Sitzungsunterlagen

49. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

26.02.2025

Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente

Einladung öffentl. 5

Vorlagendokumente

TOP Ö 1 Genehmigung der öffentlichen Niederschrift

Vorlage_Genehmigung Ö Niederschrift_PBA 7

TOP Ö 2 Neuerlass der Abstandsflächensatzung

Vorlage mit Sitzungsdaten Ausschuss 3463/2025 9

Anlage 1-Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe 3463/2025 13

Anlage 2-Begründung zur Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe 3463/2025 15

Anlage 3-Karte zur Stadtklimaanalyse heute 3463/2025 19

Anlage 4-Karte zur Stadtklimaanalyse 2070-2100 3463/2025 21

Anlage 5-Sitzungsvorlage der Abstandsflächensatzung 2021 3463/2025 23

Anlage 6-Beschluss der Stadtratssitzung am 26.01.2021 3463/2025 27

Anlage 7-Sitzungsvorlage der Abstandsflächensatzung 2022 3463/2025 29

TOP Ö 3 SA-Nr. 173/2020-2026; Änderung/Anpassung der BBP in der Hasenheide und Hasenheide Nord; Beschluss

Vorlage mit Sitzungsdaten Ausschuss 3469/2025 33

Anlage 1: SA-Nr. 173/2020-2026 / Schreiben von 08.10.2024 3469/2025 37

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, 03.02.2025

Einladung zur 49. öffentlichen und nichtöffentlichen Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lade ich Sie zu der am **Mittwoch, 26.02.2025, 18:00 Uhr**, im großen Sitzungssaal des Rathauses stattfindenden Sitzung **des Planungs- und Bauausschusses** ein.

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil:

1. Genehmigung der öffentlichen Niederschrift
2. Neuerlass der Abstandsflächensatzung
3. SA-Nr. 173/2020-2026; Änderung/Anpassung der BBP in der Hasenheide und Hasenheide Nord; Beschluss
4. Verschiedenes

Nichtöffentlicher Teil:

1. Genehmigung der nichtöffentlichen Niederschrift
2. Verschiedenes

Freundliche Grüße

Christian Stangl
2. Bürgermeister

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

49. 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:	4-0242	Erstelldatum	03.02.2025	
Verfasser	Kurtz, Sophie	Zuständiges Amt	Amt 4	
Sachgebiet	Amt 4	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2. Bgm.:		
Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	**Planungs- und Bauausschuss**	**Entscheidung**	**26.02.2025**	**Ö**

Gemäß Artikel 54 Absatz 2 Halbsatz 2 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 Genehmigungen der Niederschriften der **47. öffentlichen Sitzung des Planungs- und Bauausschusses vom 11.12.2024 und der 48. öffentlichen Sitzung des Planungs- und Bauausschusses vom 22.01.2025.**

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 3463/2025

49. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.	Neuerlass der Abstandsflächensatzung		
TOP - Nr.		Vorlagenstatus	öffentlich
AZ:		Erstelldatum	09.01.2025
Verfasser	Wiedemann, Franziska	Zuständiges Amt	Amt 3 Amt 4
Sachgebiet	42 Bauverwaltung	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2./ 3. Bgm:	

Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss	Vorberatung	26.02.2025	Ö
2	Stadtrat	Entscheidung	25.03.2025	Ö

Anlagen:	Anlage 1 - Entwurf der Abstandsflächensatzung Anlage 2 - Begründung zur Satzung Anlage 3 - Karte zur Stadtklimaanalyse heute Anlage 4 - Karte zur Stadtklimaanalyse 2070-2100 Anlage 5 - Sitzungsvorlage der Abstandsflächensatzung 2021 Anlage 6 - Beschluss der Stadtratssitzung am 26.01.2021 Anlage 7 - Sitzungsvorlage der Abstandsflächensatzung 2022

Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat:
Der in der Anlage 1 beigefügte Entwurf der Satzung samt der Begründung (Anlage 2) wird als Satzung beschlossen. Die Satzung tritt mit Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

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

Sachvortrag:

Am 26.01.2021 wurde vom Stadtrat die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe beschlossen, befristet bis zum 31.01.2023 (Anlage 6 - Beschluss der Stadtratssitzung am 26.01.2021). Da aufgrund der BayBO-Novelle damals ein schneller Beschluss ohne lange Vorbereitungszeit notwendig war, sollte erst in einem weiteren Schritt das Stadtgebiet näher untersucht und die Abstandsflächen für die verschiedenen Stadtteile, sofern notwendig, individueller geregelt werden (Anlage 5 - Sitzungsvorlage der Abstandsflächensatzung 2021). In der Sitzung des Stadtrats vom 25.10.2022 wurde die Abstandflächensatzung neu erlassen und dadurch unbefristet verlängert, welche nun seit 01.02.2023 in Kraft ist (Anlage 7 - Sitzungsvorlage der Abstandsflächensatzung 2022). Wie der Sitzungsvorlage zu entnehmen ist, sollen Ergebnisse des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK), welche die Überarbeitung der Satzung notwendig machen, den politischen Gremien zur Entscheidung vorgelegt werden.

Im Rahmen der Stadtklimaanalyse wurde eine Karte (Anlage 4 - Karte zur Stadtklimaanalyse 2070-2100) für eine mögliche zukünftige nächtliche bodennahe Lufttemperatur für den Zeitraum 2070 bis 2100, bei einem Anstieg der Lufttemperaturen in Fürstenfeldbruck um ca. 3°C im Jahresdurchschnitt, erstellt (Zukunftssszenario RCP8.5 des Weltklimarats IPCC). Derzeit erfahren wir bereits eine Erhöhung der Temperatur um 1°C im Durchschnitt. Im gesamten bebauten Gebiet der Stadt Fürstenfeldbruck könnte in heißen Nächten die bodennahe nächtliche Lufttemperatur nicht mehr unter 20°C sinken, in dicht bebauten und stark versiegelten Bereichen liegt die Temperatur sogar bei ca. 25°C. Um eine noch stärkere Überhitzung der Bereiche zu verhindern, müssen gesunde und biodiverse Grünflächen gefördert und erhalten werden. Im Vergleich mit der nächtlichen bodennahen Lufttemperatur heute (Anlage 3 - Karte zur Stadtklimaanalyse heute) wird die starke Erhitzung der Stadtteile, aber auch des ländlichen Raums, durch den Klimawandel deutlich. Diese Erkenntnisse bestätigen, dass die Abstandsflächensatzung notwendig ist.

Zur Klarstellung von § 2 Satz 2 der Satzung wurden außerdem in § 2 die Sätze 3 und 4 ergänzt. Diese lehnen sich an die Vorgehensweise des bis zur Gesetzesänderung der BayBO 2021 geltenden Art. 6 Abs. 6 BayBO (16-m-Privileg) an.

