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

An die
Stadt Fürstenfeldbruck
Hauptstraße 31
82256 Fürstenfeldbruck

BUND Naturschutz in Bayern e.V.

Kreisgruppe Fürstenfeldbruck
Am Brunnenhof 14
82256 Fürstenfeldbruck
Telefon: 08141/ 69 67
Telefax: 08141/ 51 45 84
fuerstenfeldbruck@bund-naturschutz.de
www.fuerstenfeldbruck.bund-naturschutz.de

1. Vorsitzende:
Eugenie Scherb
Dohlenstraße 1
82223 Eichenau
Telefon: 08141/ 72892
E-Mail:
eugenie.scherb@gmx.de

17.02.25

Betreff: Ihr Schreiben vom 13.01.2025
BBP 43/5 „AEZ Heimstättenstraße"
Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §4 Abs.1 BauGB
Onlineverfahren

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die elektronische Information zu obiger Bebauungsplan-Verfahren. Im Namen des Landesverbandes des BUND Naturschutz in Bayern e.V. (BN) nehmen wir dazu wie folgt Stellung:

Allgemein:

- **Straßenplanung:**
  - Vordringlich sehen wir die Klärung der Platzgestaltung, des Vorbereichs und des Straßenverlaufs, u.a. Versiegelung, Begrünung, Tempo 20, Radverkehrsflächen und Taxistand durch die Stadt. Da der gesamte Straßenbereich derzeit in städtischem Auftrag überplant wird, sehen wir die im Erschließungsplan dargestellten Außenanlagen im Straßenbereich noch nicht als verbindlich an!
- **Dach- und Fassadenbegrünungen:**
  - Auf Grund der großen Baumasse und der fast 100%igen Flächenversiegelung begrüßen wir die Anstrengungen des Bauherrn zu den umfangreichen Dach- und Fassadenbegrünungen.

Zu C. Planl. Festsetzungen:

- **Private Verkehrsflächen**
  - In den rückwärtigen Bereichen sollten Schotterwege mit wassergebundener Decke statt Beton- oder Rasenpflaster ausgeführt werden, damit die Flächenversiegelung minimiert wird.
  - Bitte um Prüfung, ob für die Fluchtwegbreiten im rückwärtigen Bereich 1,5 m (statt 3,0 m) ausreichen. Dadurch wäre eine zusätzliche Bepflanzung möglich.

Bankverbindung:
Sparkasse Fürstenfeldbruck
IBAN:
DE94700530700008056814
BIC:
BYLADEM1FFB

Zu E. Textl. Festsetzungen:

- **5. Niederschlagswasser**
  - Nach der Schwammstadt-Idee sollte das Niederschlagswasser auch den Straßenbäumen zugutekommen.

- **6.4. Einfriedungen**
  - Die Durchlässigkeit für Kleintiere muss in der Festsetzung ergänzt werden.

- **8. Fassadenbegrünung**
  - Die fehlende Begrünung laut Gestaltungssatzung der Stadt auf der Nord- und Nordwestseite ist zu ergänzen.

- **15. Artenschutzmaßnahmen**
  - **Vogelschutz bei Verglasungen:**

Die großflächigen Verglasungen, stellen für Vögel tödliche Fallen dar.
>>> Wir regen deshalb an, auf die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen und Licht" der Schweizerischen Vogelwarte Sempach hinzuweisen:
https://vogelglas.vogelwarte.ch/downloads/files/broschueren/Glasbroschuere_2022_D.pdf

  - **Lichtverschmutzung und Lichteinsparung:**

Ein Großteil der Insekten und auch etliche Vogelarten sind nachtaktiv. Beleuchtung irritiert ihren Flug und beeinträchtigt ihren Lebensraum negativ.
>>> Wir regen an auf die Themen Lichtverschmutzung und Lichteinsparung hinzuweisen, und die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben, der Leitlinien des Bayr. Umweltministeriums und der Kommunalrichtlinie der Nationalen Klimaschutz-Initiative festzusetzen:
U.a. „Beleuchtungsdauer bzw. Zeiten mit möglicher Dimmung, Teil- oder Vollabschaltung in der Planung bedarfsorientiert festlegen. Wenn eine Abschaltung aus Verkehrssicherheitsgründen nicht möglich ist, sollte die Lichtstärke ab 22 Uhr um 50% und nach Mitternacht um 70% verringert werden."

Wir bitten Sie unsere Anregungen und Bedenken wohlwollend zu prüfen.

Mit freundlichen Grüßen

Eugenie Scherb, 1.Vorsitzende Kreisgruppe Fürstenfeldbruck
gez. Thomas Brückner, Vorstandsmitglied Kreisgruppe Fürstenfeldbruck

Bolek, Raphaela

Von: richtfunk.bauleitplanung@BNetzA.DE
Gesendet: Freitag, 24. Januar 2025 14:23
An: Negele, Anita
Betreff: AW: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 43/5 "AEZ Heimstättenstraße“ - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Kennzeichnung: Zur Nachverfolgung
Kennzeichnungsstatus: Gekennzeichnet

Sehr geehrte Damen und Herren,

ihre Anfrage bezieht sich zwar auf § 4 BauGB oder § 9 BImSchG oder § 74 VwVfG; in der Sache ist Ihr Anliegen jedoch in 2 Teilgebiete zu unterscheiden:

Zum einen erhalten Sie ggf. von der für den Ausbau der Elektrizitäts-Übertragungsnetze zuständigen Stelle bei uns im Hause (verfahren.dritter.nabeg@bnetza.de <mailto:verfahren.dritter.nabeg@bnetza.de>) eine Stellungnahme.

Zum anderen gibt die Bundesnetzagentur im Bereich Funkbetroffenheit keine Stellungnahme nach § 4 BauGB oder § 9 BImSchG oder § 74 VwVfG ab, da ihr Aufgabenbereich durch die Planung nicht berührt werden kann. Der Aufgabenbereich der Bundesnetzagentur im Bereich der Frequenzverwaltung ergibt sich aus den Vorschriften des Teils 6 des Telekommunikationsgesetzes („Frequenzordnung“). Die danach gemäß § 88 TKG bestehende Aufgabe der Bundesnetzagentur zur Sicherstellung einer effizienten und störungsfreien Frequenznutzung bezieht sich auf die physikalischen Auswirkungen von verschiedenen Frequenznutzungen untereinander, jedoch nicht auf Beeinträchtigungen von Frequenznutzungen durch Bauwerke. Letztere sind keine Funkstörungen im Sinne des Telekommunikationsgesetzes. Sofern also die Bundesnetzagentur Informationen über Frequenzzuteilungsnehmer im zu beplanenden Bereich übermittelt, geschieht dies nicht in Ausfüllung ihres eigenen Aufgabenbereichs, sondern im Rahmen von Amtshilfe nach § 5 Abs. 1 Nr. 3 VwVfG. Nach § 5 Abs. 3 Nr. 2 VwVfG braucht die ersuchte Behörde Hilfe nicht zu leisten, wenn sie die Hilfe nur unter unverhältnismäßig großem Aufwand leisten könnte.

In diesem Zusammenhang muss berücksichtigt werden, dass die Bundesnetzagentur täglich zahlreiche Anfragen erhält. Um die Verhältnismäßigkeit im Hinblick auf die zahlreichen Anfragen zu wahren, hat die Bundesnetzagentur das Formular „Richtfunk-Bauleitplanung“ entworfen. Das Ausfüllen des Formulars ist demnach zwingend erforderlich. Bitte haben Sie Verständnis, dass unsererseits keine weitere Bewertung ohne das vorzulegende Formular erfolgt.

Sollte die Baumaßnahme eine Bauhöhe von unter 20 Meter aufweisen, dann ist eine Betroffenheit des Richtfunks durch die Planung unwahrscheinlich. In diesem Fall ist eine Richtfunk-Untersuchung nicht erforderlich.

Hinweise zur Beteiligung der Bundesnetzagentur

==========

(1) Das Formular „Richtfunk-Bauleitplanung“ sowie weitere Informationen entnehmen Sie unserer Internetseite:

www.bundesnetzagentur.de/bauleitplanung <http://www.bundesnetzagentur.de/bauleitplanung>

(2) Beachten Sie bitte das Merkblatt zur Beteiligung der Bundesnetzagentur an Verfahren Dritter unter:

www.netzausbau.de/Wissen/InformierenBeteiligen/VerfahrenDritter/de <http://www.netzausbau.de/Wissen/InformierenBeteiligen/VerfahrenDritter/de>

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Team Richtfunk-Bauleitplanung

Referat 226 Richtfunk, Campusnetze, Flug- und Seefunk

Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen

Fehrbelliner Platz 3, 10707 Berlin

Telefon: 030 22480-439

E-Mail: richtfunk.bauleitplanung@bnetza.de <mailto:richtfunk.bauleitplanung@bnetza.de>

www.bundesnetzagentur.de/bauleitplanung <http://www.bundesnetzagentur.de/bauleitplanung>

Datenschutzhinweis: www.bundesnetzagentur.de/Datenschutz <http://www.bundesnetzagentur.de/Datenschutz>

Von: Negele, Anita <Anita.Negele@fuerstenfeldbruck.de <mailto:Anita.Negele@fuerstenfeldbruck.de> >
Gesendet: Montag, 13. Januar 2025 13:06
An: 226-Postfach <226.Postfach@BNetzA.de <mailto:226.Postfach@BNetzA.de> >; Amt1 - Allgemeine Verwaltung <Amt1@fuerstenfeldbruck.de <mailto:Amt1@fuerstenfeldbruck.de> >; Amt2 - Finanzverwaltung <Amt2@fuerstenfeldbruck.de <mailto:Amt2@fuerstenfeldbruck.de> >; Amt3 Leitung <Amt3Leitung@fuerstenfeldbruck.de <mailto:Amt3Leitung@fuerstenfeldbruck.de> >; BAIUDBwToeB@bundeswehr.org <mailto:BAIUDBwToeB@bundeswehr.org> ; bauleitplanung@muenchen.ihk.de <mailto:bauleitplanung@muenchen.ihk.de> ; Bauordnung, Denkmalpflege <Bauordnung@fuerstenfeldbruck.de <mailto:Bauordnung@fuerstenfeldbruck.de> >; beteiligung@blfd.bayern.de <mailto:beteiligung@blfd.bayern.de> ; Beyer, Daniela <Daniela.Beyer@fuerstenfeldbruck.de <mailto:Daniela.Beyer@fuerstenfeldbruck.de> >; brandschutzdienststelle@lra-ffb.de <mailto:brandschutzdienststelle@lra-ffb.de> ; buergermeister@schoengeising.de <mailto:buergermeister@schoengeising.de> ; buero@schulamt-ffb.de <mailto:buero@schulamt-ffb.de> ; dezernat2b@reg-ob.bayern.de <mailto:dezernat2b@reg-ob.bayern.de>

