

Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck

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

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Das Planungsgebiet gehört zur Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck im Landkreis Fürstenfeldbruck, Regierungsbezirk Oberbayern.

Es befindet sich am nördlichen Stadtrand von Fürstenfeldbruck westlich des Industriegebietes Hasenheide Nord, angebunden an die Straße ‚Am Kugelfang‘ im Osten, im Süden begrenzt durch die Fraunhoferstraße und umfasst eine Fläche von ca. 1,39 ha. Im Norden bzw. Nordosten liegt der ehemalige Militärische Flugplatz Fürstenfeldbruck, der sich hauptsächlich auf Maisacher Flur befindet. Westlich der St 2054 liegt der Ortsteil Lindach.

Im Regionalplan (RP 14) Karte 2 befindet sich westlich der Staatstraße St 2054 ein regionaler Grünzug, südwestlich der Staatstraße St 2054 endet das regionale Trenngrün Nr. 56. Im räumlichen Entwicklungskonzept (RES) des Landkreises Fürstenfeldbruck wird im Strategieplan FFB 2040 für diesen Bereich eine Grünvernetzung vom Pucher Meer bis zum Fliegerhorst vorgeschlagen, die sich teilweise über die bereits im Flächennutzungsplan ausgewiesenen und teilweise bebauten Gewerbeflächen erstreckt. Dies entspricht auch dem seitens der Stadt geplanten Grüngürtel im Brucker Westen und Nordwesten (Beschluss UVS vom 22.11.2011).

Die 65. Flächennutzungsplan-Änderung mit Feststellungsbeschluss vom 23.07.2019 schafft die Grundlage, das vorhandene Gewerbe- und Industriegebiet Hasenheide Nord westlich der Straße Am Kugelfang um neue Gewerbeflächen zu erweitern – hier für diesen Bebauungsplan, zum anderen begrenzt es die Entwicklung nach Westen, um weiterhin eine Grünvernetzung vom Pucher Meer bis zum ehemaligen Fliegerhorst zu gewährleisten.

2. Verfahren

Der Stadtrat hat am 20.03.2018 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Hasenheide Nord „Nr. 96/2 - Kugelfang-West“ gefasst. Gleichzeitig stimmte der Stadtrat dem Vorentwurf vom 20.03.2018 zu und beschloss die frühzeitige Beteiligung von Bürgern und Behörden nach § 3 Abs. 1 und § Abs. 1 BauGB, die im Zeitraum vom 30.08.2018 bis 05.10.2018 stattfand. Am 10.04.2019 beschloss der Planungs- und Bauausschuss die Billigung des Bebauungsplanes 96/2, den Entwurf in der Fassung vom 10.04.2019 sowie die Beteiligung von Bürgern und Behörden nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB, die im Zeitraum vom 23.05.2019 bis 28.06.2019 erfolgte. Der Satzungsbeschluss wurde in der Stadtratsitzung am 31.08.2020 gefasst.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Für das Plangebiet wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und im Umweltbericht dokumentiert.

Das Planungsgebiet bildet mit der ausgewiesenen geringen Höhe und Dichte und den privaten Grünflächen im Westen und Norden einen städtebaulichen Übergang vom östlichen Industrie- und Gewerbegebiet über den Ortsrand zur freien Landschaft.. Innerhalb des Planungsgebietes oder im näheren Umgriff befinden sich keine Schutzgebiete gem. § 23 - § 30 BNatSchG. Das nördlich des Planungsgebiets liegende FFH-Schutzgebiet 7733-371 - Flughafen Fürstenfeldbruck ist von der Planung nicht

betroffen. Kartierungen ergaben Vorkommen der Feldlerche in einer Entfernung von ca. 120 – 150 m zum Vorhabengebiet.

Grundlage der Bodenbildung sind sandige, schwach schluffige Kiesablagerungen, die einen gut durchlässigen Grundwasserleiter darstellen. Die Kiese werden von einer meist nur wenige Dezimeter mächtigen Braun-, Parabraunerdeschicht überdeckt. Oberflächengewässer sind im Untersuchungsbereich nicht vorhanden. Der Grundwasserflurabstand beträgt ca. 5,7 – 6,7 m.

