Erw. SL V05 27 m²
KR. V03 19 m²
KR. V04 19 m²
1.H 8 m²
Eltern 1
2

Sek. 50 m²
Kop 5 m²
Abst 6 m²
Eltern Sp. 9 m²
Eltern Sp. 9 m²
Besprechung 66 m²
Klasse 20 66 m²
KLasse 23 66 m²
Klasse 24 66 m²
KLasse 25 66 m²

Foyer 47 m²
WC D
WC H
WC B.
Geräte E.02 60 m²
Notausgang E.13 16,66 m²
Turnhalle E.01 407 m2
Bühne E.11 52 m²

Betriebshof Realschule und Berufsschule

Fahrradabstellplätze
Rückbau Container

Abbruch Lehrerzimmer

Pausenhof ca. 2.750 m²
mit Hof 1 und 2 ca. 3.300 m² Pausenfläche

Rückbau Pavillon

Stellplätze Variante oberirdisch

5
10
15
20
25
30
35
40

AOK
AOK Pavillon

Unterbauter Bereich

Wittelsbacher Halle

Bestand
Bauabschnitt I
Bauabschnitt II

Ferdinand von Miller Realschule Fürstenfeldbruck
Erweiterung und Sanierung Potentialanalyse

Bahnhofstraße 15
D - 82256 Fürstenfeldbruck

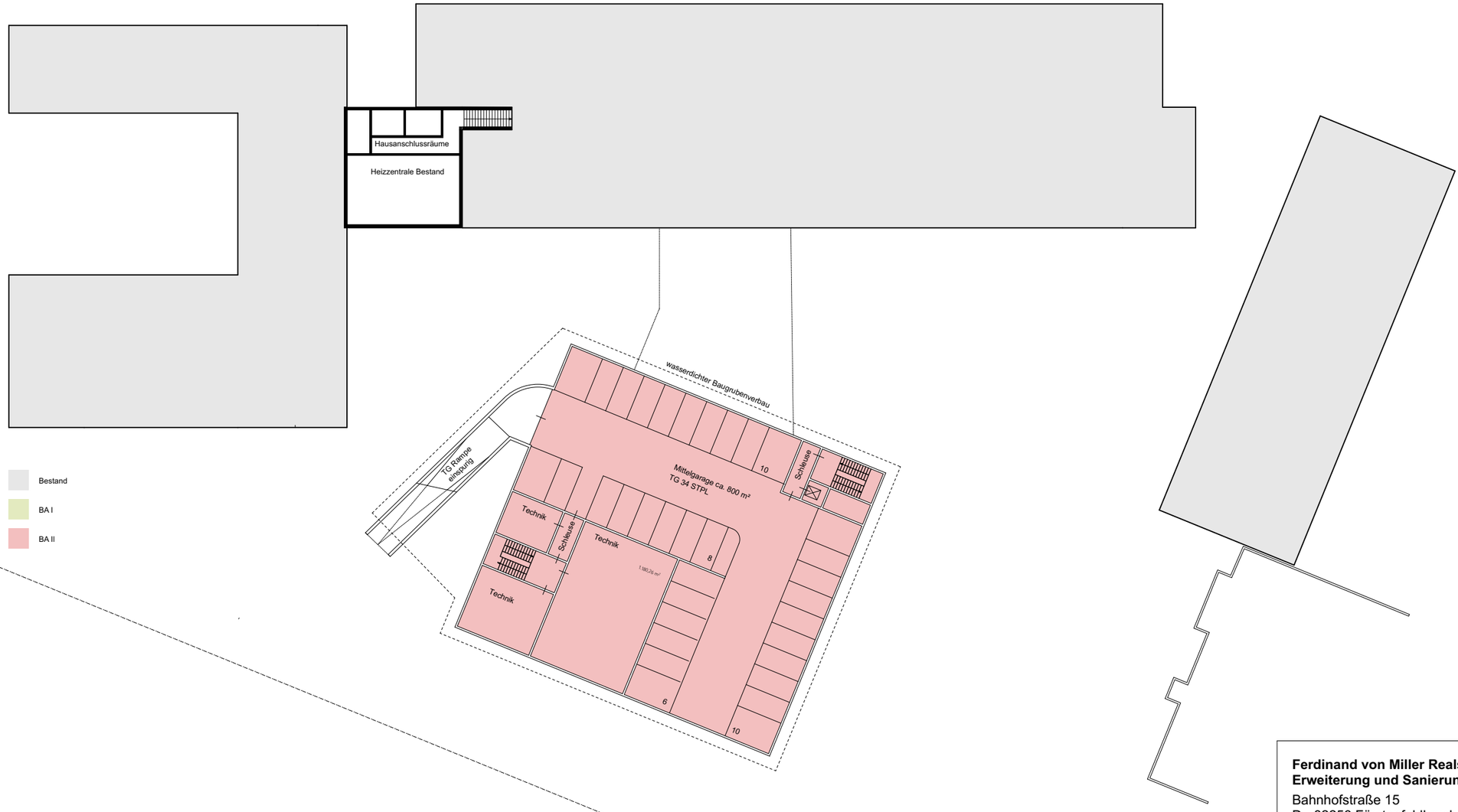
Flur-Nr. 1628/15
Gemarkung Fürstenfeldbruck

