Sitzungsunterlagen

50. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

19.03.2025

Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente

Einladung öffentl. 5

Vorlagendokumente

TOP Ö 1 Genehmigung der öffentlichen Niederschrift

Vorlage_Genehmigung Ö Niederschrift_PBA 7

TOP Ö 2 Langbehnstraße 4, Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 19 WE und zwei 4-Spännern mit Tiefgarage (44 Stpl.) und 12 oberirdische Stellplätze

Vorlage mit Sitzungsdaten Ausschuss 3472/2025 9

Freiflächengestaltungsplan_Optimized 3472/2025 19

Geländeschnitte,_Ansicht_Ost_Optimized 3472/2025 21

MFH_Ansichten_Optimized 3472/2025 23

MFH_Grundriss_EG_Schnitt_MFH1_Optimized 3472/2025 25

MFH_Grundriss_OG_und_DG_Optimized 3472/2025 27

MFH_Grundrissplan_KG_(Tiefgarage)_Optimized 3472/2025 29

RH_1_EG_+_Ansichten_Optimized 3472/2025 31

RH_2_EG_+_Ansichten_Optimized 3472/2025 33

RH1_Grundrisse,_Schnitt_Optimized 3472/2025 35

RH2_Grundrisse,_Schnitt_Optimized 3472/2025 37

TOP Ö 3 Neubau eines Geräteschuppens, Nannhofer Straße (Stockschützenv. -> 21m² / Kath. Burschenv. -> 77m²)

Vorlage mit Sitzungsdaten Ausschuss 3481/2025 39

amtl._Lageplan_Optimized 3481/2025 47

Bauzeichnungen_Optimized 3481/2025 49

Freiflächenplan_mit_Roteintragungen_der_UNB_Optimized 3481/2025 51

TOP Ö 4 74. FNP Änderung Aumühle und Lände; Billigungsbeschluss

Vorlage mit Sitzungsdaten Ausschuss 3437/2024 53

Übersicht Vorgangsaufgaben 3437/2024 59

Anlage 1a Protokollauszug Planungs- und Bauausschuss vom 11.07.2024 3437/2024 61

Anlage 1b Protokollauszug Stadtrat vom 23.07.2024 3437/2024 65

Anlage 2 FNP-Änd-Vorentwurf Stand 23.07.2024 3437/2024 67

Anlage 3 eingegangene Stellungnahmen 3437/2024 69

TOP Ö 5 Grundsatzbeschluss zur Durchführung eines Realisierungswettbewerbs für den Schlachthof

Vorlage mit Sitzungsdaten Ausschuss 3501/2025 93

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, 26.02.2025

Einladung zur 50. öffentlichen und nichtöffentlichen Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lade ich Sie zu der am **Mittwoch, 19.03.2025, 18:00 Uhr**, im großen Sitzungssaal des Rathauses stattfindenden Sitzung **des Planungs- und Bauausschusses** ein.

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil:

1. Genehmigung der öffentlichen Niederschrift

2. Langbehnstraße 4, Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 19 WE, zwei 4-Spännern mit Tiefgarage (44 Stpl.) und 12 oberirdische Stellplätze

3. Neubau eines Geräteschuppens, Nannhofer Straße (Stockschützenv. -> 21m² / Kath. Burschenv. -> 77m²)

4. 74. FNP Änderung Aumühle und Lände; Billigungsbeschluss

5. Grundsatzbeschluss zur Durchführung eines Realisierungswettbewerbs für den Schlachthof

6. Statusbericht stadteigener Hochbauprojekte 1. Halbjahr 2025; mündl. Bericht

7. Verschiedenes

Nichtöffentlicher Teil:

1. Genehmigung der nichtöffentlichen Niederschrift

2. Verschiedenes

Freundliche Grüße

Christian Stangl
2. Bürgermeister

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

50. 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	24.02.2025	
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**	**19.03.2025**	**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 Genehmigung der Niederschrift der **49. öffentlichen Sitzung des Planungs- und Bauausschusses vom 26.02.2025.**

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 3472/2025

50. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.	Langbehnstraße 4, Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 19 WE, zwei 4-Spännern mit Tiefgarage (44 Stpl.) und 12 oberirdische Stellplätze		
TOP - Nr.		Vorlagenstatus	öffentlich
AZ:	V-2023-10-2	Erstelldatum	21.01.2025
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	Kenntnisnahme	19.03.2025	Ö

Anlage 1:	Freiflächengestaltungsplan
Anlage 2:	Geländeschnitte, Ansicht Ots
Anlage 3:	MFH_Ansichten
Anlage 4:	MFH_Grundriss EG Schnitt
Anlage 5:	MFH_Grundriss OG u. DG
Anlage 6:	MFH_Grundrissplan KG(Tiefgarage)
Anlage 7:	RH 1 EG u. Ansichten
Anlage 8:	RH 2 EG u. Ansichten
Anlage 9:	RH 1 Grundrisse, Schnitt
Anlage 10:	RH 2 Grundrisse, Schnitt

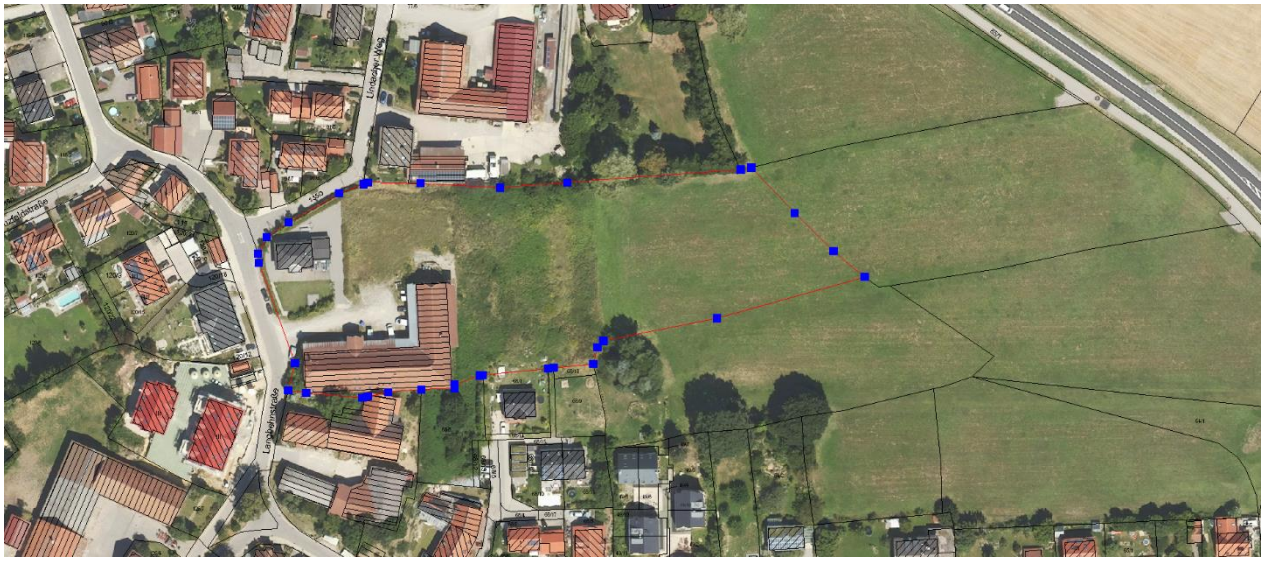
Beschlussvorschlag:

Dem beantragten Vorhaben wird planungsrechtlich zugestimmt.

Sachvortrag:

Bestand und Lage:

Auf dem Baugrundstück, Flst. 71, Gemarkung Puch, Langbehnstraße 4, befinden sich in der nordwestlichen Grundstücksecke ein zweigeschossiges Einfamilienhaus mit Garage sowie in der südwestlichen Grundstücksecke ein ehemaliges landwirtschaftliches Gebäude (II +D), das aktuell gewerblich genutzt wird. Entlang der westlichen Fassadenkante des rückwertigen Bestandsgebäudes verläuft in etwa die oberste Hangkante, welche nach Osten deutlich abfällt.



Luftbild 2022

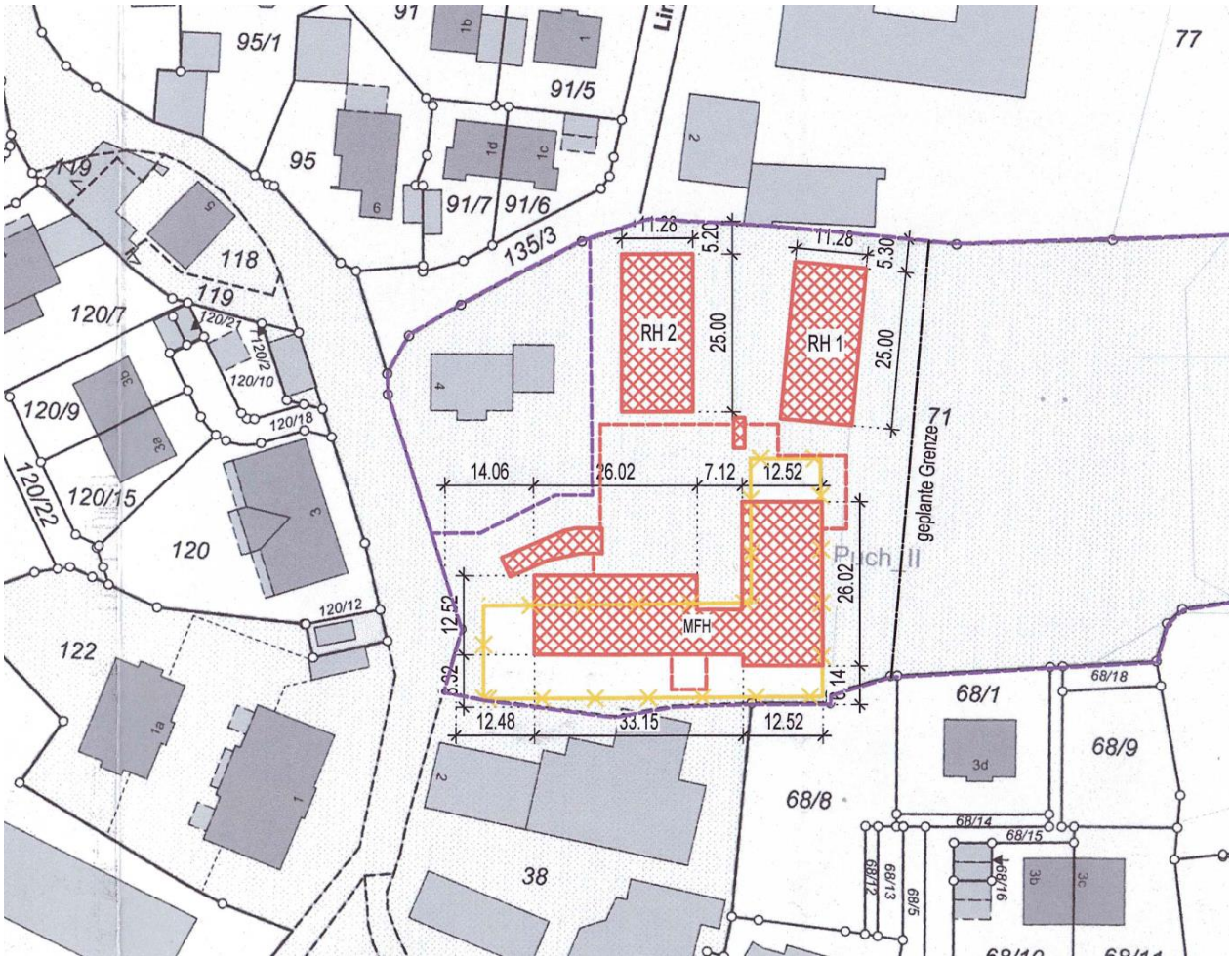


Sicht von B2 aus auf das Baugrundstück und den Hang.

Vorhaben: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 19 WE und zwei 4-Spännern mit Tiefgarage (44 Stpl.) und 12 oberirdischen Stellplätzen.

Geplant ist die Beseitigung des ehemalig landwirtschaftlich genutzten Gebäudes und die Errichtung eines von der südlichen Grundstücksgrenze abgerückten und im Vergleich zum Bestand in der Grundfläche reduzierten Mehrfamilienhauses (II+D) mit 19 Wohneinheiten sowie die Errichtung von zwei gleichförmigen Reihenhausgruppen (II+D) mit je vier Reihenhäusern. Für den Nachweis der Stellplatzpflicht sind eine Tiefgarage sowie offene Stellplätze geplant. Die Stellplätze sollen über die Langbehnstraße aus angefahren werden.

Das bestehende Einfamilienhaus ist nicht Gegenstand des Antrags. Der Bauherr beabsichtigt das Grundstück wie dargestellt zu Teilen.



Auszug gezeichneter Lageplan

Da es sich um einen Antrag auf Vorbescheid handelt, wird lediglich ein Teil des Prüfumfangs im vereinfachten Verfahren mittels einzelner Fragen abgefragt.

Beantwortung der Fragen:

1. *Ist es möglich ein Mehrfamilienhaus mit 19 Wohneinheiten und 8 Reihenhäuser zu errichten?*

   Die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 19 Wohneinheiten und der Reihenhäuser mit 8 Wohneinheiten wird planungsrechtlich in Aussicht gestellt.

2. *Ist es möglich, eine Tiefgarage zu errichten?*

   Die Errichtung einer Tiefgarage wird planungsrechtlich in Aussicht gestellt.

3. *Ist es möglich, die Rampe in der Abstandsfläche des Mehrfamilienhauses zu errichten?*

Die Errichtung der Tiefgaragen-Rampe in der Abstandsfläche des Mehrfamilienhauses wird in Aussicht gestellt.

4. *Sind die Abstandsflächen des Mehrfamilienhauses wie geplant möglich?*

   Die Abstandsflächen des Mehrfamilienhauses werden, wie in den Plänen dargestellt, in Aussicht gestellt.

5. *Sind die Abstandsflächen für das Reihenhaus 1 wie geplant möglich?*

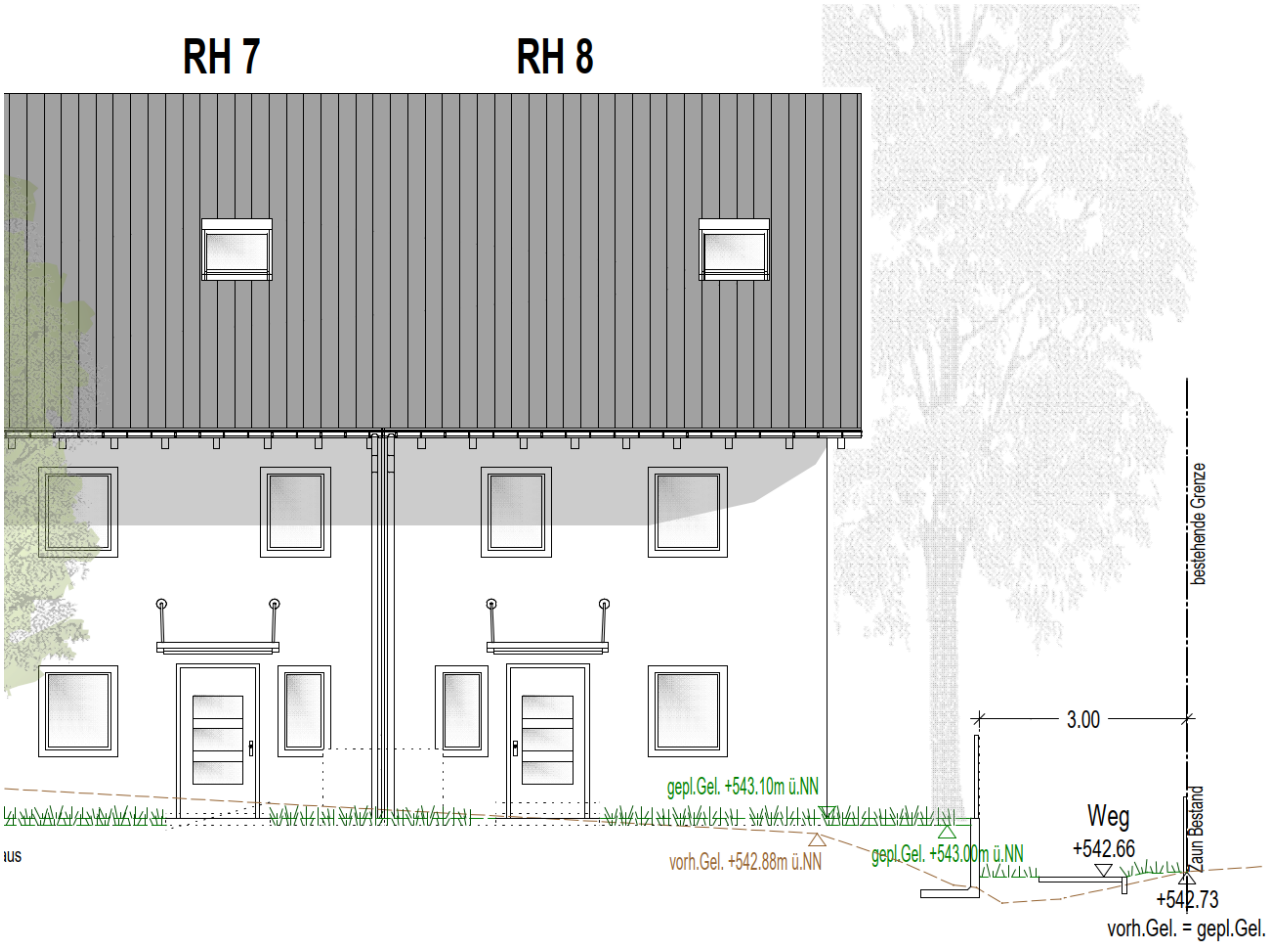
   Die Abstandsflächen des Reihenhauses 1 werden, wie in den Plänen dargestellt, in Aussicht gestellt.

6. *Sind die Abstandsflächen für das Reihenhaus 2 wie geplant möglich?*

   Die Abstandsflächen des Reihenhauses 2 werden, wie in den Plänen dargestellt, in Aussicht gestellt.

7. *Ist es möglich, die Geländemodellierung wie geplant auszuführen?*

   Die geplante Geländemodellierung wird, wie in den Plänen dargestellt in Aussicht gestellt.



8. *Ist das Verhältnis der Grünfläche zur bebauten Fläche möglich? In der Planung ist eine GRZ II von 0,59 auf die Teilfläche aus Flurnummer 71 geplant.*

Das Verhältnis der bebauten Fläche zur umgebenden Freifläche auf dem Baugrundstück wird planungsrechtlich in Aussicht gestellt.

9. *Ist ein Genehmigungsverfahren nach §34 BauGB möglich?*

   Die bauplanungsrechtliche Beurteilung des Vorhabens richtet sich aufgrund seiner Lage im Innenbereich nach § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch -BauGB-.

Die auszugsweise Stellungnahme der Stadtplanung zu dem beantragten Vorhaben lautet wie folgt:

Allgemeine städtebauliche Einschätzung:
Dem Bebauungsvorschlag des Dorfentwicklungsplans wird durch die Kubatur des Mehrfamilienhauses gefolgt, ebenso wird eine Hofsituation zwischen Mehrfamilienhaus und Hausgruppen geschaffen. Dem Bebauungsvorschlag des begrünten Platzes im Norden am Lindacher Weg wird nicht nachgekommen.

Städtebauliche Einschätzung zu den Fragen des Vorbescheids:
Zu 1) Der Baukörper des Mehrfamilienhauses greift in seiner Kubatur die das L-förmige Bestandsgebäude auf und rückt sogar im Vergleich zum Bestand von der Straße und der Nachbarbebauung ab. Die beiden Hausgruppen gliedern sich in ihrer Ausrichtung schlüssig in den umliegenden Bestand ein. Durch die Prägung des Gebiets durch größere landwirtschaftliche Gebäude scheinen sie sich in ihrer Größe in das Ortsbild einzufügen. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Wohngebäuden Langbehnstr. 3 und 6. Die geplante Bebauung verstärkt in diesem Bereich eine Entwicklung zu flächensparenden Wohnbaukörpern, welche als grundsätzlich sinnvoll erachtet wird. Das Maß der baulichen Nutzung wird als städtebaulich verträglich angesehen und das Auslösen von städtebaulichen Spannungen wird deshalb nicht erwartet. Die Baukörper beeinträchtigen das Ortsbild nicht.

Zu 2) Der FNP-Entwurf sieht das Grundstück als Teil eines schmalen Gebietszuges von gemischten Bauflächen umgeben von Wohnbauflächen. Darüber hinaus lässt sich eine allgemeine Entwicklung des Gebietscharakters Richtung Wohnnutzung feststellen. Durch das Bauvorhaben wird diese Entwicklung verstärkt und eine Einschränkung des Entwicklungsspielraums für landwirtschaftliche Nutzung ist möglich (insbesondere des nördlichen und südlichen Nachbarn). Grundsätzlich ist das Ortsbild durch die Wohnnutzung nicht beeinträchtigt.

Zu 3) Aus städtebaulicher Sicht beeinträchtigen die Tiefgarage und Rampeneinhausung das Ortsbild nicht.

Zu 6) bis 12) siehe 1)

Zu 13) Die Höhenentwicklung am Hang Richtung Osten wirkt sich sensibel auf das Landschafsbild zwischen Puch und der Augsburger Straße aus. Auf einen natürlichen Übergang des Hanges und der Gebäude, Terrassen und Lichtschächte muss im weiteren Planungsverlauf geachtet werden.

Aus den derzeitigen Planunterlagen ist keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Stützmauern oder herausstehende Lichtschächte erkennbar.

Zusammenfassung:
Von Seiten des SG 41 - Stadtplanung, Landschaftsplanung und Grünwesen, Geoinformation bestehen aus städtebaulicher Sicht keine Bedenken gegen das im Antrag gezeigte Vorhaben. Als Hinweis wird dem Antragsteller eine Fassadengestaltung der Wohngebäude sowie

der Rampeneinhausung und des Müllhäuschens angeraten, die mehr den Ortscharakter aufgreift und sich dadurch besser ins Ortsbild einfügt.

Aufgrund Punkt 13 der Stellungnahme der Stadtplanung wurden die Pläne bzgl. der Geländemodellierung nochmals durch den Bauherrn angepasst.

Rechtliche Ausführungen zu dem beantragten Vorhaben:

Das Baugrundstück liegt im Bereich des beantragten Vorhabens noch im nicht überplanten Innenbereich und ist demzufolge nach § 34 Baugesetzbuch -BauGB- zu beurteilen. Die Abgrenzung hierzu bildet südöstliche Gebäudeecke des Bestandsgebäudes mit der südöstlichen Gebäudeecke der Grenzbebauung auf Fl.Nr. 77. Danach ist das Vorhaben bauplanungsrechtlich zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.



Nähere Umgebung

Die nachfolgende Zulässigkeitsprüfung bezieht sich auf den Bereich der Näheren Umgebung.

Im vorliegenden Fall grenzt die eingereichte Planung östlich an den Außenbereich. Die Erschließung war nicht Gegenstand der Fragen und wurde nicht behandelt.