Der größte Teil des Planungsgebiets ist als Bodendenkmal Nr. D-1-7733-0063 Siedlung der frühen und mittleren römischen Kaiserzeit sowie verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung; Ausgrabungen wurden 2018 durchgeführt; die fachliche und formale Freigabeerklärung der Unteren Denkmalschutzbehörde wurde erteilt.

Die Durchführung der Planung führt zu einer erhöhten Versiegelung und einem Verlust von landwirtschaftlicher Fläche, der Beeinträchtigung eines potenziellen Wiesenbrüterhabitates und den Verlust von Lebensraum mit geringer Bedeutung sowie die Veränderung des Ortsbildes durch Bauwerksmassen.

Die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich beinhalten hauptsächlich folgende Punkte: Mindestdurchgrünung mit Baum- und Gehölzpflanzungen, Ortsrand mit Baum- und Gehölzpflanzungen, Extensive Dachbegrünung, Versickerung des Regenwassers auf dem Grundstück, Bereitstellung von Ausgleichsflächen und CEF-Maßnahmen für die Feldlerche. Sicherung des Bodendenkmals durch Ausgrabungen.

Die Versiegelung wird durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Der Kompensationsfaktor für den Eingriff wird gemäß Leitfaden (Eingriffsregelung in der Bauleitplanung) festgelegt. Der Eingriff wird im selben Naturraum in der Gemarkung Schöngeising im Landschaftsschutzgebiet Obere Amper umgesetzt. Die CEF-Maßnahmen (Lerchenfenster) werden in der Gemarkung Puch umgesetzt.

Als Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Abs. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sind die grünordnerischen Festsetzungen und deren Funktionsfähigkeit nach 2 Jahren zu überprüfen. Die Überwachung der Ausgleichsmaßnahmen auf externen Flächen und die Umsetzung der CEF-Maßnahmen sind dokumentarisch zu begleiten.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die Schutzgüter und deren Wechselwirkungen zueinander zu bewältigen sind und unter Berücksichtigung der Vermeidungs- Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbleiben keine erheblich negativen Auswirkungen.

4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Ergebnisse der Abwägung

4.1 Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB

4.1.1 Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung sind Äußerungen oder Anregungen eingegangen, jedoch sind keine erkennbaren oder schutzwürdigen Belange betroffen bzw. wurden die Belange ausreichend gewürdigt.

- Offener Brief der Anlieger der Carl-von-Linde-Straße, FFB, 27.07.2019

4.1.2 Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung sind Äußerungen oder Anregungen eingegangen, die im Rahmen der Abwägung berücksichtigt sind:

Stellungnahmen der INDUSTHA FFB, 06.09.2018,15.11.2018 und 17.01.2019:

06.09.2018: Es wird auf das überproportionale Verhältnis des Ortsrandgrün in der Nordwestecke hingewiesen, zum Entwurf wurde der Einwand abgewogen und entsprechend berücksichtigt.

15.11.2018: Der Einwand bezieht sich auf die Gebäudehöhe von 7,50 m, die aufgrund produktionsspezifischer Gegebenheiten nicht eingehalten werden können. Zum Entwurf wurde der Einwand abgewogen und eine entsprechend differenzierte Festsetzung mit einer ausnahmsweisen und nicht durchgehenden Erhöhung um 1,0 Meter berücksichtigt.

17.01.2019: Der Einwand bezieht sich auf die mögliche Gehwegführung an der Südostecke des Umgriffs nach einem möglichen Kreuzungsausbau an der Fraunhoferstraße. Die gewerbliche Baufläche wurde zum Entwurf geringfügig reduziert, um für einen späteren Ausbau den geplanten Gehweg in der Straße Am Kugelfang anschließen zu können.

4.2 Beteiligung von Behörden und Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

4.2.1 Von folgenden Behörden und Trägern öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB Äußerungen oder Anregungen eingegangen, jedoch sind keine erkennbaren oder schutzwürdigen Belange betroffen bzw. wurden die Belange ausreichend gewürdigt.
Die Ziffern bzw. Punkte beziehen sich auf die alphabetische Auflistung der Behörden im Rahmen der Abwägung.