Im Ergebnis wird daher empfohlen, die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe unter Beibehaltung des bisherigen Inhalts, mit Ergänzung der Satzung um § 2 Satz 3 und 4 sowie der Begründung um die Erkenntnisse der Stadtklimaanalyse, neu zu erlassen.

Abschließend kommt das Bauamt zu dem auf Seite 1 formulierten Beschlussvorschlag

Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe in der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck

Die Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck erlässt aufgrund von Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 a der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) folgende Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

Die Satzung gilt für das gesamte Stadtgebiet der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck.

§ 2 Abstandsflächentiefe

Abweichend von Art 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO beträgt die Abstandsfläche im Stadtgebiet außerhalb von Gewerbe-, Kern- und Industriegebieten und festgesetzten urbanen Gebieten 1 H, mindestens jedoch 3 m. Vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügen in diesen Fällen 0,5 H, mindestens jedoch 3 m, wenn das Gebäude an mindestens zwei Außenwänden Satz 1 beachtet. Wird ein Gebäude mit einer Außenwand an eine Grundstücksgrenze gebaut, gilt Satz 2 nur noch für eine Außenwand; wird ein Gebäude mit zwei Außenwänden an die Grundstücksgrenze gebaut, so ist Satz 2 nicht anzuwenden. Satz 2 ist ebenfalls nicht anzuwenden, wenn eine Abweichung von den Abstandsflächen ausgesprochen wurde oder wird.

§ 3 Bebauungspläne

Sofern ein Bebauungsplan, der vor dem XX.XX.XXXX in Kraft getreten ist, auf die allgemeine Abstandsflächenregelung der BayBO verweist, gelten die Regelungen dieser Satzung. Abweichende, in Bebauungsplänen festgesetzte Abstandsflächen bleiben unberührt.

§ 4 Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Die Satzung tritt am XX.XX.XXXX in Kraft.

Fürstenfeldbruck, XX.XX.XXXX
Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck

Christian Götz
Oberbürgermeister

ENTWURF:

Begründung zur Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe

Artikel 81 Abs. 1 Nr. 6 a BayBO eröffnet Gemeinden die Möglichkeit, das Abstandsflächenrecht abweichend von der gesetzlichen Regelung zu gestalten, wenn dies die Erhaltung des Ortsbildes im Gemeindegebiet oder in Teilen des Gemeindegebiets bezweckt oder der Verbesserung und Erhaltung der Wohnqualität dient.

Nach Rechtsprechung beschränkt sich die Regelungskompetenz des Bauordnungsrechts bei der abweichenden Bestimmung von Abstandsflächen auf im weiteren Sinne sicherheitsrechtliche Zielsetzungen. Abstandsflächen können zur Sicherstellung einer ausreichenden Belichtung, Belüftung und Besonnung der Baugrundstücke, zur Sicherstellung von Flächen für Nebenanlagen, zur Herstellung des Wohnfriedens und Sicherstellung des Brandschutzes abweichend von den gesetzlichen Bestimmungen geregelt werden. In Bezug auf das Ortsbild sind nur gebäudebezogene Regelungen zulässig, die sich mittelbar auf die Gestaltung des Ortsbildes auswirken.

Die Satzung wird im Rahmen der Ermächtigungsgrundlage maßgeblich zur Verbesserung und Erhaltung der Wohnqualität erlassen.

Im Gebiet der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck sind nach wie vor viele Bereiche nicht überplant und beurteilen sich planungsrechtlich nach § 34 BauGB. Darüber hinaus sind in Bebauungsplänen zum Teil großzügige Bauräume festgelegt. In diesen Bereichen wird der Abstand von Baukörpern zueinander im Wesentlichen durch das Abstandsflächenrecht geregelt. Der hohe Siedlungsdruck im Stadtgebiet und die immer weiter steigenden Grundstückspreise werden daher dazu führen, dass die Mindestmaße der gesetzlich festgelegten Abstandsflächen weitestgehend ausgenutzt werden. Damit wird sich die Wohnqualität im Stadtgebiet nachteilig ändern. Eine deutliche Nachverdichtung wird nach Auffassung der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck auch nachteilige Auswirkungen auf den Wohnfrieden haben.

Die Wohnqualität ist im Stadtgebiet in vielen Bereichen durch größere Abstande zwischen den Gebäuden geprägt. Gerade im Stadtgebiet werden Wohnformen angeboten, die im städtischen bzw. baulich verdichteten Raum nicht bzw. nur noch selten anzutreffen sind. Das Wohnen ist geprägt durch Abstand zum Nachbarn. Freibereiche um die Gebäude stellen insoweit einen wesentlichen Bestandteil der Wohnqualität dar, insbesondere auch für Kinder. Die Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck möchte mit dieser Satzung die Wohnqualität, die durch größeren Abstand zwischen den Gebäuden geprägt ist, erhalten und gegebenenfalls im Rahmen der Neubebauung von Grundstücken verbessern. Dies führt auch zu einer Verbesserung von Belichtung und Belüftung und Besonnung der Baugrundstücke, gegebenenfalls auch zu einer Verbesserung des Brandschutzes.

Zusätzlich sind klimatische Änderungen durch den Klimawandel mittlerweile nicht mehr zu leugnen. Auch die Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck erfährt bereits vermehrte Hitzetage und Starkregenereignisse. Die Erhaltung von ausreichend Grünflächen und Durchlüftungsmöglichkeiten im Siedlungsgebiet ist essenziell, um Gebiete in heißen, sommerlichen Nächten abzukühlen und bei starken Regenfällen als Schwamm zu fungieren. Die Wichtigkeit der Grünflächen zur Abkühlung und Durchlüftung wird durch die Karte der Stadtklimaanalyse für das Zukunftsszenario für 2070 bis 2100 (siehe Anlage) verdeutlicht. Hierin wird dargestellt, welche mögliche zukünftige nächtliche bodennahe Lufttemperatur für den Zeitraum 2070 bis 2100, bei einem Anstieg der Lufttemperaturen in Fürstenfeldbruck um ca. 3°C im Jahresdurchschnitt zu erwarten ist (Zukunftssszenario RCP8.5 des Weltklimarats IPCC). Im gesamten bebauten Gebiet der Stadt Fürstenfeldbruck würde dann nachts in heißen Nächten die bodennahe nächtliche Lufttemperatur voraussichtlich nicht mehr unter 20°C sinken, in dicht bebauten und stark versiegelten Bereichen läge die Temperatur sogar bei ca.

25°C. Um eine noch stärkere Überhitzung der Bereiche zu verhindern, müssen gesunde und biodiverse Grünflächen gefördert und erhalten werden. Die Abstandsflächen tragen hierzu bei.