; fuerstenfeldbruck@bayerischerbauernverband.de <mailto:fuerstenfeldbruck@bayerischerbauernverband.de> ; fuerstenfeldbruck@bund-naturschutz.de <mailto:fuerstenfeldbruck@bund-naturschutz.de> ; fuerstenfeldbruck@lbv.de <mailto:fuerstenfeldbruck@lbv.de> ; gemeinde@emmering.de <mailto:gemeinde@emmering.de> ; impressum.brief@deutschepost.de <mailto:impressum.brief@deutschepost.de> ; info@alling.de <mailto:info@alling.de> ; info@awb-ffb.de <mailto:info@awb-ffb.de> ; info@hwk-muenchen.de <mailto:info@hwk-muenchen.de> ; info@khs-ffb.de <mailto:info@khs-ffb.de> ; info@kjr.de <mailto:info@kjr.de> ; info@maisach.de <mailto:info@maisach.de> ; info@mvv-muenchen.de <mailto:info@mvv-muenchen.de> ; info@olching.de <mailto:info@olching.de> ; info@stadtwerke-ffb.de <mailto:info@stadtwerke-ffb.de> ; info@vgmammendorf.de <mailto:info@vgmammendorf.de> ; info@wzv-landsberied.de <mailto:info@wzv-landsberied.de> ; koordinationsanfragen.de@vodafone.com <mailto:koordinationsanfragen.de@vodafone.com> ; ktb.muenchen@deutschebahn.com <mailto:ktb.muenchen@deutschebahn.com> ; liegenschaften@telefonica.com <mailto:liegenschaften@telefonica.com> ; luftamt@reg-ob.bayern.de <mailto:luftamt@reg-ob.bayern.de> ; Ott (Email FFW) <m.ott@feuerwehr-ffb.de <mailto:m.ott@feuerwehr-ffb.de> >; pfarramt.erloeserkirche-ffb@elkb.de <mailto:pfarramt.erloeserkirche-ffb@elkb.de> ; pfarramt.gnadenkirche.ffb@elkb.de <mailto:pfarramt.gnadenkirche.ffb@elkb.de> ; planauskunft@fbg.de <mailto:planauskunft@fbg.de> ; poststelle.a@immobilien.bayern.de <mailto:poststelle.a@immobilien.bayern.de> ; poststelle.ffb@pol.hfoed.bayern.de <mailto:poststelle.ffb@pol.hfoed.bayern.de> ; poststelle@aelf-ff.bayern.de <mailto:poststelle@aelf-ff.bayern.de> ; poststelle@ale-ob.bayern.de <mailto:poststelle@ale-ob.bayern.de> ; poststelle@lra-ffb.de <mailto:poststelle@lra-ffb.de> ; poststelle@stbafs.bayern.de <mailto:poststelle@stbafs.bayern.de> ; poststelle@wwa-m.bayern.de <mailto:poststelle@wwa-m.bayern.de> ; poststelle-ffb@adbv-dah.bayern.de <mailto:poststelle-ffb@adbv-dah.bayern.de> ; pti23sued@telekom.de <mailto:pti23sued@telekom.de> ; pvm@pv-muenchen.de <mailto:pvm@pv-muenchen.de> ; raumordnung.region10.14@reg-ob.bayern.de <mailto:raumordnung.region10.14@reg-ob.bayern.de> ; rpv-m@pv-muenchen.de <mailto:rpv-m@pv-muenchen.de> ; service@esb.de <mailto:service@esb.de> ; SG 41 - Stadtplanung, Grünwesen <SG41@fuerstenfeldbruck.de <mailto:SG41@fuerstenfeldbruck.de> >; SG 43 - Stadtentwicklung <SG43@fuerstenfeldbruck.de <mailto:SG43@fuerstenfeldbruck.de> >; SG 44 - Städtischer Tiefbau, Kläranlage <SG44@fuerstenfeldbruck.de <mailto:SG44@fuerstenfeldbruck.de> >; SG 45 - Hochbau <sg45@fuerstenfeldbruck.de <mailto:sg45@fuerstenfeldbruck.de> >; st-bernhard.fuerstenfeldbruck@ebmuc.de <mailto:st-bernhard.fuerstenfeldbruck@ebmuc.de> ; st-magdalena.Fuerstenfeldbruck@ebmuc.de <mailto:st-magdalena.Fuerstenfeldbruck@ebmuc.de> ; susanne.poller@lbd.bayern.de <mailto:susanne.poller@lbd.bayern.de> ; toeb.by@bundesimmobilien.de <mailto:toeb.by@bundesimmobilien.de> ; umweltbeirat@beirat-ffb.de <mailto:umweltbeirat@beirat-ffb.de> ; Wasserrecht <wasserrecht@fuerstenfeldbruck.de <mailto:wasserrecht@fuerstenfeldbruck.de> >
Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 43/5 "AEZ Heimstättenstraße“ - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei erhalten Sie die Beteiligung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 43/5 „AEZ Heimstättenstraße“.

Wir werden die Beteiligung künftig nur noch per E-Mail versenden. Sollten Sie Änderungswünsche haben, können Sie sich gerne bei uns melden.

Sie finden die Unterlagen auf unserer Homepage unter
https://www.fuerstenfeldbruck.de/ffb/web.nsf/id/pa_bebauungsplaene.html <https://www.fuerstenfeldbruck.de/ffb/web.nsf/id/pa_bebauungsplaene.html> .

Änderungswünsche, Rückmeldungen oder Ihre Stellungnahme können Sie weiterhin per Post oder an das Funktionspostfach bauleitplanung@fuerstenfeldbruck.de <mailto:bauleitplanung@fuerstenfeldbruck.de> senden.

Für Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

Anita Negele

Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck

Sachgebiet 42 - Bauverwaltung

Hauptstraße 31

82256 Fürstenfeldbruck

Tel.: 08141 281-4213

Fax: 08141 282-4213

anita.negele@fuerstenfeldbruck.de <mailto:anita.negele@fuerstenfeldbruck.de>

bauverwaltung@fuerstenfeldbruck.de <mailto:bauverwaltung@fuerstenfeldbruck.de>

www.fuerstenfeldbruck.de <http://www.fuerstenfeldbruck.de/>

Bolek, Raphaela

Von: Roman.Albrecht@telekom.de
Gesendet: Dienstag, 14. Januar 2025 12:52
An: Bauleitplanung Fürstenfeldbruck
Betreff: 82256 Fürstenfeldbruck, Heimstättenstr. 44, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 43/5 AEZ Heimstättenstraße | Süd23_2025_141950
Anlagen: Trassenaukunft Kabel - Deutsche Telekom - Heimstättenstr.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,

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:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen. 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 zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko besteht. Dies betrifft die Bepflanzung im Teilbereich des Gehweges entlang der Heimstättenstr. und die Telekommunikationslinie.

Die Errichtung neuer Telekommunikationslinien durch Telekom ist auf den beiden vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfassten Grundstücken (Flurstück Nrn. 867 und 866/1) zurzeit nicht geplant. Lediglich im Gehwegbereich entlang der Heimstättenstr. (öffentlicher Grund, Flurstück Nr. 789/2) werden zukünftig ggf. Rohre für die Breitbanderschließung ausgelegt.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Roman Albrecht

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

Technik Niederlassung Süd

Roman Albrecht

Produktion Technische Infrastruktur 23

Sachbearbeiter Planung und Projektierung

Bahnhofstr. 4, 82362 Weilheim

+49 881 680-8207 (Tel.)

+49 171 563 63 48 (Mobil)

E-Mail: roman.albrecht@telekom.de <mailto:roman.albrecht@telekom.de>

www.telekom.de/netz <https://www.telekom.de/netz>

Die gesetzlichen Pflichtangaben finden Sie unter: https://www.telekom.de/pflichtangaben-dttechnik <https://www.telekom.de/pflichtangaben-dttechnik>

Datum/Uhrzeit: 14.1.2025 10:47:42	**Referenznr.:** 9853668
Heimstättenstr. 44 82256 Fürstenfeldbruck	
PTI 25 München / München	
Maßstab: 1:500	**gültig bis:** 13.2.2025

Trassenauskunft Kabel

LANDRATSAMT
FÜRSTENFELDBRUCK

Landratsamt Fürstenfeldbruck • Postfach 1461 • 82244 Fürstenfeldbruck

Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck
Bauleitplanung
Hauptstraße 31
82256 Fürstenfeldbruck

Räumliche Planung und Entwicklung

Auskunft erteilt: Frau Gleiser
Zimmer: A 309
Telefon: 08141 519-785
Telefax: 08141 519-219785
E-Mail: bauleitplanung@lra-ffb.de

Aktenzeichen: 21-6102.0/0 – Teiländ. 195 Fürstenfeldbruck
(**Bitte bei Antwort angeben)**

Ihre Nachricht vom: 13.01.2025
Ihre Zeichen: BBP 43/5

17.02.2025

Vollzug des § 13a i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB;
Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordungsplan "AEZ Heimstättenstraße", Nr. 43/5 (LRA-Nr. 195) -
Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 43 "Ausjagbogen“,
Stadt Fürstenfeldbruck

Planfassung mit Begründung vom 21.11.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Landratsamt nimmt wie folgt Stellung:

Die Stadt Fürstenfeldbruck beabsichtigt mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der damit einhergehenden Teiländerung des Bebauungsplanes „AEZ Heimstättenstraße“ (LRA-Nr. 195) die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Einkaufszentrums anstelle des bestehenden Einkaufszentrums und der bestehenden Tankstelle an der Heimstättenstraße zu schaffen.

Allgemeines

Zur Vermeidung von Unklarheiten sollte die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes als Teiländerung betitelt werden, zumindest muss in die Satzung aufgenommen werden, dass mit diesem Plan innerhalb seines Geltungsbereiches der bestehende Bebauungsplan Nr. 43 ersetzt wird.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der vorliegenden Änderung umfasst mit ca. 4600 m² die bereits bebauten Flurstücksnummern 866/1 und 867 der Gemarkung Fürstenfeldbruck und liegt in einem Wohngebiet im westlichen Ortsbereich der Stadt Fürstenfeldbruck an der Heimstättenstraße Ecke Falkenstraße.

Ableitung aus dem Flächennutzungsplan, rechtskräftige Bebauungspläne

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Fürstenfeldbruck wird im Plangebiet für das Grundstück Flurnummer 867 ein „Sondergebiet“ und für die Flurnummer 866/1 „Wohnbauflächen“ dargestellt.

Der Flächennutzungsplan soll im Zuge der Berichtigung entsprechend der nunmehr beabsichtigten Darstellung angepasst werden.

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 43 "Ausjagbogen" für das Gebiet "AEZ Heimstättenstraße" (LRA-Nr. 195). Dieser setzt für das betreffende Plangebiet für das Grundstück Flurnummer 867 ein Sondergebiet (SO), eine höchstzulässige GRZ von 0,30 und eine GFZ von 0,70 fest. Für die Flurnummer 866/1 ist ein allgemeines Wohngebiet, zwingend dreigeschossige Bebauung (3 Vollgeschosse), ein Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 18 und 25°, eine Traufhöhe von maximal 10,50 m und eine höchstzulässige GRZ von 0,30 und eine GFZ von 0,80 festgesetzt.

Es soll künftig ein „sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel“ und innerhalb des Bauraums eine maximal zulässige GR von 3.750,00 m² (zzgl. für Nebenanlagen 650,00 m²) und 3 Vollgeschosse mit Flachdach und Begrünung festgesetzt werden.

Die vorliegende Planung sollte den rechtskräftigen Bebauungsplan innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vollständig ersetzen (siehe Allgemeines).

Ortsplanung

Aus ortsplanerischer Sicht ist die Sicherung der Nahversorgung für die Bewohner des westlichen Stadtgebiets von Fürstenfeldbruck zu begrüßen.

Erschließung

Das Plangebiet wird über die Heimstättenstraße und über die Falkenstraße erschlossen.

Festsetzungen durch Planzeichnung, Planzeichen und Text

Die dargestellten Bauräume in den Obergeschossen sollten vollständig bemaßt werden. Es wird aus Gründen der Rechtssicherheit empfohlen, diese eher innerhalb des Gesamt-Bauraumes durch

Hausanschrift	Sprechzeiten	Vermittlung	E-Mail
Münchner Str. 32 82256 Fürstenfeldbruck Mit ÖPNV erreichbar	Montag bis Freitag 8.00 bis 12.00 Uhr **oder** **nach Vereinbarung**	08141 519-0 **Telefax** 08141 519-450	poststelle@lra-ffb.de **Internet** www.lra-ffb.de

	IBAN	Swift BIC:
Sparkasse FFB:	DE89 7005 3070 0008 0017 11	BYLADEM1FFB
Volksbank FFB:	DE05 7016 3370 0000 0320 00	GENODEF1FFB
Postbank München:	DE03 7001 0080 0072 7868 04	PBNKDEFFXXX

Gläubiger-ID: DE22ZZZ00000006072

Abgrenzungen des Maßes der Nutzung gem. PlanZV (als sog. Knödellinie), als deutlich definierte Grenzführung, zu ersetzen. Eine mehrschichtige Anordnung von Bauräumen führt zu einer Unübersichtlichkeit , was die gefordete Eindeutigkeit bauordnungsrechtlicher Anforderungen und Nutzungsvorgaben in einem Bebauungsplan missverständlich und intrasparent für Beteiligte machen könnte.

Die Planzeichen für „Private Verkehrsfläche (Flucht und Pflegeweg)“, „Blumenwiese“, „Intensive Dachbegrünung“ und „Extensive Dachbegrünung“ sollten in der Darstellung auch der Planzeichnung entsprechen. Dies sollte in der Planzeichnung oder in den Planzeichen angepassst werden.

Das Planzeichen für „Richtung der Dachneigung“ ist in der Planzeichnung nicht erkennbar und sollte ergänzt werden.

Für die geneigten Dachflächen sollte ein Planzeichen aufgenommen werden.

Zu 2.1:

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung sollte zur Klarstellung bspw. durch eine Nutzungsschablone in die Planzeichnung aufgenommen werden.

Begründung

Zu 4.1:

Die Ausführungen zur baurechtlichen Situation des Plangebiets (gem. der Begründung nach „§ 34 BauGB“ zu beurteilen) sind nicht nachvollziehbar und sollten überprüft werden.

Die genannten Darstellungen („Allgemeines Wohngebiet“) im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sollten überprüft und entsprechend Nr. 4.3.3 der Begründung geändert werden.

Zu 4.3.3:

Es sollte die beabsichtigte Art der künftigen baulichen Nutzung zur Berichtigung des Flächennutzungsplans ergänzt werden.

Zu 8.2.2:

Zur Vollständigkeit sollte die sich ergebende (Gesamt-) GRZ ergänzt werden.

Sonstiges

<u>Verfahrensvermerke:</u>

Zur Beteilgung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sollte ergänzt werden, dass der Entwurf im Internet veröffentlicht und zusätzlich an einer leicht zu erreichenden Zugangsmöglichkeit zur Verfügung gestellt wurde. Bei der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sollte ergänzt werden, dass diese elektronisch beteiligt wurden.