Art der baulichen Nutzung:
Die geplante Nutzugsart (Wohnen) ist in der näheren Umgebung prägend vorhanden. Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser umgeben das Baugrundstück und sind in Puch die vorwiegende Nutzungsform. Das Vorhaben fügt sich hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung (Wohnen) in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Maß der baulichen Nutzung:
Ein Vorhaben fügt sich nach dem Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein, wenn es dort Referenzobjekte gibt, die bei einer wertenden Gesamtbetrachtung von Grundfläche, Geschosszahl und Höhe, bei offener Bebauung auch nach dem Ver-

hältnis zur Freifläche, vergleichbar sind. Die Übereinstimmung nur in einem Maßfaktor genügt nicht. (amtlicher Leitsatz)

Das Vorhaben besteht aus drei Baukörpern. Ein Mehrfamilienhaus und zwei Reihenhausgruppen. Die Geschossigkeit beträgt jeweils 2 Vollgeschosse und ein Dachgeschoss (II+D).

Den größeren Baukörper bildet das **Mehrfamilienhaus** welches in Anlehnung an den Bestand in einer L-förmigen Bauweise angeordnet ist. Der Neubau wird unter Einhaltung der Abstandsflächen von der südlichen Grundstücksgrenze abgerückt und weiter nach Norden verschoben. Die östliche Fassadenkante orientiert sich an den Bestand und bleibt somit in der Lage unverändert.

Die Grundfläche (GR) beträgt etwa 705 m². Bezogen auf die Oberkante Fertig Fußboden (OKFF ü.NN = 544,46 m) beträgt die Wandhöhe 6,61m, die Firsthöhe 11,50 m.

Im Vergleich zum Bestand mit einer GR von etwa 1058 m², einer Geschossigkeit von ebenfalls II+D, einer Firsthöhe von 11,50 m -12.50m und einer Wandhöhe von ca. 6,90 m, reduziert sich der Baukörper in seinem Ausmaß. Der Bestand ist damit vergleichbar mit dem geplanten Neubau des Mehrfamilienhauses.

Die beiden **Reihenhausgruppen 1 und 2** bleiben mit einer Grundfläche von je 282,46 m², einer Firsthöhe von je 10,46 m und einer Wandhöhe von je 6,16 m (OKFF ü.NN) im Maß der baulichen Nutzung hinter dem geplanten Mehrfamilienhauses zurück und orientieren sich an der Nachbarbebauung Langbehnstraße 1 und 3.

Das Vorhaben fügt sich hinsichtlich des Maß‘ der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Bauweise:
Das Gebiet ist durch offene Bauweise geprägt. Das beantragte Vorhaben fügt sich hinsichtlich der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

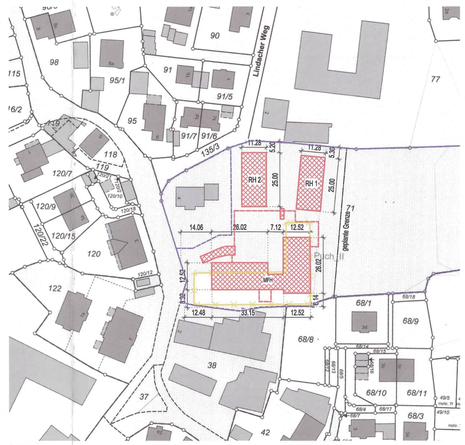
Fazit:

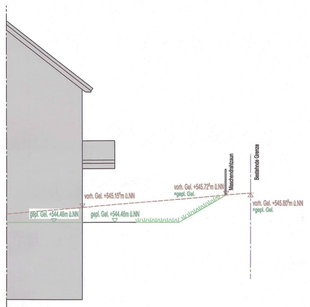
Der beantragte Vorbescheid ist unter Beantwortung der Fragen wie oben dargestellt, zu erteilen. Das Bauamt kommt abschließend zu dem auf Seite 1 formulierten Beschlussvorschlag.

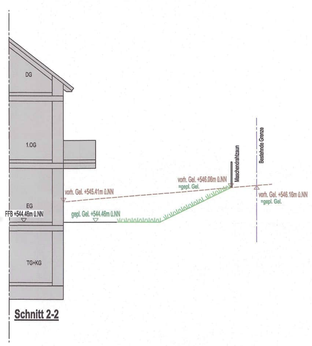

Flächennutzungsplan, Grenze des Dorfgebiets = geplante Gründstücksgrenze
FNP - Außenbereich
Fläche für Landwirtschaft
Bauamt FFB vorgeschlagene Grenze für Bebauung
Kochen/Essen/Wohnen
Terrasse
Flur
WC
Schlafen
Kind
Bad
Kochen/Wohnen
Spielen
Spielplatz
5 Stellplätze
3 Stellplätze
4 Stellplätze
14 Fahrradstellplätze
Schotterrasen
Wärmepumpe
Müllhaus
Hausanschlussraum
Trafo
Lindacher Weg
Vorbescheid
Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 19 WE und zwei 4-Spännern mit Tiefgarage
in 82256 Fürstenfeldbruck, OT Puch, Langbehnstraße 4
der Gemarkung Puch, Teilfläche aus Flurnr. 71
Bauherr und Grundeigner:
Planfertiger:
02.08.2024
geändert: 10.02.2025

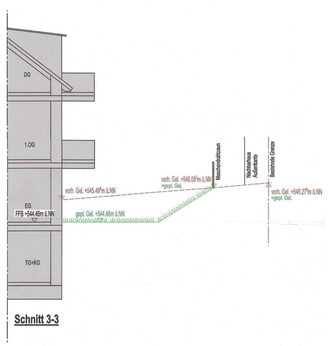
Anlage 2

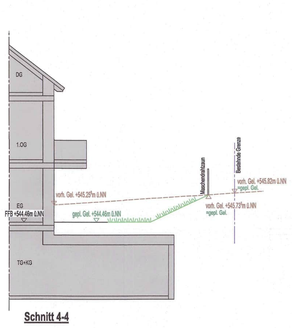


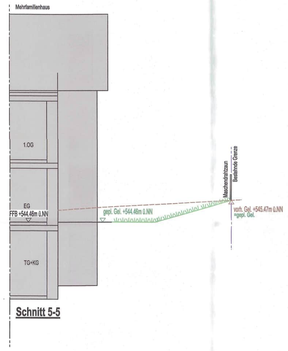


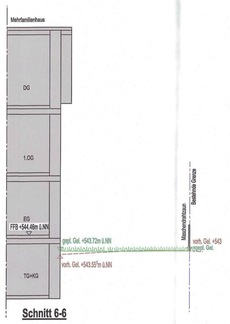


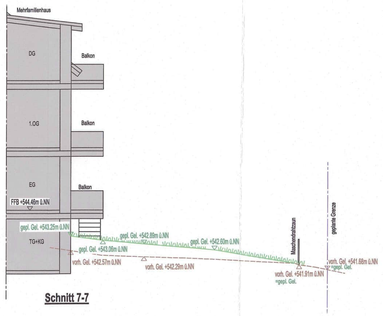


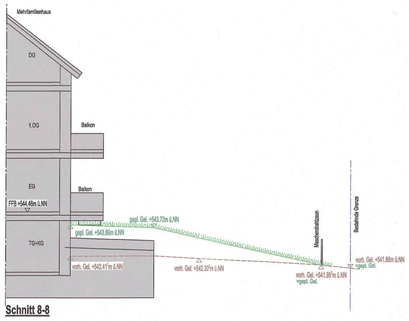












Vorbescheid

3

EINGANGEN
08. Aug. 2024
Stadtbauamt Fürstenfeldbruck

Freiflächengestaltungsplan Schnitte und Ansicht Ost
Lageplan

M 1:100
M1:1000

Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 19 WE und zwei 4-Spännern mit Tiefgarage
in 82256 Fürstenfeldbruck, OT Puch, Langbehnstraße 4
der Gemarkung Puch, Teilfläche aus Flurnr. 71

Bauherr und Grundeigner:

[redacted]

Planfertigar:

[redacted]

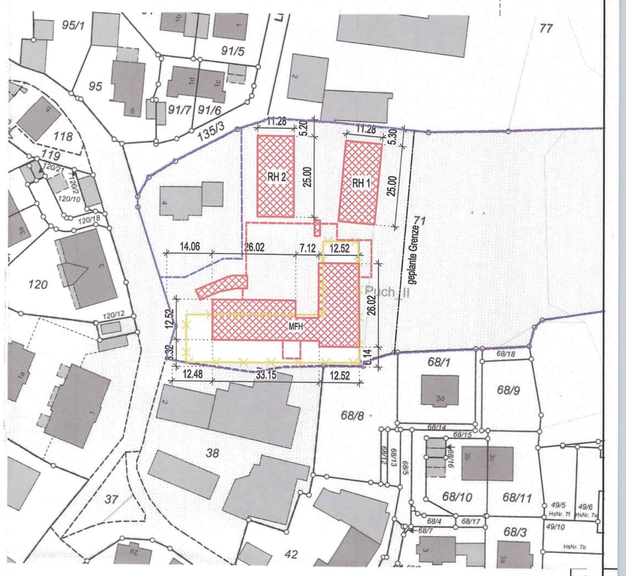
H/B = 841 / 1189 (1.00m²) Allplan 2022



Ansicht Süd
Mehrfamilienhaus

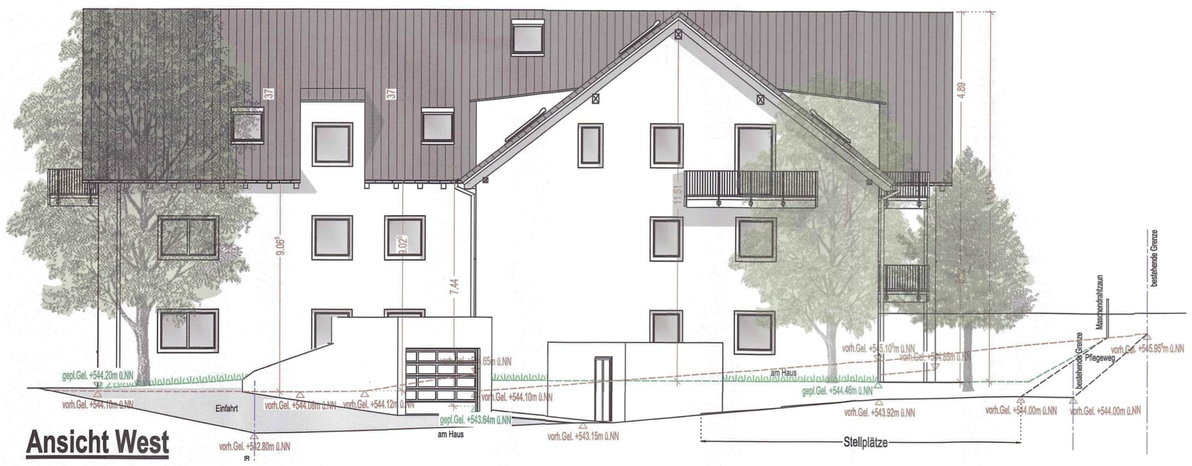


Ansicht Nord
Mehrfamilienhaus





Ansicht Ost



Ansicht West

Vorbescheid

EINGEGANGEN
08. Aug. 2024
Stadtbauamt Fürstenfeldbruck

Freiflächengestaltungsplan Mehrfamilienhaus Ansichten Lageplan

M1:100
M1:1000

Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 19 WE und zwei 4-Spännern mit Tiefgarage
in 82256 Fürstenfeldbruck, OT Puch, Langbehnstraße 4
der Gemarkung Puch, Teilfläche aus Flurnr. 71

Bauherr und Grundeigner:

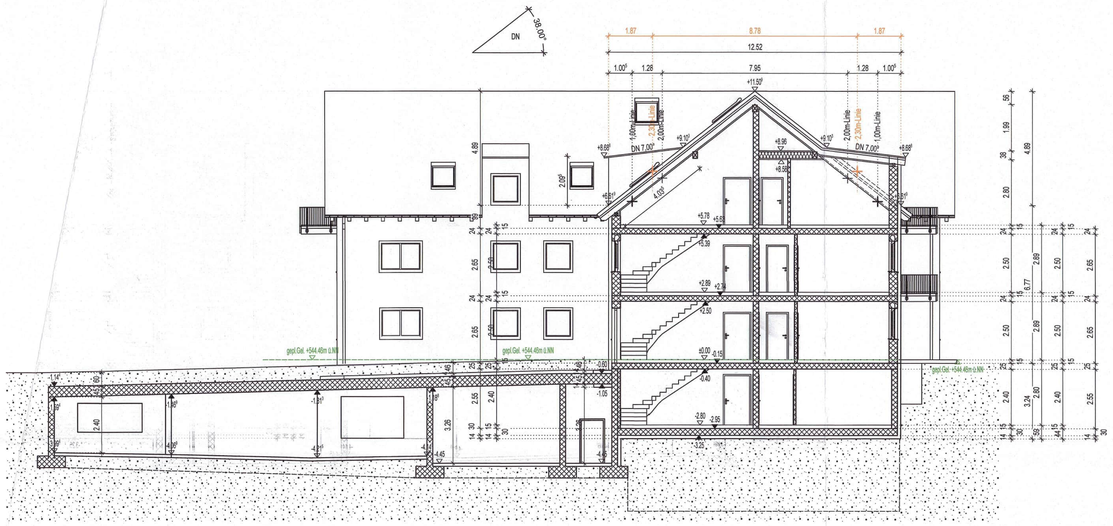
[redacted]

Planfertiger:

[redacted]

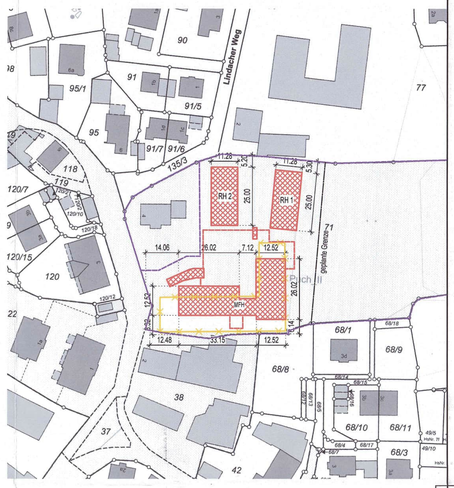
BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS
LANDSCHAFTS-ARCHITEKTEN
AK 184 270

02.08.2024



Schnitt MFH1-MFH1





Vorbescheid

EINGEGANGEN
07. Dez. 2023
Stadtbauamt Fürstenfeldbruck

Erdgeschoss und Schnitt MFH1
Lageplan

M 1:100
M1:1000

Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 19 WE und zwei 4-Spännern mit Tiefgarage
in 82256 Fürstenfeldbruck, OT Puch, Langbehnstraße 4
der Gemarkung Puch, Teilfläche aus Flurnr. 71

Bauherr und Grundeigner:

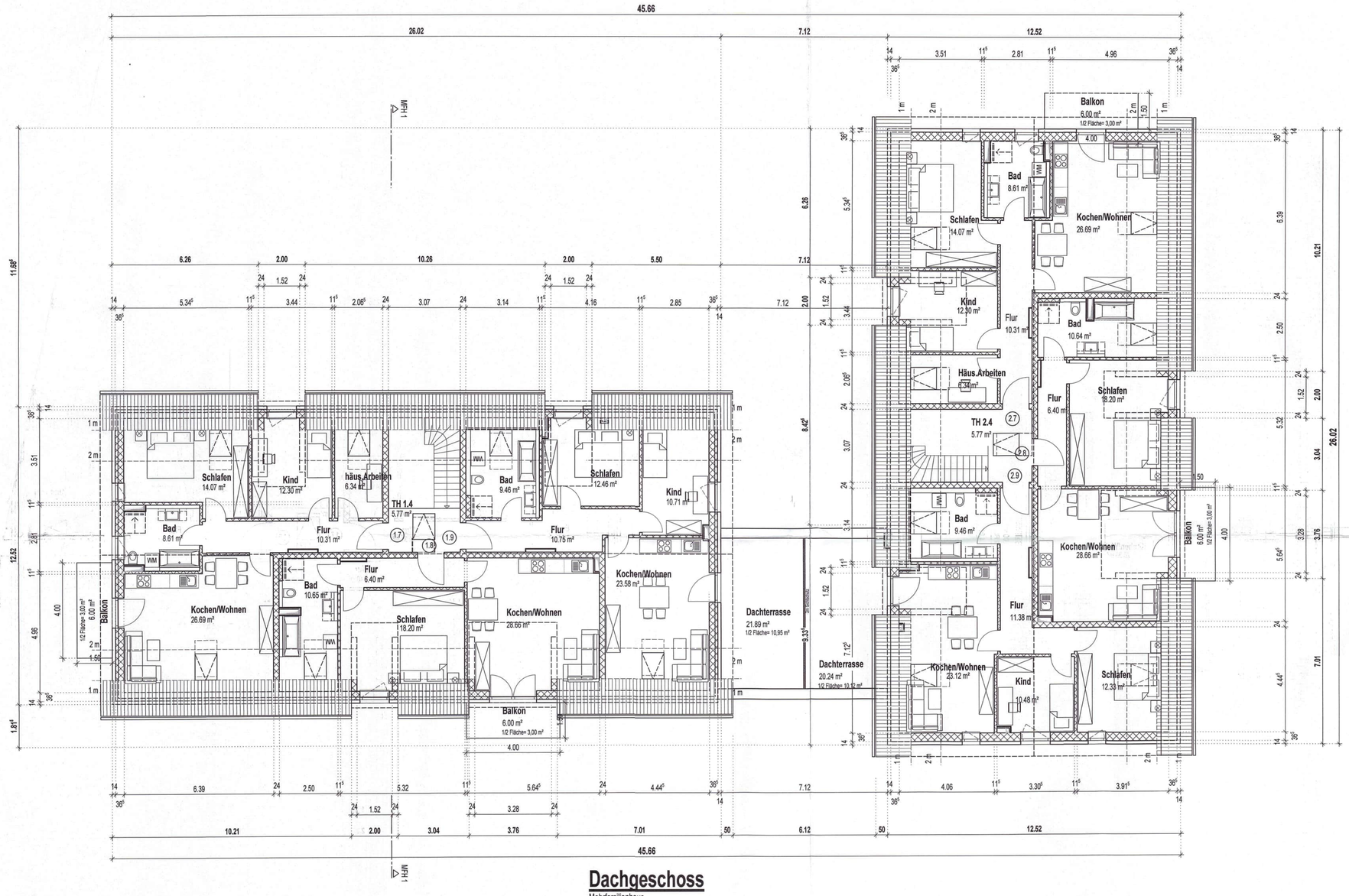
[redacted]

Planfertiger:

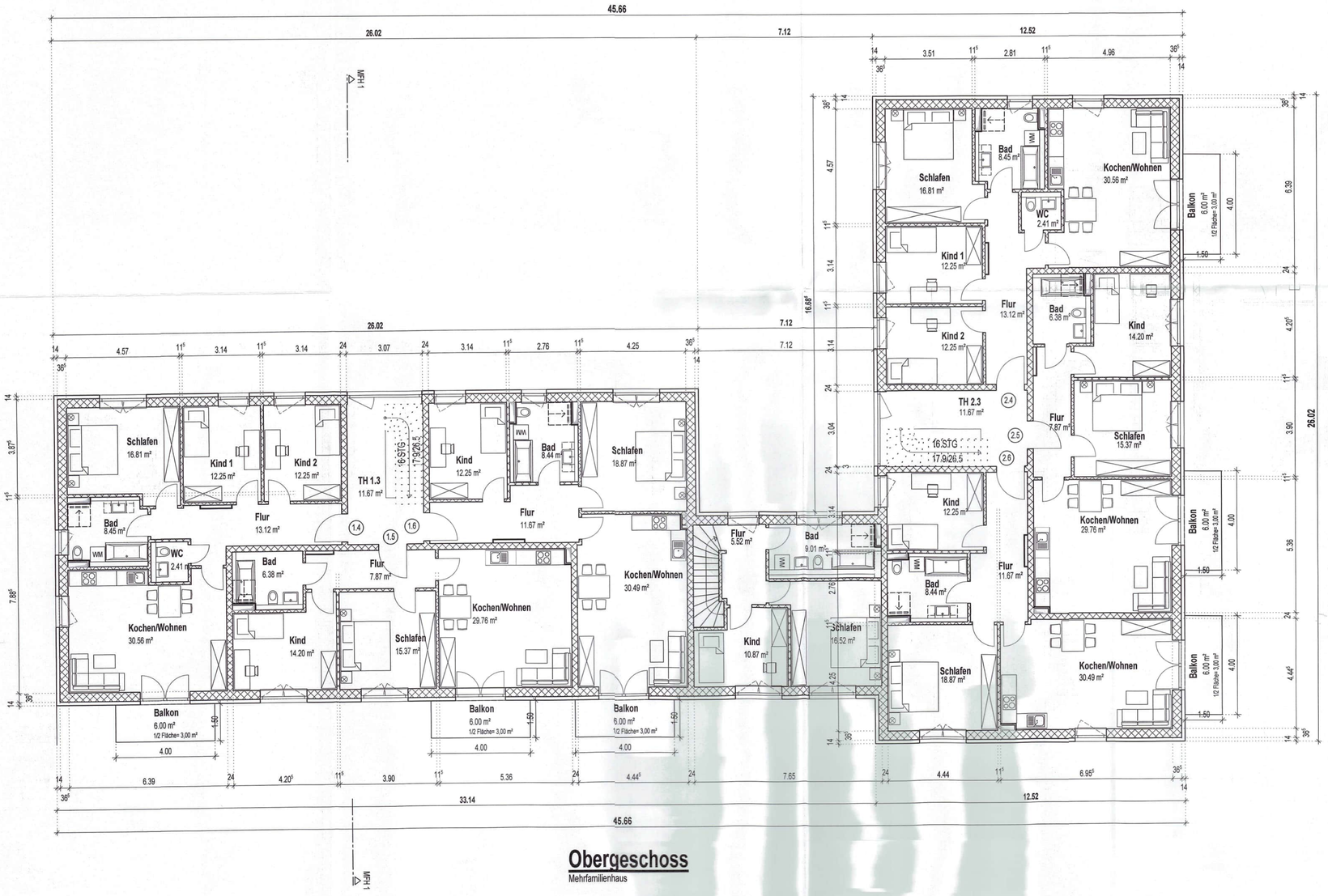
[redacted]

H/B = 841 / 1100 (0.93m²)

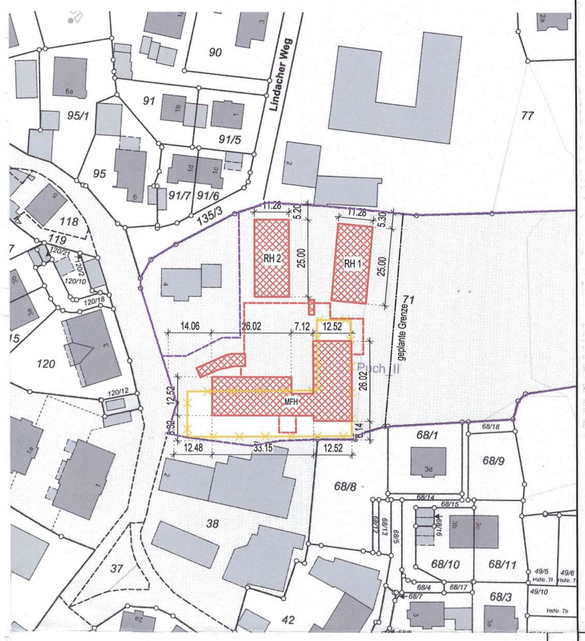
Aliplan 2022



Dachgeschoss
Mehrfamilienhaus



Obergeschoss
Mehrfamilienhaus



Vorbescheid

EINGEGANGEN
07. Dez. 2023
Stadtbauamt Fürstenfeldbruck

Mehrfamilienhaus OG und DG Grundrisse
Lageplan

M1:100
M1:1000

Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 19 WE und zwei 4-Spännern mit Tiefgarage
in 82256 Fürstenfeldbruck, OT Puch, Langbehnstraße 4
der Gemarkung Puch, Teilfläche aus Flurnr. 71