Der Gesetzgeber hat mit der Neuregelung der Abstandsflächen in Art. 6 Abs. 5 BayBO die Untergrenze des zulässigen Gebäudeabstands festgelegt. Die Stadt möchte für ihr Gebiet höhere Standards als vom Gesetzgeber vorgesehen festlegen.

§ 2 Sätze 2 bis 4 dieser Satzung lehnen sich an die Vorgehensweise des bis zur Gesetzesänderung der BayBO im Jahr 2021 geltenden Art. 6 Abs. 6 BayBO (16-m-Privileg) an.

Die Stadt bezieht in ihre Überlegungen durchaus ein, dass der Gesetzgeber mit der Abstandsflächenverkürzung eine lnnenverdichtung und einer Verringerung der neuen Inanspruchnahme von Flächen beabsichtigt. Die Stadt hält aber die Erhaltung und Verbesserung der Wohnqualität in ihrem Gebiet für vorrangig. Dem Gebot der lnnenverdichtung kann auch durch ein höheres Maß baulicher Nutzung entsprochen werden, etwa durch höhere Gebäude, welche die Abstandsflächen einhalten. Dies wird die Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck in ihren Planungen berücksichtigen.

Sofern ein Bebauungsplan, der vor dem 01.02.2021 in Kraft getreten ist, auf die allgemeine Abstandsflächenregelung der BayBO verweist, sollen die Regelungen dieser Satzung gelten.

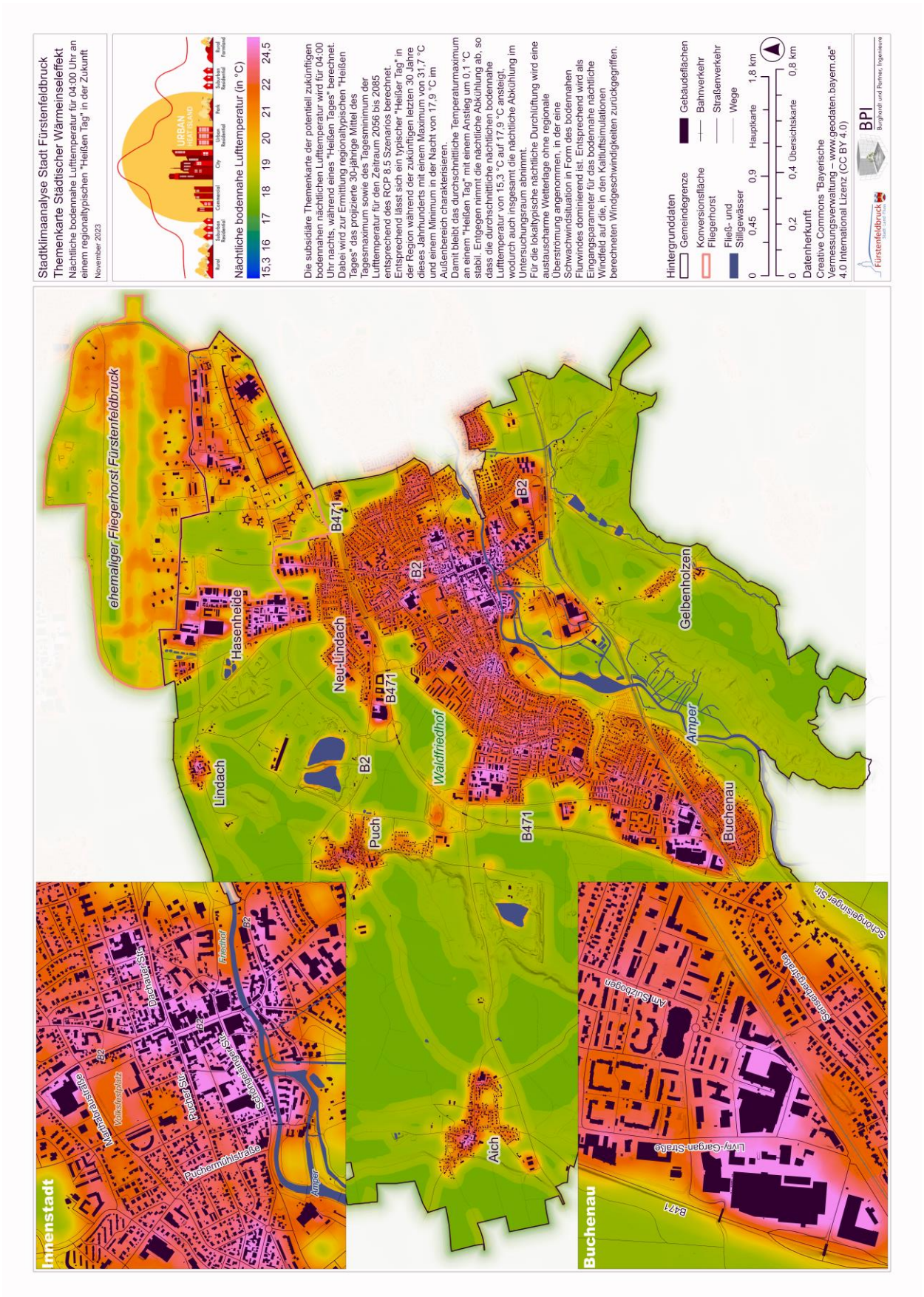
In Bezug auf den Geltungsbereich hat sich die Stadt dazu entschieden, die abweichenden Abstandsflachen im gesamten Stadtgebiet anzuordnen. Zwar gibt es im Stadtgebiet unterschiedliche Siedlungsstrukturen und Bauweisen. Die oben genannten Ziele sollen aber generell im Stadtgebiet verfolgt werden und damit auch Grundlage der Abstandsflächenbemessung sein. Im Einzelfall ist eine Korrektur über Abweichungen möglich. Für die sich insbesondere unterscheidenden Gewerbe-, Kern-, Industrie- und urbanen Gebiete findet die Satzung ohnehin keine Anwendung.