Bauherr
Landkreis Fürstenfeldbruck
Ref. 13 Kreiseigener Hoch- / Tiefbau
Münchner Str. 32
82256 Fürstenfeldbruck

Entwurfsverfasser
balda architekten GmbH
kurt-huber-ring 9
82256 fürstenfeldbruck
tel: 08141/34740-0
fax: 08141/34740-24

August 21.
EG
M 1:500

überarbeitet Januar 22



Ferdinand von Miller Realschule Fürstenfeldbruck
Erweiterung und Sanierung Machbarkeitsstudie

Bahnhofstraße 15
D - 82256 Fürstenfeldbruck

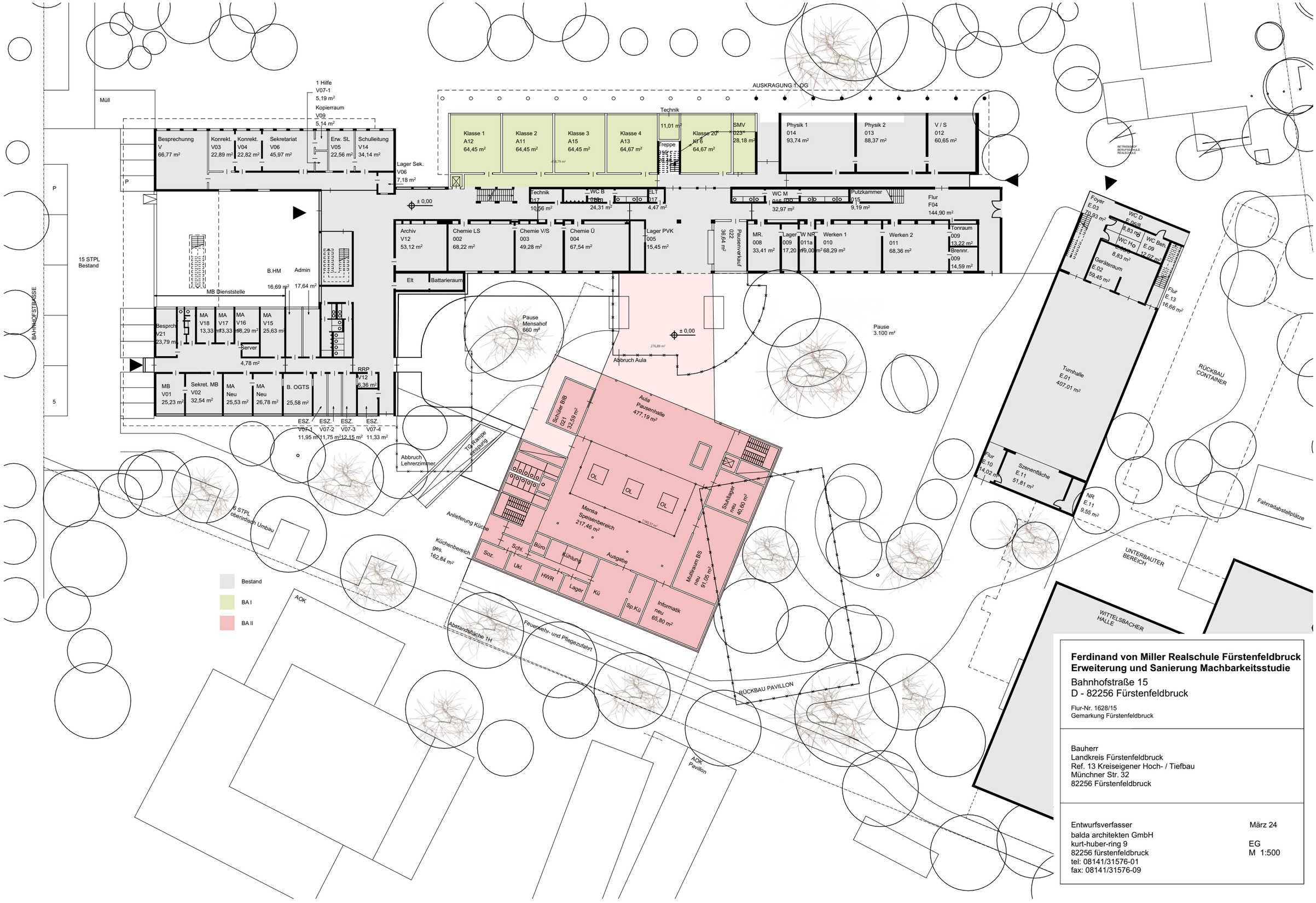
Flur-Nr. 1628/15
Gemarkung Fürstenfeldbruck