Bauherr und Grundeigner:

[redacted]

Planfertiger:

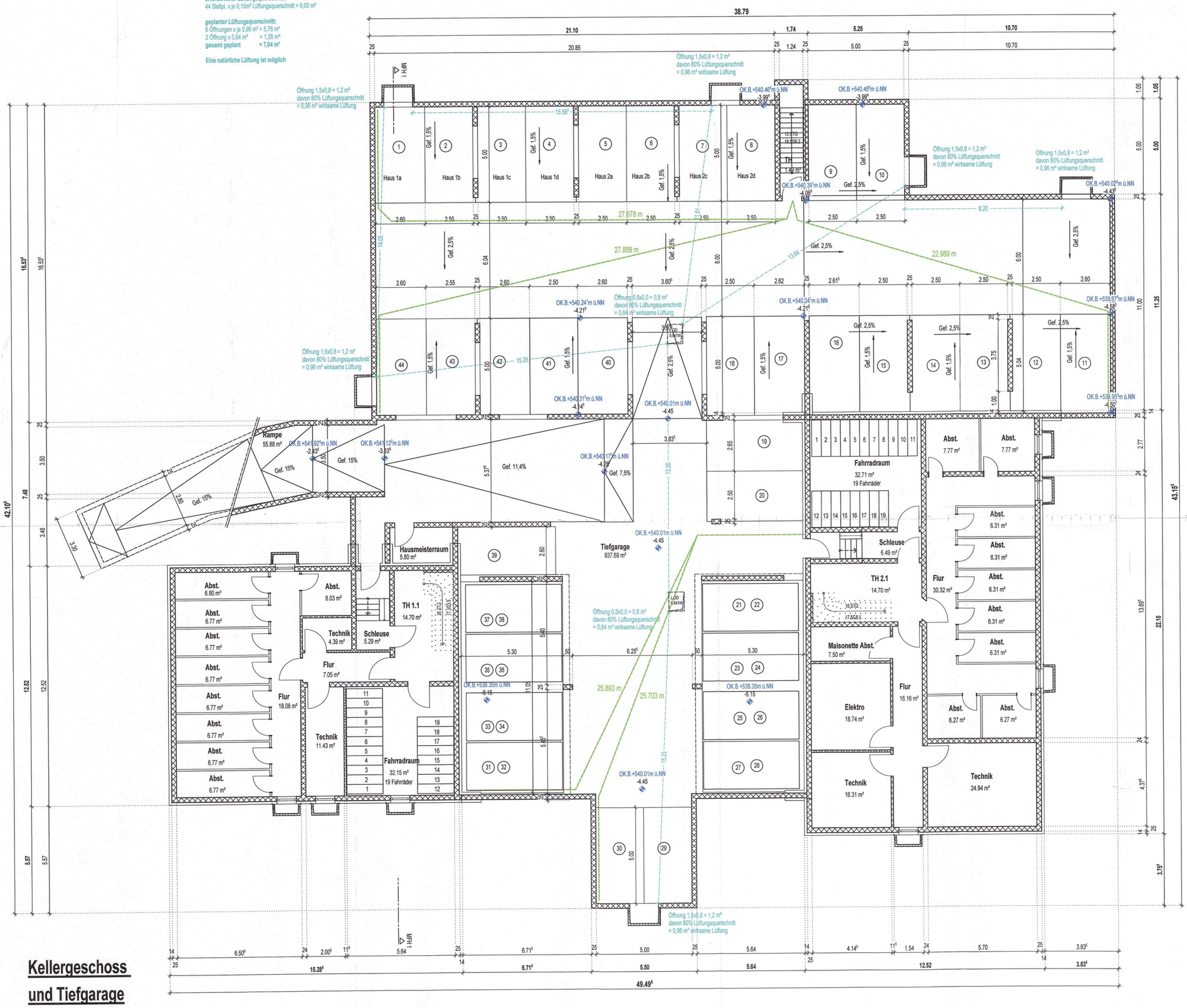
[redacted]

Nachweis natürliche Lüftung der Tiefgarage:

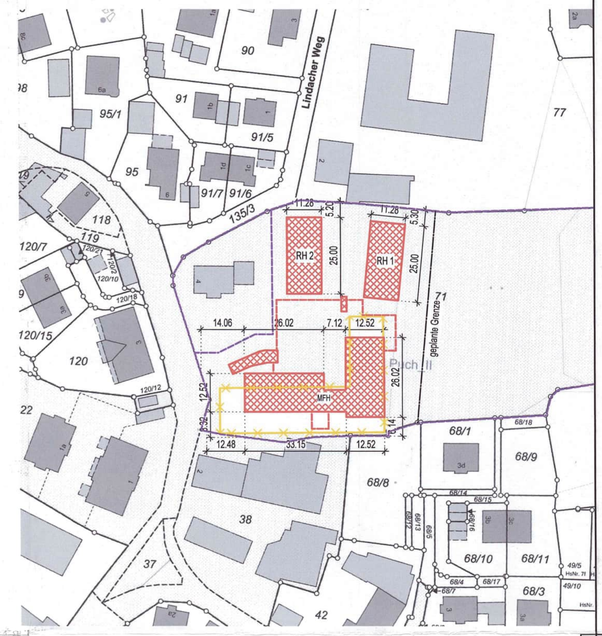
erforderlicher Lüftungsquerschnitt:
44 Stellpl. x je 0,15m² Lüftungsquerschnitt = 6,00 m²

geplanter Lüftungsquerschnitt:
6 Öffnungen x je 0,96 m² = 5,76 m²
2 Öffnung x 0,64 m² = 1,28 m²
gesamt geplant = 7,04 m²

Eine natürliche Lüftung ist möglich



Kellergeschoss und Tiefgarage



Vorbescheid

EINGEGANGEN
07. Dez. 2023
Stadtbauamt Fürstenfeldbruck

Tiefgarage
Lageplan

M 1:100
M1:1000

Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 19 WE und zwei 4-Spännern mit Tiefgarage
in 82256 Fürstenfeldbruck, OT Puch, Langbehnstraße 4
der Gemarkung Puch, Teilfläche aus Flurnr. 71

[redacted]

[redacted]

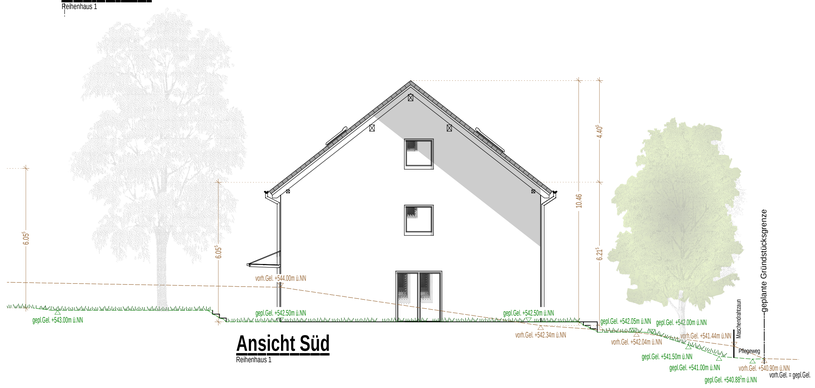
H/B = 594 / 841 (0.50m²)
Allplan 2022



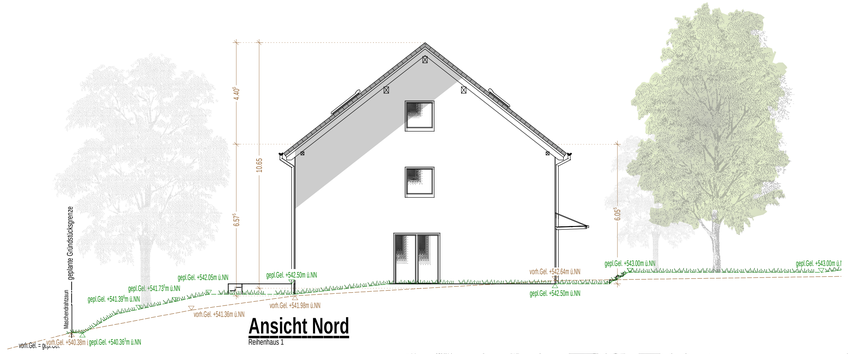
Ansicht Ost
Reihenhaus 1



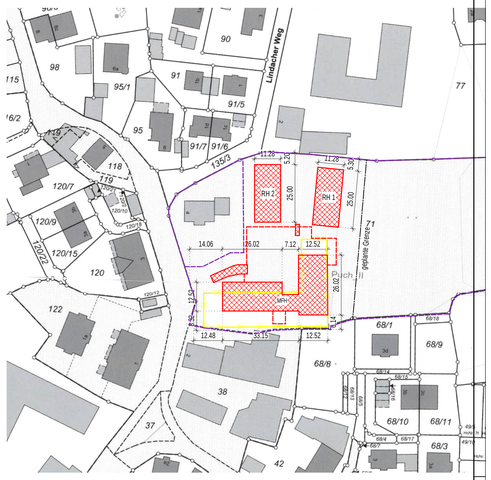
Ansicht West
Reihenhaus 1

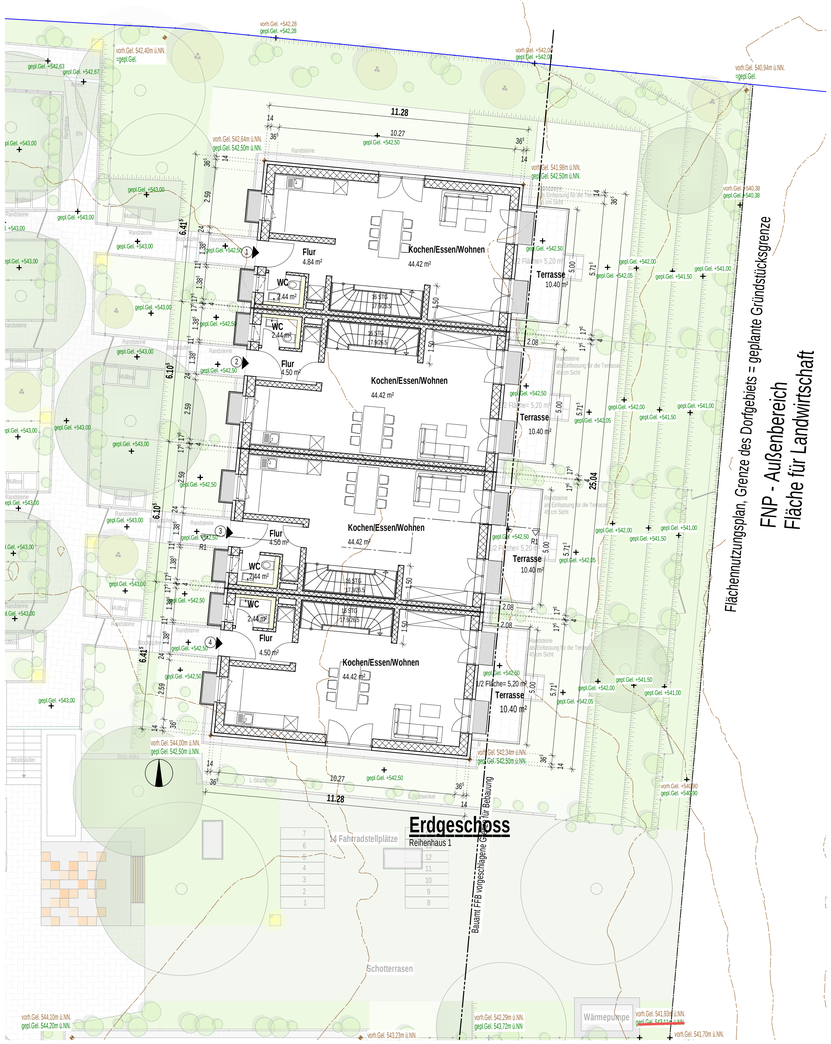


Ansicht Süd
Reihenhaus 1



Ansicht Nord
Reihenhaus 1





Erdgeschoss
Reihenhaus 1

Vorbescheid

Reihenhaus 1 Freiflächengestaltungsplan und Ansichten — M 1:100
Lageplan — M1:1000

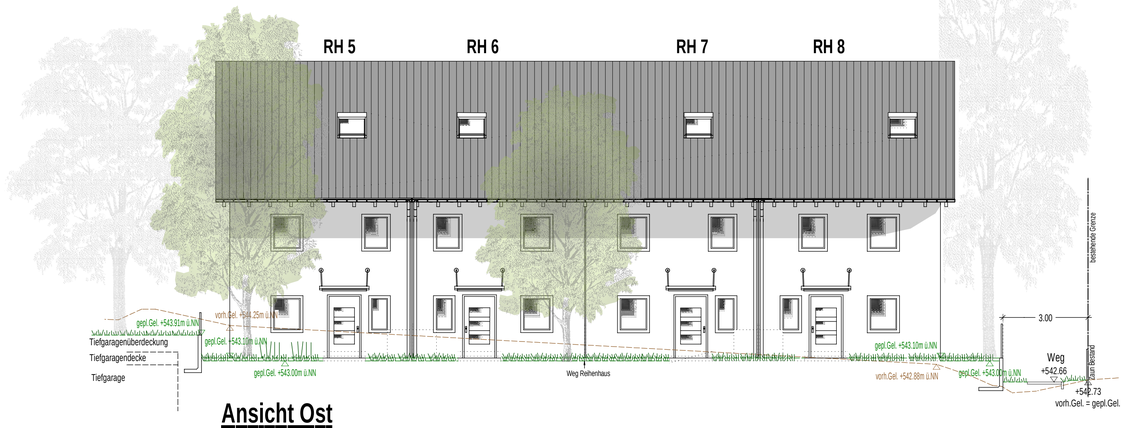
Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 19 WE und zwei 4-Spännern mit Tiefgarage
in 82256 Fürstenfeldbruck, OT Puch, Langbehnstraße 4
der Gemarkung Puch, Teilfläche aus Flurnr. 71

[redacted]

[redacted]

H/B = 841 / 900 (0.76m²)

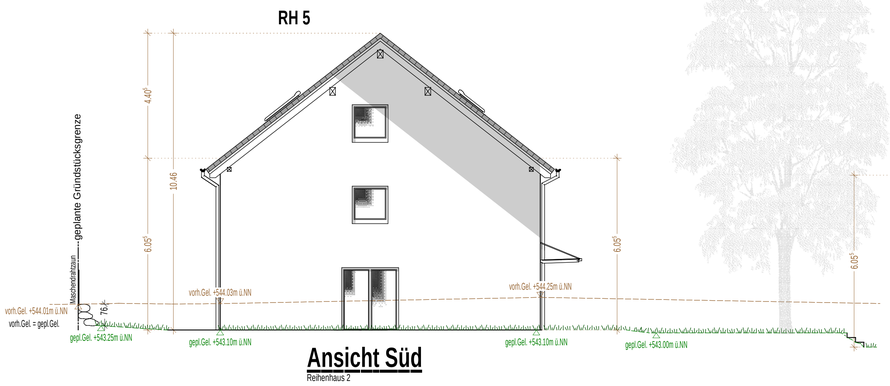
Allplan 2022



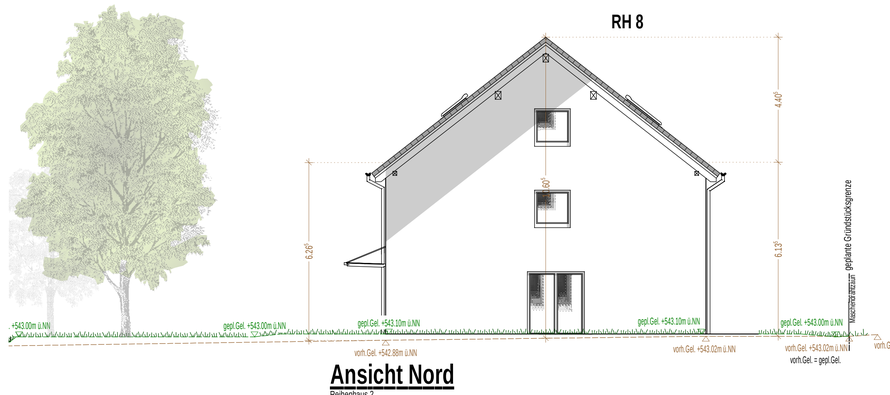
Ansicht Ost
Reihenhaus 2



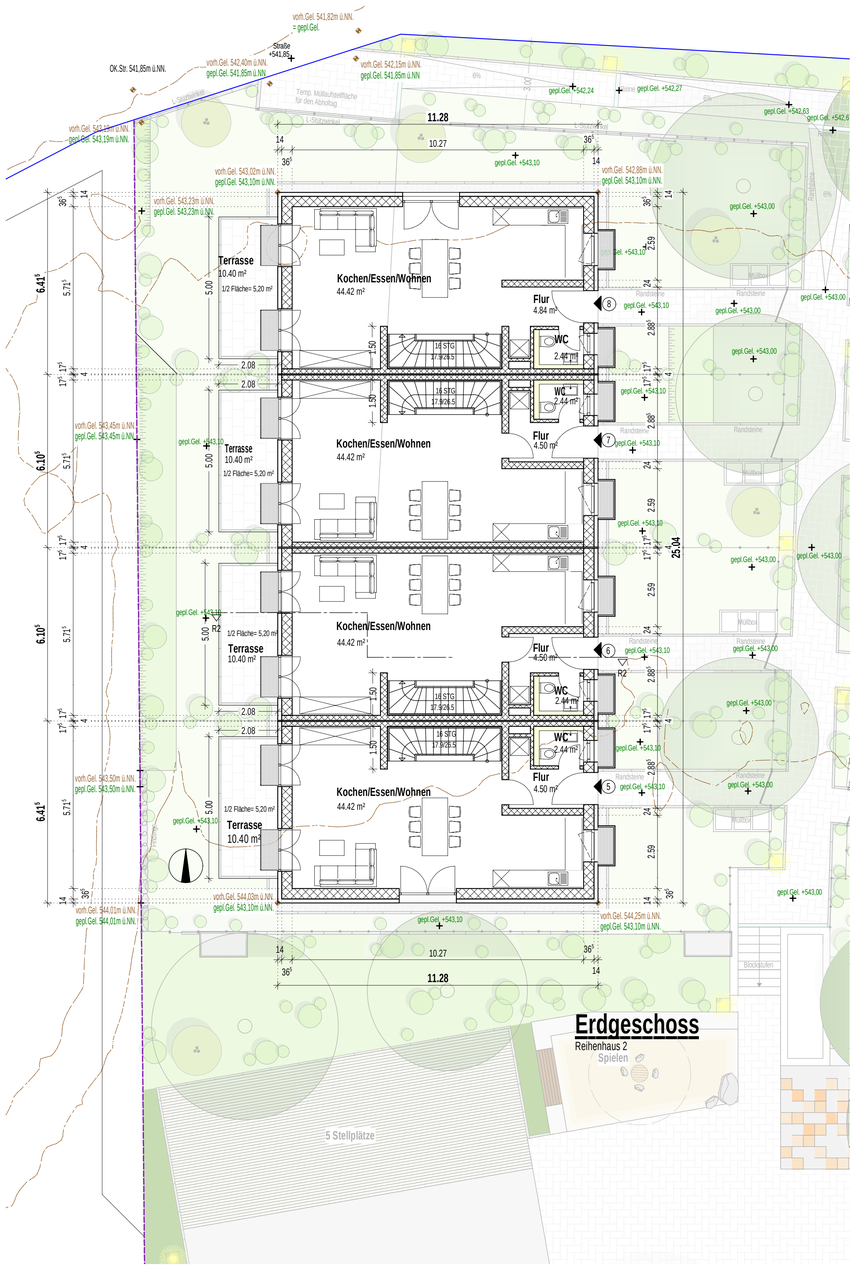
Ansicht West
Reihenhaus 2



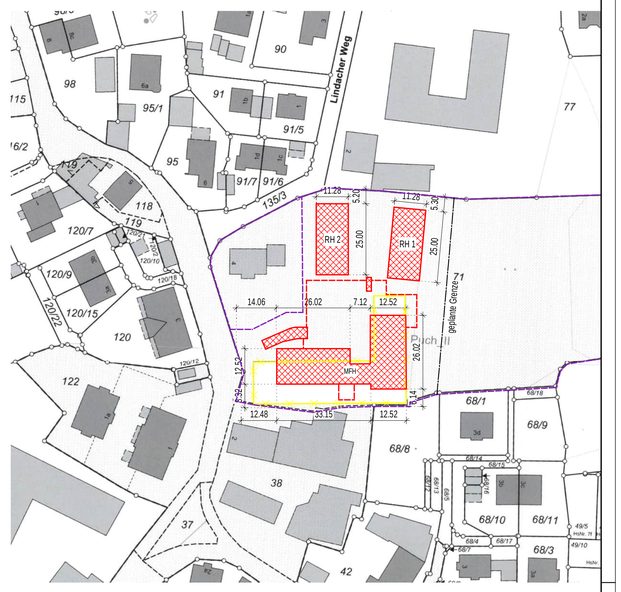
Ansicht Süd
Reihenhaus 2



Ansicht Nord
Reihenhaus 2



Erdgeschoss
Reihenhaus 2



Vorbescheid

Reihenaus 2 Grundrisse, Schnitt und Ansichten	M 1:100
Lageplan	M1:1000

Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 19 WE und zwei 4-Spännern mit Tiefgarage
in 82256 Fürstenfeldbruck, OT Puch, Langbehnstraße 4
der Gemarkung Puch, Teilfläche aus Flurnr. 71