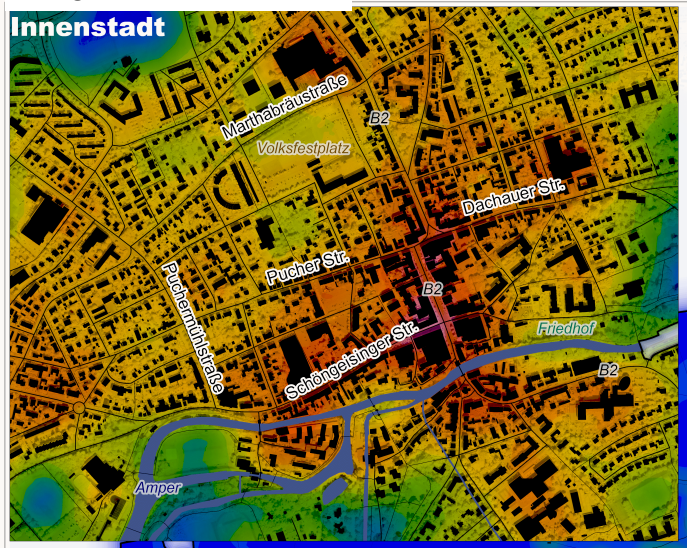
Die Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck ist sich auch bewusst, dass die Verlängerung der Abstandsflächen gegenüber der gleichzeitig in Kraft tretenden gesetzlichen Verkürzung derselben Auswirkungen auf die bauliche Ausnutzbarkeit von Grundstücken haben kann und damit auch Eigentümerinteressen nachteilig betroffen werden können. Die Aufrechterhaltung einer ausreichenden Wohnqualität im Stadtgebiet rechtfertigt indes mögliche Eigentumseinschränkungen.

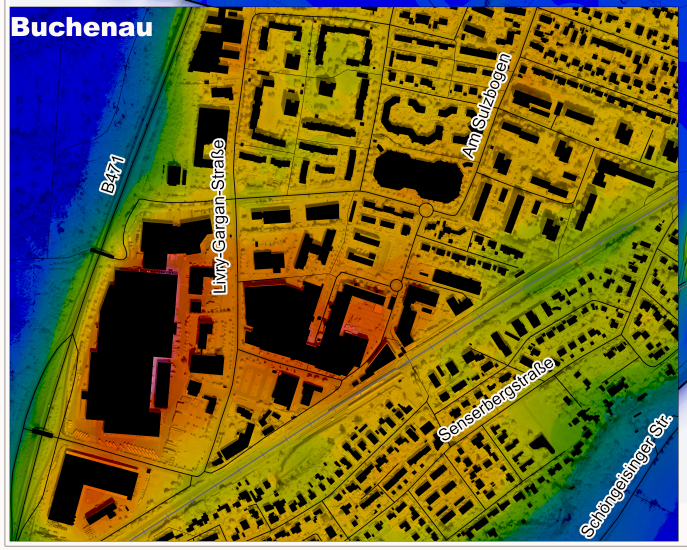
Fürstenfeldbruck, den XX.XX.XXXX
Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck

Christian Götz
Oberbürgermeister

Anlage zur Begründung zur Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe







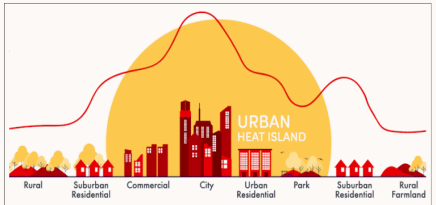
Stadtklimaanalyse Stadt Fürstenfeldbruck

Themenkarte Städtischer Wärmeinseleffekt

TOP 02

Nächtliche bodennahe Lufttemperatur für 04:00 Uhr an einem regionaltypischen "Heißen Tag"

November 2023



Nächtliche bodennahe Lufttemperatur (in °C)

15,3 16 17 18 19 20 21 22 22,75

Die subsidiäre Themenkarte der bodennahen nächtlichen Lufttemperatur wird für 04:00 Uhr nachts, während eines "Heißen Tages" berechnet. Als Eingangsparameter für die anzunehmende Lufttemperatur im Außenbereich wird das Mittel der Tagesmaxima sowie der Nachtminima für "Heiße Tage" über 30 °C während der letzten 30 Jahre ermittelt. Als Referenzstation zur Ermittlung der Werte dient der historische Datenbestand des DWD. Entsprechend lässt sich ein typischer "Heißer Tag" in der Region, während der letzten 30 Jahre, mit einem Maximum von 31,6 °C und einem Minimum in der Nacht von 15,3 °C im Außenbereich charakterisieren.
Für die lokaltypische nächtliche Durchlüftung wird eine austauscharme Wetterlage ohne regionale Überströmung angenommen, in der eine Schwachwindsituation in Form des bodennahen Flurwindes dominierend ist. Entsprechend wird als Eingangsparameter für das bodennahe nächtliche Windfeld auf die, in den Kaltluftsimulationen berechneten Windgeschwindigkeiten zurückgegriffen.

Statistisch betrachtet liegt das Temperaturmittel im im bebauten Siedlungsraum (in max. 75 m zur Bebauung) 18,6 °C, und damit unter der Schwelle von 20 °C als Definition einer Tropennacht. In der gesamtstädtischen Betrachtung der Bevölkerungsverteilung zeigt sich, dass 15 % der vulnerablen Altersklassen ≤4 Jahre und 12,3 % der AK ≥60 Jahre in potentiell nächtlich thermisch belasteten Gebieten leben (bezogen auf den regionaltypischen "Heißen Tag" und der Schwelle von 20 ° als Tropennacht).

Hintergrunddaten

- Gemeindegrenze
- Konversionsfläche Fliegerhorst
- Fließ- und Stillgewässer
- Gebäudeflächen
- Bahnverkehr
- Straßenverkehr
- Wege

0 0,45 0,9 Hauptkarte 1,8 km

0 0,2 0,4 Übersichtskarte 0,8 km

Datenherkunft

Creative Commons "Bayerische Vermessungsverwaltung – www.geodaten.bayern.de" 4.0 International Lizenz (CC BY 4.0)

Fürstenfeldbruck Stadt Land Fluss

BPI Burghardt und Partner, Ingenieure

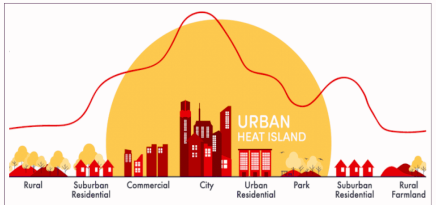


Stadtklimaanalyse Stadt Fürstenfeldbruck
Themenkarte Städtischer Wärmeinseleffekt

TOPO2

Nächtliche bodennahe Lufttemperatur für 04:00 Uhr an einem regionaltypischen "Heißen Tag" in der Zukunft

November 2023



Nächtliche bodennahe Lufttemperatur (in °C)