- Punkt 7 - DB Service Immobilien GmbH, Niederlassung München, 17.09.2018 und 18.06.2019
- Punkt 9 - Deutsche Telekom AG, 21.11.2018
- Punkt 10 - Energie Südbayern GmbH, 03.06.2019
- Punkt 14 - Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH, 17.06.2019
- Punkt 23 - Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG, 05.10.2018 und 25.06.2019
- Punkt 46 - Bundeswehr, 10.09.2018 und 26.04.2019

4.2.2 Von folgenden Behörden und Trägern öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB Äußerungen oder Anregungen eingegangen, die im Rahmen der Abwägung berücksichtigt sind:

Die Ziffern bzw. Punkte beziehen sich auf die alphabetische Auflistung der Behörden im Rahmen der Abwägung.

Punkt 1 - Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, FFB, AELF, 07.09.2018
Die Anregung hinsichtlich der landwirtschaftlichen Emissionen aus benachbarten Flächen wurde im Entwurf unter Hinweise aufgenommen.

Punkt 4 - Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Ref. B Q München, 01.10.2018 und 26.06.2019

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich um ein in der Denkmalliste verzeichnetes und bei archäologischen Untersuchungen im Jahr 2011 nachgewiesenes Bodendenkmal handelt. Dies ist in den entsprechenden Passagen berichtet. Auch die Freigabeerklärung der Unteren Denkmalschutzbehörde wurde inzwischen erteilt.

Punkt 5 - Bund Naturschutz e.V. vom 08.09.2018

Es wird die Freihaltung von Sichtdreiecken bei Grundstücksausfahrten und Straßeneinmündungen empfohlen. Die Anregung wurde unter Hinweisen aufgenommen.

Punkt 20 - Handwerkskammer für München und Oberbayern, München, 08.10.2018 und 28.06.2019

Die angeregte Beschränkung von Wohnen im Gewerbegebiet ist bereits detailliert berücksichtigt. Ebenso soll der Einzelhandel im Gewerbegebiet untergeordnet sein, dies wurde ebenfalls bereits berücksichtigt („nur Werksverkauf“ zulässig). Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

Punkt 22 – Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, München, 25.06.2019

Es wird ein Gewerbegebiet ohne immissionsschutzrechtliche Einschränkung angeregt. Dies ist an der bestehenden Lage des Planungsgebietes nicht möglich, die rechtliche Zulässigkeit des eingeschränkten Gewerbegebietes liegt durch planexterne Gliederung vor, da es im Stadtgebiet bereits ein nicht beschränktes Gewerbegebiet gibt. Die Begründung wurde redaktionell ergänzt.

Punkt 26 – Kreisbrandrat Hr. Hubert Stefan, Maisach, 21.09.2018

Die geringfügige Überschreitung der 10-minütigen Hilfsfrist für die Anfahrt der Freiwilligen Feuerwehr wird seitens der Stadt als geringfügig und vertretbar angesehen. Jedoch muss ein zweiter baulicher Rettungsweg vorgesehen werden, wenn die zum Anleitern erforderliche Brüstung höher als 8,0 m liegt, solange es noch kein entsprechendes Hubrettungsfahrzeug gibt. Die Hinweise sowie die Begründung wurden redaktionell ergänzt.

Punkt 30 - Landratsamt Fürstenfeldbruck vom 23.08.2018 und 24.06.2019 und 27.06.2019

Es bestehen Bedenken zur Ortsplanung und zu einer „spornartigen“ Erweiterung des bestehenden Ortsrandes. Mit der 65. Flächennutzungsplan-Änderung ist die westlich und parallel zur Straße ‚Am Kugelfang‘ geplante gewerbliche Erweiterung einschl. Ortsrandeingrünung städtebaulich vertretbar und mit Feststellung vom 23.07.2019 im Stadtrat beschlossen worden.

Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

Die Belange des Naturschutzes sind berücksichtigt durch eine artenschutzrechtliche Prüfung (saP), alle notwendigen Maßnahmen sind als Festsetzungen im Bebauungsplan verankert worden. Die erforderlichen sog. „Lerchenfenster“ werden als CEF-Maßnahmen in der Gemarkung Puch hergestellt.

Hinsichtlich Grünordnung wird eine geringere Fläche pro zu pflanzendem Baum angeregt. Aufgrund des flächenmäßig hohen Anteils der Ortsrandeingrünung auf privater Grünfläche wird die festgesetzte Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern insgesamt als ausreichend erachtet. Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

Die Anregung hinsichtlich der Feldheckenbepflanzung wird als redaktionelle Änderung in den Hinweisen übernommen.