Hausanschrift	**Sprechzeiten**	**Vermittlung**	**E-Mail**
Münchner Str. 32 82256 Fürstenfeldbruck Mit ÖPNV erreichbar	Montag bis Freitag 8.00 bis 12.00 Uhr **oder** **nach Vereinbarung**	08141 519-0 **Telefax** 08141 519-450	poststelle@lra-ffb.de **Internet** www.lra-ffb.de

	IBAN	**Swift BIC:**
Sparkasse FFB:	**DE89 7005 3070 0008 0017 11**	**BYLADEM1FFB**
Volksbank FFB:	**DE05 7016 3370 0000 0320 00**	**GENODEF1FFB**
Postbank München:	**DE03 7001 0080 0072 7868 04**	**PBNKDEFFXXX**

Gläubiger-ID: DE22ZZZ00000006072

Es sollte ergänzt werden, dass die in Kraft getretene Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß §10a Abs.2 BauGB in das Internet eingestellt bzw. auf der Internetseite der Stadt Fürstenfeldbruck einsehbar ist.

Weiterhin ist zu ergänzen, dass in der Bekanntmachung darauf hingewiesen wurde, unter welcher Internetadresse die Planung eingesehen werden kann.

Abfallrecht

Die im Landkreis Fürstenfeldbruck erfassten Altlasten- und Altlastenverdachtsflächen werden von o. g. Bauleitplanung nicht berührt. Für die betroffenen Grundstücke der Gemarkung Fürstenfeldbruck liegen keine Eintragungen im Altlastenkataster vor.

Für die Teiländerung des Bebauungsplans werden daher von Seiten des Sachgebietes 24-1 - Umwelt- und Klimaschutz, Bodenschutzrecht / Staatl. Abfallrecht keine Bedenken vorgebracht.

Mit den Ausführungen unter 5 Altlasten (Begründung) besteht demnach Einverständnis.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Erfassung der Altstandorte im Landkreis Fürstenfeldbruck noch nicht abgeschlossen ist.

Immissionsschutz

Im Rahmen des vorhabensbezogenen Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung durch die Obermeyer Infrastruktur GmbH & Co.KG, Bericht-Nr. 30291 – Version 1, vom 15.11.2024 erstellt.

In der Untersuchung wurden folgende Punkte untersucht:

- die Anforderungen der TA Lärm,
- der Stand der Lärmminderungstechnik,
- praktikable Schallschutzmaßnahmen,
- die Vorbelastung durch das umliegende Gewerbe.

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass keine wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans auf den Verkehrslärm in Anlehnung an die 16.BImSchV vorliegen. Die maximale Erhöhung der Beurteilungspegel beträgt 1,3 dB(A) am Tag und 1,2 dB(A) in der Nacht. Außerdem liegen keine Beurteilungspegel von mehr als 70 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) in der Nacht vor. Es besteht daher kein Anspruch auf Lärmvorsorge an den Bestandsgebäuden.

Zudem ergibt die Untersuchung, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 [1] für Gewerbegebiete von 65 dB(A) sowie die Immissionsgrenzwerte nach der 16.BImSchV von 69 dB(A) an den schutzbedürftigen Räumen innerhalb des Bebauungsplans aufgrund des Verkehrslärms eingehalten werden. Der maximale Beurteilungspegel am Tag beträgt 58 dB(A). Da keine Nutzung im Nachtzeitraum stattfindet, ist hier keine Beurteilung notwendig.

Hausanschrift	Sprechzeiten	Vermittlung	E-Mail
Münchner Str. 32 82256 Fürstenfeldbruck Mit ÖPNV erreichbar	Montag bis Freitag 8.00 bis 12.00 Uhr **oder** **nach Vereinbarung**	08141 519-0 **Telefax** 08141 519-450	poststelle@lra-ffb.de **Internet** www.lra-ffb.de

	IBAN	Swift BIC:
Sparkasse FFB:	DE89 7005 3070 0008 0017 11	BYLADEM1FFB
Volksbank FFB:	DE05 7016 3370 0000 0320 00	GENODEF1FFB
Postbank München:	DE03 7001 0080 0072 7868 04	PBNKDEFFXXX

Gläubiger-ID: DE22ZZZ00000006072

Die Orientierungswerte der DIN 18005 [1] für Gewerbegebiete von 65 dB(A) an den schutzbedürftigen Räumen innerhalb des Bebauungsplans werden ebenfalls aufgrund des Gewerbelärms der umliegenden Gewerbebetriebe eingehalten. Sie entsprechen den Immissionsrichtwerten der TA Lärm am Tag. Der maximale Beurteilungspegel beträgt 49 dB(A). Da keine Nutzung im Nachtzeitraum stattfindet, ist hier keine Beurteilung notwendig.

Aufgrund der Ergebnisse der Untersuchung wurden von dem Gutachter Vorschläge für textliche Festsetzungen zum Immissionsschutz gemacht.

Diese wurden in den Bebauungsplanentwurf übernommen.

Daher werden von Seiten des Sachgebietes Immissionsschutz keine weiteren Anregungen vorgebracht.

Naturschutz und Landschaftspflege

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen gegen den Bebauungsplan keine Bedenken, wenn folgende Punkte ergänzt werden.

Zu den Textlichen Festsetzungen des Grünordnungsplans

Sträucher [Dachflächen]

Die nicht heimische Amelanchier lamarkii sollte durch die heimische Amelanchier ovalis ersetzt werden, da sie einen höheren ökologischen Mehrwert für Insekten- und Vögel bietet.

Ferner könnten - gemäß BuGG-Fachinformation „Geeignete Gehölze für Dachbegrünung“ - die Gehölzliste noch um folgende Arten ergänzt werden

- Colutea arborescens
- Ribes sanguineum
- Rosa canina
- Rosa gallica
- Viburnum lantana
- Salix rosmarinifolia
- Genista pilosa

Artenschutz

Hinweise zum allgemeinen Artenschutz (Zeitraum für Gehölzrodungen, Beachtung von Gebäudebrütern und Fledermäusen bei Abriss, Umbauten und Anbauten) sollten in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen werden.

Hausanschrift
Münchner Str. 32
82256 Fürstenfeldbruck
Mit ÖPNV erreichbar

Sprechzeiten
Montag bis Freitag
8.00 bis 12.00 Uhr
oder
nach Vereinbarung

Vermittlung
08141 519-0

Telefax
08141 519-450

E-Mail
poststelle@lra-ffb.de

Internet
www.lra-ffb.de

	IBAN	Swift BIC:
Sparkasse FFB:	DE89 7005 3070 0008 0017 11	BYLADEM1FFB
Volksbank FFB:	DE05 7016 3370 0000 0320 00	GENODEF1FFB
Postbank München:	DE03 7001 0080 0072 7868 04	PBNKDEFFXXX

Gläubiger-ID: DE22ZZZ00000006072

Wasserrecht

Der Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes oder festgesetzten bzw. vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes, sodass keine wasserrechtlichen Einwendungen erhoben werden.

Wir empfehlen jedoch in der Begründung zum Bebauungsplan folgenden Passus mit aufzunehmen:

Eine erlaubnisfreie Versickerung des anfallenden gesammelten Niederschlagswassers ist nur möglich, sofern die Anforderungen der NWFreiV i. V. m. der TRENGW eingehalten werden.

Zudem soll in der Begründung auch zur Hochwasservorsorge folgendes ergänzt werden:

Das betroffene Grundstück liegt innerhalb eines starken Abflusses bei Starkregenereignissen. Es liegen somit Erkenntnisse vor, dass bei einem Starkregenereignis mit der Sammlung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück in Geländesenken und Aufstaubereichen zu rechnen ist.

Die bayernweite Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ vom Bayerischen Staatsministerium für Umwelt- und Verbraucherschutz kann unter folgendem Link aufgerufen werden;
https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index.html?lang=de&add_layers=WMS:https://www.lfu.bayern.de/gdi/wms/wasser/oberflaechenabfluss?&layers=lfu_domain-naturgefahren,service_naturgef_24,24&scale=18056&bm=combined_with_webkarte_grau

Kreisstraßenverwaltung

Es bestehen keine Einwände gegen die Teiländerung des Bebauungsplanes „AEZ Heimstättenstraße“ in der Stadt Fürstenfeldbruck, da keine Kreisstraßenbelange betroffen sind.

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 keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen

gez.
G l e i s e r

Hausanschrift	Sprechzeiten	Vermittlung	E-Mail
Münchner Str. 32 82256 Fürstenfeldbruck Mit ÖPNV erreichbar	Montag bis Freitag 8.00 bis 12.00 Uhr **oder** **nach Vereinbarung**	08141 519-0 **Telefax** 08141 519-450	poststelle@lra-ffb.de **Internet** www.lra-ffb.de

	IBAN	Swift BIC:
Sparkasse FFB:	DE89 7005 3070 0008 0017 11	BYLADEM1FFB
Volksbank FFB:	DE05 7016 3370 0000 0320 00	GENODEF1FFB
Postbank München:	DE03 7001 0080 0072 7868 04	PBNKDEFFXXX

Gläubiger-ID: DE22ZZZ00000006072

LANDRATSAMT FÜRSTENFELDBRUCK

Landratsamt Fürstenfeldbruck • Postfach 1461 • 82244 Fürstenfeldbruck

An die
Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck
Hauptstraße 31
82256 Fürstenfeldbruck

per e-mail an
bauleitplanung@fuerstenfeldbruck.de

Öffentliche Sicherheit und Ordnung

Auskunft erteilt: Herr Stefan
Zimmer: A 185
Telefon: 08141 519-478
Telefax: 08141 43283
E-Mail: hubert.stefan@lra-ffb.de

Aktenzeichen:
41-BSD-10 2025-0011 St
(**Bitte bei Antwort angeben)**

Ihre Nachricht vom: 13.01.2025
Ihre Zeichen:

13.02.2025

Würdigung der Belange des Abwehrenden Brandschutzes in der Bauleitplanung

Vorhaben: Vorhabenbezogener Bebauungsplan 43/5 „AEZ Heimstättenstraße“
Stadt 82256 Fürstenfeldbruck

Sehr geehrte Damen und Herren,

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) Entsprechende Punkte (z.B. Löschwasserversorgung) sind in der Planung anzupassen.

Wir empfehlen dem Bauherrn / den Bauherren bereits frühzeitig die Planung des Bauvorhabens mit der Brandschutzdienststelle abzustimmen.

Mit freundlichen Grüßen

Stefan
Brandschutzdienststelle

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)
[2]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).
[3]Die Hilfsfrist setzt sich zusammen aus der Gesprächs- und Dispositionszeit der alarmauslösenden Stelle sowie der Ausrücke- und Anfahrtszeit der Feuerwehr.
[4]Die Gemeinden legen bei der Feuerwehrbedarfsplanung grundsätzlich eine Ausrücke- und Anfahrtszeit der gemeindlichen Feuerwehr von höchstens achteinhalb Minuten ab dem Abschluss ihrer Alarmierung zugrunde.

Notwendigkeit eines Hubrettungsfahrzeugs (z.B. Drehleiter):
Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungswege der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung zum Anleitern bestimmter Fenster 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.

Besondere Gefahren:
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.

Hausanschrift	**Sprechzeiten**	**Vermittlung**	**E-Mail**
Münchner Str. 32 82256 Fürstenfeldbruck Mit ÖPNV erreichbar	Montag bis Freitag 8.00 bis 12.00 Uhr **oder** **nach Vereinbarung**	08141 519-0 **Telefax** 08141 519-450	poststelle@lra-ffb.de **Internet** www.lra-ffb.de

	IBAN	**Swift BIC:**
Sparkasse FFB:	**DE89 7005 3070 0008 0017 11**	**BYLADEM1FFB**
Volksbank FFB:	**DE05 7016 3370 0000 0320 00**	**GENODEF1FFB**
Postbank München:	**DE03 7001 0080 0072 7868 04**	**PBNKDEFFXXX**

Gläubiger-ID: DE22ZZZ00000006072

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.
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)

Hausanschrift
Münchner Str. 32
82256 Fürstenfeldbruck
Mit ÖPNV erreichbar

Sprechzeiten
Montag bis Freitag
8.00 bis 12.00 Uhr
oder
nach Vereinbarung

Vermittlung
08141 519-0

Telefax
08141 519-450

E-Mail
poststelle@lra-ffb.de

Internet
www.lra-ffb.de

	IBAN	Swift BIC:
Sparkasse FFB:	DE89 7005 3070 0008 0017 11	BYLADEM1FFB
Volksbank FFB:	DE05 7016 3370 0000 0320 00	GENODEF1FFB
Postbank München:	DE03 7001 0080 0072 7868 04	PBNKDEFFXXX

Gläubiger-ID: DE22ZZZ00000006072

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.
→ 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.