Bauherr
Landkreis Fürstenfeldbruck
Ref. 13 Kreiseigener Hoch- / Tiefbau
Münchner Str. 32
82256 Fürstenfeldbruck

Entwurfsverfasser
balda architekten GmbH
kurt-huber-ring 9
82256 fürstenfeldbruck
tel: 08141/31576-01
fax: 08141/31576-09

März 24

TG / UG
M 1:500



Ferdinand von Miller Realschule Fürstenfeldbruck
Erweiterung und Sanierung Machbarkeitsstudie

Bahnhofstraße 15
D - 82256 Fürstenfeldbruck

Flur-Nr. 1628/15
Gemarkung Fürstenfeldbruck

Bauherr
Landkreis Fürstenfeldbruck
Ref. 13 Kreiseigener Hoch- / Tiefbau
Münchner Str. 32
82256 Fürstenfeldbruck

Entwurfsverfasser
balda architekten GmbH
kurt-huber-ring 9
82256 fürstenfeldbruck
tel: 08141/31576-01
fax: 08141/31576-09

März 24

EG
M 1:500



Bestand

BA I

BA II

Ferdinand von Miller Realschule Fürstenfeldbruck
Erweiterung und Sanierung Machbarkeitsstudie

Bahnhofstraße 15
D - 82256 Fürstenfeldbruck

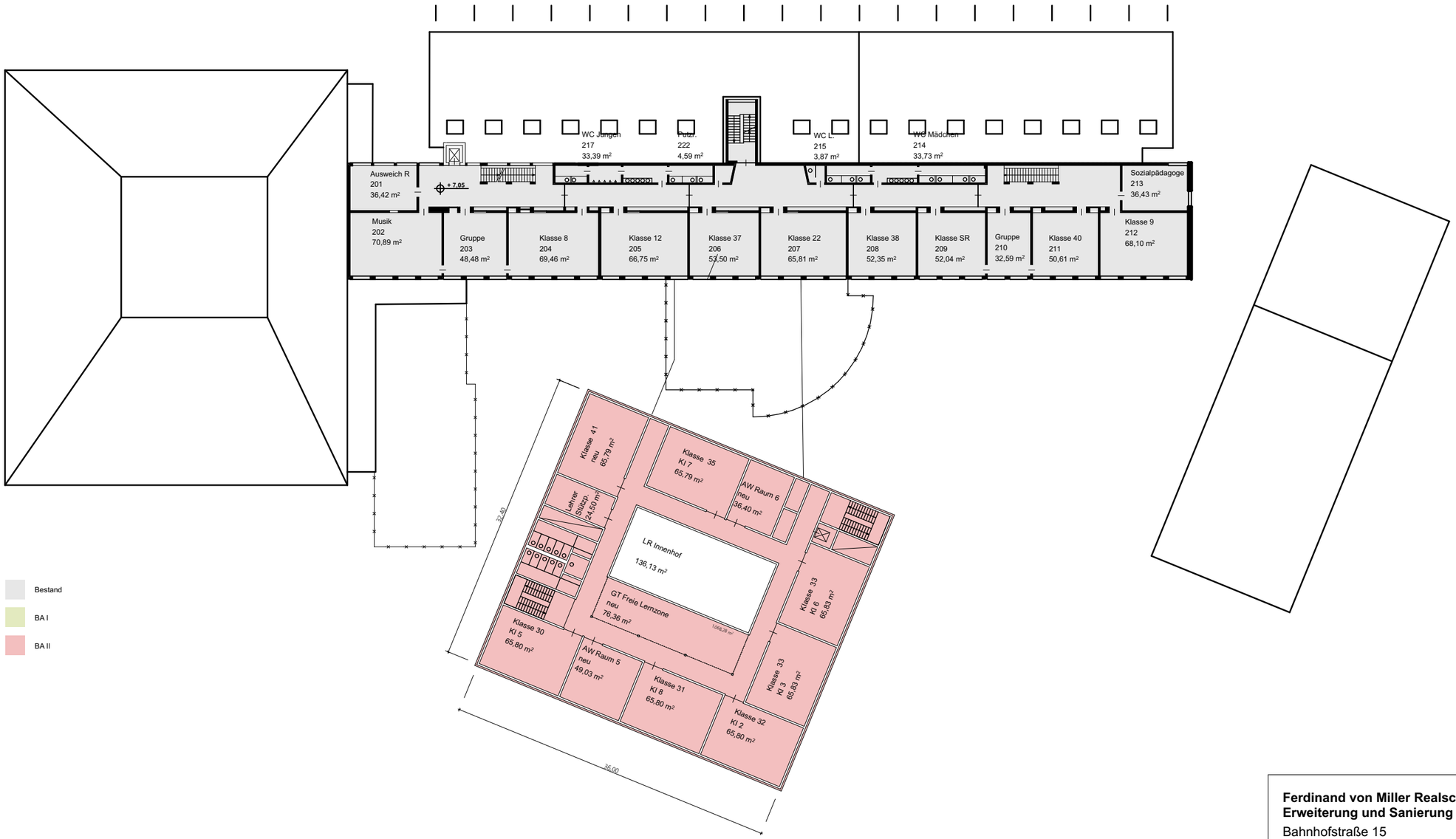
Flur-Nr. 1628/15
Gemarkung Fürstenfeldbruck

Bauherr
Landkreis Fürstenfeldbruck
Ref. 13 Kreiseigener Hoch- / Tiefbau
Münchner Str. 32
82256 Fürstenfeldbruck

Entwurfsverfasser
balda architekten GmbH
kurt-huber-ring 9
82256 fürstenfeldbruck
tel: 08141/31576-01
fax: 08141/31576-09

März 24

1.OG
M 1:500



Ferdinand von Miller Realschule Fürstenfeldbruck
Erweiterung und Sanierung Machbarkeitsstudie