15,3 16 17 18 19 20 21 22 24,5

Die subsidiäre Themenkarte der potentiell zukünftigen bodennahen nächtlichen Lufttemperatur wird für 04:00 Uhr nachts, während eines "Heißen Tages" berechnet. Dabei wird zur Ermittlung regionaltypischen "Heißen Tages" das projizierte 30-jährige Mittel des Tagesmaximum sowie des Tagesminimum der Lufttemperatur für den Zeitraum 2056 bis 2085 entsprechend des RCP 8.5 Szenarios berechnet. Entsprechend lässt sich ein typischer "Heißer Tag" in der Region während der zukünftigen letzten 30 Jahre dieses Jahrhunderts mit einem Maximum von 31,7 °C und einem Minimum in der Nacht von 17,9 °C im Außenbereich charakterisieren.
Damit bleibt das durchschnittliche Temperaturmaximum an einem "Heißen Tag" mit einem Anstieg um 0,1 °C stabil. Entgegen nimmt die nächtliche Abkühlung ab, so dass die durchschnittliche nächtlichen bodennahe Lufttemperatur von 15,3 °C auf 17,9 °C ansteigt, wodurch auch insgesamt die nächtliche Abkühlung im Untersuchungsraum abnimmt.
Für die lokaltypische nächtliche Durchlüftung wird eine austauscharme Wetterlage ohne regionale Überströmung angenommen, in der eine Schwachwindsituation in Form des bodennahen Flurwindes dominierend ist. Entsprechend wird als Eingangsparameter für das bodennahe nächtliche Windfeld auf die, in den Kaltluftsimulationen berechneten Windgeschwindigkeiten zurückgegriffen.

Hintergrunddaten

- Gemeindegrenze
- Konversionsfläche Fliegerhorst
- Fließ- und Stillgewässer
- Gebäudeflächen
- Bahnverkehr
- Straßenverkehr
- Wege

0 0,45 0,9 Hauptkarte 1,8 km

0 0,2 0,4 Übersichtskarte 0,8 km

Datenherkunft

Creative Commons "Bayerische Vermessungsverwaltung – www.geodaten.bayern.de" 4.0 International Lizenz (CC BY 4.0)

Fürstenfeldbruck Stadt Land Fluss

BPI Burghardt und Partner, Ingenieure

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 2314/2020

13. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates

Betreff/Sach-antragsnr.	Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 6a BayBO		
TOP - Nr.		Vorlagenstatus	öffentlich
AZ:		Erstelldatum	09.12.2020
Verfasser	Schott, Carina	Zuständiges Amt	Amt 4 Amt 3
Sachgebiet	42 Bauverwaltung	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2./ 3. Bgm:	

Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss	Vorberatung	20.01.2021	Ö
2	Stadtrat	Entscheidung	26.01.2021	Ö

Anlagen:	1a) Entwurf Satzung 1b) Entwurf Begründung 2) Skizzen

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt:

Der in der Anlage 1 a und 1b beigefügte Entwurf wird als Satzung beschlossen. Die Satzung soll zum 01.02.2021 in Kraft treten.

Referent/in	Götz / BBV	Planungs-referent	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			Nein	
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung				€
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag				€
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme				€
Folgekosten				€

Sachvortrag:

Mit gemeinsamen Rundschreiben des Bayerischen Gemeindetags und des Bayerischen Städtetags vom 08.12.2020 wurde über das neue Abstandsflächenrecht in Bayern informiert. Die nachfolgenden Inhalte sowie der Entwurf der Satzung entsprechen im Wesentlichen dem Rundschreiben.

Der Bayerische Landtag hat am 02.12.2020 den Gesetzentwurf der bayerischen Staatsregierung zur Novelle der Bayerischen Bauordnung in zweiter Lesung verabschiedet. Das Gesetzesvorhaben sieht unter anderem die Novelle des Abstandsflächenrechts mit einer Verkürzung der Abstandsflächentiefen von 1,0 H auf 0,4 H, in Gewerbe- und Industriegebieten von 0,25 auf 0,2 H (= Wandhöhe des jeweiligen Bauwerks) mindestens jedoch 3 Meter vor. Da die Verkürzung für alle Gebäudeseiten gilt, wird zukünftig auf das sogenannte Schmalseitenprivileg verzichtet, das vor zwei Außenwänden mit weniger als 16 m Länge bisher nur ein halbes „H“ als Abstandsflächentiefe verlangte. Das führt – und dies ist die politische Intention des Gesetzgebers – zu einem Zusammenrücken der Baukörper (Nachverdichtung) in der zukünftigen Ortsentwicklung.

Entgegen den ursprünglichen Planungen der Staatsregierung wird das neue Abstandsflächenrecht ohne Übergangsfrist **bereits zum 01.02.2021** in Kraft treten.

Der Landesgesetzgeber hat mit dem neuen Abstandsflächenrecht aber auch erneut eine Satzungsbefugnis zur Festlegung abweichender Abstandsflächentiefen bis zu 1 H für die Städte und Gemeinden verabschiedet, die dies zur Verbesserung oder Erhaltung der Wohnqualität für erforderlich halten.

Im Zusammenhang mit einem solchen Satzungserlass stellen sich jedoch zahlreiche Fragen, u.a. zum Zeitpunkt des Satzungserlasses, zur notwendigen Begründung, zur Frage des Geltungsbereichs einer solchen Satzung sowie zu entschädigungsrechtlichen Fragen infolge möglicher Baurechtseinschränkungen. Um ein Mehr an Rechtssicherheit zu schaffen, sind sowohl der Bayerische Gemeindetag als auch der Bayerische Städtetag in intensiven Dialog mit dem zuständigen Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bauen und Verkehr (STMB) getreten, wobei einige, aber nicht alle Fragen zu einem Satzungserlass beantwortet werden konnten. Um den Gemeinden beim Satzungserlass bestmöglich zu helfen, haben der Bayerische Gemeindetag und der Bayerische Städtetag ein unverbindliches Muster einer entsprechenden Satzung entworfen. Folgende Punkte wurden im Weiteren geklärt:

1. Die Rechtsgrundlage für einen Satzungserlass tritt **bereits zum 15.01.2021** in Kraft. Aus diesem Grunde wird es möglich sein, eine entsprechende Satzung bereits vor dem Inkrafttreten des neuen, verkürzten Abstandsflächenrechts zu beschließen und bekannt zu machen. Zur Begrenzung möglicher Baurechtseinschränkungen durch eine entsprechende Satzung empfiehlt sich, die gemeindliche Satzung zum 01.02.2021 zeitgleich mit dem Inkrafttreten der BayBO-Novelle in Kraft zu setzen.

2. Eine Vergrößerung der Abstandsflächentiefen mit Blick auf das neue Abstandsflächenrecht kann wohl auch nur durch die neu geschaffene Rechtsgrundlage (Art. 6 Abs. 5 Satz 2 und 81 Abs. 6a BayBO neu) erfolgen. Dabei ist zu beachten, dass nur die Tiefe der Abstandsflächen abweichend geregelt werden kann. Es kann nicht von den neuen Berechnungs- und Anrechnungsregelungen der Wandhöhe H, beispielsweise der Anrechnung von Dach und Giebelflächen abgewichen werden. Bei einer Festlegung der Abstandsflächentiefen wie bisher (1 H und 0,5 H im Falle des Schmalseitenprivilegs) kann nicht ausgeschlossen werden, dass durch die neuen Berechnungs- und Anrechnungsregelungen für die Wandhöhe auch größere Abstandsflächen als bisher anfallen.