Hausanschrift	**Sprechzeiten**	**Vermittlung**	**E-Mail**
Münchner Str. 32	Montag bis Freitag	08141 519-0	poststelle@lra-ffb.de
82256 Fürstenfeldbruck	8.00 bis 12.00 Uhr		
Mit ÖPNV erreichbar	**oder**	**Telefax**	**Internet**
	nach Vereinbarung	08141 519-450	www.lra-ffb.de

	IBAN	**Swift BIC:**
Sparkasse FFB:	**DE89 7005 3070 0008 0017 11**	**BYLADEM1FFB**
Volksbank FFB:	**DE05 7016 3370 0000 0320 00**	**GENODEF1FFB**
Postbank München:	**DE03 7001 0080 0072 7868 04**	**PBNKDEFFXXX**

Gläubiger-ID: DE22ZZZ00000006072

STADT FÜRSTENFELDBRUCK
14. Feb. 2025
eingegangen am:

stadtwerke fürstenfeldbruck

BAUAMT
14. Feb. 2025
b.R. z.U.
WV:

Stadtwerke Fürstenfeldbruck GmbH | Cerveteristraße 2 | 82256 Fürstenfeldbruck

Stadt Fürstenfeldbruck
Frau Negele
Postfach 1645
82245 Fürstenfeldbruck

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

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

Lukasz Spychalski
spychalski@stadtwerke-ffb.de
Telefon 08141/401-301
Fax 08141/401-309

Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 43/5
„AEZ Heimstättenstraße"
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

9. August 2023

Sehr geehrte Frau Negele,

bezüglich Ihres Schreibens vom 13.01.25 und des

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

vom 21.11.24

haben die Stadtwerke Fürstenfeldbruck GmbH

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

Aufgrund des vermutlich hohen Leistungsbedarfes des Gebäudes, wird eine weitere Trafostation zur Stromversorgung nötig sein. Wir bitten daher um Vorhaltung einer entsprechenden Fläche von ca. 20 – 25 m². Vor den geplanten Abrissarbeiten müssen die bestehenden Leitungen stillgelegt werden.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Spychalski

i.A. Lukasz Spychalski
Abteilung Stromnetze

Der Umweltbeirat

Stadt Fürstenfeldbruck
Bauamt SG 42
Frau Negele

17. February 2025

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 43/5 "AEZ Heimstättenstraße“ - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Frau Negele,

nachfolgend finden Sie die Stellungnahme des Umweltbeirats zu o.g. Vorhaben:

Grundsätzlich:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan zum Neubau des AEZ an der Heimstättenstraße ist nach unserer Auffassung aus städtebaulicher Sicht in der vorgesehenen Größe in Bezug auf die Flächenbeanspruchung überdimensioniert. Die umgebende Bebauung wird durch diesen massiven Gebäudekomplex, der überall Maximalwerte ausnutzt, diese im Obergeschoss teilweise noch überschreitet, visuell, physisch und in der Falkenstraße durch die Ladezone massiv beeinträchtigt.

Der Verzicht auf die TG an diesem Standort ist völlig unverständlich in Bezug auf die Flächenausdehnung des Gebäudes.

Die hydrogeologischen Verhältnisse würden dies problemlos zulassen. Das Raumprogramm wäre durch das zusätzliche Stockwerk gut realisierbar und in einer verträglichen Bauweise umsetzbar gewesen.

Mit dem ursprünglich vorgesehenen Tiefgeschoss für die Parkierung der PKWs wäre die beschriebene Problematik verhinderbar gewesen.

Stellungnahme zu einzelnen Kapiteln:

Kap. 5 Altlasten: Der Begriff wird nicht korrekt verwendet, gemeint sind wohl Schadstoffbelastungen im Boden (eine Altlast wird es erst, wenn Untersuchungen zeigen, dass von den Belastungen eine Gefahr ausgeht). Das beschriebene Vorgehen ist fachlich nicht nachvollziehbar und kann dem Bauherrn große Probleme bereiten. Die Tankstelle muss vor dem Rückbau erkundet werden und die Entsorgungswege müssen vorab geklärt werden. Es müssen Bohrungen um die Tanks, um den Abscheider und im Zapfsäulenbereich vorgesehen werden, mit der Entnahme und Untersuchung von Boden- und Bodenluftproben. Hierfür muss ein geeignetes Büro eingeschaltet werden, dass für die Probenahme zugelassen ist und über einen nach Bundesbodenschutzgesetz zugelassenen Sachverständigen verfügt. Wird erst während der Baumaßnahme (im Zuge des Aushubs) ein Schaden festgestellt, kann dies zu langen, teuren

Baustellenstillstand führen. Zudem besteht die Gefahr, dass der Schaden nicht ausreichend entfernt wird und durch den Baukörper Fakten geschaffen werden, die eine ordentliche Sanierung später behindern, insbesondere wenn bereits ein Grundwasserschaden eingetreten ist.

Der Umweltbeirat empfiehlt daher dringend eine vorgezogene Erkundung vorzunehmen. Dies hilft auch dem Bauherrn, sein Risiko zu reduzieren. Die Untersuchungskosten (grob geschätzt zwischen 6.000 und 10.000 Euro) sind im Vergleich zu möglichen Risiken und damit einhergehend dem Kostenrisiko gering.

Kap. 7 - Klimaschutz: Der Hinweis, dass man CO2 einspart, wenn man von Heizöl auf Erdgas umsteigt mag zwar bei oberflächlicher Betrachtung richtig sein, ist aber aus Umweltsicht und bei einer längerfristigen Betrachtung in der heutigen Zeit nicht nachvollziehbar.

Wir haben in weiten Bereichen Fürstenfeldbrucks hydrogeologische Bedingungen, die hervorragend für Grundwasserwärmepumpen sind. Und selbst wenn Grundwasserwärmepumpen nicht möglich sein sollten, könnten andere Wärmepumpentechnologien genutzt werden, insbesondere in der Kombination mit Photovoltaik.

Ergänzende Hinweise:

Es findet sich kein Hinweis über den Abriss des alten Gebäudes. Wir hoffen, dass das Thema Abbruch separat behandelt wird.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass aufgrund des Baujahres des Bestandsgebäudes eine Vorerkundung auf Gebäudeschadstoffe unbedingt erforderlich ist (Asbest, PCB, PAK, ...). Es muss ein Abbruchkonzept basierend auf den Erkundungsergebnissen herausgearbeitet werden, wo dargestellt wird, was wie zu separieren ist, wie die Entsorgungswege aussehen und wie der Arbeitsschutz und der Schutz der Bevölkerung sichergestellt wird.

Um Zeit und Kosten zu sparen wäre es aus unserer Sicht sinnvoll die Untersuchungen auf Gebäudeschadstoffe, auf das Potential für Grundwasserwärmepumpen, die obligatorischen Baugrunduntersuchungen und die Untersuchung der Tankstelle auf potentielle Belastungen miteinander zu kombinieren.

Mit freundlichen Grüßen

G. Tscharke

Vorsitzender des Umweltbeirats

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch)

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

1. Gemeinde

Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck
Sachgebiet 42 - Bauverwaltung
Hauptstraße 31
82256 Fürstenfeldbruck
Negele, Anita <Anita.Negele@fuerstenfeldbruck.de>

	Flächennutzungsplan		**mit Landschaftsplan**

X	**Bebauungsplan Nr. 43/5 "AEZ Heimstättenstraße“**
	für das Gebiet
	mit Grünordnungsplan
	dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs ☐ ja ☐ nein
	Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan
	Sonstige Satzung
	Frist für die Stellungnahme (§ 4 BauGB)
	Frist: 1 Monat (§ 2 Abs 4 BauGB-MaßnahmenG)

2. Träger öffentlicher Belange

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

Az: 3-4622-FFB 07-1807/2025 **Ihr Az: , Schr. v.**

2.1	☐	Keine Äußerung
2.2	☐	Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen
2.3	☐	Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

2.4		Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)
		Rechtsgrundlagen
		Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)
2.5	X	Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Niederschlagswasserbeseitigung (NSW-Beseitigung):

Laut Satzung Nr. 5 sind „auf den privaten Grundstücksflächen ausreichend dimensionierte Rückhalte- bzw. Pufferanlagen (z. B. Rigolen, Zisternen) zur Sammlung und ggfs. zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zu errichten (dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung). Die Entwässerungsplanung ist mit dem Bauantrag aufzuzeigen."

Gleichzeitig ist eine Mischung aus extensiver und intensiver Dachbegrünung vorgesehen. Mit der Anlage einer Dachbegrünung sinkt die Menge an Niederschlagswasser, welches beseitigt werden muss.

Allerdings geht aus den Unterlagen nicht hervor wie die Niederschlagswasserbeseitigung durchgeführt werden soll. Bei einer Grundstücksgrenze von ca. 4600 m² dürfen laut Nr. 2.1 der Satzung 3750 m² überbaut werden. Somit verbleiben wenige Flächen, die für eine Niederschlagswasserbeseitigung zur Verfügung stehen.

In der Planzeichnung wurde nicht aufgezeigt, wo die NSW Beseitigungsanlagen angeordnet werden sollen. Dies ist zwingend nachzuholen, damit die technische Erschließung als gesichert angesehen werden kann.

WASSERWIRTSCHAFTSAMT MÜNCHEN
München, den 31.01.2025
.
gez
Florian Klein
BOR

Bolek, Raphaela

Von: Gerhardt, Dennis
Gesendet: Montag, 3. Februar 2025 12:29
An: Negele, Anita
Cc: Huber, Georg; Doll, Walter; Reize, Markus; Schnödt, Andreas
Betreff: AW: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 43/5 "AEZ Heimstättenstraße“ - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Hallo Frau Negele,

hierbei gilt es zu beachten, dass die städtische Straßenfläche FlSt. 867/3 der Gemarkung FFB an der Ecke Falkenstraße/Heimstättenstraße in Teilbereichen nicht privat vom Grundstückseigentümer FlSt. 867 beplant und genutzt wird.

Freundliche Grüße

Dennis Gerhardt
Sachgebiet 24 - Immobilienmanagement
Tel.: 08141 281-2450

-----Ursprüngliche Nachricht-----
Von: Negele, Anita <Anita.Negele@fuerstenfeldbruck.de>
Gesendet: Montag, 13. Januar 2025 13:06
An: 226.Postfach@BNetzA.de; Amt1 - Allgemeine Verwaltung <Amt1@fuerstenfeldbruck.de>; Amt2 - Finanzverwaltung <Amt2@fuerstenfeldbruck.de>; Amt3 Leitung <Amt3Leitung@fuerstenfeldbruck.de>; BAIUDBwToeB@bundeswehr.org; bauleitplanung@muenchen.ihk.de; Bauordnung, Denkmalpflege <Bauordnung@fuerstenfeldbruck.de>; beteiligung@blfd.bayern.de; Beyer, Daniela <Daniela.Beyer@fuerstenfeldbruck.de>; brandschutzdienststelle@lra-ffb.de; buergermeister@schoengeising.de; buero@schulamt-ffb.de; dezernat2b@reg-ob.bayern.de; fuerstenfeldbruck@bayerischerbauernverband.de; fuerstenfeldbruck@bund-naturschutz.de; fuerstenfeldbruck@lbv.de; gemeinde@emmering.de; impressum.brief@deutschepost.de; info@alling.de; info@awb-ffb.de; info@hwk-muenchen.de; info@khs-ffb.de; info@kjr.de; info@maisach.de; info@mvv-muenchen.de; info@olching.de; info@stadtwerke-ffb.de; info@vgmammendorf.de; info@wzv-landsberied.de; koordinationsanfragen.de@vodafone.com; ktb.muenchen@deutschebahn.com; liegenschaften@telefonica.com; luftamt@reg-ob.bayern.de; Ott (Email FFW) <m.ott@feuerwehr-ffb.de>; pfarramt.erloeserkirche-ffb@elkb.de; pfarramt.gnadenkirche.ffb@elkb.de; planauskunft@fbg.de; poststelle.a@immobilien.bayern.de; poststelle.ffb@pol.hfoed.bayern.de; poststelle@aelf-ff.bayern.de; poststelle@ale-ob.bayern.de; poststelle@lra-ffb.de; poststelle@stbafs.bayern.de; poststelle@wwa-m.bayern.de; poststelle-ffb@adbv-dah.bayern.de; pti23sued@telekom.de; pvm@pv-muenchen.de; raumordnung.region10.14@reg-ob.bayern.de; rpv-m@pv-muenchen.de; service@esb.de; SG 41 - Stadtplanung, Grünwesen <SG41@fuerstenfeldbruck.de>; SG 43 - Stadtentwicklung <SG43@fuerstenfeldbruck.de>; SG 44 - Städtischer Tiefbau, Kläranlage <SG44@fuerstenfeldbruck.de>; SG 45 - Hochbau <sg45@fuerstenfeldbruck.de>; st-bernhard.fuerstenfeldbruck@ebmuc.de; st-magdalena.Fuerstenfeldbruck@ebmuc.de; susanne.poller@lbd.bayern.de; toeb.by@bundesimmobilien.de; umweltbeirat@beirat-ffb.de; Wasserrecht <wasserrecht@fuerstenfeldbruck.de>
Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 43/5 "AEZ Heimstättenstraße“ - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei erhalten Sie die Beteiligung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 43/5 „AEZ Heimstättenstraße“.

Wir werden die Beteiligung künftig nur noch per E-Mail versenden. Sollten Sie Änderungswünsche haben, können Sie sich gerne bei uns melden.

Sie finden die Unterlagen auf unserer Homepage unter
https://www.fuerstenfeldbruck.de/ffb/web.nsf/id/pa_bebauungsplaene.html
<https://www.fuerstenfeldbruck.de/ffb/web.nsf/id/pa_bebauungsplaene.html> .