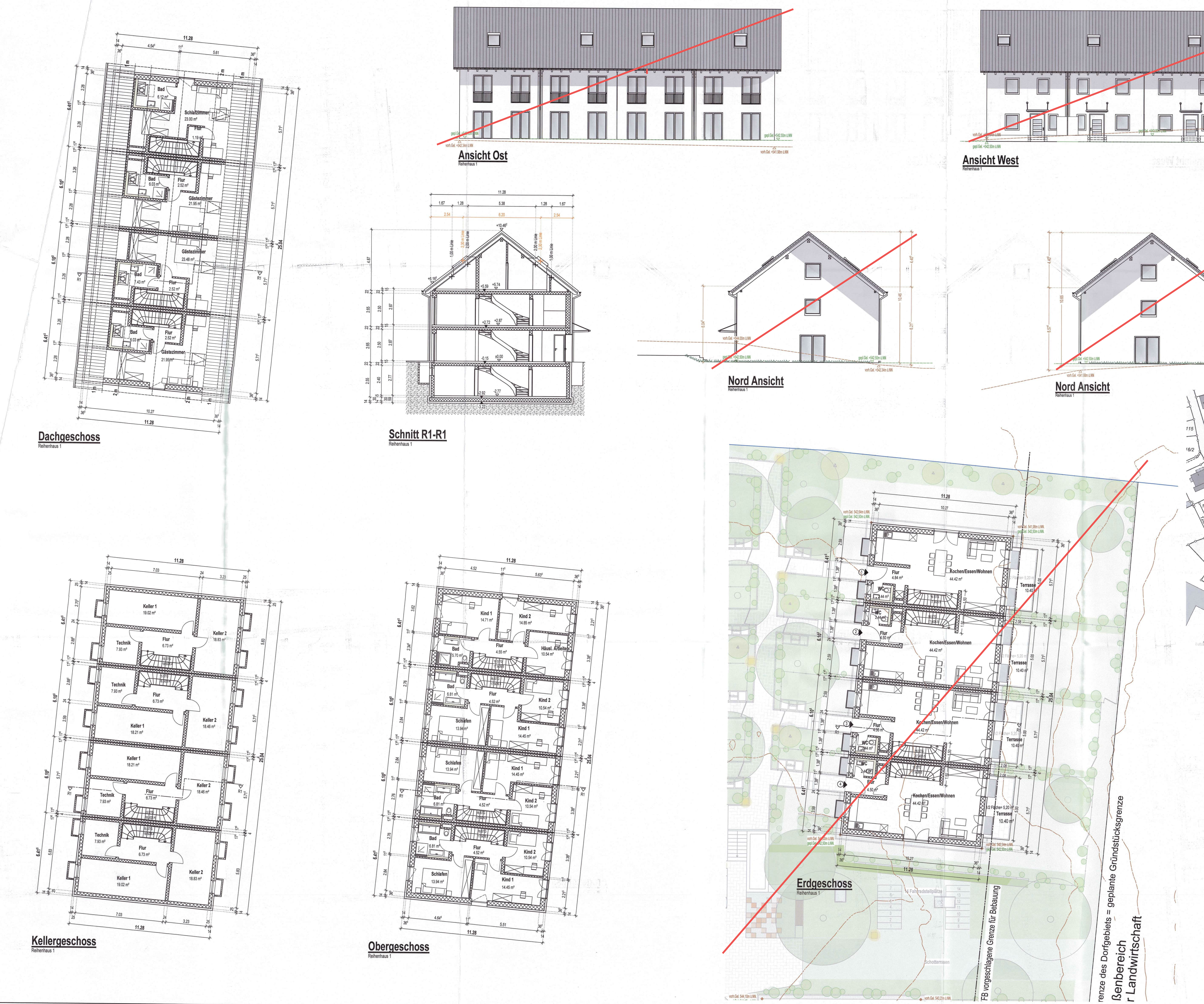
Bauherr und Grundeigner:

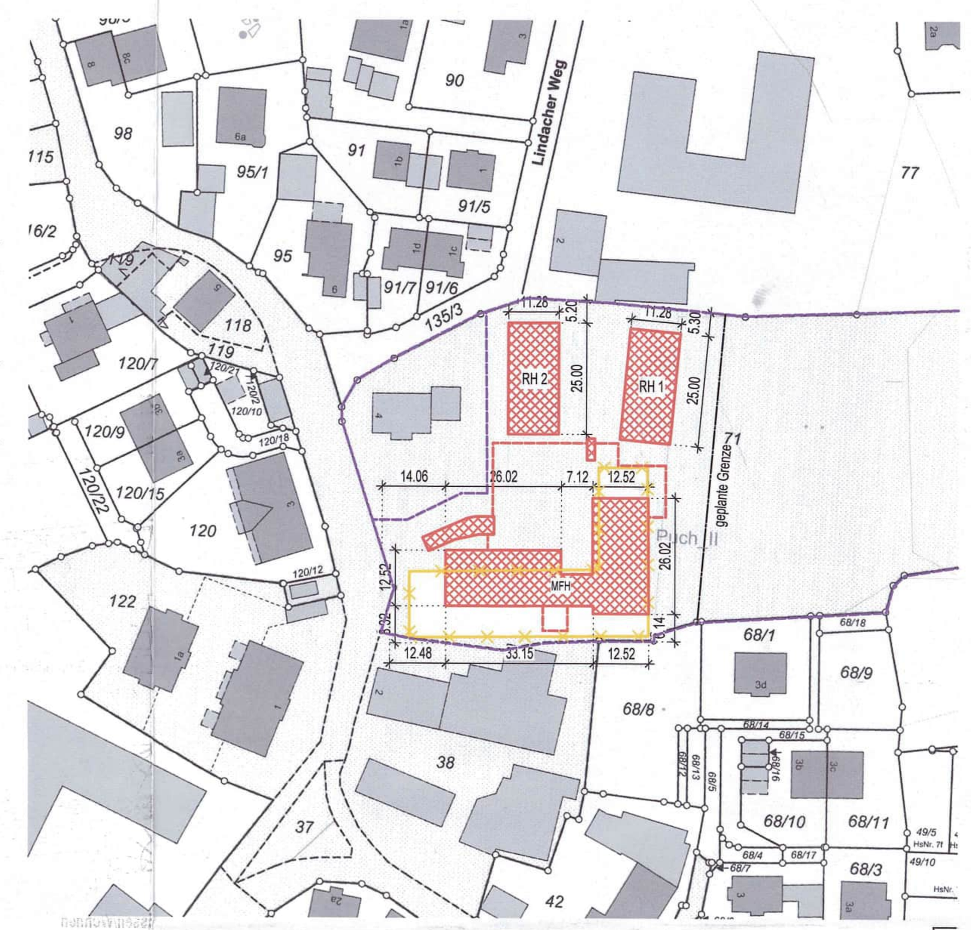
[redacted]

Planfertiger:

[redacted]

H/B = 841 / 900 (0.76m²) Allplan 2022





Vorbescheid

EINGEGANGEN 07. Dez. 2023 Stadtbauamt Fürstenfeldbruck

Reihenhaus 1 Grundrisse, Schnitt und Ansichten — M 1:100
Lageplan — M1:1000

Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 19 WE und zwei 4-Spännern mit Tiefgarage
in 82256 Fürstenfeldbruck, OT Puch, Langbehnstraße 4
der Gemarkung Puch, Teilfläche aus Flurnr. 71

Bauherr und Grundeigner:

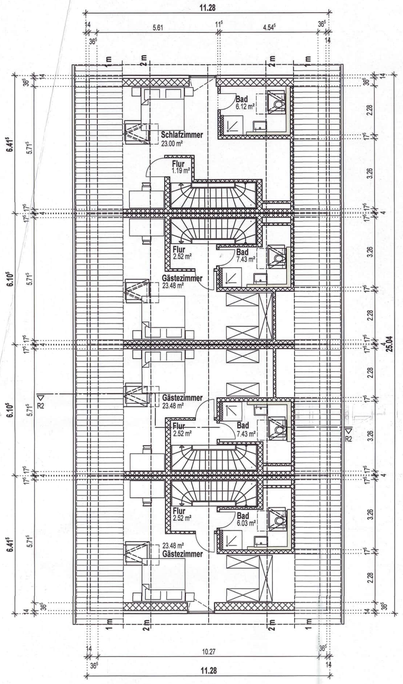
[redacted]

Planfertiger:

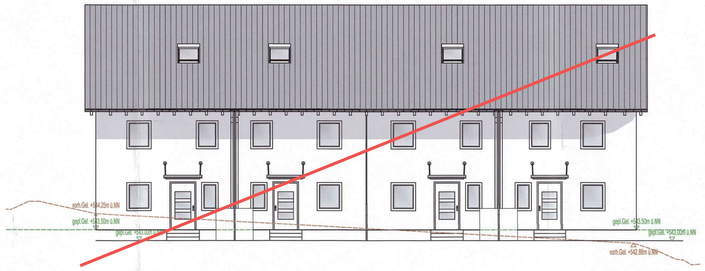
[redacted]

H/B = 841 / 1189 (1.00m²)

Allplan 2022



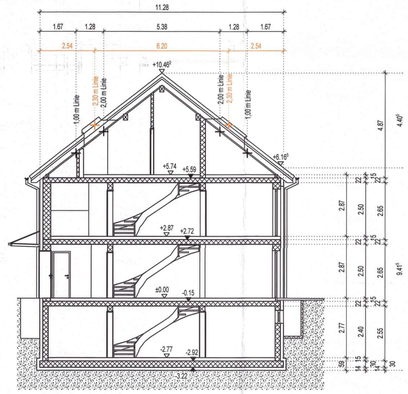
Dachgeschoss
Reihenhaus 2



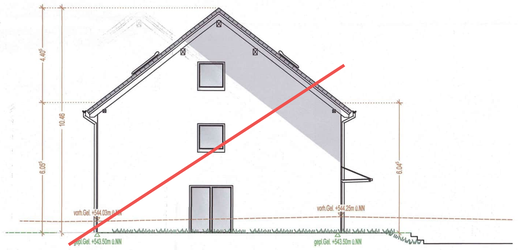
Ansicht Ost
Reihenhaus 2



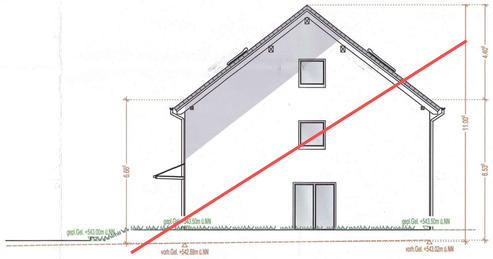
Ansicht West
Reihenhaus 2



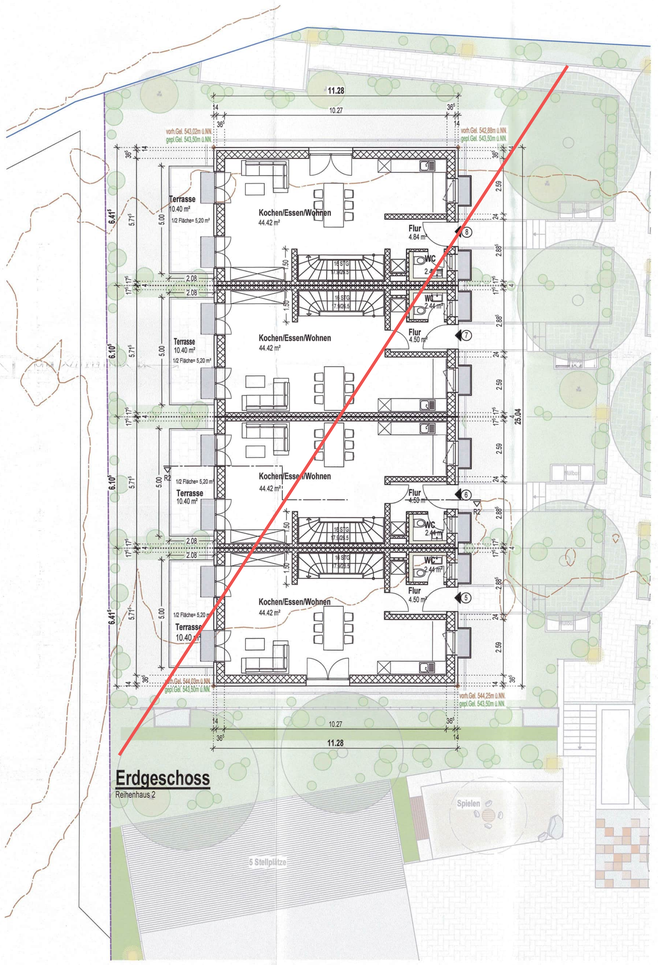
Schnitt R2-R2
Reihenhaus 2



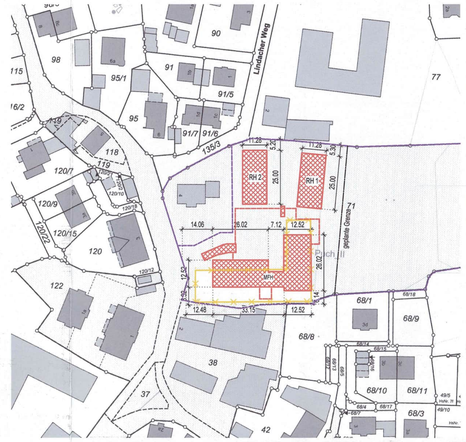
Nord Ansicht
Reihenhaus 2

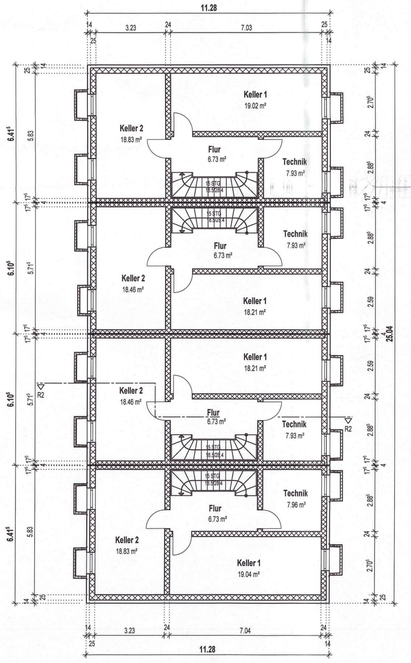


Nord Ansicht
Reihenhaus 2

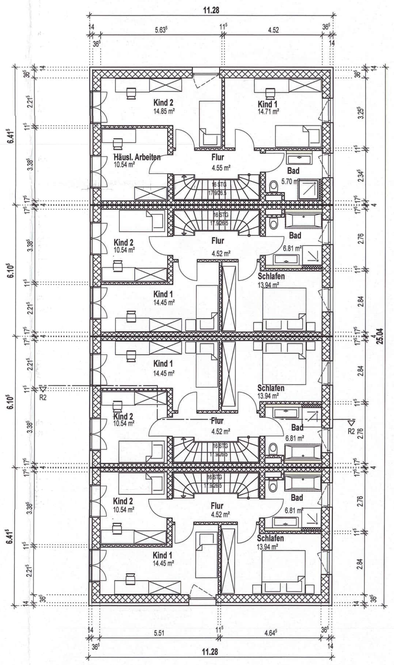


Erdgeschoss
Reihenhaus 2





Kellergeschoss
Reihenhaus 2



Obergeschoss
Reihenhaus 2

Vorbescheid

EINGANGSSTEMPEL 07. Dez. 2023 Stadtbauamt Fürstenfeldbruck

Reihenaus 2 Grundrisse, Schnitt und Ansichten M 1:100
Lageplan M1:1000

Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 19 WE und zwei 4-Spännern mit Tiefgarage
in 82256 Fürstenfeldbruck, OT Puch, Langbehnstraße 4
der Gemarkung Puch, Teilfläche aus Flurnr. 71

Bauherr und Grundeigner:

[redacted]

Planfertiger:

[redacted]

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 3481/2025

50. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.	Neubau eines Geräteschuppens, Nannhofer Straße (Stockschützenv. -> 21m² / Kath. Burschenv. -> 77m²)			
TOP - Nr.		Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:	B-2024-23-2	Erstelldatum	10.02.2025	
Verfasser	Koke, Daniel	Zuständiges Amt	Amt 4	
Sachgebiet	42 Bauverwaltung	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2./ 3. Bgm:		

Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss	Entscheidung	19.03.2025	Ö

Anlage 1:	Amtl. Lageplan
Anlage 2:	Bauzeichnungen
Anlage 3:	Freiflächenplan mit Roteintragungen UNB

Beschlussvorschlag:

Dem beantragten Vorhaben wird planungsrechtlich zugestimmt.

Sachvortrag:

Bestand und Lage:

Auf dem Baugrundstück, Flst. 228/4, Gemarkung Aich, befinden sich die Sportanlagen des örtlichen Fußballvereins mit einem Vereinsheim und einem Nebengebäude sowie im Südosten des Grundstücks, das Vereinsheim mit Sportanlage der Stockschützen Aich.



Luftbild aus 2022

Vorhaben: Neubau eines Geräteschuppens - Stockschützenverein 21m² / Kath. Burschenverein 77m²

Gegenstand des Antrags auf Baugenehmigung (B-2024-23-2) ist die Errichtung eines Geräteschuppens für den Stockschützen- und Burschenverein sowie eines Stellplatzes.



Gezeichneter Lageplan

Der Geräteschuppen ist als eingeschossiges Gebäude in Holzständerbauweise, mit einer Grundfläche von 14m x 7m (98 m² Bruttogrundfläche) und einem Pultdach mit einer Höhe von 3,945m bis 5,09m Höhe, geplant. Weitere gelände- und naturverändernde Maßnahmen sind nicht geplant. Der eingrünende Erdwall, sowie alle weiteren Bestandspflanzen sollen erhalten bleiben.

Zur Absicherung des Erhalts des Erdwalls wird vor Erteilung der Baugenehmigung ein städtebaulicher Vertrag zwischen dem Bauherrn und der Stadt Fürstenfeldbruck abgeschlossen.

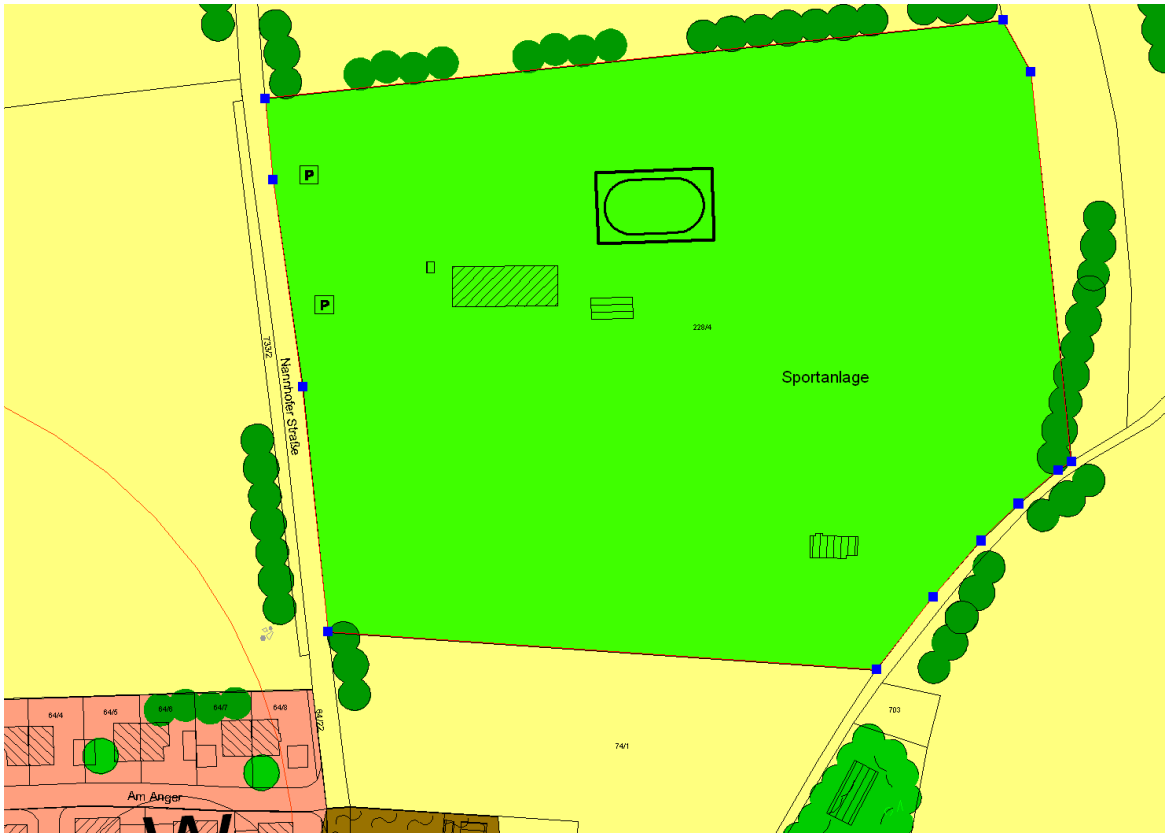
Rechtliche Ausführungen zu dem beantragten Vorhaben:

Das geplante Vorhaben befindet sich im Außenbereich. Im Außenbereich ist der Geräteschuppen als nicht privilegiertes Vorhaben 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 hier die Fläche als Grünfläche (Sportplatz) vor.



Auszug aus dem rechtsverbindlichen FNP

2. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege beeinträchtigt:

   Gemäß Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 10.02.2025 gibt es hinsichtlich des Vorhabens aus naturschutzfachlicher Sicht keine Einwände, jedoch **Auflagen:**

   1. *Nach Fertigstellung der baulichen Anlage sind vier heimische Laubbäume zu pflanzen. Liegt die Fertigstellung außerhalb der Pflanzperioden (Frühjahr: 1.03 – 15.05, Herbst: 1.10 – 30.11), so ist die Bepflanzung bis zum Ende der auf die Aufnahme der Nutzung folgenden Pflanzperiode auszuführen. Im Falle der Einlegung von Rechtsbehelfen ist die Bepflanzung spätestens in der auf die Bestandskraft der Auflage folgenden Pflanzperiode vorzunehmen. Die Standorte der Neupflanzungen können in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde noch angepasst werden. Die ordnungsgemäße Umsetzung des Eingabeplans mit Roteintragungen ist der unteren Naturschutzbehörde mitsamt den Kopien der Lieferscheine der Pflanzware anzuzeigen.*

   2. *Die Kompensationsflächen (inkl. Flächen der Eingrünung) sind entsprechend den Entwicklungszielen auf Dauer des Eingriffs zu bewahren. Jegliche Handlung oder Nutzung die den ökologischen Wert der angestrebten Entwicklungsziele schmälert sind zu unterlassen. Unter anderem sind der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemittel, die Haltung von Tieren, die Errichtung einer*

Zäunung, das Lagern von Materialien, das Abstellen von Maschinen oder Geräten, die Errichtung baulicher Anlagen und ein ästhetischer Formschnitt von Gehölzen auf den Kompensationsflächen unzulässig.

3. *Bei der Umsetzung der Gehölzpflanzung sind folgende Vorgaben einzuhalten: Verwendung zertifizierter autochthoner (gebietsheimischer) Pflanzware des Vorkommensgebietes 6.1 „Alpenvorland“, Verwendung heimischer und standortgerechter Laubgehölze 1. bis 2. Ordnung z.B. Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Eberesche (Sorbus aucuparia) Mindestpflanzqualität Bäume: Hochstamm 3x v. StU 12 – 14 cm, fachgerechte Ausführung der Pflanzarbeiten gemäß DIN 18916 und FLL Broschüre „Empfehlungen für Baumpflanzungen“*

4. *Die Gehölzpflanzungen sind auf eine Dauer von 10 Kalenderjahren nach der Herstellung fachgerecht zu pflegen bis sie sich eigenständig erhalten (Entwicklungspflege). Während dieser Zeit sind Ausfälle umgehend zu ersetzen, die Pflanzungen bei Bedarf zu wässern, eine Zäunung zum Schutz vor Wildverbiss zu errichten (mit anschließenden Rückbau) sowie Baumverankerung und Stammschutz zu unterhalten.*

5. *Nach der Herstellungs- und Entwicklungspflege sind die Kompensationsmaßnahmen fachgerecht entsprechend ihren Entwicklungszielen zu pflegen (Unterhaltungspflege). Die Verpflichtung zur Durchführung der Entwicklungs- und Unterhaltungspflege erlischt insgesamt 25 Jahre nach Erstherstellung der Kompensationsmaßnahmen.*

6. *Es ist bitte ein Zwangsgeld von jeweils 500 € festzusetzen.*

Begründung:

Das Bauvorhaben entsprechend § 35 BauGB stellt nach § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) einen Eingriff in Natur und Landschaft dar und dieser ist gemäß § 15 BNatSchG in gleichwertigem Umfang vom Verursacher zu kompensieren. Das Vorhaben ist nach § 35 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 15 BNatSchG in einer flächensparenden, die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzenden und den Außenbereich schonenden Weise auszuführen. Die Neupflanzungen dienen zum einen als Ersatz für im Vorhinein bereits gefällte Bäume auf dem Standort sowie als Ausgleich für den Neubau.