3. Satzungen auf Grundlage der Bayerischen Bauordnung dürfen keine bodenrechtlichen Bezüge aufweisen, die ausschließlich der Bauleitplanung vorbehalten sind. Dies gilt beispielsweise für klimatische oder siedlungsstrukturelle Zielsetzungen. Wenngleich Art. 81

Abs. 1 Nr. 6 a BayBO neu das Ortsbild als Grund für eine Abstandsflächenverlängerung benennt, wird aufgrund der dazu bestehenden Rechtsprechung davon abgeraten, diesen Gesichtspunkt heranzuziehen. Möglicherweise mit weniger rechtlichen Risiken ist es verbunden, sich auf die Erhaltung und Verbesserung der Wohnqualität zu beziehen. Auf dieser Grundlage wurde auch der Vorschlag für eine Begründung der Abstandsflächensatzung formuliert.

4. Der Erlass einer entsprechenden Satzung bedarf der vertieften Prüfung des Geltungsbereichs im jeweiligen Gemeindegebiet, auch hinsichtlich seiner unterschiedlichen Ortsteile, sowie der Tatbestandsvoraussetzungen des Art. 81. Abs. 6a (neu) BayBO. Zumindest dann, wenn nur Teile des Gemeindegebietes umfasst sein sollen, bedarf es einer exakten Definition des Geltungsbereichs durch einen Umgriffsplan. Dieser ist zum Bestandteil der Satzung zu machen. Hierfür ist es erforderlich die konkreten Umstände des Einzelfalls zu berücksichtigen. Dies betrifft insbesondere auch das Verhältnis der neu zu erlassenden Satzung zu rechtsverbindlichen Bebauungsplänen, die die Geltung des Abstandsflächenrechts nach Bayerischer Bauordnung angeordnet haben (auf das Ergebnis und den Beschlussvorschlag der Verwaltung wird verwiesen).

5. Mit Blick auf einen Satzungserlass, dessen Inkrafttreten nach dem 01.02.2021 liegt, ist gegenwärtig nicht absehbar, wie die Rechtsprechung mit möglichen Baurechtseinschränkungen und damit verbundenen Grundstückswertminderungen umgehen wird. Deswegen ist insbesondere bei einem Satzungserlass, dessen Inkrafttreten nach dem 01.02.2021 liegt, auf eine besonders sorgfältige Satzungsbegründung zu achten.

Zur Veranschaulichung hat die Verwaltung verschiedene Skizzen mit unterschiedlichen Varianten entworfen, die dem Sachvortrag als Anlage 2 beiliegen und in der Sitzung näher erläutert werden.

Im Ergebnis wird empfohlen, zunächst den in der Anlage 1 a und 1 b beigefügten Entwurf (1 H und 0,5 H im Falle des Schmalseitenprivilegs) als Satzung zu beschließen und diese zum 01.02.2021 in Kraft zu setzen. In einem weiteren Schritt ist allerdings geplant, das Stadtgebiet näher zu untersuchen und die Abstandsflächen für die verschiedenen Stadtteile, sofern notwendig, individueller zu regeln.

Abschließend kommt das Bauamt zu dem auf Seite 1 formulierten Beschlussvorschlag

Öffentliche Beschlüsse

über die
13. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates der Stadt Fürstenfeldbruck

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

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

TOP 3	**Sachantrag Nr. 030/2020 der ödp; Antrag auf Durchführung von Sitzungen ohne persönliche Anwesenheit; Beschluss**

geänderter Beschluss:

Der Oberbürgermeister der Stadt Fürstenfeldbruck setzt sich beim Bayerischen Städtetag dafür ein, die Bayerische Gemeindeordnung zügig dahingehend zu erweitern, dass Sitzungen in Krisenlagen auch ohne persönliche Anwesenheit der Mitglieder im Sitzungsraum durchgeführt werden können.

TOP 4	**Beteiligungsbericht 2019**

Bekanntgabe:

Den Beteiligungsbericht 2019 wird vom Stadtrat zur Kenntnis genommen.

TOP 5	**68. Änderung des Flächennutzungsplans Neubau Bauhof; Aufstellungsbeschluss**

Beschluss:

Der Flächennutzungsplan wird für das in Anlage 2 dargestellte Gebiet geändert. Die Flächennutzungsplanänderung trägt die Bezeichnung 68. Änderung des Flächennutzungsplan „Neubau Bauhof“.

TOP 6	**Bebauungsplan 60/1- Neubau Bauhof; Aufstellungsbeschluss**

Beschluss:

1. Für den in Anlage 2 dargestellten Bereich wird der Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst. Der Bebauungsplan trägt die Bezeichnung Nr. 60/1 „Neubau Bauhof im Bereich der Landsberger Straße, südlich des Waldfriedhofs, östlich der Freiwilligen Feuerwehr“

2. Das Bebauungsplanverfahren soll im Regelverfahren durchgeführt werden. Parallel erfolgt gem. § 8 Abs. 3 BauGB die 68. Änderung des Flächennutzungsplanes.

3. Die Verwaltung wird beauftragt, einen Bebauungsplan-Vorentwurf zu erarbeiten und die im Sachvortrag dargestellten städtebaulichen Ziele als Grundlage zu verwenden. Der Vorentwurf soll dem Planungs- und Bauausschuss zur Beratung vorgelegt werden.

TOP 7	**Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 6a BayBO**

geänderter Beschluss:

Der in der Anlage 1 a und 1b beigefügte Entwurf wird als Satzung beschlossen. Die Satzung soll zum 01.02.2021 **bis zum 31.01.2023** in Kraft treten.

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 2806/2022

37. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates

Betreff/Sach-antragsnr.	Verlängerung der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe		
TOP - Nr.		Vorlagenstatus	öffentlich
AZ:		Erstelldatum	07.09.2022
Verfasser	Schott, Carina	Zuständiges Amt	Amt 4 Amt 3
Sachgebiet	42 Bauverwaltung	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2. Bgm:	

Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss	Vorberatung	19.10.2022	Ö
2	Stadtrat	Entscheidung	25.10.2022	Ö

Anlagen:	1 Entwurf Satzung inkl. Begründung

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat empfiehlt:

1. Der in der Anlage 1 beigefügte Entwurf wird als Satzung beschlossen. Die Satzung soll zum 01.02.2023 in Kraft treten.

2. Sobald Ergebnisse des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts vorliegen, die eine Überarbeitung der Satzung notwendig machen, werden diese der Politik vorgestellt.