Änderungswünsche, Rückmeldungen oder Ihre Stellungnahme können Sie weiterhin per Post oder an das Funktionspostfach bauleitplanung@fuerstenfeldbruck.de <mailto:bauleitplanung@fuerstenfeldbruck.de> senden.

Für Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

Anita Negele

Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck

Sachgebiet 42 - Bauverwaltung

Hauptstraße 31

82256 Fürstenfeldbruck

Tel.: 08141 281-4213

Fax: 08141 282-4213

anita.negele@fuerstenfeldbruck.de <mailto:anita.negele@fuerstenfeldbruck.de>

bauverwaltung@fuerstenfeldbruck.de <mailto:bauverwaltung@fuerstenfeldbruck.de>

www.fuerstenfeldbruck.de <http://www.fuerstenfeldbruck.de/>

Bolek, Raphaela

Von: Schauperl, Andrea (aelf-ff) <Andrea.Schauperl@aelf-ff.bayern.de>
Gesendet: Dienstag, 12. August 2025 16:30
An: Bauleitplanung Fürstenfeldbruck
Betreff: Grünordnungsplan Nr. 43/5 "AEZ Heimstättenstraße"

Sehr geehrte Damen und Herren,

von Seiten des AELF Fürstenfeldbruck bestehen keine Einwände gegen o.g. Planung.

Mit freundlichen Grüßen
Andrea Schauperl

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürstenfeldbruck
Kaiser-Ludwig-Straße 8a
82256 Fürstenfeldbruck
Tel.: 08141/3223-1331

Bolek, Raphaela

Von: Czock, Ingo <IngoCzock@bundeswehr.org> im Auftrag von GP Bw BAIUDBw Infra I 3 TOeB <BAIUDBwInfraI3TOeB@bundeswehr.org>
Gesendet: Dienstag, 22. Juli 2025 13:39
An: Bauleitplanung Fürstenfeldbruck
Betreff: Unser Zeichen: VI-0084-25-BBP // Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 43/5 "AEZ Heimstättenstraße“

OFFEN \ PersDat Schutzbereich 1

Ihr Zeichen: -ohne-

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erhalte ich die bereits abgegebene Stellungnahme vom **21.01.2025** zu o.g. Beteiligung aufrecht.

Allgemeiner Hinweis:
Im Zuge der Digitalisierung bitte ich Sie, Ihre Unterlagen in digitaler Form (E-Mail/Interlink) bereitzustellen und an den Organisationsbriefkasten BAIUDBwToeB@bundeswehr.org zu senden.
Diese Vorgehensweise führt zu einer effizienten Arbeitsweise und schont die Umwelt. Sollte dies nicht möglich sein, bitte ich um Übersendung als Datenträger (CD, DVD, USB-Stick).
Postalisch übermittelte Antragsunterlagen werden nur auf ausdrücklichen Wunsch zurückgesandt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Ingo Czock
Regierungsamtsinspektor

BUNDESWEHR
BAIUDBw Abt Infra
Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen (IUD)

Telefon: +49 228 5504 5291
Bw-Netz: 90 3402 5291
E-Mail: BAIUDBwToeB@bundeswehr.org
Adresse: Fontainengraben 200 | 53123 Bonn | DE
Internet: https://www.bundeswehr.de

Bolek, Raphaela

Von: funkbetreiberauskunft@BNetzA.DE
Gesendet: Montag, 4. August 2025 12:34
An: Bauleitplanung Fürstenfeldbruck
Betreff: AW: Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 43/5 "AEZ Heimstättenstraße“ - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

ihre Anfrage bezieht sich zwar auf BauGB bzw. auf BImSchG; in der Sache ist Ihr Anliegen jedoch in 2 Teilgebiete zu unterscheiden:

Zum einen erhalten Sie ggf. von der für den Ausbau der Elektrizitäts-Übertragungsnetze zuständigen Stelle bei uns im Hause (verfahren.dritter.nabeg@bnetza.de) eine Stellungnahme.

Zum anderen gibt die Bundesnetzagentur im Bereich Funkbetroffenheit keine Stellungnahme nach BauGB oder nach BImSchG ab, da ihr Aufgabenbereich durch die Planung nicht berührt werden kann. Der Aufgabenbereich der Bundesnetzagentur im Bereich der Frequenzverwaltung ergibt sich aus den Vorschriften des Teils 6 des Telekommunikationsgesetzes („Frequenzordnung“). Die danach gemäß § 88 TKG bestehende Aufgabe der Bundesnetzagentur zur Sicherstellung einer effizienten und störungsfreien Frequenznutzung bezieht sich auf die physikalischen Auswirkungen von verschiedenen Frequenznutzungen untereinander, jedoch nicht auf Beeinträchtigungen von Frequenznutzungen durch Bauwerke. Letztere sind keine Funkstörungen im Sinne des Telekommunikationsgesetzes. Sofern also die Bundesnetzagentur Informationen über Frequenzzuteilungsnehmer im zu beplanenden Bereich übermittelt, geschieht dies nicht in Ausfüllung ihres eigenen Aufgabenbereichs, sondern im Rahmen von Amtshilfe nach § 5 Abs. 1 Nr. 3 VwVfG. Nach § 5 Abs. 3 Nr. 2 VwVfG braucht die ersuchte Behörde Hilfe nicht zu leisten, wenn sie die Hilfe nur unter unverhältnismäßig großem Aufwand leisten könnte.

In diesem Zusammenhang muss berücksichtigt werden, dass die Bundesnetzagentur täglich zahlreiche Anfragen erhält. Um die Verhältnismäßigkeit im Hinblick auf die zahlreichen Anfragen zu wahren, hat die Bundesnetzagentur das Formular „Funkbetreiberauskunft“ entworfen. Das Ausfüllen des Formulars ist demnach zwingend erforderlich. Bitte haben Sie Verständnis, dass unsererseits keine weitere Bewertung ohne das vorzulegende Formular erfolgt.

Sollte die Baumaßnahme eine Bauhöhe von unter 20 Meter aufweisen, dann ist eine Betroffenheit des Richtfunks durch die Planung unwahrscheinlich. In diesem Fall ist keine Untersuchung erforderlich.

Hinweise zur Beteiligung der Bundesnetzagentur
==========
(1) Das Formular „Funkbetreiberauskunft“ sowie weitere Informationen entnehmen Sie unserer Internetseite:
www.bundesnetzagentur.de/funkbetreiberauskunft

(2) Beachten Sie bitte das Merkblatt zur Beteiligung der Bundesnetzagentur an Verfahren Dritter unter:
www.netzausbau.de/Wissen/InformierenBeteiligen/VerfahrenDritter/de

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Team Funkbetreiberauskunft

_____
Referat 226
Richtfunk, Campusnetze, Flug- und Seefunk
Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen

Fehrbelliner Platz 3, 10707 Berlin
Telefon: 030 22480-439
E-Mail: funkbetreiberauskunft@bnetza.de
www.bundesnetzagentur.de/funkbetreiberauskunft

Datenschutzhinweis: www.bundesnetzagentur.de/Datenschutz

Von: Bauleitplanung Fürstenfeldbruck <Bauleitplanung@fuerstenfeldbruck.de>
Gesendet: Dienstag, 22. Juli 2025 11:13
An: info@awb-ffb.de; poststelle-ffb@adbv-dah.bayern.de; poststelle@aelf-ff.bayern.de; poststelle@ale-ob.bayern.de; fuerstenfeldbruck@bayerischerbauernverband.de; beteiligung@blfd.bayern.de; behindertenbeirat@beirat-ffb.de; fuerstenfeldbruck@bund-naturschutz.de; BAIUDBwToeB@bundeswehr.org; toeb.by@bundesimmobilien.de; 814_verfahren_dritter_nabeg <verfahren.dritter.nabeg@BNetzA.DE>; funkbetreiberauskunft <funkbetreiberauskunft@BNetzA.DE>; ktb.muenchen@deutschebahn.com; impressum.brief@deutschepost.de; pti23sued@telekom.de; service@esb.de; pfarramt.erloeserkirche-ffb@elkb.de; pfarramt.gnadenkirche.ffb@elkb.de; planauskunft@fbg.de; bauamt@alling.de; gemeinde@emmering.de; info@maisach.de; info@grafrath.bayern.de; info@hwk-muenchen.de; poststelle.ffb@pol.hfoed.bayern.de; poststelle.a@immobilien.bayern.de; bauleitplanung@muenchen.ihk.de; st-bernhard.fuerstenfeldbruck@ebmuc.de; st-magdalena.fuerstenfeldbruck@ebmuc.de; info@khs-ffb.de; susanne.poller@lbd.bayern.de; info@kjr.de; fuerstenfeldbruck@lbv.de; poststelle@lra-ffb.de; brandschutzdienststelle@lra-ffb.de; info@mvv-muenchen.de; pvm@pv-muenchen.de; dezernat2b@reg-ob.bayern.de; raumordnung.region10.14@reg-ob.bayern.de; luftamt@reg-ob.bayern.de; rpv-m@pv-muenchen.de; buero@schulamt-ffb.de; poststelle@stbafs.bayern.de; Amt1 Leitung <Amt1Leitung@fuerstenfeldbruck.de>; Amt2 Leitung <Amt2Leitung@fuerstenfeldbruck.de>; Amt3 Leitung <Amt3Leitung@fuerstenfeldbruck.de>; Amt4 - Leitung <Amt4Leitung@fuerstenfeldbruck.de>; Bauleitplanung Fürstenfeldbruck <Bauleitplanung@fuerstenfeldbruck.de>; Bauordnung, Denkmalpflege <Bauordnung@fuerstenfeldbruck.de>; Beyer, Daniela <Daniela.Beyer@fuerstenfeldbruck.de>; Stadtentwicklung Fürstenfeldbruck <Stadtentwicklung@fuerstenfeldbruck.de>; Tiefbau <Tiefbau@fuerstenfeldbruck.de>; Hochbau <Hochbau@fuerstenfeldbruck.de>; Amt5 Leitung <Amt5Leitung@fuerstenfeldbruck.de>; info@olching.de; Ott (Email FFW) <m.ott@feuerwehr-ffb.de>; info@stadtwerke-ffb.de; seniorenbeirat@beirat-ffb.de; liegenschaften@telefonica.com; umweltbeirat@beirat-ffb.de; info@vgmammendorf.de; koordinationsanfragen.de@vodafone.com; poststelle@wwa-m.bayern.de; wirtschaftsbeirat@beirat-ffb.de; info@wzv-landsberied.de
Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 43/5 "AEZ Heimstättenstraße“ - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei erhalten Sie die Beteiligung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 43/5 „AEZ Heimstättenstraße“.

Wir werden die Beteiligung künftig nur noch per E-Mail versenden. Sollten Sie Änderungswünsche haben, können Sie sich gerne bei uns melden.
Sie finden die Unterlagen auf unserer Homepage unter
https://www.fuerstenfeldbruck.de/ffb/web.nsf/id/pa_bebauungsplaene.html.

Änderungswünsche, Rückmeldungen oder Ihre Stellungnahme können Sie weiterhin per Post oder an das Funktionspostfach bauleitplanung@fuerstenfeldbruck.de senden.

Für Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

Anita Negele

Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck

Sachgebiet 42 - Bauverwaltung
Hauptstraße 31
82256 Fürstenfeldbruck

Tel.: 08141 281-4213
Fax: 08141 282-4213
anita.negele@fuerstenfeldbruck.de
bauverwaltung@fuerstenfeldbruck.de
www.fuerstenfeldbruck.de

ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
Bahnhofstr. 35, 87435 Kempten

Ingenieurbüro für kommunale Planungen
Leukstr. 3
84028 Landshut

REFERENZEN
ANSPRECHPARTNER Christian Weis
TELEFONNUMMER +49 821-456-23376 (Tel.)
DATUM 21.08.2025
BETRIFFT Stadt Fürstenfeldbruck / Lkr Fürstenfeldbruck
B-Plan Nr. 43-5 AEZ Heimstättenstraße
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Vorgang 2025431

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 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:

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom.
Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind.

Sowohl auf der Fl-Nr. 866/1 wie auch auf der 867 verlaufen kleinere Kupferkabel zu den Bestandsgebäuden.

Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten.

Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:

E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de
Fax: +49 391 580213737

ERLEBEN, WAS VERBINDET.

Datum 21.08.2025
Empfänger
Blatt 2

Telefon: +49 251 788777701

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten.
Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:

Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung Süd, PTI 23
Gablinger Straße 2
D-86368 Gersthofen

Für die Beteiligung danken wir Ihnen.

Mit freundlichen Grüßen

Christian Weis

Bolek, Raphaela

Von: Planauskunft <Planauskunft@fbg.de>
Gesendet: Montag, 28. Juli 2025 15:21
An: Bauleitplanung Fürstenfeldbruck
Betreff: 6/00/N57473/25 - Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 43/5 "AEZ Heimstättenstraße“ - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Ihr Schreiben vom 22.07.2025 Az.:

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken für die Beteiligung an im Betreff genanntem Vorhaben und teilen Ihnen mit, dass nach Prüfung der zugesandten Planunterlagen keine der von unserer Gesellschaft betreuten Anlagen betroffen sind.