Es wird die Freihaltung von Sichtdreiecken bei Grundstücksausfahrten und Straßeneinmündungen empfohlen. Die Anregung wurde unter Hinweisen aufgenommen (siehe auch Punkt 5).

Der in erster Auslegung enthaltene Widerspruch in der Begründung, dass es sich bei der südlichen Pflanzfläche nicht um einen Ortsrand mit privater Grünfläche, sondern gemäß Festsetzung um ein Pflanzgebot auf privater gewerblicher Baufläche handelt, wurde bereits korrigiert.

Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

Weitere Belange wurden entsprechend gewürdigt bzw. im Rahmen der Abwägung bei anderen Behörden behandelt ohne Änderung des Bebauungsplans.

Punkt 34 - Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanung, München, 13.09.2018 und 24.05.2019

Es wird ein genereller Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben zur Vermeidung von Einzelhandelsagglomerationen angeregt. Der Einzelhandel im Gewerbegebiet ist mit Einschränkungen festgesetzt, nur ein „Werksverkauf“ durch angesiedelte Gewerbebetriebe ist zulässig (siehe auch Punkt 20).

Punkt 44 - Wasserwirtschaftsamt München, 12.09.2018 und 05.06.2019

Es wird auf Altlastenverdachtsflächen westlich wie östlich des Planungsgebietes verwiesen. Es handelt sich jedoch um eine kartierte Altlastenfläche (West), die in der Begründung bereits berücksichtigt wurde.

Hinsichtlich der Beschaffenheit von zulässigem Auffüllmaterial wurde der Klammerwert (Z. 0) bereits entfernt.

Die Hinweise hinsichtlich Berücksichtigung von Maßnahmen bei Starkregen- und Hochwasserereignissen wie auch der Umgang mit wassergefährdeten Stoffen wurden in die Hinweise übernommen.

Punkt 47 - Umweltbeirat, 05.10.2018

Es wird auf die überörtliche Radwegverbindung bei der Straße ‚Am Kugelfang‘ verwiesen und dass es sich beim Straßenabschnitt entlang des Planungsgebiets um eine Sackgasse für den Straßenverkehr handelt. Somit sei ein Mischverkehr mit Radfahrern vertretbar, sofern auf der Fahrbahn nicht geparkt wird.

Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.

Dach- und Fassadenbegrünungen sollen festgesetzt werden. Für die Dachbegrünung besteht bereits eine Festsetzung, die Fassadenbegrünung wird in den Hinweisen redaktionell ergänzt. Ferner wird unter Hinweisen ergänzt, dass bei Anlagen zur Solaren Energiegewinnung auf eine Dachbegrünung unter diesen Anlagen sowie bei Dachaufbauten verzichtet werden kann, sofern diese technisch dort nicht möglich ist.

Weitere Belange wurden entsprechend gewürdigt bzw. im Rahmen der Abwägung bei anderen Behörden behandelt ohne Änderung des Bebauungsplans.

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist es erforderlich, dem in Kraft getretenen Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Der Stadtrat hat die vorgebrachten Einwände unter Beachtung übergeordneter planerischer Vorgaben, der gemeindlichen Planungsziele und der privaten Belange bei seinen planerischen Erwägungen berücksichtigt sowie gegeneinander und untereinander abgewogen. Die Verwaltung hat sich bemüht, die von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Bedenken angemessen zu berücksichtigen und in die Planung einfließen zu lassen. Dort, wo ein Interessenausgleich nicht zu erreichen war, hat sich der Stadtrat, unter Abwägung der in Kollision stehenden Belange, für die höhere Gewichtung des einen Belangs und damit zwangsläufig für die Zurückstellung eines anderen Belangs entschieden. Der Bebauungsplan wurde so in mehreren Punkten nachgebessert und in die jeweiligen Beteiligungsverfahren geführt.

Stadt Fürstenfeldbruck

Fürstenfeldbruck, den

.....
gez. Erich Raff
Oberbürgermeister

Planverfasser

Germering, den 30.11.2020



.....
Thomas Wild
Dipl.-Ing. Univ. Architekt + Stadtplaner