Bahnhofstraße 15
D - 82256 Fürstenfeldbruck

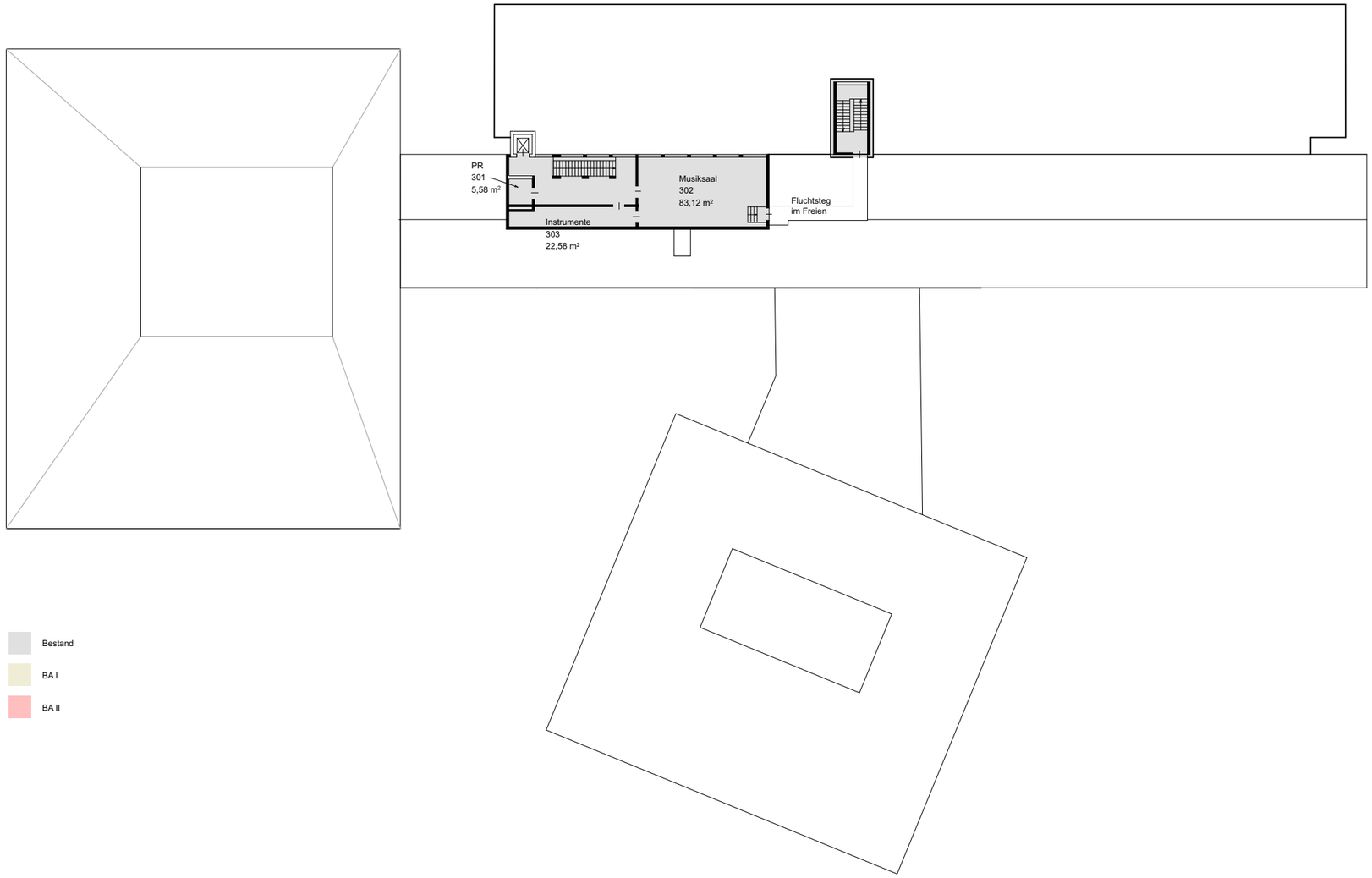
Flur-Nr. 1628/15
Gemarkung Fürstenfeldbruck

Bauherr
Landkreis Fürstenfeldbruck
Ref. 13 Kreiseigener Hoch- / Tiefbau
Münchner Str. 32
82256 Fürstenfeldbruck

Entwurfsverfasser
balda architekten GmbH
kurt-huber-ring 9
82256 fürstenfeldbruck
tel: 08141/31576-01
fax: 08141/31576-09

März 24

2.OG
M 1:500



Bestand

BA I

BA II

Ferdinand von Miller Realschule Fürstenfeldbruck
Erweiterung und Sanierung Machbarkeitsstudie