Mit freundlichen Grüßen

Das Schreiben ist maschinell erzeugt und trägt daher keine Unterschrift

FERNLEITUNGS-BETRIEBSGESELLSCHAFT MBH

Hohlstr. 12
55743 Idar-Oberstein
Tel.: 06781-206117
E-Mail: planauskunft@fbg.de

Vorsitzende des Aufsichtsrates: Regierungsdirektorin Anna Wanjek
Geschäftsführer: Dipl.-Ing. Stefan Pott
Sitz der Gesellschaft: Bonn, Eingetragen beim Amtsgericht Bonn HRB 157

Fürstenfeldbruck
Stadt · Land · Fluss

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Abs. 2 Baugesetzbuch)

Wichtiger Hinweis:

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

1. Stadt Fürstenfeldbruck
   Postfach 16 45
   82245 Fürstenfeldbruck

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

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

☒ **Bebauungsplan Nr. 43/5** ☐ **mit Grünordnungsplan*)**

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

☐ **sonstige Satzung**

☒ **Frist für die Stellungnahme 03.09.2025**

☐ **Frist: 1 Monat (§ 4 BauGB)**

*) eigener Plan

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

2.1 ☒ keine Äußerung

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

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

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

☐ Rechtsgrundlagen

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

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

Alling, 23.07.2025
Ort, Datum

Unterschrift
Stefan Joachimsthaler
Erster Bürgermeister
Gemeinde Alling

Anlage 2

Formblatt

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren und vergleichbaren Satzungsverfahren (§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch)

Vorbemerkung

Mit der Beteiligung wird den Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen ihrer Zuständigkeit zu dem jeweiligen konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen, die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann.

Leerzeilen bitte ausfüllen, zutreffendes ankreuzen ☒

A. Allgemeine Angaben

Stadt/Gemeinde/Amt Stadt Fürstenfeldbruck

☐ Flächennutzungsplan

☐ Bebauungsplan

☑ vorhabenbezogener Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan)
Nr. 43/5 "AEZ Heimstättenstraße"

☐ sonstige Satzung

Fristablauf für die Stellungnahme am: 03. September 2025

B. Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange

Bezeichnung des Trägers öffentlicher Belange:
Gemeinde Emmering

Absender: Amperstraße 11 a
82275 Emmering

Datum: 25.07.2025
Tel.: 08141 4007-200
Fax: 08141 4007-44
Bearbeiter/in: Frau Kiener
Az.: 610

☑ Keine Äußerung
☐ Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können (bitte alle drei Rubriken ausfüllen)

1. Einwendung:

2. Rechtsgrundlage:

3. Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen):

☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes und des Zeitrahmens:

☐ Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und Rechtsgrundlage:

Gemeinde Emmering

02. Sep. 2025 2. Bürgermeister

Datum, Unterschrift

Bolek, Raphaela

Von: piras@muenchen.ihk.de
Gesendet: Mittwoch, 20. August 2025 10:40
An: Bauleitplanung Fürstenfeldbruck; piras@muenchen.ihk.de
Cc: andreas.fritzsche@muenchen.ihk.de
Betreff: Stellungnahme zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan Nr. 43/5 „AEZ Heimstättenstraße"



Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft wird die fortgesetzte Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel" gem. § 11 Abs. 1, 2, 3 Nr. 2 BauNVO am geplanten Standort weiterhin befürwortet.

Gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan Nr. 43/5 „AEZ Heimstättenstraße" nach § 12 BauGB bestehen aus Sicht der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern daher nach wie vor keine Anregungen oder Bedenken.

Freundliche Grüße

Theresa Piras
IHK für München und Oberbayern
Max-Joseph-Str. 2
80333 München
Tel: 08951162008

LANDRATSAMT
FÜRSTENFELDBRUCK

Landratsamt Fürstenfeldbruck • Postfach 1461 • 82244 Fürstenfeldbruck

Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck
Bauleitplanung
Hauptstraße 31
82256 Fürstenfeldbruck

Räumliche Planung und Entwicklung

Auskunft erteilt: Frau Winter
Zimmer: A 307
Telefon: 08141 519-5702
Telefax: 08141 519-2195702
E-Mail: bauleitplanung@lra-ffb.bayern.de

Aktenzeichen: 21-6102.0/0 – Teiländ. 195 Fürstenfeldbruck
(**Bitte bei Antwort angeben)**

Ihre Nachricht vom: 22.07.2025
Ihre Zeichen: -

03.09.2025

Vollzug des § 13a i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB;
Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan "AEZ Heimstättenstraße", Nr. 43/5 - Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 43 "Ausjagdbogen“ (LRA-Nr. 195),
Stadt Fürstenfeldbruck

Planfassung mit Begründung vom 04.06.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Landratsamt nimmt wie folgt Stellung:

Die Stadt Fürstenfeldbruck beabsichtigt mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der damit einhergehenden Teiländerung des Bebauungsplanes „AEZ Heimstättenstraße“ (LRA-Nr. 195) die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Einkaufszentrums anstelle des bestehenden Einkaufszentrums und der bestehenden Tankstelle an der Heimstättenstraße zu schaffen.

Im Unterschied zur bisherigen Planung wurden die textlichen Festsetzungen angepasst. Die Geschossfläche (GF) sowie geringfügig auch die Verkaufsfläche (VK) wurden erhöht. Die Höhe der OK FFB auf der 2. Geschossebene wurde verringert. Bei den Festsetzungen durch Planzeichen wurden die Verkehrsflächen weiter differenziert.

Die Begründung wurde entsprechend angepasst.

Allgemeines

Zur Vermeidung von Unklarheiten sollte die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes durchgängig als Teiländerung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 43 "Ausjagbogen“ betitelt

werden, zumindest muss in die Satzung aufgenommen werden, dass mit diesem Plan innerhalb seines Geltungsbereiches der bestehende Bebauungsplan Nr. 43 ersetzt wird.

Eine entsprechende Aufnahme in die Begründung (S. 41) scheint nicht ausreichend.

Festsetzungen durch Planzeichnung, Planzeichen und Text

Für die dargestellten geneigten Dachflächen („Schrägdach“ gem. Planzeichnung) sollte weiterhin ein Planzeichen aufgenommen werden.

Zu E 2.1:

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung (Geschossfläche GF) in der Tabelle entspricht nicht den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung. Dies sollte überprüft und angepasst werden.

Sonstiges

Verfahrensvermerke:

Zu 8.: Es sollte ergänzt werden, dass die in Kraft getretene Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß §10a Abs.2 BauGB in das Internet eingestellt bzw. auf der Internetseite der Stadt Fürstenfeldbruck einsehbar ist.

Weiterhin sollte ergänzt werden, dass in der Bekanntmachung darauf hingewiesen wurde, unter welcher Internetadresse die Planung eingesehen werden kann.

Abfallrecht

Die im Landkreis Fürstenfeldbruck erfassten Altlasten- und Altlastenverdachtsflächen werden von o. g. Bauleitplanung nicht berührt. Für die betroffenen Grundstücke der Gemarkung Fürstenfeldbruck liegen keine Eintragungen im Altlastenkataster vor.
Für die Teiländerung des Bebauungsplans werden daher von Seiten des Sachgebietes 24-1 - Umwelt- und Klimaschutz, Bodenschutzrecht / Staatl. Abfallrecht keine Bedenken vorgebracht.
Mit den Ausführungen unter 6 Altlasten (Begründung) besteht demnach Einverständnis.
Es wird darauf hingewiesen, dass die Erfassung der Altstandorte im Landkreis Fürstenfeldbruck noch nicht abgeschlossen ist.

Immissionsschutz

Von Seiten des Sachgebietes Immissionsschutz werden keine weiteren Anregungen vorgebracht.

Naturschutz und Landschaftspflege

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen gegen den Bebauungsplan keine Bedenken, wenn folgende Punkte ergänzt werden:

Hausanschrift	Sprechzeiten	Vermittlung	E-Mail
Münchner Str. 32 82256 Fürstenfeldbruck Mit ÖPNV erreichbar	Montag bis Freitag 8.00 bis 12.00 Uhr **oder** **nach Vereinbarung**	08141 519-0 **Telefax** 08141 519-450	poststelle@lra-ffb.de **Internet** www.lra-ffb.de

	IBAN	Swift BIC:
Sparkasse FFB:	DE89 7005 3070 0008 0017 11	BYLADEM1FFB
Volksbank FFB:	DE05 7016 3370 0000 0320 00	GENODEF1FFB
Postbank München:	DE03 7001 0080 0072 7868 04	PBNKDEFFXXX

Gläubiger-ID: DE22ZZZ00000006072

Zu den Textlichen Festsetzungen des Grünordnungsplans

11 Dachbegrünung

Es wird empfohlen die Substrathöhe wieder auf mindestens 12 cm, wie in der Planfassung vom 21.11.2024 festgesetzt zu ändern, besser wären 15 cm. Je höher das Substrat desto höher die Chance, dass sich die Dachbegrünung nachhaltig am Standort etablieren kann (Klimawandelbedingte Dürre/Hitze sowie Niederschlagsvariabilität).

Als Hinweis zu Intensive Dachbegrünung mit Strauchpflanzungen

Die Sträucher sollten in ihrer natürlichen Wuchsform entwickelt werden: dementsprechend sollten sie mit ausreichend Abstand zueinander gepflanzt werden, sodass sie ihren natürlichen Habitus (Höhe und vor allem Breite) ausbilden können. Folglich kann die Pflege auf ein Minimum reduziert werden; abschnittweise können die Sträucher alle 10-15 Jahre auf Stock gesetzt werden.

Wasserrecht

Aus wasserrechtlicher Sicht bestehen keine Einwände.

Kreisstraßenverwaltung

Es bestehen keine Einwände gegen die Teiländerung des Bebauungsplanes „AEZ Heimstättenstraße“ in der Stadt Fürstenfeldbruck, da keine Kreisstraßenbelange betroffen sind.

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 keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen

gez.
W i n t e r

Hausanschrift	**Sprechzeiten**	**Vermittlung**	**E-Mail**
Münchner Str. 32 82256 Fürstenfeldbruck Mit ÖPNV erreichbar	Montag bis Freitag 8.00 bis 12.00 Uhr **oder** **nach Vereinbarung**	08141 519-0 **Telefax** 08141 519-450	poststelle@lra-ffb.de **Internet** www.lra-ffb.de

	IBAN	**Swift BIC:**
Sparkasse FFB:	**DE89 7005 3070 0008 0017 11**	**BYLADEM1FFB**
Volksbank FFB:	**DE05 7016 3370 0000 0320 00**	**GENODEF1FFB**
Postbank München:	**DE03 7001 0080 0072 7868 04**	**PBNKDEFFXXX**

Gläubiger-ID: DE22ZZZ00000006072

Bolek, Raphaela

Von: brandschutzdienststelle <brandschutzdienststelle@lra-ffb.bayern.de>
Gesendet: Donnerstag, 21. August 2025 09:44
An: Bauleitplanung Fürstenfeldbruck
Cc: brandschutzdienststelle
Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan 43/5 AEZ Heimstättenstraße

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der Begründung zum o.a. Bebauungsplan (Stand 04.06.2025) wurden alle Hinweise zu den Belangen des abwehrenden Brandschutzes aus unserem Schreiben vom 13.02.2025 aufgenommen; weitere Hinweise sind nicht erforderlich.

gez. Hubert Stefan
Brandschutzdienststelle
Landratsamt Fürstenfeldbruck
Referat für Öffentliche Sicherheit und Ordnung
Münchner Straße 32
82256 Fürstenfeldbruck

Tel 08141/519-478
e-Mail: brandschutzdienststelle@lra-ffb.de
Internet: http://www.lra-ffb.de

Regierung von Oberbayern

Regierung von Oberbayern • 80534 München

Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck
Postfach 1645
82245 Fürstenfeldbruck

- per E-Mail bauleitplanung@fuerstenfeldbruck.de -

Bearbeitet von	Telefon/Fax	Zimmer	E-Mail
Svenja Ressel	+49 (89) 2176-3635	4423	Svenja.Ressel@reg-ob.bayern.de

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unser Geschäftszeichen	München,
	22.07.2025	ROB-2-8314.24_01_FFB-7-11-8	23.07.2025

Stadt Fürstenfeldbruck, LK FFB;
Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 43/5 "AEZ Heimstättenstraße“;
§ 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung von Oberbayern hat als höhere Landesplanungsbehörde bereits mit Schreiben vom 23.01.2025 Stellung zu o.g. Bauleitplanung genommen. Darin stellten wir fest, dass die Planung den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegensteht.

In nun vorliegender Fassung der Unterlagen vom 04.06.2025 hat sich u. a. die zulässige Verkaufsfläche geringfügig auf 2.530 m^2 vergrößert. Dadurch haben sich allerdings keine raumordnerisch relevanten Änderungen ergeben, sodass kein Anlass zu einer veränderten Bewertung besteht. Die vorliegende Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung weiterhin nicht entgegen.