Referent/in	Götz / BBV	Planungsre-ferent	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			Nein		
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung					€
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag					€
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme				€	
Folgekosten				€	

Sachvortrag:

Am 26.01.2021 wurde vom Stadtrat die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe beschlossen.

Da aufgrund der BayBO-Novelle damals ein schneller Beschluss ohne lange Vorbereitungszeit notwendig war, sollte erst in einem weiteren Schritt das Stadtgebiet näher untersucht und die Abstandsflächen für die verschiedenen Stadtteile, sofern notwendig, individueller geregelt werden.

Um dem Ausdruck zu verleihen, hat der PBA dem Stadtrat damals empfohlen, die Satzung von vornherein bis zum 31.01.2023 zu befristen.

Leider ist das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK), das auch die Abstandsflächen untersuchen wird, noch nicht so weit fortgeschritten.

Die Verwaltung empfiehlt daher, die Abstandsflächensatzung unbefristet zu verlängern bzw. neu zu fassen. Sobald durch das ISEK Ergebnisse vorliegen, die eine Überarbeitung der Satzung notwendig machen, wird dies den politischen Gremien zur Entscheidung vorgelegt.

Das Stadtbauamt kommt daher zu dem auf Seite 1 formulierten Beschlussvorschlag:

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 3469/2025

49. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.	Sachantrag Nr. 173/2020-2026; Änderung/Anpassung der Bebauungspläne in der Hasenheide und Hasenheide Nord; Beschluss			
TOP - Nr.		Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:	41-Rz	Erstelldatum	16.01.2025	
Verfasser	Reize, Markus	Zuständiges Amt	Amt 4	
Sachgebiet	41 Stadtplanung, Grünwesen	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2. Bgm:		

Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss	Entscheidung	26.02.2025	Ö

Anlagen:	Sachantrag-Nr. 173/2020-2026 / Schreiben von 08.10.2024

Beschlussvorschlag:

Gemäß Sachantrag Nr. 173:

Der Planungs- und Bauausschuss beschließt:

Die Stadtverwaltung erarbeitet einen Vorschlag für die Änderung bzw. Anpassung für die im Sachantrag aufgeführten Bebauungspläne.

Alternativer Beschlussvorschlag:

1. Dem Sachantrag wird grundsätzlich zugestimmt.

2. Sobald Eigentümer auf die Stadt zukommen wird die Verwaltung beauftragt zu prüfen, wie das notwendige Baurecht für Gewerbebetriebe geschaffen werden kann.

3. Die Behandlung des Sachantrags 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		mittel		
Finanzielle Auswirkungen		Unbekannt		
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung				€
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag				€
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme			€	
Folgekosten			€	

Sachvortrag:

Sachstand:

Mit Schreiben vom 08.10.20247 wird im Namen der Stadtratsfraktionen der Freien Wähler folgendes beantragt (s. Anlage):

Die Stadtverwaltung erarbeitet einen Vorschlag für die Änderung bzw. Anpassung für folgende Bebauungspläne:

BBP	**Bezeichnung**	
94	Hasenheide	1988
94/1	Tektur - Hasenheide	1988
94/3d	Hasenheide Nord	2011
94/3e-1	Industriegebiet Hasenheide Nord	2001
94/3g	Industriegebiet Hasenheide Nord	2001
94//3i-1	Industriegebiet Hasenheide Nord-Ost	2008
94/3K-1	Hasenheide Nord-West	2012
94/3l	Hasenheide Nord-Ost (trinks Süd GmbH)	2012
94/4	Östlich Staatsstraße 2054, südlich Maisacher Straße	1981
94/6	Am Hardtanger	2008
94-8	Am Hardtanger (Schleifring)	2017
96	Neubau Schlachthof	1996

Dabei soll mit den Eigentümern und Nutzern ein Vorschlag für die zukunftsweisende Änderung erarbeitet werden, bei dem folgenden Parameter bewertet werden:

a) Erhöhung der Baumassenzahl auf 8,0
b) Einheitliche Grundflächenzahl von 0,8
c) Anpassung an den Istzustand

Begründung:

Der Sachantrag wird insbesondere damit begründet, dass Fürstenfeldbruck und seine Wirtschaft sich in einer wichtigen Entwicklungs- und Umbruchsphase befänden. Dieser Umbruch manifestiere sich gemäß Gewerbeflächenentwicklungskonzept der Stadt FFB aus dem Jahr 2023 in einem weiteren Bedarf an Gewerbefläche von ca. 17,9 ha. Dieser soll auch vor dem Hintergrund einer ökologischen Nachhaltigkeit ohne großflächige Ausweisung von neuen Gewerbe- bzw. Industriegebieten erfolgen und hierzu zuerst die bestehenden Flächen nachverdichtet werden. In den aufgeführten Bebauungsplänen bestehe dazu ein erhöhter Bedarf.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Ziel, vor dem Hintergrund einer ökologischen Nachhaltigkeit anstatt der großflächigen Ausweisung von neuen Gewerbe- bzw. Industriegebieten zuerst die bestehenden Flächen nach zu verdichten, wird grundsätzlich begrüßt und entspricht auch der Zielsetzung aus dem derzeit im Aufstellung befindlichen Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK).

Allerdings ist jedoch bei einem Großteil der im Sachantrag angesprochenen Bebauungsplänen bereits ein relativ hohes Maß an Nachverdichtung möglich. Die Bebauungspläne aus jüngerer Zeit lassen bereits eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 (inklusiv sonstiger Nutzungen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wie Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten) sowie eine Baumassenzahl (BMZ) zwischen 4,0 und 6,0 zu. Diese Baumassenzahlen werden bereits heute häufig nicht erreicht, da die Bauräume aufgrund der o. g. sonstigen Nutzungen nicht ausgeschöpft werden. Das Potenzial einer Nachverdichtung durch Erhöhung der zulässigen Wandhöhen erscheint vor allem bei kleinteiligen Gewerbegebieten aufgrund der weiterhin zu beachtenden Abstandsflächen als eher gering.
Diese Einschätzung wird dadurch bestätigt, dass bei der städtischen Bauberatung Anfragen hinsichtlich einer Nachverdichtung von Gewerbegrundstücken im Geltungsbereich von Bebauungsplänen selten sind.

Bei Bebauungsplänen aus älterer Zeit besteht zudem das Risiko, dass bei einer Überplanung bestehende Gewerbebetriebe aufgrund des dann neu zu bewertenden Immissionsschutzes in ihren Erweiterungsmöglichkeiten eingeschränkt werden.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass ein gewisser Umfang an Nachverdichtung über das zulässige Maß hinaus nicht zwingend über eine Änderung der Bebauungspläne erfolgen muss, dies kann ggf. auch durch eine Befreiung ermöglicht werden.