Zu Auflage 1:
Nach § 10 Abs. 1 Satz 6 BayKompV ist der Abschluss der Herstellung der Freiflächen der Gestattungsbehörde anzuzeigen. Die Vorlage von Kopien der Lieferscheine des Pflanz- und Saatguts dient dabei der Überprüfung der spezifischen Anforderungen (Stückzahl, Artenauswahl, Pflanzqualität, Autochthonität etc.).

Zu Auflage 2:
Nach § 10 Abs. 1 Satz 5 BayKompV müssen die für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (zusammenfassend Kompensationsmaßnahmen) erforderlichen Flächen zur Verfügung stehen, solange der Eingriff wirkt.

Zu Auflage 4:

Nach § 40 Abs. 1 BNatSchG dürfen Gehölze und Saatgut in der freien Natur nur innerhalb ihrer Vorkommensgebiete ausgebracht werden, daher darf nur autochthones Saatgut und autochthone Pflanzware eingesetzt werden.

Zu Auflage 5:
Gemäß § 10 Abs. 1 BayKompV ist der erforderliche Unterhaltungszeitraum für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Gestattungsbescheid festzusetzen und dementsprechend vom Eingriffsverursacher zu unterhalten. Es ist zwischen dem Zeitraum zur Herstellung und Erreichung des Entwicklungsziels (Herstellungs- und Entwicklungspflege) und dem Zeitraum zur Aufrechterhaltung des Entwicklungsziels (Unterhaltungspflege) zu unterscheiden. Die gesamte Pflegeverpflichtung ist i.d.R. für private Eingriffsverursacher auf eine Dauer von maximal 25 Jahre zu begrenzen.

Zu Auflage 6:
Die Androhung des Zwangsgeldes stützt sich auf Art. 29, 30, 31 und 36, 37, 38 des Bayer. Verwaltungszustellungs- und Vollstreckungsgesetzes – VwZVG -. Da die Androhung ein Leistungsbescheid i.S.d. Art. 23 Abs. 1 VwZVG ist, kann das Zwangsgeld beigetrieben werden, wenn die Zwangsgeldforderung fällig wird, ohne dass es eines neuen Verwaltungsaktes bedarf.

Unter Einhaltung der Auflagen werden durch das Vorhaben naturschutzrechtliche Belange nicht beeinträchtigt.

Die Stadtplanung hat keine Einwände gegen das Vorhaben und gibt folgende städtebauliche Einschätzung ab:

Das Vorhaben ist Teil der Sportanlagen in Aich (diese sind im Flächennutzungsplan dargestellt). Es handelt sich bei dem beantragten Vorhaben um einen neuen Geräteschuppen für das Stockschützen Areal. Aus rein städtebaulicher Sicht ist der Geräteschuppen nicht relevant.

Zusammenfassung:
Gegen das beantragte Vorhaben bestehen aus städtebaulicher Sicht keine Bedenken.

Fazit:

Die beantragte Baugenehmigung ist zu erteilen. Das Bauamt kommt abschließend zu dem auf Seite 1 formulierten Beschlussvorschlag.

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Dachau - Außenstelle Fürstenfeldbruck -

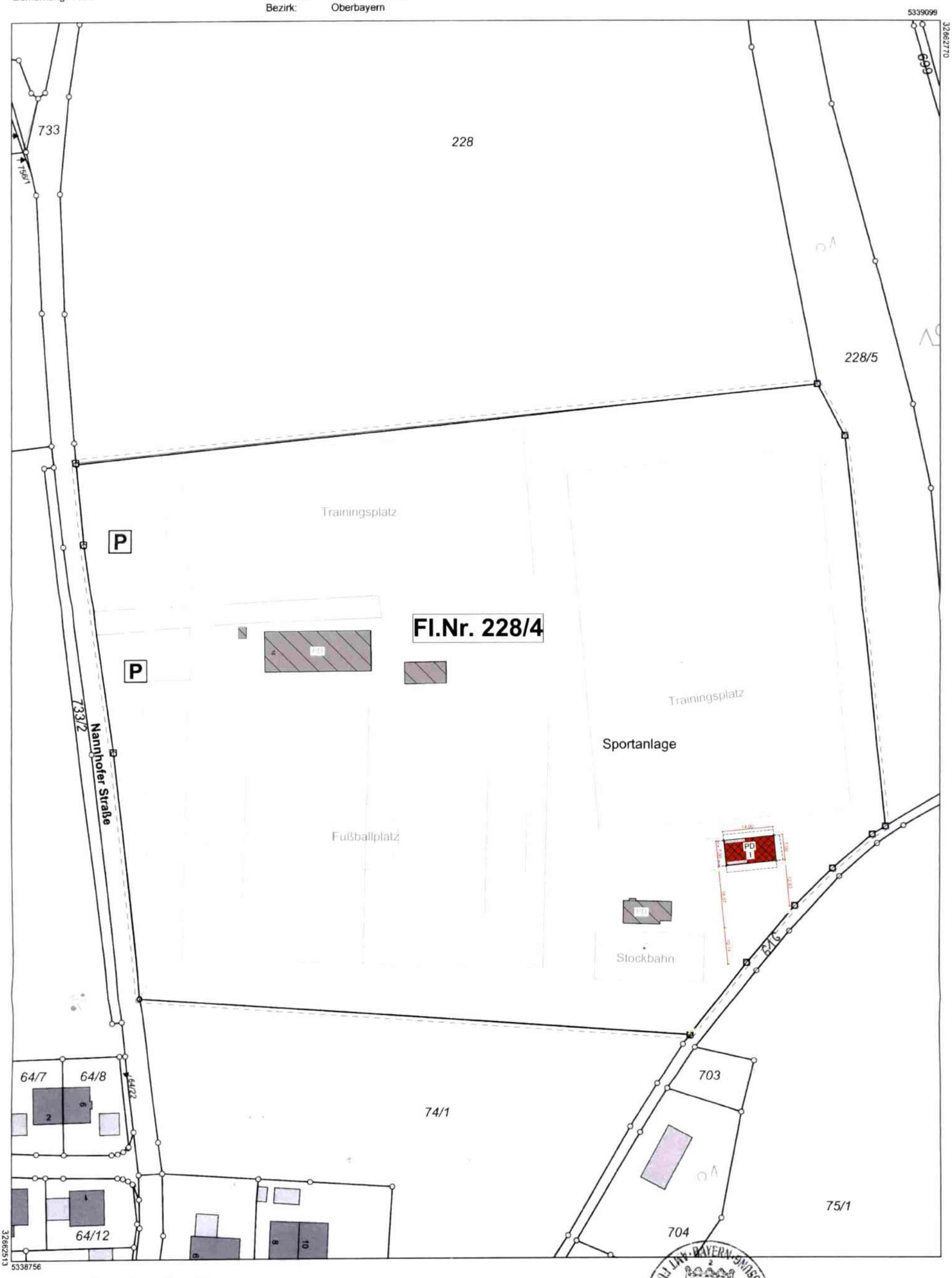
Stockmeierweg 8
82256 Fürstenfeldbruck

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000
zur Bauvorlage nach § 7 Abs. 1 BauVorlV
Erstellt am 23.08.2024

Flurstück: 228/4
Gemarkung: Aich

Gemeinde: Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck
Landkreis: Fürstenfeldbruck
Bezirk: Oberbayern



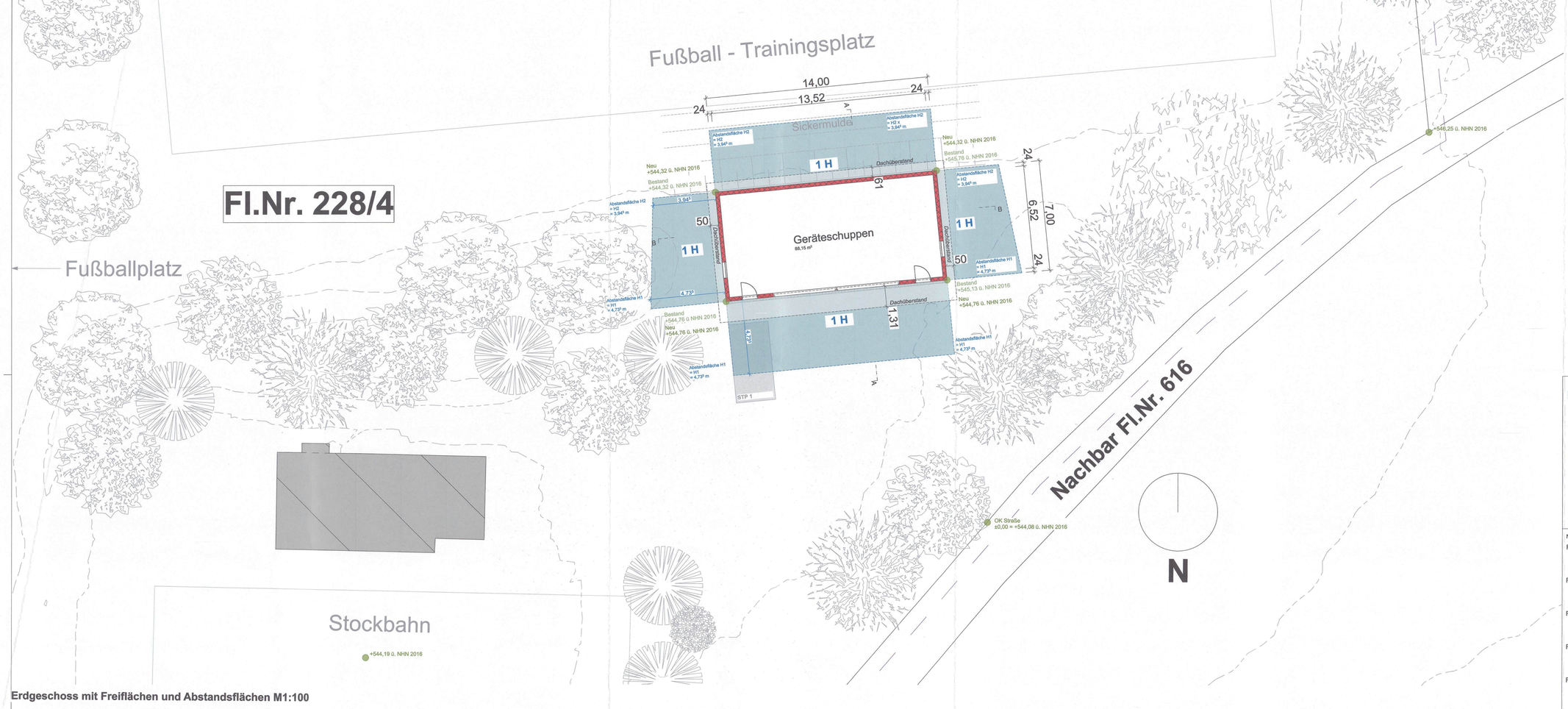
Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

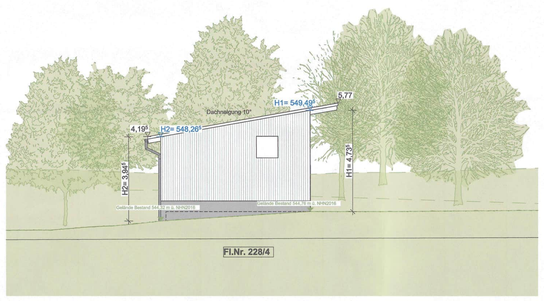
Geschäftszeichen: 1450/2024

Stempel und Unterschrift der abgebenden Stelle

BAYERN · AMT FÜR DIGITALISIERUNG, BREITBAND UND VERMESSUNG DACHAU



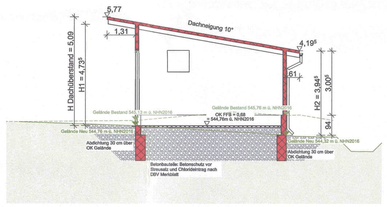
Erdgeschoss mit Freiflächen und Abstandsflächen M1:100



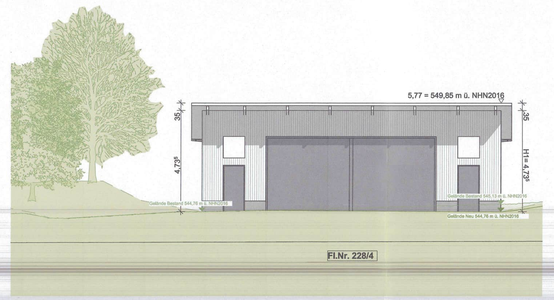
Ansicht Ost M1:100



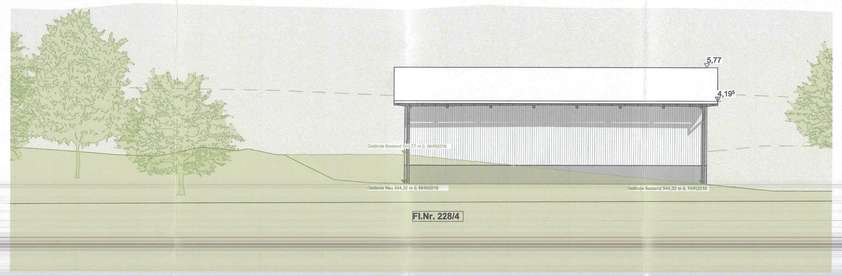
Ansicht West M1:100



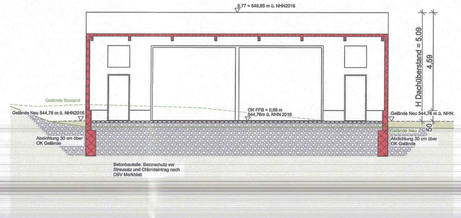
Schnitt A-A M1:100



Ansicht Süd M1:100



Ansicht Nord M1:100



Schnitt B-B M1:100

Legende:
- Abstandsflächen
- Höhenlinien
- Grundstücksgrenze

Nachbarn:
Flurstück 228
Flurstück 228/5
Flurstück 616
Flurstück 733
Flurstück 74/1
[redacted]

Unterschriften:

Bauantrag

Fertigung 1☐ 2☐ 3☐

EINGEGANGEN
30. Okt. 2024
Stadtbauamt Fürstenfeldbruck

Projekt
Neubau eines Geräteschuppens
Nannhofer Str. 16
82256 Fürstenfeldbruck / Aich

Flurstück Nr. 228/4

Aktz.

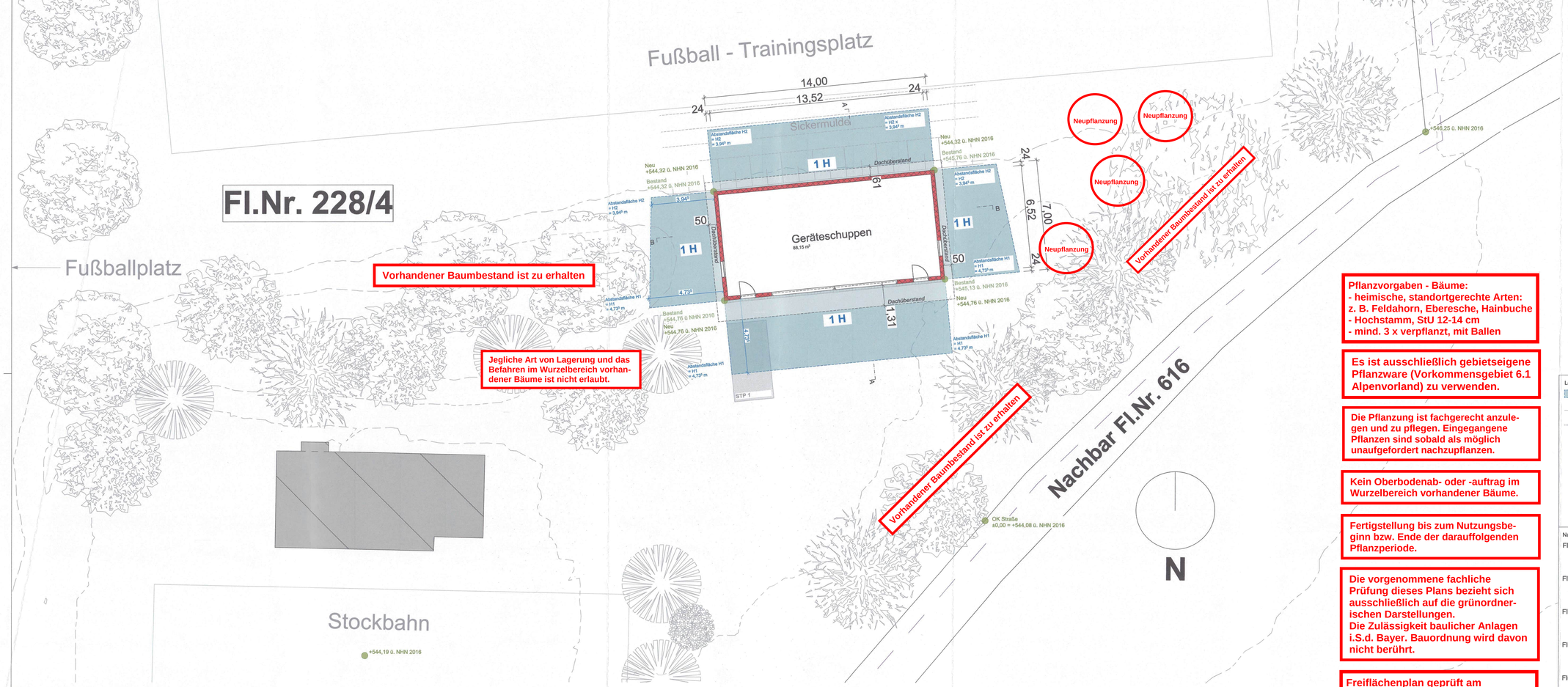
Bauherr
[redacted]

[redacted]

Planungsphase	Planbezeichnung
Genehmigungsplanung	Grundrisse Ansichten Schnitte

Gez.	Gep.	Maßstab	Datum
GG	GG	1:100	25.10.2024

TOP Ö 3



Erdgeschoss mit Freiflächen und Abstandsflächen M1:100

Pflanzvorgaben - Bäume:
- heimische, standortgerechte Arten: z. B. Feldahorn, Eberesche, Hainbuche
- Hochstamm, StU 12-14 cm
- mind. 3 x verpflanzt, mit Ballen

Es ist ausschließlich gebietseigene Pflanzware (Vorkommensgebiet 6.1 Alpenvorland) zu verwenden.

Die Pflanzung ist fachgerecht anzulegen und zu pflegen. Eingegangene Pflanzen sind sobald als möglich unaufgefordert nachzupflanzen.

Kein Oberbodenab- oder -auftrag im Wurzelbereich vorhandener Bäume.

Fertigstellung bis zum Nutzungsbeginn bzw. Ende der darauffolgenden Pflanzperiode.

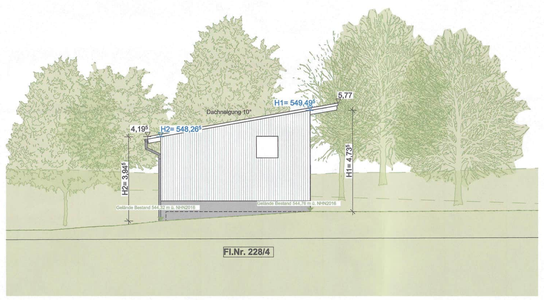
Die vorgenommene fachliche Prüfung dieses Plans bezieht sich ausschließlich auf die grünordnerischen Darstellungen.
Die Zulässigkeit baulicher Anlagen i.S.d. Bayer. Bauordnung wird davon nicht berührt.

Freiflächenplan geprüft am 10.02.2025
Landratsamt Fürstenfeldbruck
Ref. 24-2 Naturschutz
Rappold

Legende:
- Abstandsflächen
- Höhenlinien
- Grundstücksgrenze

Nachbarn:
Flurstück 228
Flurstück 228/5
Flurstück 616
Flurstück 733
Flurstück 74/1
[redacted]

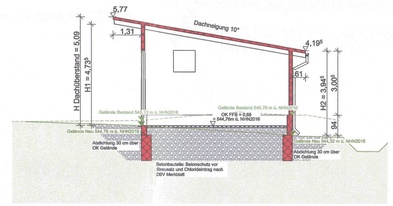
Unterschriften:



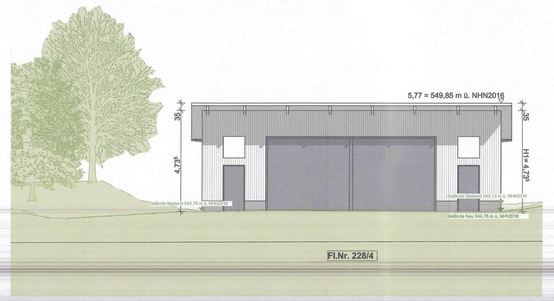
Ansicht Ost M1:100



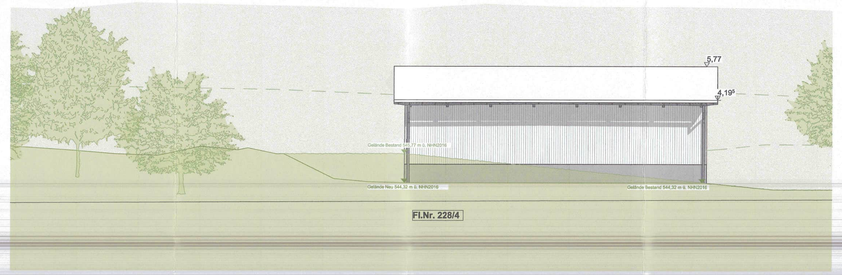
Ansicht West M1:100



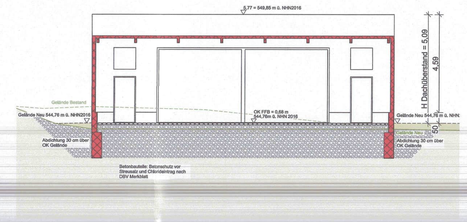
Schnitt A-A M1:100



Ansicht Süd M1:100



Ansicht Nord M1:100



Schnitt B-B M1:100

Bauantrag

Fertigung 1☐ 2☐ 3☐

EINGEGANGEN
30. Okt. 2024
Stadtbauamt Fürstenfeldbruck

Projekt: Neubau eines Geräteschuppens
Nannhofer Str. 16
82256 Fürstenfeldbruck / Aich

Flurstück Nr. 228/4

Aktz.