Mit freundlichen Grüßen
gez.
Svenja Ressel

Sachgebiet 24.2 - Landes- und Regionalplanung
in den Regionen Ingolstadt (10) und München (14)

Bolek, Raphaela

Von: rpv-m <rpv-m@pv-muenchen.de>
Gesendet: Montag, 4. August 2025 11:33
An: Bauleitplanung Fürstenfeldbruck
Betreff: Fürstenfeldbruck, LK FFB; Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 43/5 "AEZ Heimstättenstraße“; § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Mit freundlichen Grüßen

i. A. Zahide Demircan
Assistenz Geschäftsführung

___

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

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

Bolek, Raphaela

Von: Schuderer, Michael (StBA Freising) <Michael.Schuderer@stbafs.bayern.de>
Gesendet: Donnerstag, 14. August 2025 07:59
An: Bauleitplanung Fürstenfeldbruck
Betreff: AW: Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 43/5 "AEZ Heimstättenstraße“ - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem o.g. Bebauungsplan besteht Einverständnis. Die Belange des Staatlichen Bauamts Freising – Servicestelle München, Servicestelle München, Fachbereich Straßenbau werden nicht berührt.

Vielen Dank.

Mit freundlichen Grüßen
Michael Schuderer

Staatliches Bauamt Freising - Servicestelle München
S3300
Winzererstr. 43
80797 München

Telefon: +49 (8161) 932-2330
Fax: +49 (8161) 932-3723
E-Mail: Michael.Schuderer@stbafs.bayern.de
Internet: http://www.stbafs.bayern.de

Von: Bauleitplanung Fürstenfeldbruck <Bauleitplanung@fuerstenfeldbruck.de>
Gesendet: Dienstag, 22. Juli 2025 11:13
An: info@awb-ffb.de; Poststelle ffb (ADBV DAH) <poststelle-ffb@adbv-dah.bayern.de>; AELF-FF-Poststelle (aelf-ff) <poststelle@aelf-ff.bayern.de>; Poststelle (ALE Oberbayern) <Poststelle@ale-ob.bayern.de>; fuerstenfeldbruck@bayerischerbauernverband.de; Beteiligung (LFD) <Beteiligung@blfd.bayern.de>; behindertenbeirat@beirat-ffb.de; fuerstenfeldbruck@bund-naturschutz.de; BAIUDBwToeB@bundeswehr.org; toeb.by@bundesimmobilien.de; verfahren.dritter.nabeg@bnetza.de; richtfunk.bauleitplanung@BNetzA.de; ktb.muenchen@deutschebahn.com; impressum.brief@deutschepost.de; pti23sued@telekom.de; service@esb.de; pfarramt.erloeserkirche-ffb@elkb.de; pfarramt.gnadenkirche.ffb@elkb.de; planauskunft@fbg.de; bauamt@alling.de; Emmering 82275, gemeinde (gde-emmering-82275) <gemeinde@emmering.de>; Maisach, info (gde-maisach) <info@maisach.de>; Grafrath, info (vgem-grafrath) <info@grafrath.bayern.de>; HWK München <info@hwk-muenchen.de>; poststelle.ffb@pol.hfoed.bayern.de; IMBY Augsburg Poststelle (IMBY) <Poststelle.A@immobilien.bayern.de>; bauleitplanung@muenchen.ihk.de; st-bernhard.fuerstenfeldbruck@ebmuc.de; Landhofkirche, FFB(StBA München 1) <st-magdalena.fuerstenfeldbruck@ebmuc.de>; info@khs-ffb.de; Poller, Susanne (Landesbaudirektion) <Susanne.Poller@lbd.bayern.de>; info@kjr.de; fuerstenfeldbruck@lbv.de; poststelle@lra-ffb.de; brandschutzdienststelle@lra-ffb.de; info@mvv-muenchen.de; pvm@pv-muenchen.de; Dezernat G22 (Reg OB) <DezernatG22@reg-ob.bayern.de>; Raumordnung.Region10.14 (Reg OB) <raumordnung.region10.14@reg-ob.bayern.de>; Luftamt (Reg OB) <luftamt@reg-ob.bayern.de>; rpv-m@pv-muenchen.de; Schulamt Fürstenfeldbruck <buero@schulamt-ffb.de>; Poststelle (StBA Freising) <Poststelle@stbafs.bayern.de>; Amt1 Leitung <Amt1Leitung@fuerstenfeldbruck.de>; Amt2 Leitung <Amt2Leitung@fuerstenfeldbruck.de>; Amt3 Leitung <Amt3Leitung@fuerstenfeldbruck.de>; Amt4 - Leitung <Amt4Leitung@fuerstenfeldbruck.de>; Bauleitplanung

Fürstenfeldbruck <Bauleitplanung@fuerstenfeldbruck.de>; Bauordnung, Denkmalpflege <Bauordnung@fuerstenfeldbruck.de>; Beyer, Daniela <Daniela.Beyer@fuerstenfeldbruck.de>; Stadtentwicklung Fürstenfeldbruck <Stadtentwicklung@fuerstenfeldbruck.de>; Tiefbau <Tiefbau@fuerstenfeldbruck.de>; Hochbau <Hochbau@fuerstenfeldbruck.de>; Amt5 Leitung <Amt5Leitung@fuerstenfeldbruck.de>; Olching, info (st-olching) <info@olching.de>; Ott (Email FFW) <m.ott@feuerwehr-ffb.de>; info@stadtwerke-ffb.de; seniorenbeirat@beirat-ffb.de; liegenschaften@telefonica.com; umweltbeirat@beirat-ffb.de; Mammendorf, info (vgem-mammendorf) <info@vgmammendorf.de>; koordinationsanfragen.de@vodafone.com; Poststelle (WWA-M) <Poststelle@wwa-m.bayern.de>; wirtschaftsbeirat@beirat-ffb.de; info@wzv-landsberied.de
Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 43/5 "AEZ Heimstättenstraße“ - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei erhalten Sie die Beteiligung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 43/5 „AEZ Heimstättenstraße“.

Wir werden die Beteiligung künftig nur noch per E-Mail versenden. Sollten Sie Änderungswünsche haben, können Sie sich gerne bei uns melden.
Sie finden die Unterlagen auf unserer Homepage unter
https://www.fuerstenfeldbruck.de/ffb/web.nsf/id/pa_bebauungsplaene.html.

Änderungswünsche, Rückmeldungen oder Ihre Stellungnahme können Sie weiterhin per Post oder an das Funktionspostfach bauleitplanung@fuerstenfeldbruck.de senden.

Für Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

Anita Negele

Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck
Sachgebiet 42 - Bauverwaltung
Hauptstraße 31
82256 Fürstenfeldbruck

Tel.: 08141 281-4213
Fax: 08141 282-4213
anita.negele@fuerstenfeldbruck.de
bauverwaltung@fuerstenfeldbruck.de
www.fuerstenfeldbruck.de

Bolek, Raphaela

Von: Bauleitplanung - Stadt Olching <Bauleitplanung@olching.de>
Gesendet: Donnerstag, 24. Juli 2025 10:55
An: Bauleitplanung Fürstenfeldbruck
Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 43/5 "AEZ Heimstättenstraße" - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Olching bedankt sich für die Aufforderung zur Beteiligung an o.g. Bebauungsplanverfahren.
Die Belange der Stadt Olching werden nicht berührt. Es bestehen keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen
i. A.

Antonia Glaß

Stadt Olching
Amt für Bauen und Stadtentwicklung

Antonia Glaß

Rebhuhnstraße 18
82140 Olching

Tel.: 08142/200 1364
Fax.: 08142/200 4000
bauleitplanung@olching.de
www.olching.de

..gemeinsam Stadt sein!

stadtwerke fürstenfeldbruck

Stadtwerke Fürstenfeldbruck GmbH | Cerveteristraße 2 | 82256 Fürstenfeldbruck

Stadt Fürstenfeldbruck
Frau Negele
Postfach 1645
82245 Fürstenfeldbruck

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

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

Sonja Grabinger
grabinger@stadtwerke-ffb.de
Telefon +49 8141 401 304
Fax +49 8141 401-209

Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 43/5
„AEZ Heimstättenstraße"
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

22. Juli 2025

Sehr geehrte Frau Negele,

bezüglich Ihres Schreibens vom 21.07.25 und des

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

vom 04.06.25

haben die Stadtwerke Fürstenfeldbruck GmbH

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

Wir verweisen auf unser Schreiben vom 11.02.2025

Mit freundlichen Grüßen

Sonja Grabinger

i. A. Sonja Grabinger
Sachbearbeiterin Stromnetze

Bolek, Raphaela

Von:	Umweltbeirat Fürstenfeldbruck <umweltbeirat@beirat-ffb.de>
Gesendet:	Freitag, 22. August 2025 12:31
An:	Bauleitplanung Fürstenfeldbruck
Cc:	Regina Arndt; Tanja Azambuja de; Mathilda Cimiotti; Malte Geschwinder; Martin Höckenreiner; Martin Lohde; Georg Tscharke
Betreff:	Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 43/5 "AEZ Heimstättenstraße" - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Hallo Frau Negele,

nachfolgend erhalten Sie die Stellungnahme des Umweltbeirats zum BV AEZ Heimstättenstr.

Die Stellungnnahme ist identisch mit unserer Stellungnahme zur 1. Öffentlichkeitsphase. Wir hoffen sehr, dass diesmal unsere Ideen, Vorschläge und Anregungen in die Weiterbearbeitung des B-Plans einfließen.

Grundsätzlich:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan zum Neubau des AEZ an der Heimstättenstraße ist nach unserer Auffassung aus städtebaulicher Sicht in der vorgesehenen Größe in Bezug auf die Flächenbeanspruchung überdimensioniert. Die umgebende Bebauung wird durch diesen massiven Gebäudekomplex, der überall Maximalwerte ausnutzt, diese im Obergeschoss teilweise noch überschreitet, visuell, physisch und in der Falkenstraße durch die Ladezone massiv beeinträchtigt.

Der Verzicht auf die TG an diesem Standort ist völlig unverständlich in Bezug auf die Flächenausdehnung des Gebäudes.

Die hydrogeologischen Verhältnisse würden dies problemlos zulassen. Das Raumprogramm wäre durch das zusätzliche Stockwerk gut realisierbarund in einer verträglichen Bauweise umsetzbar gewesen.

Mit dem ursprünglich vorgesehenen Tiefgeschoss für die Parkierung der PKWs wäre die beschriebene Problematik verhinderbar gewesen.

Stellungnahme zu einzelnen Kapiteln:

Kap. 5 Altlasten: Der Begriff wird nicht korrekt verwendet, gemeint sind wohl Schadstoffbelastungen im Boden (eine Altlast wird es erst, wenn Untersuchungen zeigen, dass von den Belastungen eine Gefahr ausgeht). Das beschriebene Vorgehen ist fachlich nicht nachvollziehbar und kann dem Bauherrn große Probleme bereiten. Die Tankstelle muss vor dem Rückbau erkundet werden und die Entsorgungswege müssen vorab geklärt werden. Es müssen Bohrungen um die Tanks, um den Abscheider und im Zapfsäulenbereich vorgesehen werden, mit der Entnahme und Untersuchung von Boden- und Bodenluftproben. Hierfür muss ein geeignetes Büro eingeschaltet werden, dass für die Probenahme zugelassen ist und über einen nach Bundesbodenschutzgesetz zugelassenen Sachverständigen verfügt. Wird erst während der Baumaßnahme (im Zuge des Aushubs) ein Schaden festgestellt, kann dies zu langen, teuren Baustellenstillstand führen. Zudem besteht die Gefahr, dass der Schaden nicht ausreichend entfernt wird und durch den Baukörper Fakten geschaffen werden, die eine ordentliche Sanierung später behindern, insbesondere wenn bereits ein Grundwasserschaden eingetreten ist.

Der Umweltbeirat empfiehlt daher dringend eine vorgezogene Erkundung vorzunehmen. Dies hilft auch dem Bauherrn, sein Risiko zu reduzieren. Die Untersuchungskosten (grob geschätzt zwischen 6.000 und 10.000 Euro) sind im Vergleich zu möglichen Risiken und damit einhergehend dem Kostenrisiko gering.

Kap. 7 - Klimaschutz: Der Hinweis, dass man CO2 einspart, wenn man von Heizöl auf Erdgas umsteigt mag zwar bei oberflächlicher Betrachtung richtig sein, ist aber aus Umweltsicht und bei einer längerfristigen Betrachtung in der heutigen Zeit nicht nachvollziehbar.

Wir haben in weiten Bereichen Fürstenfeldbrucks hydrogeologische Bedingungen, die hervorragend für Grundwasserwärmepumpen sind. Und selbst wenn Grundwasserwärmepumpen nicht möglich sein sollten, könnten andere Wärmepumpentechnologien genutzt werden, insbesondere in der Kombination mit Photovoltaik.