Bahnhofstraße 15
D - 82256 Fürstenfeldbruck

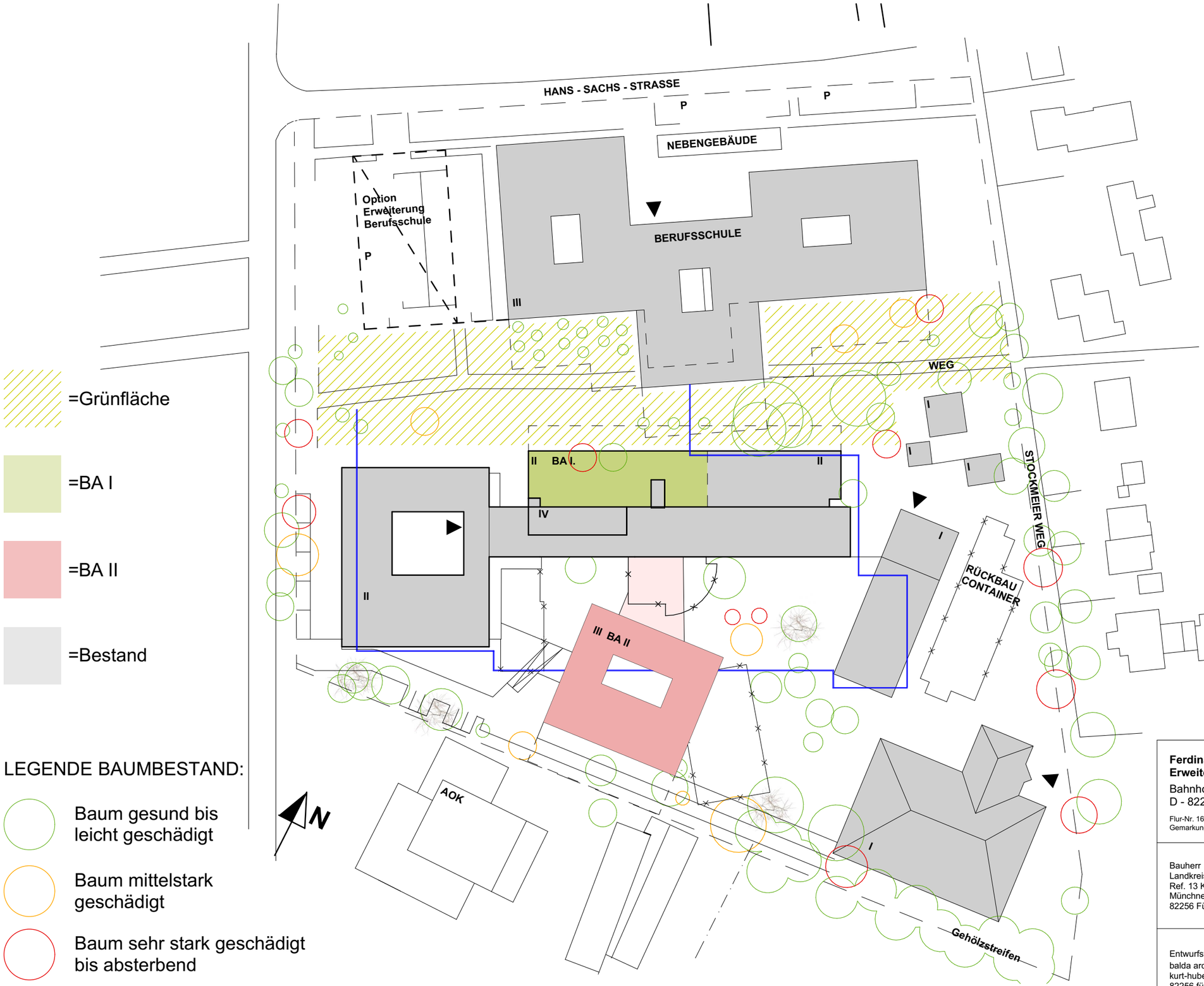
Flur-Nr. 1628/15
Gemarkung Fürstenfeldbruck

Bauherr
Landkreis Fürstenfeldbruck
Ref. 13 Kreiseigener Hoch- / Tiefbau
Münchner Str. 32
82256 Fürstenfeldbruck

Entwurfsverfasser
balda architekten GmbH
kurt-huber-ring 9
82256 fürstenfeldbruck
tel: 08141/31576-01
fax: 08141/31576-09

März 24

3.OG
M 1:500



Ferdinand von Miller Realschule Fürstenfeldbruck
Erweiterung und Sanierung Machbarkeitsstudie
Bahnhofstraße 15
D - 82256 Fürstenfeldbruck

Flur-Nr. 1628/15
Gemarkung Fürstenfeldbruck

Bauherr
Landkreis Fürstenfeldbruck
Ref. 13 Kreiseigener Hoch- / Tiefbau
Münchner Str. 32
82256 Fürstenfeldbruck

Entwurfsverfasser
balda architekten GmbH
kurt-huber-ring 9
82256 fürstenfeldbruck
tel: 08141/31576-01
fax: 08141/31576-09

März 24

LAGEPLAN
M 1:1000



Ferdinand von Miller Realschule Fürstenfeldbruck
Erweiterung und Sanierung Machbarkeitsstudie

Bahnhofstraße 15
D - 82256 Fürstenfeldbruck

Flur-Nr. 1628/15
Gemarkung Fürstenfeldbruck

Bauherr
Landkreis Fürstenfeldbruck
Ref. 13 Kreiseigener Hoch- / Tiefbau
Münchner Str. 32
82256 Fürstenfeldbruck