Es wird deshalb vorgeschlagen, dass die Eigentümer auf die Stadt zukommen sollen, sofern Nachverdichtungsbedarf besteht. Die Verwaltung prüft dann, wie das notwendige Baurecht für gewerbesteuerzahlende Gewerbebetriebe geschaffen werden kann.

Hinsichtlich der Anpassung der Bebauungsplan an den Ist-Zustand besteht aus Sicht der Verwaltung kein Handlungsbedarf; der aktuelle Gebäudestand wird regelmäßig über das Vermessungsamt aktualisiert und im Zuge der Bauberatung berücksichtigt. Hinzu kommt, dass auf etwaige erteilte Befreiungen ein Rechtsanspruch besteht.

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

TOP Ö 3

SA-Nr. 173/2020-2026

Freie Wähler Fürstenfeldbruck e.V.

BEARBEITUNGSVERMERK:
Federführendes Amt:
OB | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | Vf
zur Kenntnis / Mitwirkung an
09. OKT. 2024
OB | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | Vf
U-Schrift OB | Rückspr. | Vorgang vorl. | vor Ausl. vorl. | Eilt/ sofort
Termin bis/am:

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
			08.10.2024

Änderung bzw. Anpassung der Bebauungspläne in der Hasenheide und Hasenheide Nord

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

namens der FW-Fraktion stellen wir folgenden Antrag:

Die Stadtverwaltung erarbeitet einen Vorschlag für der Änderung bzw. Anpassung für folgende Bebauungspläne

Bebauungspläne	Bezeichnung	
94	Hasenheide	1988
94/1	Tektur - Hasenheide	1988
94/3d	Hasenheide Nord	2011
94/3e-1	Industriegebiet Hasenheide Nord	2001
94/3g	Industriegebiet Hasenheide Nord	2001
94/3i-1	Industriegebiet Hasenheide Nord-Ost	2008
94/3K-1	Hasenheide Nord West	2012
94-3I	Hasenheide Nord – Ost' (trinks Süd GmbH)	2012
94/4	Östlich Staatsstraße 2054, südlich Maisacher Straße	1981
94/6	Am Hardtanger	2008
94-8	Am Hardtanger" (Schleifring)	2017
96	Neubau Schlachthof	1996

Dabei soll mit den Eigentümern und Nutzern ein Vorschlag für die zukunftsweisende Änderung erarbeitet werden, bei dem folgenden Parameter bewertet werden:

a) Erhöhung der Baumassenzahl auf 8,0
b) Einheitliche Grundflächenzahl von 0,8
c) Anpassung an den Istzustand

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

Begründung:

Fürstenfeldbruck und seine Wirtschaft befinden sich in einer wichtigen Entwicklungs- und Umbruchsphase. Äußere Rahmenbedingungen hierfür insbesondere:

- Aufgabe der Standortes FFB als Garnisonsstadt – Übernahme neuer Aufgaben der Stadt als Mittelzentrum mit regionaler Ausstrahlung
- Nachverdichtung
- Generationswechsel in den Familienbetrieben
- Neue Flächenanforderungen durch Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt und bei Produktionsprozessen
- Dringender Bedarf an Gewerbesteuern

Dieser Umbruch manifestiert sich im Gewerbeflächenentwicklungskonzept der Stadt FFB aus dem Jahr 2023. Dieses hat erbracht: für die Stadt Fürstenfeldbruck kann bis ins Zieljahr 2040 von einem weiteren Bedarf an Gewerbefläche von ca. 17,9 ha ausgegangen werden. Hier ist die zukünftige Gewerbefläche im Fliegerhorst nicht einbezogen. Um dieses Ziel vor dem Hintergrund auch einer ökologischen Nachhaltigkeit zu reichen - ohne großflächige Ausweisung von neuen Gewerbe- bzw. Industriegebieten - sind zuerst die bestehenden Flächen nachverdichten. In den aufgeführten Bebauungsplänen besteht dazu ein erhöhter Bedarf!

Dringend vom Stadtrat angeregte Gespräche mit Eigentümern zur Nachverdichtung in Bereichen, in den die Bebauungspläne in die Jahre gekommen sind und den Anforderungen nicht mehr genügen, sind nicht erfolgt. Es zeigen sich immer mehr die Versäumnisse. Es fehlen Flächen und Anreize, dass Betriebe investieren und dadurch die dringend notwendigen zusätzlichen Einnahmen aus der Gewerbesteuer für die kommunale Gemeinschaft erzielt werden.

Die Freien Wähler betrachten diesen Antrag als Baustein zur langfristigen finanziellen Konsolidierung der kommunalen Finanzen. Bevor man ISEK fertigstellt, muss dieses Projekt angepackt werden, um unsere Stadt in die Zukunft zu führen. Das Gewerbegebiet Hasenheide ist hier nur als Beispiel für alle ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebiete innerhalb des Stadtgebietes.

Mit dem Anliegen um zeitnahe Behandlung des Antrags verbleiben wir

Georg Stockinger
Stadtrat

Markus Droth
Stadtrat

Liebl, Gabriele

Von:	Markus Droth <markus.droth@stadtrat-ffb.de>
Gesendet:	Dienstag, 8. Oktober 2024 22:07
An:	Götz, Christian (OB)
Cc:	Georg Stockinger; Quirin Droth; Johann Schilling; Peter Glockzin
Betreff:	Antrag FW Änderung B-Pläne
Anlagen:	2024-10-08 Antrag FW Änderung B-Pläne.pdf

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,
grüß Dich, Christian,

anbei unser Antrag bzgl. Überarbeitung von Bebauungsplänen, die Gewerbe und Industrie betreffen. Hier geht es uns um eine Nachverdichtung und damit eine effizientere wie nachhaltigere Nutzung von Grund und Boden. Gegebenenfalls müssen als Zwischenschritt Bebauungspläne auch aufgehoben werden.

Wir sehen diesen Antrag als einen Beitrag zur langfristigen Konsolidierung der kommunalen Finanzen, da wir uns hieraus eine Erhöhung der Gewerbesteuer und eine Mehrung an Arbeitsplätzen in unserem Stadtgebiet erwarten.

Wir können nicht warten, bis wir irgendwann im nächsten Jahrzehnt das jetzt noch militärisch genutzte Fliegerhorstareal einer Nutzung zuführen können oder bis ISEK endlich abgeschlossen ist. Der dringende Bedarf der Nachverdichtung ist seit Jahren gegeben und seitens des Stadtrates erkannt- er muss endlich angepackt werden.

Mit dem Anliegen 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

39