Bauherr: [redacted]

[redacted]

Planungsphase	Planbezeichnung
Genehmigungsplanung	Freiflächengestaltungsplan ~~Grundrisse Ansichten Schnitte~~

Gez.	Gep.	Maßstab	Datum
GG	GG	1:100	25.10.2024

TOP Ö 3

25

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 3437/2024

50. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.	74. FNP Änderung Aumühle und Lände; Billigungsbeschluss			
TOP - Nr.		Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:		Erstelldatum	22.11.2024	
Verfasser	Erber, Elvira	Zuständiges Amt	Amt 4	
Sachgebiet	41 Stadtplanung, Grünwesen	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2. Bgm:		

Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss	Entscheidung	19.03.2025	Ö

Anlagen:	1. Aufstellungsbeschluss a) PBA am 11.07.2024;b) STR 23.07.2024 2. FNP Änderung Vorentwurf i.d.F. 23.07.2024 mit Begründung 3. Übersicht der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange mit Abwägungsvorschlägen

Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Bauausschuss beschließt:

1. Der Entwurf zur 74. Änderung des Flächennutzungsplans „Aumühle und Lände“ wird mit den in der Sitzungsvorlage aufgezeigten Änderungen gebilligt. Die Flächennutzungsplan-Änderung trägt das Datum der Planungs- und Bauausschuss-Sitzung, den 19.03.2025.

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

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

Sachvortrag:

In der Sitzung des Stadtrates vom 23.07.2024 wurde nach vorheriger Vorberatung im Planungs- und Bauausschuss am 11.07.2024 beschlossen, den Flächennutzungsplan im Bereich Aumühle und Lände zu ändern. Weiterhin wurde dem vorgestellten Vorentwurf zugestimmt (s. Anlage 1a und b).

Außerdem wurde die Verwaltung beauftragt, die **Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung** zur 74. Flächennutzungsplan-Änderung „Aumühle und Lände“ (s. Anlage 2) gemäß § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Diese erfolgte im Zeitraum vom 19.09. – 22.10.2024.

II. Behandlung der Stellungnahmen

A ANREGUNGEN AUS DER ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist keine Stellungnahmen eingegangen.

B STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN:

Pkt	Träger öffentlicher Belange	Datum			
			Einwand/ Ja	Einwand/ Nein	Hinweise/ Anregungen
1.	Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Fürstenfeldbruck				
2.	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Dachau - Außenstelle Fürstenfeldbruck				
3.	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürstenfeldbruck	14.10.2024		x	
4.	Amt für Ländliche Entwicklung				
5.	Bayerischer Bauernverband Fürstenfeldbruck				
6.	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q	19.09.2024			x
7.	Bund Naturschutz e. V.				
8.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr - Referat Infra I 3				
9.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	16.09.2024		x	
10.	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben				
11.	DB AG, DB Immobilien				
12.	Deutsche Post Immobilienservice GmbH, Niederlassung München				
13.	Deutsche Telekom Technik GmbH	17.10.2024			x
14.	Energie Südbayern GmbH				
15.	Evang.-Luth. Pfarramt Erlöserkirche				

Pkt	Träger öffentlicher Belange	Datum	Einwand/ Ja	Einwand/ Nein	Hinweise/ Anregungen
16.	Evang.-Luth. Pfarramt Gnadenkirche Fürstenfeldbruck				
17.	Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH				
18.	Gemeinde Alling	18.09.2024		x	
19.	Gemeinde Emmering				
20.	Gemeinde Maisach				
21.	Gemeinde Schöngeising				
22.	Handwerkskammer für Oberbayern				
23.	Hochschule für den öffentlichen Dienst in Bayern Fachbereich Polizei				
24.	Immobilien Freistaat Bayern, Regionalvertretung Augsburg				
25.	Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern	21.10.2024			x
26.	Kath. Pfarramt - St. Bernhard -				
27.	Kath. Pfarramt - St. Magdalena -				
28.	Kreishandwerkerschaft				
29.	Kreisheimatpflegerin Susanne Poller				
30.	Kreisjugendring				
31.	Landesbund für Vogelschutz in Bayern e. V. Kreisgruppe Fürstenfeldbruck				
32.	Landratsamt Fürstenfeldbruck	17.10.2024	x		x
33.	Landratsamt Fürstenfeldbruck - Ref. 41 - Brandschutzdienststelle	17.10.2024			x
34.	Münchener Verkehrs- und Tarifverbund GmbH				
35.	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München				
36.	Regierung von Oberbayern - Gewerbeaufsichtsamt -				
37.	Regierung von Oberbayern - Höhere Landesplanung -	30.09.2024			x
38.	Regierung von Oberbayern - Luftamt Südbayern -				
39.	Regionaler Planungsverband München	17.10.2024		x	
40.	Staatliches Schulamt Fürstenfeldbruck				
41.	Staatliches Bauamt Freising - Servicestelle München -	26.10.2024		x	
42.	Stadt Fürstenfeldbruck Amt 1 (Allgemeine Verwaltung)				
43.	Stadt Fürstenfeldbruck Amt 2 (Finanzverwaltung)				
44.	Stadt Fürstenfeldbruck Amt 3 (Rechtswesen/Ordnung/Soziales)				
45.	Stadt Fürstenfeldbruck SG 41 (Stadtplanung)				
46.	Stadt Fürstenfeldbruck SG 42 (Bauordnung)				

Pkt	Träger öffentlicher Belange	Datum			
			Einwand/ Ja	Einwand/ Nein	Hinweise/ Anregungen
47.	**Stadt Fürstenfeldbruck SG 43 (Stadtentwicklung)**				
48.	**Stadt Fürstenfeldbruck SG 44 (Tiefbau)**				
49.	**Stadt Fürstenfeldbruck SG 45 (Hochbau)**				
50.	**Stadt Olching**	24.09.2024		x	
51.	**Stadtbrandinspektor Michael Ott, Feuerwehr FFB**				
52.	**Stadtwerke Fürstenfeldbruck - Strom- und Fernwärmeversorgung -**	09.10.2024	x		x
53.	**Telefónica Germany GmbH & Co. OHG**				
54.	**Umweltbeirat, Georg Tscharke**	22.10.2024	x		x
55.	**Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf**				
56.	**Vodafone Kabel Deutschland GmbH**	09.10.2024			x
57.	**Wasserwirtschaftsamt München**	17.10.2024	x		x
58.	**Zweckverband zur Wasserversorgung Gruppe Landsberied**	23.09.2024		x	

B 1 <u>Von folgenden Behörden und Trägern öffentlicher Belange sind Äußerungen oder Anregungen eingegangen, jedoch sind keine erkennbaren oder schutzwürdigen Belange betroffen bzw. wurden die Belange ausreichend gewürdigt (Anlage 3)</u>

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (Schreiben vom 19.09.2024)
- Deutsche Telekom (Schreiben vom 17.10.2024)
- IHK München Oberbayern (Schreiben vom 21.10.2024)
- Landratsamt Fürstenfeldbruck (Schreiben vom 17.10.2024)
- Landratsamt Fürstenfeldbruck, Brandschutzdienststelle (Schreiben vom 17.10.2024)
- Regierung von Oberbayern (Schreiben vom 30.09.2024)
- Stadtwerke Fürstenfeldbruck (Schreiben vom 09.10.2024)
- Umweltbeirat (Schreiben vom 22.10.2024)
- Vodafone (Schreiben vom 09.10.2024)
- Wasserwirtschaftsamt München (Schreiben vom 17.10.2024)

Darin enthalten sind alle eingegangenen Stellungahmen mit Anmerkungen zum Umgang der vorgebrachten Anregungen und Hinweise. Diese beziehen sich zum großen Teil auf den Bebauungsplan BBP 30 Aumühle und Lände.
Einige Stellungnahmen weisen auf Ergänzungen redaktioneller Art hin, die auch vorgenommen werden (siehe Anlage 3 Seite 7 und 15).

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

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK
Beschlussvorlage Nr. 3437/2024

ÜBERSICHT VORGANGSAUFGABEN			
Betreff/Sach-antragsnr.	**74. FNP Änderung Aumühle und Lände; Billigungsbeschluss**		
TOP - Nr.		Vorlagenstatus	öffentlich
AZ:		Erstelldatum	22.11.2024
Verfasser	Erber, Elvira	Zuständiges Amt	Amt 4
Sachgebiet	41 Stadtplanung, Grünwesen	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2./ 3. Bgm:	

+ 22.11.2024 13:18 | Vorlage wurde angemeldet | Erber, Elvira | 41 Stadtplanung, Grünwesen

Auszug
aus der Niederschrift über die
43. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses
vom 11.07.2024

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

Beratungspunkt (öffentlich):

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

Sachvortrag:

Der Sachvortrag Nr. 3310/2024 vom 03.06.2024 sowie die ausführlichen Erläuterungen von **Frau Mildner** (WipflerPLAN) dienen dem Gremium als Diskussionsgrundlage.

Herr **StR Stockinger** sehe bei den vorliegenden Planungen die Wirtschaftlichkeitsberechnung nicht berücksichtigt. Mit den Gewinnen aus der Vermarktung dieses Areals, sollte der Bauhofumzug refinanziert werden. Hierfür müsse die Baumasse deutlich erhöht werden. Des Weiteren halte er den Bau von Tiefgaragen im Überschwemmungsgebiet als sehr großes Kostenrisiko und würde den Bau von Hochgaragen favorisieren.

Den Ansatz der gewinnbringenden Flächennutzung in Verbindung mit der Baumassenmehrung könne **Herr Dachsel** (Amt 4) nachvollziehen und macht diesbezüglich auf die gewählte bauliche Dichte aufmerksam. Zusammen mit der drei- bis viergeschossigen Bebauung liege eine gewohnte städtische Dichte vor, die einen guten Maßstab für die weitere Entwicklung biete. Ein wesentlicher Punkt für eine dreigeschossige Bebauung und die gewählte Baudichte seien die reduzierten Anforderungen der Feuerwehraufstellflächen. Eine ähnliche Abwägung hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit sei der Bau von Tiefgaragen. Oberirdische Stellplätze generieren nicht den entsprechenden Erlös und gehen zu Lasten der Baufläche. Hochgaragen seien eine weitere Alternative, es sei jedoch nicht leicht einen entsprechenden Betreiber zu finden. Um auf den Bedarf entsprechend reagieren zu können, empfehle er weiterhin das atmende Konzept.

Eine Möglichkeit zur finanziellen Einsparung sähe Herr **StR Lohde** in der Verschiebung der denkmalgerechten Sanierung des Schlachthofes. Bei einer höheren Bebauung dürfe man nicht außer Acht lassen, dass neben den Mehreinnahmen durch Wohnraum auch höhere Kosten, zum Beispiel für den Brandschutz entstehen.

Herr **StR Brückner** frägt, ob im Falle einer Verdichtung der Kindergarten verlegt und an dieser Stelle ein vierter Bauriegel eingeplant werden könne.

Eine Verlegung innerhalb des Gebietes sei laut **Herrn Dachsel** (Amt 4) auf Grund des Überschwemmungsgebietes nicht möglich. Verwaltungsintern wurde bereits frühzeitig der Bedarf eines Kindergartens im südlichen Amperbereich angemeldet. Sollte im Laufe des Verfahrens darauf verzichtet werden können, werde man entsprechen reagieren.

Des Weiteren bittet Herr **StR Brückner** um die Erklärung des Begriffs „flutbarer Hohlraum" und um Information ob der Uferweg in Richtung Leonhardsplatz gesichert sei. Hinsichtlich des Steilufers am Schlachthof regt er eine bereichsweise Abtreppung an.

Im Rahmenplan nördlich der Aumühle wurde, entsprechend **Frau Mildners** (Wipfler-PLAN) Ausführungen, bei einem Gebäude das Erdgeschossniveau deutlich höher als der Aumühlenplatz eingeplant. Der dadurch entstandene Hohlraum unterhalb des Gebäudes könne im Bedarfsfall geflutet werden.

Dieser Bereich sei laut **Herrn Dachsel** (Amt 4) hinsichtlich des Hochwasserrisikos kritisch einzuschätzen. Eine verbindliche Aussage des Wasserwirtschaftsamtes erhalte man aber erst bei Einstieg ins Verfahren. Gegebenenfalls müssen anschließend noch entsprechende Anpassungen vorgenommen, oder bei zu großem Risiko ganz auf diese Baukörper verzichtet werden.

Die von Herrn **StR Brückner** angesprochene Wegeverbindung in Richtung Leonhardsplatz sei laut **Herrn Schnödt** (SGL 42) teilweise gesichert.

Frau **StR'in Dr. Zierl** spricht sich bezüglich des Kindergartens für eine dezentrale Planung mit kurzen Verkehrswegen aus und regt an, den Kindergarten in dem geplanten Bereich zu lassen. Sie regt an im Wohngebiet am Krebsenbach ebenfalls einen Kindergarten einzuplanen.

62

Auf die Frage von Herrn **StR Dr. Rothenberger** antwortet die Verwaltung, dass der Tennisverein über das Vorhaben informiert worden sei und so lang wie möglich den Spielbetrieb auf der Fläche aufrechthalten könne.

Auch Herr **StR Best** wurde vom Verein Subkultur gebeten, auf die Veranstaltungen hinzuweisen. Insbesondere die Baumgruppe im südlichen Bereich könne zukünftig bei der Positionierung der Veranstaltungsbühne problematisch werden.

Nach Kenntnisstand von **Herrn Dachsel** (Amt 4) wurde die aktuelle Rahmenplanung in Abstimmung mit dem Verein Subkultur entwickelt. Man werde verwaltungsintern jedoch nochmal überprüfen ob der Planungsstand mit den Anforderungen des Vereins übereinstimme.

Bezüglich der Frage von Herrn **StR Höfelsauer** zur weiteren Zeitschiene antwortet **Herr Dachsel** (Amt 4), dass die Planungen seitens der Verwaltung zügig vorangetrieben wurden. Die Realisierung hänge jedoch an der Bauhofverlagerung. Um schnellstmöglich Baurecht für die IGEWO zu schaffen, werde man den Aufstellungsbeschluss zeitnah auf den Weg bringen.

Abschließend kommen die anwesenden Gremiumsmitglieder zu folgendem

Beschluss:

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.
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.

Ja-Stimmen: 15
Nein-Stimmen: 0

Für die Richtigkeit des Auszuges:
Fürstenfeldbruck, 05.08.2024

S. Trnka

Sophie Trnka
Schriftführerin

BAYERN · STADT FÜRSTENFELDBRUCK

gez. Christian Stangl
2. Bürgermeister

63

Auszug
aus der Niederschrift über die
57. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates
vom 23.07.2024

Vorsitzender, Oberbürgermeister:
Herr Christian Götz;
2. Bürgermeister:
Herr Christian Stangl;
3. Bürgermeisterin:
Frau Dr. Birgitta Klemenz;
Stadtratsmitglieder:
Herr Albert Bosch; Herr Markus Britzelmair; Herr Thomas Brückner; Herr Karl Danke; Herr Willi Dräxler; Herr Markus Droth; Herr Quirin Droth; Herr Peter Glockzin; Herr Jan Halbauer; Frau Theresa Hannig; Herr Philipp Heimerl; Herr Franz Höfelsauer; Herr Martin Kellerer; Herr Dieter Kreis; Frau Hermine Kusch; Frau Elisabeth Lang; Herr Andreas Lohde; Frau Gina Merkl; Herr Matthias Neuhauß; Herr Michael Piscitelli; Herr Mirko Pötzsch; Frau Ulrike Quinten; Herr Dr. Andreas Rothenberger; Herr Johann Schilling; 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 7	**74. FNP-Änderung und Bebauungsplan Nr. 30 "Aumühle und Lände"; Aufstellungsbeschluss, Beschluss Vorentwurf; Sachantrag Nr. 165 FW - Vermarktung des Mühlengebäudes - Neuplanung Umfeld Aumühle**

Sachvortrag:

Der Sachvortrag Nr. 3310/2024 vom 03.06.2024 dient dem Gremium als Diskussionsgrundlage.

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt:

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.
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 „Aumüh-

le 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.

Ja-Stimmen: 33
Nein-Stimmen: 0

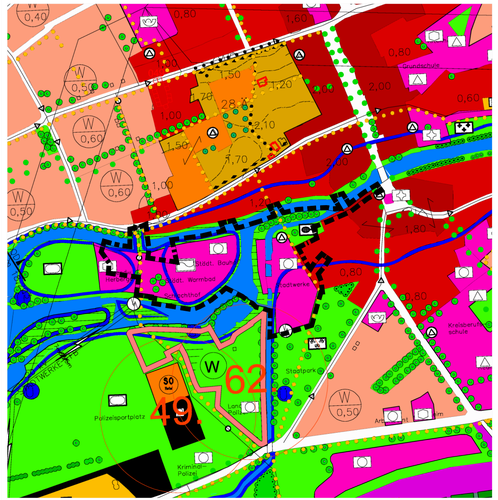
Für die Richtigkeit des Auszuges:
Fürstenfeldbruck, 29.08.2024

Melanie Rothe
Schriftführerin

gez. Christian Götz
Oberbürgermeister

99

AUSSCHNITT AUS DEM WIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



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):

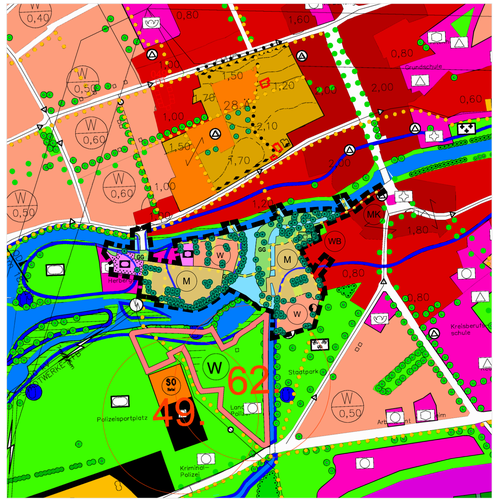
- (WB) Besonderes Wohngebiet (WB)
- (MK) Kerngebiet (MK)
- Überschwemmungsgebiet

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)

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
- W — Wohnbauflächen (WA)
- M — 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
- GG — 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

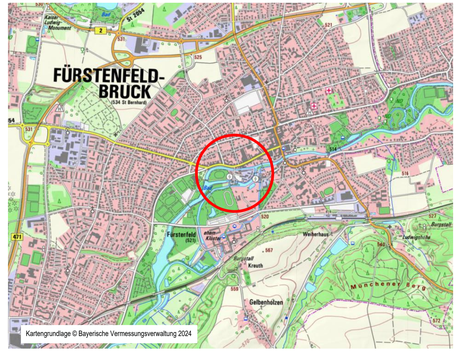
Anlage 2

STADT FÜRSTENFELDBRUCK
LANDKREIS FÜRSTENFELDBRUCK

74. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG "AUMÜHLE UND LÄNDE"

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:

Wipfler PLAN

PFAFFENHOFEN, DEN 23.07.2024

Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger

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

Proj.Nr.: 1118.009

Wipfler PLAN

Nr. lt. TÖB-liste	STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN	ABWÄGUNGS- UND BESCHLUSSVORSCHLAG
6	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (Schreiben vom 19.09.2024)	
	Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange: Gegen die vorliegende Planung bestehen aus Sicht der Abteilung Baudenkmalpflege keine grundsätzlichen Einwände. Der zugrundeliegende Wettbewerb und der weitere Planungsprozess wurden durch das BLfD eng begleitet. Wie im Text der Begründung auf Seite 47/48 bereits angesprochen, sind konkrete Planungen an den Baudenkmälern und in deren Nähebereich (somit im größten Teil des Planungsgebietes) vorab mit den Denkmalbehörden abzustimmen und bedürfen überdies einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass entgegen der Aussage auf Seite 47 das Baudenkmal „Amperbrücke“ (D-1-79-121-133) nicht im Plangebiet liegt, sondern unmittelbar östlich angrenzt. Anderenfalls wäre die Grenze des Plangebiets in der Planzeichnung zu korrigieren. Bodendenkmalpflegerische Belange: In Pos. 10.5 der Begründung ist der derzeitige Kenntnisstand aus Sicht der Bodendenkmalpflege und die damit verbundene Erlaubnispflicht für Erdarbeiten bzw. Bodeneingriffe zutreffend dargestellt. Insbesondere im Hinblick auf die historische Entwicklung des Areals und die Nutzung der Amperseitenkanäle für den Betrieb von Mühlen für unterschiedliche Gewerke lässt vermuten, dass diese Nutzung ihre Wurzeln bereits im frühen Mittelalter besitzt. Vergleichbare Befundlagen entlang der Paar haben zuletzt mehrfach Belege für Mühlenstandorte aus römischer bis karolingisch-ottonischer Zeit erbracht. Die in den Niederungszonen regelmäßig gute Feuchtbodenerhaltung für Holz und andere organische Materialien lässt insbesondere entlang der im Urkataster dargestellten Kanäle mit hoher Wahrscheinlichkeit gut erhaltene Bodendenkmäler vermuten.	In der Begründung zur FP-Änderung wird die Amperbrücke nicht explizit erwähnt, so dass keine Korrektur erforderlich ist. Die Anregung bezieht sich auf die Begründung zum Bebauungsplan und dort behandelt. In der Begründung zur FP-Änderung wird aufgrund der Stellungnahme kein weiterer Ergänzungsbedarf gesehen. Weitere Anregungen bzw. Ergänzungen werden auf Bebauungsplanebene bei der dortigen Abwägung behandelt. Eine Kennzeichnung des Denkmalbestand nach Liste (Baudenkmäler) in der Flächennutzungsplanänderung nicht, da sie den Plan überfrachten würde. Auch der Gesamtflächennutzungsplan enthält diese Information nicht. Sie ist über andere Medien, z.B. über den BayernAtlas, für Interessierte jederzeit abrufbar ist.

Nr. lt. TÖB-liste	STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN	ABWÄGUNGS- UND BESCHLUSSVORSCHLAG
	Eine Orientierungshilfe zum derzeit bekannten Denkmalbestand bietet der öffentlich unter http://www.denkmal.bayern.de zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas. Darüber hinaus stehen die digitalen Denkmaldaten für Fachanwender als Web Map Service (WMS) zur Verfügung und können so in lokale Geoinformationssysteme eingebunden werden. Die URL dieses Geowebdienstes lautet: https://geoservices.bayern.de/wms/v1/ogc_denkmal.cgi Bitte beachten Sie, dass es sich bei o.g. URL nicht um eine Internetseite handelt, sondern um eine Schnittstelle, die den Einsatz entsprechender Software erfordert. Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Weitere Planungsschritte sollen diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung zu berücksichtigen. Gem. Art. 3 BayDSchG nehmen Gemeinden, vor allem im Rahmen der Bauleitplanung auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, angemessen Rücksicht. Art. 83, Abs. 1 BV gilt entsprechend. Die genannten Bodendenkmäler sind nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gem. § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (Anlage PlanZV, Nr. 14.2-3). Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung.“ (https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf)	

Nr. lt. TÖB-liste	STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN	ABWÄGUNGS- UND BESCHLUSSVORSCHLAG
	Wir bitten Sie, folgenden Text in den Festsetzungen, auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen: Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Im Rahmen dieses Genehmigungsverfahrens wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren. Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise: - Ist eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren. - Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege empfiehlt nachdrücklich, Eingriffe in die Denkmalsubstanz zu vermeiden. Sollte nach Abwägung aller Belange keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, muss eine vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation (d. h. Ausgrabung) im Auftrag der Vorhabenträger durchgeführt werden. Zur Kostentragung verweisen wir auf Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023. - Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung aller erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen zu berücksichtigen. Die aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen finden Sie unter https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf. - Im Bereich bekannter Bodendenkmäler ist darüber hinaus der Einsatz technischer Ortungsgeräte, die geeignet sind, Denkmäler im Erdreich aufzufinden (z. B. Metallsonden), gemäß Art. 7 Abs. 6 BayDSchG verboten. Für berechtigte	Der Hinweis auf das Erfordernis einer denkmalrechtlichen Erlaubnis ist in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung (und im Bebauungsplan) bereits enthalten. Die weiteren Hinweise zu archäologischen Maßnahmen werden zur Kenntnis genommen. Sie sind jedoch im Detail für die Flächennutzungsplanebene nicht relevant.