FREI RAUM
büro freiraum
berger fuchs
landschaftsarchitekten partg mbb
stadtplaner
oberer graben 3a 85354 freising
fon: 08161.14840-11 fax: 14840-20
www.buero-freiraum.de
t.obermaier@buero-freiraum.de

März 24

balda architekten

balda architekten GmbH • Kurt-Huber-Ring 9 • 82256 FFB

Landratsamt Fürstenfeldbruck
Kreiseigener Hochbau Ref. 13-1
Frau Architektin Petra Vollgold

Münchner Straße 32

82256 Fürstenfeldbruck

balda architekten GmbH
Kurt-Huber-Ring 9
82256 Fürstenfeldbruck

Telefon
08141 34 740 0

Fax
08141 34 740 24

eMail
info@balda-architekten.de

Franz Balda
Dipl. Ing. (FH), Architekt

Telefon
08141 34 740 14

Fax
08141 34 740 24

eMail
balda@balda-architekten.de

Geschäftsführer: Franz Balda
Firmensitz: Fürstenfeldbruck
USt-IdNr.: DE 285850768
München HRB 202294

Erweiterung und Sanierung der Ferdinand von Miller Realschule Fürstenfeldbruck, hier Befreiungen B- Plan Nr. 39/1

19.06.2024

Seher geehrte Frau Vollgold,

für die Baugenehmigung der in der Machbarkeitsstudie vom März 2024 dargestellten Lösung werden folgende Befreiungen von den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr.39/1 erforderlich:

1.Abweichung von der festgesetzten GRZ 0,3 durch Überschreitung auf eine GRZ von **0,35**
Begründung:
Der B-Plan 39/1 setzt eine GRZ von 0,3 fest. Der mit dem B-Plan 39/2 überarbeitete Bereich östlich und westlich des Stockmeierwegs setzt abweichend davon bereits eine GRZ von 0,4 fest. Eine Abweichung zum Bebauungsplan wurde im Zuge des Neubaus Berufsschule bereits genehmigt. Durch den geplanten Erweiterungsbau der Realschule erhöht sich die GRZ nur geringfügig. Die Grundzüge der städtebaulichen Planung bleiben unberührt.
Die GFZ ist mit 0,8 festgesetzt, mit dem Erweiterungsbau liegt der neue Wert bei **0,78** und bleibt unter der festgesetzten GFZ.

2. Abweichung von den festgesetzten Baugrenzen durch Überschreitung.
Begründung:
Die Baugrenzen wurden im B- Plan eng um die Bestandsgebäude gelegt und folgen keiner übergeordneten städtebaulichen Zielsetzung. Die Baugrenzen werden im Südosten um bis zu ca. 22 m überschritten. Im Gegenzug bleiben große Bereiche des Baufelds im Bereich des geplanten neuen Pausenhofs unbebaut. Die Abstandsflächen des Erweiterungsbaus liegen auf dem eigenen Grundstück. Die Grundzüge der städtebaulichen Planung bleiben unberührt.

3. Abweichung von den festgesetzten Flächen für Stellplätze.
Begründung:
Um die Forderung der aktuellen Stellplatzsatzung zu erfüllen, müssen auch außerhalb der Baugrenzen und der dafür zusätzlich vorgesehenen Flächen Stellplätze errichtet werden. Es werden gesamt 55 Stellplätze erforderlich, davon verbleiben im Bestand im Bereich zur Bahnhofsstr oberirdisch 15 unverändert. Oberirdisch werden 6 Stellplätze neu errichtet, 34 Stellplätze werden in einer Tiefgarage unter dem Erweiterungsbau angeordnet. Die Grundzüge der städtebaulichen Planung bleiben unberührt.

4. Abweichung von der festgesetzten Dacheindeckung mit Dachziegeln oder Pfannen
Begründung:
Für die Dacheindeckung des Erweiterungsbaus wird ein flach geneigtes Walmdach mit matter Oberfläche geplant. Die bestehende Erweiterung der Realschule wurde bereits mit einer abweichenden Dacheindeckung (Blechdach) ausgeführt.

In der Baugenehmigung der Berufsschule wurden die inhaltlich gleichen Befreiungen erteilt.

Freundliche Grüße



Architekt Martin Wellnhofer

balda_architekten GmbH
kurt-huber-ring 9
82256 fürstenfeldbruck