Nr. lt. TÖB-liste	STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN	ABWÄGUNGS- UND BESCHLUSSVORSCHLAG
	berufliche Interessen (geophysikalische Prospektion, Kampfmittelräumung, archäologische Fachfirmen) kann die Erlaubnis erteilt werden. Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).	
13	Deutsche Telekom (Schreiben vom 17.10.2024)	
	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Gegen die o. g. Maßnahme bestehen keine grundsätzlichen Einwände. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen – sind betroffen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Einer Überbauung der Telekommunikationslinien der Telekom stimmen wir nicht	Die ausführlichen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen nach Prüfung jedoch nicht die Inhalte der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung. Sie sind bei der Aufstellung des Bebauungsplans, z.B. zur Sicherung von Bestandsleitungen etc., und weiterer Fachplanungen, z.B. zur Ertüchtigung der öffentlichen Erschließung etc., zu beachten.

Nr. lt. TÖB-liste	STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN	ABWÄGUNGS- UND BESCHLUSSVORSCHLAG
	zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko besteht. Die Errichtung neuer Telekommunikationslinien durch Telekom ist zurzeit nicht geplant. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens zehn Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Diese Stellungnahme gilt sinngemäß auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes.	
25	IHK München Oberbayern (Schreiben vom 21.10.2024)	
	Aus Sicht der IHK für München und Oberbayern ist aufgrund der vorliegenden baulichen und infrastrukturellen Gegebenheiten der vorgelegte Bebauungsplan Nr. 30 „Aumühle und Lände“ mit Ausweisungen für Allgemeines Wohngebiet (WA) i. S. d. § 4 BauNVO und Urbanes Gebiet (MU) i. S. d. § 6a BauNVO sowie die 74. Änderung des Flächennutzungsplans grundsätzlich zu begrüßen und zu befürworten. Rein vorsorglich weisen wir außerdem darauf hin, dass keine Nachteile für die bereits dort ansässigen und angrenzende Betriebe entstehen dürfen. Weitere Anregungen oder Bedenken sind nicht vorzubringen.	Eine mögliche Betroffenheit vorhandener gewerblicher oder handwerklicher Betriebe im näheren Umfeld des Plangebiets wurde geprüft. Insgesamt sind nur wenige Betriebe gemeldet bzw. bekannt. Keiner der Betriebe weist eine besondere Sensibilität auf oder verursacht selbst störende Emissionen. Da die Bestandsbetriebe im vorhandenen Umfeld bereits als verträglich anzusehen sind, kann weiterhin davon ausgegangen werden, dass es auch mit der Nachverdichtung im Bereich Aumühle und Lände zu keinen nachteiligen Wechselwirkungen kommt.
32	Landratsamt Fürstenfeldbruck (Schreiben vom 17.10.2024)	
	1.1 Überörtliche Planung/Anpassung an den Regionalplan	
	Das Landratsamt nimmt wie folgt Stellung:	---

Nr. lt. TÖB-liste	STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN	ABWÄGUNGS- UND BESCHLUSSVORSCHLAG
	Die Stadt Fürstenfeldbruck beabsichtigt, mit der 74. Änderung des Flächennutzungsplanes die planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung eines urbanen Kultur- und Kreativquartiers, in dem Wohnen und Arbeiten verknüpft sind, zu schaffen. Ebenso sollen Flächen für eine Kinderbetreuungseinrichtung geschaffen werden. Für das Vorhaben wurde ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Aumühle und Lände“ (LRA-Nr. 1397). Änderungsbereich Der etwa 4,75 ha große Änderungsbereich liegt südlich der Amper und westlich des Stadtzentrums Fürstenfeldbrucks und umfasst die Bereiche im Osten mit der Aumühle (Stadtbibliothek), der Kneippinsel, dem ehemaligen Stadtwerke-Areal (Fuchsbau) und im Westen die sog. Lände mit dem ehem. Schlachthof-Areal, dem Stadtbauhof und einer Vereinsgaststätte. Geteilt werden die beiden Bereich durch die Amper, die das Plangebiet durchfließt und teilweise umgrenzt. Westlich des Änderungsbereichs befindet sich das Football-Stadion, östlich grenzt bestehende Bebauung und südlich die Amper, der Stadtpark mit Amperteich an. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich größtenteils als „Gemeinbedarfsfläche“ mit den Zweckbestimmungen Stadtwerke, städt. Bauhof, städt. Warmbad, Schlachthof und Jugendherberge dargestellt. Darüber hinaus Wasserflächen, bestehende Bäume und wichtige Fuß- Radwegverbindungen. Die gem. vorliegendem Planentwurf beabsichtigte künftige Darstellung der Flächen als „Wohnbauflächen“ (W), „gemischte Bauflächen“ (M), „Gemeinbedarfsflächen“ mit Zweckbestimmungen Sport und Soziales macht die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. **Überörtliche Planung/Anpassung an den Regionalplan** Der Änderungsbereich wird im Regionalplan überlagert vom „Hauptsiedlungsbereich“ und liegt teilweise im Regionalen Grünzug “Ampertal“. Da die Regierung von Oberbayern in ihrer Stellungnahme vom 30.09.2024 mitteilt, dass die Planung den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich	

Nr. lt. TÖB-liste	STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN	ABWÄGUNGS- UND BESCHLUSSVORSCHLAG
	nicht entgegensteht, sind diesbezüglich weitere Ausführungen unsererseits entbehrlich.	
	1.2 Ortsplanung	
	Ortsplanung Aus Sicht der Ortsplanung bestehen gegen die Flächennutzungsplanänderung keine Bedenken.	---
	1.3 Planzeichnung, Planzeichen	
	Planzeichnung, Planzeichen Durch die Überlagerung der Gemeinschaftsfläche „Jugendherberge“ mit Flächen für den Sport (Vereinshof mit Gaststätte) ist die Darstellung der restlichen Fläche nicht erkennbar bzw. die Zweckbestimmung nicht mehr lesbar. Dies sollte angepasst werden. Das Planzeichen für „Spielplatz“ ist im Änderungsbereich am nordöstlichen Rand schlecht erkennbar und sollte daher weiß hinterlegt werden. **Begründung** Zu 1: Es wird empfohlen, entsprechend dem Beteiligungs-Anschreiben der Stadt Fürstenfeldbruck das Planungsziel (Schaffung eines urbanen Kultur- und Kreativquartiers zum Wohnen und Arbeiten) anzuführen. Zu 3: Angesichts der vorgegebenen Parzellenschärfe des Änderungsgebiets sollten die betreffenden Flurstücksnummern angeführt werden. Zu 4.2: Zur Vollständigkeit sollte der betreffende Regionale Grünzug Nr. 3 „Ampertal“ auch genannt werden und ggf. auf die Umsetzung der Ziele des Grünzugs bzw. Verbesserung durch die neue Planung hingewiesen werden. Zu 6.1 und 6.2:	Die Lesbarkeit der Zweckbestimmung „Jugendherberge“ (Symbol/Text) wird verbessert. zu 1. Die Begründung wird zu Planungszielen ergänzt Zu 3. Auch bei vermeintlich parzellenscharfer zeichnerischer Umsetzung ist der Flächennutzungsplan grundsätzlich nicht parzellenscharf auszulegen. Zudem ist mit einer Bodenneuordnung zu rechnen (Grundstücksteilungen, Flächentausch etc.), so dass sich die Flurstücksnummern verändern und die Abgrenzungen der Flächennutzungsplanänderung davon unabhängig gelten. Daher wird der Anregung nicht gefolgt. Zu 4.2: Die Bezeichnung wird in die Begründung aufgenommen.

Nr. lt. TÖB-liste	STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN	ABWÄGUNGS- UND BESCHLUSSVORSCHLAG
	Die gelb markierten Passagen sollten überprüft werden.	Zu 6.1 und 6.2: Die Passagen wurden vervollständigt und die Kennzeichnungen entfernt.
	1.4 Abfallrecht	
	Die im Landkreis Fürstenfeldbruck erfassten Altlasten- und Altlastenverdachtsflächen werden von o. g. Bauleitplanung nicht berührt. Für die vom Flächennutzungsplan umfassten Flurstücke liegen keine Eintragungen im Altlastenkataster vor. Für die Änderung des Flächennutzungsplans werden daher von Seiten des Sachgebietes 24-1 - Umwelt- und Klimaschutz, Bodenschutzrecht / Staatl. Abfallrecht keine Bedenken vorgebracht. Auf die Ausführungen im Bebauungsplan (Parallelverfahren) wird insoweit verwiesen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Erfassung der Altstandorte im Landkreis Fürstenfeldbruck noch nicht abgeschlossen ist.	Die Hinweise in der Begründung werden im Sinne der Stellungnahme ergänzt.
	1.5 Immissionsschutz	
	Eine Stellungnahme aus der Sicht des Immissionsschutzes kann erst nach Vorlage der erforderlichen schalltechnischen Untersuchung abgegeben werden.	…Abschichten, Gutachten wird zum B-Plan erstellt
	1.6 Naturschutz und Landschaftspflege	
	Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine Einwendungen.	---
	1.7 Wasserrecht	
	Gegen die Änderung des FNP „Aumühle und Lände“ bestehen keine wasserrechtlichen Einwände.	---
	1.8 Kreisstraßenverwaltung	
	Es bestehen grundsätzlich keine Einwände gegen die 74. Änderung des Flächennutzungsplanes „Aumühle und Lände“ in der Stadt Fürstenfeldbruck, da keine Kreisstraßenbelange betroffen sind.	---

Nr. lt. TÖB-liste	STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN	ABWÄGUNGS- UND BESCHLUSSVORSCHLAG
	1.9 Öffentliche Mobilität	
	Aus Sicht des ÖPNV ist kein Handlungsbedarf gegeben, da der Bereich der geplanten Planaufstellung bereits sehr gut an das MVV-Netz angebunden ist. Auch aus Sicht des Radverkehrs bestehen grundsätzlich keine Einwände. Die Schöngeisinger Str. ist Teil des landkreisweiten Radwegenetzes. Es wird empfohlen, die wichtige Fuß- und Radwegeverbindung in der Darstellung der 74. Änderung im Bereich der Brücke/Einmündung in die Schöngeisinger Str. beizubehalten, anstatt sie wie in der aktuellen Zeichnung zu unterbrechen.	---
33	2. Landratsamt Fürstenfeldbruck, Brandschutzdienststelle (Schreiben vom 17.10.2024)	
	Als zentrale Stelle zur Wahrung der Belange des Abwehrenden Brandschutzes im Landkreis Fürstenfeldbruck, nimmt die Brandschutzdienstelle aufgrund Ihrer Anfrage zu oben genanntem Vorhaben aus Sicht der Feuerwehr Stellung. Die nachstehenden Hinweise zeigen die für die Planung bedeutsamen Maßnahmen des abwehrenden Brandschutzes (Durchführung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen) auf, die als Voraussetzung für die Zustimmung zu Bauanträgen zu berücksichtigen sind. Sie greifen den Stellungnahmen zu einzelnen Bauanträgen nicht vor. Wir bitten Sie nach Prüfung um Mitteilung, in wie weit die Punkte berücksichtigt wurden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Zuständigkeit zur Beratung im Bereich des Vorbeugenden Brandschutzes nicht bei der Feuerwehr, sondern beim Kreisbrandrat in seiner Funktion als Brandschutzdienststelle liegt. Durch die Aufgabenübertragung auf die hauptamtliche Brandschutzdienststelle liegen diese Aufgaben bei dieser. (siehe Art. 19 Abs. 1 Satz 1 BayFwG i.V.m. 19.1.2 VollzBekBayFwG; Art. 8 Abs. 1 Satz 2 BayFwG und) Entsprechende Punkte (z.B. Löschwasserversorgung) sind in der Planung anzupassen.	Die ausführlichen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen nach Prüfung jedoch nicht die Inhalte der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung. Sie sind bei der Aufstellung des Bebauungsplans und weiterer Fachplanungen (z.B. Ergänzung Wasserversorgung etc.) zu beachten.

Nr. lt. TÖB-liste	STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN	ABWÄGUNGS- UND BESCHLUSSVORSCHLAG
	Wir empfehlen dem Bauherrn / den Bauherren bereits frühzeitig die Planung des Bauvorhabens mit der Brandschutzdienststelle abzustimmen. **Gemeindliche Feuerwehren** Art. 1 Bayerisches Feuerwehrgesetz: (1) Die Gemeinde hat als Pflichtaufgabe im eigenen Wirkungskreis dafür zu sorgen, dass drohende Brand- oder Explosionsgefahren beseitigt und Brände wirksam bekämpft werden (abwehrender Brandschutz) sowie ausreichende technische Hilfe bei sonstigen Unglücksfällen oder Notständen im öffentlichen Interesse geleistet wird (technischer Hilfsdienst). (2) Zur Erfüllung dieser Aufgaben haben die Gemeinden in den Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit gemeindliche Feuerwehren (Art. 4 Abs. 1) aufzustellen, auszurüsten und zu unterhalten. […] Die Feuerwehr ist daher dem örtlichen Risiko entsprechend auszustatten, zu unterhalten und auszubilden. Wir verweisen hierzu auf die 1.1 der Vollzugsbekanntmachung zum Bayerischen Feuerwehrgesetz zur Erstellung von Feuerwehrbedarfsplänen. Hilfsfrist: (siehe 1.2 VollzBekBayFwG) Hierfür ist es notwendig, dass grundsätzlich jede an einer Straße gelegene Einsatzstelle von einer gemeindlichen Feuerwehr in höchstens zehn Minuten nach Eingang einer Meldung bei der alarmauslösenden Stelle erreicht werden kann (Hilfsfrist). Die Hilfsfrist setzt sich zusammen aus der Gesprächs- und Dispositionszeit der alarmauslösenden Stelle sowie der Ausrücke- und Anfahrtszeit der Feuerwehr. 4Die Gemeinden legen bei der Feuerwehrbedarfsplanung grundsätzlich eine Ausrücke- und Anfahrtszeit der gemeindlichen Feuerwehr von höchstens achteinhalb Minuten ab dem Abschluss ihrer Alarmierung zugrunde. <u>Notwendigkeit eines Hubrettungsfahrzeugs (z.B. Drehleiter):</u> Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungswege der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung zum Anleitern bestimmter Fenster	

Nr. lt. TÖB-liste	STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN	ABWÄGUNGS- UND BESCHLUSSVORSCHLAG
	oder Stellen mehr als 8 Meter über der Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Hubrettungsfahrzeuge verfügt und diese innerhalb der Hilfsfrist diese erreichen können. (siehe Art. 31 Abs. 3 Satz 1 BayBO) ➔ Sollte kein geeignetes Hubrettungsfahrzeug innerhalb der Hilfsfrist die Einsatzstelle erreichen können, ist im Rahmen der Bauleitplanung bereits zu verankern, dass auch die zweiten Rettungswege mit mehr als 8 Meter Brüstungshöhe baulich sicherzustellen sind. <u>Besondere Gefahren:</u> Bei der Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben oder anderer besonderer Einrichtungen (z.B. Labore), die aufgrund der Betriebsgröße, Betriebsart und / oder der gelagerten / hergestellten / zu verarbeitenden Stoffe (z.B. Gefahrstoffe) einen besonderen Gefahrenschwerpunkt bilden, ist die vorhandene Ausstattung der Feuerwehr ggf. anzupassen. **Verkehrsflächen & Zugänglichkeit** Die öffentlichen Verkehrswege sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien, Traglast usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Wir verweisen hierzu auf die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ gemäß den Bayerischen Technischen Baubestimmungen BayTB. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendeplatzdurchmesser von mindestens 18 Meter, für Drehleiterfahrzeuge ein Durchmesser von mindestens 21 Meter erforderlich. Sollten Teile von Gebäuden weiter als 50 Meter Laufweglänge (Art. 5 Abs. 1 Satz 5 BayBO) von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen bzw. möglich sein, so müssen diese Teile über Feuerwehr-Zufahrten und ggf. Feuerwehr-Bewegungsflächen auf dem Grundstück erschlossen werden.	

Nr. lt. TÖB-liste	STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN	ABWÄGUNGS- UND BESCHLUSSVORSCHLAG
	Durch entsprechende Planung der öffentlichen Verkehrsflächen kann ggf. der Aufwand für zukünftige Bauvorhaben vereinfacht werden. Flächen für die Feuerwehr sind entsprechend der Hinweise der Richtlinie für Flächen für die Feuerwehr zu kennzeichnen (Art. 5 Abs. 2 Satz 1 BayBO) und amtlich zu siegeln. Es ist dauerhaft sicherzustellen (z.B. über Verkehrsbeschränkungen und Halteverbote), dass die Flächen für die Feuerwehr ungehindert der Feuerwehr zur Verfügung stehen. Sollten diese mit Sperrpfosten oder ähnlichem abgesichert werden, muss gewährleistet sein, dass die Feuerwehr diese öffnen kann (z.B. Hydrantenschlüssel A oder B nach DIN 3223). Umklappbare Sperrpfosten dürfen im umgeklappten Zustand 8 cm Höhe nicht überschreiten und sind nur außerhalb von Kurvenbereichen oder Ähnlichem möglich. (Nr. 6 Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr) **Löschwasserversorgung** Gemeinden haben gemäß Art. 1 Abs. 2 Satz 2 die Pflichtaufgabe die notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen bereitzustellen und zu unterhalten. Art. 4 Abs. 3 der Verwaltungsgemeinschaftsordnung (VGemO) und das Gesetz über die kommunale Zusammenarbeit (KommZG) finden Anwendung. Sollte die Löschwasserversorgung mit der Trinkwasserversorgung kombiniert werden, ist dennoch sicherzustellen, dass die Löschwasserversorgung ausreichend leistungsfähig ist. Das Arbeitsblatt W 405 des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) gibt Auskunft über die notwendige Leistungsfähigkeit zur Erfüllung des Grundschutzes. Gegebenenfalls ist der Löschwasserbedarf nach dem „Ermittlungs- und Richtwertverfahren“ zu ermitteln.	

Nr. lt. TÖB-liste	STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN	ABWÄGUNGS- UND BESCHLUSSVORSCHLAG
	➔ Für Tiefgaragen sind mindestens 1.600 l/min bzw. 96 m³/h vorzuhalten. Die Standorte der Löschwasserentnahmestellen sind so zu wählen, dass zwischen zwei Löschwasserentnahmestellen im bebauten Gebiet höchstens 150 Meter Laufweglänge liegen. Sollten im Gebiet Tiefgaragen möglich sein, so sollte die nächstgelegene Löschwasserentnahmestelle in maximal 75 Metern Laufweglänge entfernt zur Tiefgaragenrampe liegen. Als Löschwasserentnahmestellen kommen in Frage: • Überflurhydranten nach DIN EN 14384 • Unterflurhydranten nach DIN EN 14339 • Löschwasserbrunnen nach DIN EN 14220 • Unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230 Löschwasserbrunnen und Löschwasserbehälter benötigen eine entsprechende Zufahrtsmöglichkeit gemäß Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr. Die Ausführungsplanung von Löschwasserbrunnen und Löschwasserbehältern ist mit der Brandschutzdienststelle abzustimmen. Es sind mindestens ein Drittel der Löschwasserentnahmestellen als Überflurhydranten auszuführen. Wir empfehlen bereits in den Bebauungsplan die maximal durch die öffentliche Löschwasserversorgung zur Verfügung gestellte Löschwassermenge festzuschreiben, und so Bauwerber frühzeitig zu verpflichten bei höherem Bedarf auf den jeweiligen Grundstücken weiteres Löschwasser bereitzustellen. Der Brandschutzdienststelle und der Feuerwehr ist ein Plan (z.B. Hydrantenplan) mit den öffentlichen Löschwasserentnahmestellen zur Verfügung zu stellen	
37	Regierung von Oberbayern (Schreiben vom 30.09.2024)	

Nr. lt. TÖB-liste	STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN	ABWÄGUNGS- UND BESCHLUSSVORSCHLAG
	Vorhaben Die Stadt Fürstenfeldbruck beabsichtigt die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für ein urbanes Kultur- und Kreativquartier zu schaffen, das Wohnen und Arbeiten verknüpft. Das bereits bebaute Plangebiet umfasst ca. 4,8 ha, liegt südlich der Amper im Westen des Stadtzentrums und lässt sich in den Teilbereich Ost - Aumühle und den Teilbereich West – Lände, getrennt durch den Obermühlenkanal, gliedern. Laut Planunterlagen ist das Plangebiet überwiegend als Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen Stadtwerke (Aumühle), städtischer Bauhof, städtisches Warmbad, Schlachthof (Lände Ost) und Jugendherberge (Lände West) dargestellt. Außerdem sind Wasser- und Grünflächen dargestellt. Künftig soll die Fläche als Wohnbaufläche, als Gemischte Baufläche und als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Soziales bzw. Sport dargestellt werden. Im Bebauungsplan sollen somit ca. 0,7 ha Allgemeines Wohngebiet (WA1 bis WA3), ca. 1,2 ha Urbanes Gebiet (MU1 bis MU3) sowie ca. 0,25 ha Fläche für den Gemeinbedarf (Kita, Sport) und Grünflächen festgesetzt werden. Geplant sind insgesamt 115 Wohneinheiten. Außerdem ist das Plangebiet regionalplanerisch im westlichen Bereich als Hauptsiedlungsbereich gekennzeichnet, der für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt (RP 14 B II G 2.1). Südlich reicht das Plangebiet in den gem. RP 14 B II Z 4.6.1 festgesetzten Regionalen Grünzug Nr.: 3 Ampertal hinein und der östliche Bereich befindet sich im Überschwemmungsgebiet der Amper. **Bewertung** Das Vorhaben ist als Innenentwicklungs- und Nachverdichtungsmaßnahme aus landesplanerischer Sicht im Hinblick auf die Erfordernisse einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung (LEP 3.1 (G), LEP 3.2. (Z), RP 14 B II Z 4.1) grundsätzlich zu begrüßen.	Die Aussagen LEP3.1 und 3.2 werden in der Begründung zu ergänzt.

Nr. lt. TÖB-liste	STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN	ABWÄGUNGS- UND BESCHLUSSVORSCHLAG
	Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels, aber auch des Flächensparens und der Maßgabe einer nachhaltigen und kompakten Siedlungsentwicklung (RP 14 B II G 1.2 und 1.6 sowie LEP 1.2.1 Z, 1.1.3 G und 3.1.1 G) wird die Planung von Geschossbauten mit mehreren Nutzungsformen wie Wohnen, Arbeiten und Freizeit begrüßt. Sie sind grundsätzlich geeignet, den Veränderungen der Altersstruktur Rechnung zu tragen und bieten die Möglichkeit barrierefreie und altersgerechte Wohnformen zu schaffen, um für die Herausforderungen des demographischen Wandels vorbereitet zu sein. Falls noch nicht berücksichtigt, weisen wir die Stadt darauf hin, dass laut regionalplanerischer Zielsetzung als Voraussetzung für sozial ausgewogene, identitätsstiftende Strukturen bei Bebauungsplänen ab 50 Wohneinheiten Flächenanteile für preisgedämpften, geförderten Wohnungsbau vorzusehen sind (RP 14 A I Z 2.2). In Bezug auf ggf. aus der Festsetzung als Urbanes Gebiet MU resultierende Belange des Immissionsschutzes wird auf die zuständige Fachstelle verwiesen. Die Funktion des Regionalen Grünzugs Nr. 3: Ampertal besteht im Bereich des Plangebiets insbesondere in der Verbesserung der Durchlüftung und des Bioklimas sowie in der Siedlungsgliederung für die Freiraumsicherung (RP 14 B II Anhang). Da es sich um bereits bebaute Flächen handelt, sind auch die Belange des Regionalen Grünzugs bereits betroffen. Je nach dem wo und wie weitreichend Maßnahmen der Sanierung und Entsiegelung von Flächen erfolgen, kann diesbezüglich sogar ein positiver Effekt entstehen. Hinsichtlich der betroffenen wasserwirtschaftlichen Belange wird angeregt, sich mit der zuständigen Fachstelle abzustimmen. Hierbei sollte auch sichergestellt werden, dass bei der o.g. Bauleitplanung die Ziele des Regionalplans RP 14 B I 2.2.4 (Sicherung und Reaktivierung wichtiger Retentionsbereiche in Fluss- und Bachauen für den Hochwasserschutz) und RP 14 B II 4.3 (Erhalt von Feucht- und Überschwemmungsgebieten als landschaftsbildprägende Strukturelemente) gegebenenfalls entsprechend Beachtung finden.	Die Aussagen LEP 1.2.1 Z, 1.1.3 G und 3.1.1 G werden in der Begründung ergänzt, ebenso die Umsetzung der Vorgabe zum Flächensparen im Regionalplan (RP 14 B II G 1.2). Die Anzahl der realisierbaren Wohnungen wird auf der nachfolgenden Bebauungsplanebene deutlicher, wenn das Maß der baulichen Nutzung näher bestimmt wird. Die Auseinandersetzung mit der Zielvorgabe RP 14 A I Z 2.2 wird daher auf Bebauungsplanebene verlagert. Zur Planung wird eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Das Ergebnis Gebietskategorien bleiben unverändert. Der Regionale Grünzug wird in der Begründung bereits erwähnt und in der Planung durch Sicherung von Grün- und Wasserflächen beachtet. Eine Abschätzung möglicher Effekte kann auf Flächennutzungsplanebene lediglich sehr vage vorgenommen werden und entfällt daher. Ggf. können genauere Aussagen auf der nachfolgenden Bebauungsplanebene getroffen werden. Abstimmungen mit den zuständigen Fachstellen werden parallel zu den förmlichen Verfahrensschritten nach Bedarf zielgerichtet durchgeführt. Die genannten Ziele RP 14 B I 2.2.4 und RP 14 B II 4.3 werden in der Begründung ergänzt.

Nr. lt. TÖB-liste	STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN	ABWÄGUNGS- UND BESCHLUSSVORSCHLAG
	Ergebnis Die vorliegende Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.	
52	Stadtwerke Fürstenfeldbruck (Schreiben vom 09.10.2024)	
	Aufgrund des stetig steigenden Leistungsbedarfes und der geplanten Gewerbeansiedlung wird vermutlich eine weitere Trafostationen zur Stromversorgung im Bereich des Geländes „Auf der Lände" notwendig werden. Wir bitten daher vorsorglich um die Vorhaltung einer Grundstücksfläche von ca. 25m².	Aufgrund der geringen Flächengröße erfolgt keine weitere Berücksichtigung auf Flächennutzungsplanebene. Zudem sind im Gesamtflächennutzungsplan der Stadt ebenfalls keine Trafostationen dargestellt. Auf den nachfolgenden Planungsebenen soll ein geeigneter Standort ermittelt und eine Fläche vorgehalten werden.
54	Umweltbeirat Stadt Fürstenfeldbruck (Schreiben vom 22.10.2024)	
	Grundsätzlich halten wir den vorliegenden Plan als gelungen, wir sehen eine deutliche Verbesserung für die Umwelt. So werden z.B. sehr viele Flächen entsiegelt - in Summe wird deutlich mehr entsiegelt als neu versiegelt. Wir weisen darauf hin, dass es für solche Maßnahmen Förderprogramme sowohl vom Bund als auch aus Bayern gibt. Auf Anfrage beim Bayer. Umweltministerium wurden uns als Informationsquelle folgende Links genannt: - zur bayerischen Städtebauförderung, die ein entsprechendes Förderprogramm aufgelegt hat https://www.bauministerium.bayern.de/buw/staedtebaufoerderung/foerderschwerpunkte/flaechenschonen/index.php https://www.bauministerium.bayern.de/assets/stmi/buw/staedtebaufoerderung/informationsflyerf%C3%B6rderinitiativefl%C3%A4chenentsiegelung.pdf Ansprechpartner in Bayern sind die Regierungen. - und zum BMUV, das die Entsiegelung über sein Förderprogramm „Natürlicher Klimaschutz in kommunalen Gebieten“ im Rahmen des „Aktionsprogramms Natürlicher Klimaschutz“ fördert:	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine mögliche Förderfähigkeit wird unabhängig von der Fortführung des Bauleitplanverfahrens von der Stadtverwaltung geprüft bzw. mit den Förderstellen rechtzeitig abgestimmt.

Nr. lt. TÖB-liste	STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN	ABWÄGUNGS- UND BESCHLUSSVORSCHLAG
	https://www.klimaschutz-kommune.de/aktionsprogramm-natuerlicher-klimaschutz/https://www.foerderdatenbank.de/FDB/Content/DE/Foerderprogramm/Bund/BMU/natuerlicherklimaschutz-kommunale-gebiete.html Zu unseren inhaltlichen Anmerkungen und Vorschlägen: Zu Kap. 3.2. Erschließung: Durch die alleinige Zufahrt über die Bullachstraße erscheint uns diese stark überlastet, mit starken Auswirkungen auch auf die Ein- und Ausfahrten in die Münchner Straße. Als Alternative sehen wir die Zufahrt zur TG über den bestehenden Weg durch den Stadtpark mit TG Abfahrt am Eingang zum IGEWO Bereich - oder den Kompromiss der Einbahnregelung über die Bullachstraße in die TG und über den Stadtpark die Ausfahrt zur Oskar-von-Miller-Straße. Weiterhin beeinträchtigt die geplante TG-Abfahrt den Aumühlenplatz erheblich. Auch hier sollte eine alternative Lösung überlegt werden In Kap. 4.4, ab S. 12 (Bebauungsplan) sollte unbedingt noch auf die Fahrradstellplatzsatzung verwiesen werden, insbesondere im Hinblick darauf, dass ein verkehrsarmes Quartier geschaffen werden soll. In Kap. 7.4 steht, dass die wesentliche Anzahl der nachzuweisenden privaten Stellplätze unterirdisch in Tiefgaragen untergebracht ist, damit die Grundstücksfreiflächen für hochwertige Nutzungen im unmittelbaren Wohnumfeld ausgebildet werden können. Den Unterlagen lag kein hydrogeologisches Gutachten bei, es wird lediglich auf Untersuchungen der Fa. KD Geo hingewiesen. Es ist zu erwarten, dass die hydrogeologische Situation für den Bau von Tiefgaragen äußerst schwierig ist (sehr hohe Durchlässigkeiten und sehr hohes Wasserdargebot). Der Bau ist dabei sehr aufwendig und ressourcenintensiv. Aus Sicht des Umweltbeirates sollten grundsätzlich keine Tiefgaragen in der Nähe/auf der Höhe der Amper gebaut werden.	Die folgenden Anmerkungen betreffen die Rahmenplanung bzw. den darauf aufbauenden Bebauungsplan oder sogar nachfolgende Planungen. Sie werden daher im Rahmen des Bebauungsplans geprüft und dort behandelt.

Nr. lt. TÖB-liste	STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN	ABWÄGUNGS- UND BESCHLUSSVORSCHLAG
	Es fehlen Berechnungen zum Aufstau des Grundwassers durch in das Grundwasser einbindende Bauwerke. Da das Grundwasser mit der Amper in hydraulischer Verbindung steht kann davon ausgegangen werden, dass in das Grundwasser einbindende Gebäude das Abflussverhalten verlangsamen (ein bedeutender Teil des Wassers fließt nicht durch die Amper, sondern über den hochdurchlässigen Untergrund ab) und damit das Hochwassersituation und das Überschwemmungsrisiko verschlimmert. Wir plädieren dafür, Eingriffe in den Grundwasserleiter soweit wie möglich zu reduzieren und bzgl. der Parkplatzsituation eine andere Lösung zu finden (z. B. ebenerdige, überbaute Parkplätze). Zum Thema Nutzung erneuerbarer Energien gibt es im Bebauungsplan lediglich Ausarbeitungen zum Thema Photovoltaik. Überlegungen zur Gebäudeklimatisierung (Heizen/Kühlen) fehlen völlig, obwohl der Energiebedarf hierfür sehr hoch ist. Hier muss wieder auf die hervorragenden Standortbedingungen für eine thermische Nutzung des Grundwassers hingewiesen werden. Was für den Bau von Tiefgaragen schlecht ist, ist für die Energiegewinnung super. In Ampernähe könnte sogar ein neues, innovatives Konzept umgesetzt werden, dass die Vorteile einer Flusswasserwärmepumpe (großes Wasserdargebot) mit denen einer Grundwasserwärmepumpe (geringere jahreszeitliche Temperaturschwankungen) kombiniert. Hierzu könnten in Ufernähe im Rahmen der Erstellung der Baugruben Wasserentnahme- und Einleitstellen geplant werden, die um ein vielfaches ergiebiger als "normale" Brunnenanlagen sind. Der UB kann hierzu konzeptionelle Beratung anbieten. Für die thermische Nutzung des Grundwassers sind hydrogeologische Voruntersuchungen erforderlich. Weite-re Informationen zu den Vorteilen von Grundwasserwärmepumpen und den Standortvoraussetzungen in Fürstenfeldbruck haben wir hier zusammengefasst: https://www.fuerstenfeld-bruck.de/ffb/web.nsf/gfx/med_domoc44c56_f551f/%24file/Der%20Umweltbeirat%20informiert.pdf	
56	Vodafone (Schreiben vom 09.10.2024)	
	Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.	

Nr. lt. TÖB-liste	STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN	ABWÄGUNGS- UND BESCHLUSSVORSCHLAG
	In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben. Weiterführende Dokumente: • Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH • Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH • Zeichenerklärung Vodafone GmbH • Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH	Die ausführlichen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen nach Prüfung jedoch nicht die Inhalte der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung. Sie sind bei der Aufstellung des Bebauungsplans, z.B. zur Sicherung von Bestandsleitungen etc., und weiterer Fachplanungen, z.B. zur Ertüchtigung der öffentlichen Erschließung etc., zu beachten.
57	Wasserwirtschaftsamt München (Schreiben vom 17.10.2024)	
	Zum im Betreff genannten Vorhaben nehmen wir aus wasserwirtschaftlicher Sicht wie folgt Stellung: In mehreren Abstimmungen und einem Scopingtermin am 20.03.2024 sowie 29.04.2024 wurden die wasserwirtschaftlichen Belange ausgetauscht und erläutert. Unsere Hinweise und Vorgaben wurden in die Unterlagen mit eingearbeitet. Folgende Hinweise sind zu beachten und ggf. zu ergänzen: Überschwemmungsgebiet und Starkregen: Nach §78 Absatz 3 WHG hat die Gemeinde „In festgesetzten Überschwemmungsgebieten bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für die Gebiete, die nach § 30 Absatz 1 und 2 oder § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilen sind, in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches insbesondere zu berücksichtigen:	Die Stellungnahme liegt inhaltsgleich auch zum Bebauungsplan „Aumühle und Lände“ vor und betrifft inhaltlich vorrangig die Bebauungsplanebene. Daher wird die Stellungnahme auf Flächennutzungsplanebene nur sehr kurz abgehandelt und auf die Abwägung auf der nachfolgenden Planungsebene verweisen. Die Lage im Überschwemmungsgebiet sowie die Rücknahme von Bauflächen ist in der Begründung zur Flächennutzungsplanebene dokumentiert. Ferner wird auf die fachgesetzlichen Vorgaben (WHG, BayWG) verwiesen. Genauere Aussagen zu Auswirkungen sind erst auf Bebauungsplanebene möglich, wenn die überbaubaren Grundstücksflächen und das Maß der baulichen Nutzung einschließlich möglicher Geländeveränderungen etc. festgelegt werden. Eine geeignete Untersuchung zur Klärung von möglichen Auswirkungen auf den Retentionsraum sowie auf Ober- und Unterlieger ist zu erstellen.

Nr. lt. TÖB-liste	STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN	ABWÄGUNGS- UND BESCHLUSSVORSCHLAG
	1.die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger, 2.die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und 3.die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben. Dies gilt für Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches entsprechend. Die zuständige Behörde hat der Gemeinde die hierfür erforderlichen Informationen nach § 4 Absatz 2 Satz 6 des Baugesetzbuches zur Verfügung zu stellen.“ Die Berücksichtigung und Prüfung der o.g. Belange hat die Kommune also selbstständig in der Bauleitplanung durchzuführen. Neben einer ausreichend hohen Höhe des Rohfußbodens (HQ100 + 20- 30 cm Sicherheitszuschlag), muss auch die Zuwegung zu den Gebäuden bei einem hundertjährlichen Hochwasserereignis gesichert sein. Hierauf soll eingegangen werden. Die einzelnen Bauvorhaben im Überschwemmungsgebiet benötigen für die spätere Umsetzung eine separate Ausnahmegenehmigung nach §78 Abs. 4 und 5 WHG. Bei einem HQ100 ist östlich der Aumühle mit einem Wasserstand in Höhe von 518,0 m ü. NN (DHHN16) zu rechnen. Im Funktionsplan/ Nachweisplan – Überschwemmungsgebiete vom 14.07.2023 werden zwei Gebäude so gekennzeichnet, dass deren OG Fußboden unterhalb der HQ100 Kote liegt. Dies widerspricht einer hochwasserangepassten Bauweise. Wir bitten um Korrektur oder um Ergänzung wie die hochwasserangepasste Bauweise sichergestellt werden soll. In der Begründung wird unter Kap. 10.3 bzw. S. 47 sowie im „Entwässerungskonzept und Hydrogeologie“ (Datei Funktionsplan) ein mobiler Hochwasserschutz angesprochen. Hierzu liegen bislang keine ausreichenden Unterlagen vor. Falls der mobile Hochwasserschutz weiterhin geplant ist, bitten wir um eine frühzeitige Abstimmung.	Die Regelung der Höhenlage sowie die Prüfung der Zuwegung zu Gebäuden werden auf Bebauungsplanebene vorgenommen. Ein Hinweis an private Bauherren ist im Bebauungsplan bereits enthalten und ggf. zu ergänzen. Die folgenden Anregungen betreffen einzelne Aspekte der Rahmenplanung bzw. des Bebauungsplanentwurf und werden in diesem Zusammenhang geprüft.

Nr. lt. TÖB-liste	STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN	ABWÄGUNGS- UND BESCHLUSSVORSCHLAG
	In der Begründung wird auf S.35 auf Hohlräume unter den Gebäuden eingegangen. Wir bitten um Erläuterung, was hiermit gemeint ist? „Die Freihaltung von Hohlräumen unter den geplanten Neubauten nördlich der Aumühle wurde ebenfalls im Bebauungsplan gesichert. So müssen mehr als 50% der Gebäudevolumen unter 518 m ü. NHN (HQ100 Bemessungswasserspiegel) als flutbarer Hohlraum ausgebildet werden.“ <u>Grundwasser:</u> Das Schutzgut Grundwasser wird in der Begründung unter Kap. 10.6 angesprochen. Wir weisen darauf hin, dass bei einer umfangreichen Überplanung wie sie hier vorliegt, bereits im BP Verfahren geprüft werden muss, ob mit negativen Auswirkungen auf Dritte zu rechnen ist. Deshalb muss noch nachgewiesen werden, ob evtl. notwendige Bauwasserhaltungen sowie das Bauen im Grundwasser (inkl. Aufstau während des Bauvorhabens sowie im Endzustand) schadlos möglich ist. Hierbei ist zu prüfen, ob eine dichte Umschließung von Baugruben bzw. Spundung bis zum Stauer möglich ist. Bei den einzelnen Bauwerken sind Maßnahmen zum Schutz vor Aufschwimmen sowie weitere Vorsorgemaßnahmen zu beachten (Weiße Wanne, auf Gebäudezugänge achten, Rückstauklappe Kanal, …). Hierunter zählt auch die Einhaltung der DIN 18533 „Abdichtung von erdberührten Bauteilen Teil 1: Anforderungen, Planungs- und Ausführungsgrundsätze“. <u>Starkregen:</u> Die finalen Karten zum Starkregenrisikomanagement der Stadt Fürstenfeldbruck liegen aktuell vor. Die Ergebnisse der Ermittlung (Abflusswege, Wasserspiegelhöhen, ggf. Fließgeschwindigkeit) sowie die Maßnahmenvorschläge für den Bereich „An der Lände“ sollen Berücksichtigung finden. <u>Niederschlagswasser:</u>	

Nr. lt. TÖB-liste	STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN	ABWÄGUNGS- UND BESCHLUSSVORSCHLAG
	Im Bereich von geplanten Sickermulden oder anderen Anlagen zu Beseitigung von Niederschlagswasser sind gezielte Bodenuntersuchung auf Schadstoffe und einer ausreichenden Sickerfähigkeit nachzuweisen. Dies muss spätestens vor Einreichung der Anträge für die wasserrechtliche Erlaubnis durch den jeweiligen Vorhabenträger erfolgen. Falls die Kommune bereits Flächen zur Versickerung festlegt, muss die Nachweisführung bereits im LP Verfahren durchgeführt werden. Laut Kap. 3.12- Bestehende Niederschlagswasserbeseitigung im „Entwässerungskonzept und Hydrogeologie vom 31.08.2022“ (Datei Funktionsplan) soll die Niederschlagswasserbeseitigung der bestehenden Gebäude belassen werden. Bei einer vollständigen Überplanung des Gebiets soll auch hier die NSW Beseitigung nach den a.a.R.d.T. umgesetzt werden. <u>Altlasten:</u> Alle Eingriffe im Bereich der festgestellten Verunreinigungen sind von einem auf dem Altlastensektor fachlich qualifizierten Ingenieurbüro zu überwachen und zu dokumentieren. Der Sanierungserfolg, also der Nachweis, dass durch das verbleibende Material keine erhebliche Gefährdung des Grundwassers ausgeht, ist durch einen Sachverständigen begründet auf Basis des LfU Merkblatts 3.8/1 darzulegen. Der Gutachter hat alle Aushubmaterialien gemäß den vorliegenden Vorkenntnissen und entsprechend ihrer organoleptischen Merkmale haufwerksweise zu separieren. Diese Haufwerke sind gemäß den Vorgaben der LAGA PN 98 zu beproben und zu analysieren. Je nach Art und Konzentration der ermittelten stofflichen Belastungen sowie der geplanten Art der Verwertung sind die angefallenen Materialien gemäß den geltenden technischen Regeln einzustufen und zu verwerten. Diese sind, je nach Verwertungsart die Ersatzbaustoffverordnung (EBV), die BBodSchV, der Leitfaden zu den Eckpunkten zur Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauen (LVGBT) oder die Deponieverordnung. Verunreinigtes Aushubmaterial ist so zwischen zu lagern, dass durch Niederschlagswasser Schadstoffe nicht ausgewaschen werden können.	

Nr. lt. TÖB-liste	STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN	ABWÄGUNGS- UND BESCHLUSSVORSCHLAG
	Fazit: Bei Berücksichtigung der genannten Belange besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht Einverständnis mit der Planung. Eine detailliertere Prüfung erfolgt in den jeweiligen wasserrechtlichen Verfahren.	

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 3501/2025

50. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.	Grundsatzbeschluss zur Durchführung eines Realisierungswettbewerbs für den Schlachthof			
TOP - Nr.		Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:		Erstelldatum	21.02.2025	
Verfasser	Spierer, Barbara	Zuständiges Amt	Amt 4	
Sachgebiet	45 Hochbau	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2. Bgm:		
Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss	Entscheidung	19.03.2025	Ö

Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Bauausschuss beschließt:

Zur Vergabe der Objekt- und Freianlagenplanung für den Schlachthof soll ein Realisierungswettbewerb nach RPW durchgeführt werden.

Die Verwaltung wird beauftragt, einen Auslobungstext zu erarbeiten und dem Stadtrat vorzulegen.

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

Klimarelevanz				
Umweltauswirkungen				
Finanzielle Auswirkungen	Ja			
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung				€
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag			40.000	€
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme			15,7 Mio €	
Folgekosten			€	

Sachvortrag:

Der Stadtrat hat am 26.06.2023 beschlossen, die Machbarkeitsstudie „Umnutzung und Sanierung des ehemaligen Schlachthofs“ vom 22.05.2022 von Jott Architekten umzusetzen. Diese mit dem Landesamt für Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmte Machbarkeitsstudie sieht einen Abriss nicht geschützter Gebäudeteile, einen Teilanbau und die Neugestaltung von Fassaden und Dachflächen vor. Der Entwurf des Anbaus in Bezug zu den historischen Fassaden und Dachformen, die Neugestaltung der Belichtung der Dachräume, die Schaffung einer neuen repräsentativen Ostfassade des Schlachthauses als neue Vorderseite des Ensembles und die Nutzung der ehemaligen Schlachthalle erfordert kreative und technisch/ fachlich ausgefeilte Lösungen. Ein Architektenwettbewerb liefert vielfältige Entwurfsmöglichkeiten und Gestaltungsansätze.

Um die bestmögliche Lösung für die Planungsaufgabe zu erhalten, soll ein Wettbewerb ausgelobt werden. Die Kosten des Wettbewerbs belaufen sich voraussichtlich auf 150.000 € brutto, die von der Städtebauförderung zu 80% bezuschusst werden. Die nicht geförderten Nebenkosten werden etwa 10.000 € betragen, sodass die Kosten für den Wettbewerb mit ca. 40.000 € zu Buche schlagen. Es soll ein Auslobungsbüro beauftragt werden. Die Kosten sind bereits in den oben genannten Zahlen inkludiert.

Es ist geplant, den Auslobungstext Mitte des Jahres 2025 dem Stadtrat vorzulegen.

Die Zeitschiene sieht vor, dass noch während der diesjährigen Notsicherung, die Durchführung des Wettbewerbs stattfindet. Anfang 2026 können die VgV-Verfahren für das Planer-Team erfolgen und Mitte des Jahres 2026 kann mit der Planung begonnen werden. Die Fertigstellung der Sanierung der Schlachthofgebäude ist auf das Frühjahr 2030 anvisiert.

Der erste Kostenanschlag für die Sanierung der Schlachthofgebäude wird auf 15,7 Mio geschätzt, wobei sowohl durch die Regierung von Oberbayern als auch durch das Landesamt für Denkmalpflege eine Förderung mit bis zu 80 % der förderfähigen Kosten in Aussicht gestellt wurde.