Ergänzende Hinweise:

Es findet sich kein Hinweis über den Abriss des alten Gebäudes. Wir hoffen, dass das Thema Abbruch separat behandelt wird.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass aufgrund des Baujahres des Bestandsgebäudes eine Vorerkundung auf Gebäudeschadstoffe unbedingt erforderlich ist (Asbest, PCB, PAK, ...). Es muss ein Abbruchkonzept basierend auf den Erkundungsergebnissen herausgearbeitet werden, wo dargestellt wird, was wie zu separieren ist, wie die Entsorgungswege aussehen und wie der Arbeitsschutz und der Schutz der Bevölkerung sichergestellt wird.

Um Zeit und Kosten zu sparen wäre es aus unserer Sicht sinnvoll die Untersuchungen auf Gebäudeschadstoffe, auf das Potential für Grundwasserwärmepumpen, die obligatorischen Baugrunduntersuchungen und die Untersuchung der Tankstelle auf potentielle Belastungen miteinander zu kombinieren.

Mit freundlichen Grüßen

G. Tscharke

Vorsitzender des Umweltbeirats

Bolek, Raphaela

Von: Koordinationsanfrage Vodafone DE <koordinationsanfragen.de@vodafone.com>
Gesendet: Freitag, 15. August 2025 13:41
An: Bauleitplanung Fürstenfeldbruck
Betreff: Stellungnahme S01437711, VF und VDG, Stadt Fürstenfeldbruck, Bebauungsplan Nr. 43/5 „AEZ Heimstättenstraße“

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

Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck - Sachgebiet 42 - Bauverwaltung - Anita Negele
Hauptstraße 31
82256 Fürstenfeldbruck

Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S01437711
E-Mail: TDR-S-Bayern.de@vodafone.com
Datum: 15.08.2025
Stadt Fürstenfeldbruck, Bebauungsplan Nr. 43/5 „AEZ Heimstättenstraße“

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 22.07.2025.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.

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

Freundliche Grüße
Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch)

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

1. Gemeinde

Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck
Sachgebiet 42 - Bauverwaltung
Hauptstraße 31
82256 Fürstenfeldbruck
Bauleitplanung Fürstenfeldbruck <Bauleitplanung@fuerstenfeldbruck.de>

	Flächennutzungsplan		**mit Landschaftsplan**

X	**Bebauungsplan Nr. 43/5 "AEZ Heimstättenstraße“**
	für das Gebiet
	mit Grünordnungsplan
	dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs ☐ ja ☐ nein
	Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan
	Sonstige Satzung
	Frist für die Stellungnahme (§ 4 BauGB)
	Frist: 1 Monat (§ 2 Abs 4 BauGB-MaßnahmenG)

2. Träger öffentlicher Belange

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

Az: 3-4622-FFB 07-30492/2025 **Ihr Az: , Schr. v.**

2.1	☐	Keine Äußerung
2.2	☐	Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen
2.3	☐	Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

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

| | Rechtsgrundlagen

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

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

Niederschlagswasserbeseitigung:

Gemäß Satzung Nr. 11 ist auf einer Fläche von mindestens 1600 m² eine extensive Dachbegrünung mit einer Mindestsubstratschicht von 8 cm vorgesehen.

Gemäß Nr. 5 der Satzung soll das anfallende Niederschlagswasser, welches nicht durch das Gründach zurückgehalten werden kann, versickert werden.

Da aufgrund der hohen GFZ keine Flächen für Mulden o.ä. bestehen, soll die Versickerung über Flächenrigolen unterhalb der Bodenplatte ab einer Tiefe von 1,2 m durchgeführt werden.

Die Sickeranlagen sind nach Fertigstellung des Bauvorhabens kaum zugänglich. Wir empfehlen deshalb von einer Lösung unterhalb von Gebäuden ab.

Wir weisen darauf hin, dass der Untergrund über den versickert werden soll, frei von Verunreinigungen sein muss.

Bei der Ausarbeitung der Entwässerung sind die entsprechenden technischen Regelwerke zu verwenden (z.B. DWA-A 138-1). Bei den Gründächern ist darauf zu achten, dass herbizid- und biozidfreie Dachdichtungsbahnen verwendet werden.

Ein Überflutungsnachweis soll mit der Entwässerungsplanung eingereicht werden.

Hierzu weisen wir darauf hin, dass dieser Nachweis aufgrund der hohen Baudichte anspruchsvoll zu führen ist. Wir empfehlen zu prüfen, in wie weit sich die Stadt haftbar macht, falls die Nachweisführung nach Erlass des Bebauungsplans nicht möglich sein sollte.

Starkregen:

In der Begründung wird unter Nr. 5 die Lage in einem Gebiet mit einer Gefährdung bei Starkregen angesprochen. Die Starkregenkarten der Stadt Fürstenfeldbruck bestätigen das. Es ist im westlichen Bereich bei einem hundertjährlichen Niederschlag mit einer Wassertiefe bis 1,1 m zu rechnen.

WASSERWIRTSCHAFTSAMT MÜNCHEN

München, den 21.08.2025

.

gez

Florian Klein

BOR

Bolek, Raphaela

Von: Info WZV Landsberied <info@WZV-landsberied.de>
Gesendet: Dienstag, 22. Juli 2025 11:19
An: Bauleitplanung Fürstenfeldbruck
Betreff: AW: Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 43/5 "AEZ Heimstättenstraße“ - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,
die Heimstättenstr. FFB gehört nicht zu unserem Versorgungsgebiet.

Mit freundlichen Grüßen

Doris Dormann
Zweckverband zur Wasserversorgung
Gruppe Landsberied
Schloßbergstr. 31
82290 Landsberied
Tel. 08141- 20898

Von: Bauleitplanung Fürstenfeldbruck <Bauleitplanung@fuerstenfeldbruck.de>
Gesendet: Dienstag, 22. Juli 2025 11:13
An: info@awb-ffb.de; poststelle-ffb@adbv-dah.bayern.de; poststelle@aelf-ff.bayern.de; poststelle@ale-ob.bayern.de; fuerstenfeldbruck@bayerischerbauernverband.de; beteiligung@blfd.bayern.de; behindertenbeirat@beirat-ffb.de; fuerstenfeldbruck@bund-naturschutz.de; BAIUDBwToeB@bundeswehr.org; toeb.by@bundesimmobilien.de; verfahren.dritter.nabeg@bnetza.de; richtfunk.bauleitplanung@BNetzA.de; ktb.muenchen@deutschebahn.com; impressum.brief@deutschepost.de; pti23sued@telekom.de; service@esb.de; pfarramt.erloeserkirche-ffb@elkb.de; pfarramt.gnadenkirche.ffb@elkb.de; planauskunft@fbg.de; bauamt@alling.de; gemeinde@emmering.de; info@maisach.de; info@grafrath.bayern.de; info@hwk-muenchen.de; poststelle.ffb@pol.hfoed.bayern.de; poststelle.a@immobilien.bayern.de; bauleitplanung@muenchen.ihk.de; st-bernhard.fuerstenfeldbruck@ebmuc.de; st-magdalena.fuerstenfeldbruck@ebmuc.de; info@khs-ffb.de; susanne.poller@lbd.bayern.de; info@kjr.de; fuerstenfeldbruck@lbv.de; poststelle@lra-ffb.de; brandschutzdienststelle@lra-ffb.de; info@mvv-muenchen.de; pvm@pv-muenchen.de; dezernat2b@reg-ob.bayern.de; raumordnung.region10.14@reg-ob.bayern.de; luftamt@reg-ob.bayern.de; rpv-m@pv-muenchen.de; buero@schulamt-ffb.de; poststelle@stbafs.bayern.de; Amt1 Leitung <Amt1Leitung@fuerstenfeldbruck.de>; Amt2 Leitung <Amt2Leitung@fuerstenfeldbruck.de>; Amt3 Leitung <Amt3Leitung@fuerstenfeldbruck.de>; Amt4 - Leitung <Amt4Leitung@fuerstenfeldbruck.de>; Bauleitplanung Fürstenfeldbruck <Bauleitplanung@fuerstenfeldbruck.de>; Bauordnung, Denkmalpflege <Bauordnung@fuerstenfeldbruck.de>; Beyer, Daniela <Daniela.Beyer@fuerstenfeldbruck.de>; Stadtentwicklung Fürstenfeldbruck <Stadtentwicklung@fuerstenfeldbruck.de>; Tiefbau <Tiefbau@fuerstenfeldbruck.de>; Hochbau <Hochbau@fuerstenfeldbruck.de>; Amt5 Leitung <Amt5Leitung@fuerstenfeldbruck.de>; info@olching.de; Ott (Email FFW) <m.ott@feuerwehr-ffb.de>; info@stadtwerke-ffb.de; seniorenbeirat@beirat-ffb.de; liegenschaften@telefonica.com; umweltbeirat@beirat-ffb.de; Info <Info@vgmammendorf.de>; koordinationsanfragen.de@vodafone.com; poststelle@wwa-m.bayern.de; wirtschaftsbeirat@beirat-ffb.de; Info WZV Landsberied <info@WZV-landsberied.de>
Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 43/5 "AEZ Heimstättenstraße“ - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei erhalten Sie die Beteiligung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 43/5 „AEZ Heimstättenstraße“.

Wir werden die Beteiligung künftig nur noch per E-Mail versenden. Sollten Sie Änderungswünsche haben, können Sie sich gerne bei uns melden.
Sie finden die Unterlagen auf unserer Homepage unter
https://www.fuerstenfeldbruck.de/ffb/web.nsf/id/pa_bebauungsplaene.html.

Änderungswünsche, Rückmeldungen oder Ihre Stellungnahme können Sie weiterhin per Post oder an das Funktionspostfach bauleitplanung@fuerstenfeldbruck.de senden.

Für Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

Anita Negele

Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck
Sachgebiet 42 - Bauverwaltung
Hauptstraße 31
82256 Fürstenfeldbruck

Tel.: 08141 281-4213
Fax: 08141 282-4213
anita.negele@fuerstenfeldbruck.de
bauverwaltung@fuerstenfeldbruck.de
www.fuerstenfeldbruck.de

SG 34
Frau Thron

SG 42
Frau Negele

Fürstenfeldbruck, 23.07.2025

Hausmitteilung

Bebauungsplan Nr. 43/5 „AEZ Heimstättenstraße“
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Frau Negele,

SG 34 gibt folgende Stellungnahme ab:

Zu 6. Örtliche Bauvorschriften

Zu 6.3 Werbeanlagen
Wir verweisen auf § 33 Abs. 2 StVO wonach Werbeanlagen auch nicht blinken dürfen, da sie mit Lichtzeichenanlagen verwechselt werden, oder deren Wirkung beeinträchtigen könnten. Werbung und Propaganda in Verbindung mit Verkehrs-eichen und Verkehrseinrichtungen sind unzulässig.

Zu 9. Heckenpflanzung
Wir verweisen auf Art. 29 BayStrWG (2) [1]Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen und ähnliche mit dem Grundstück nicht festverbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, soweit sie die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigen können. Die uneingeschränkte Sicht bei der Ausfahrt aus der Tiefgarage ist sicherzustellen. Siehe auch nachfolgend 9.3.1.

Zu 9.3 Erschließung

Zu 9.3.1. Verkehrserschließung

Der Haltepunkt für Taxi und Krankentransport sollte außerhalb der Fahrbahn, evtl. auf einem Seitenstreifen oder in einer Parkbucht o.ä. angelegt werden.

Wir verweisen auf die Rechtswidrigkeit der vorhandenen zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 40 km/h, nach der das Sichtfeld im Ein- und Ausfahrtsbereich berechnet wurde. Da eine Klage erfolgreich wäre, hätte dies die Entfernung der Beschilderung und eine innerorts gültige zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h zur Folge. Das Sichtfeld sollte neu berechnet werden.

Im BPl nicht aufgeführt, aber im Vorhaben- und Erschließungsplan eingezeichnet, sind zwei Fußgängerüberwege in der Heimstättenstraße. Ob diese verkehrsrechtlich angeordnet werden können muss erst geprüft werden!

Hinsichtlich der verkehrsrechtlichen Straßengestaltung beabsichtigen wir eine separate Stellungnahme abzugeben und bitten daher um Zuleitung der Planung zu gegebener Zeit.

Für Rückfragen stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße
I.A. gez. Thron

Bolek, Raphaela

Von: Maurer, Michael
Gesendet: Dienstag, 9. September 2025 15:04
An: Negele, Anita
Betreff: WG: Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 43/5 "AEZ Heimstättenstraße“ - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Von: Maurer, Michael
Gesendet: Mittwoch, 23. Juli 2025 11:43
An: Bauleitplanung Fürstenfeldbruck <Bauleitplanung@fuerstenfeldbruck.de>
Betreff: AW: Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 43/5 "AEZ Heimstättenstraße“ - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Hallo Frau Negele,

ich habe keine Einwände oder sonstige Anregungen.
Beste Grüße

Michael Maurer
Amt 5 – Bildung, Familie, Jugend, Sport
Tel: 08141-281-5000

Von: Bauleitplanung Fürstenfeldbruck <Bauleitplanung@fuerstenfeldbruck.de>
Gesendet: Dienstag, 22. Juli 2025 11:13
An: info@awb-ffb.de; poststelle-ffb@adbv-dah.bayern.de; poststelle@aelf-ff.bayern.de; poststelle@ale-ob.bayern.de; fuerstenfeldbruck@bayerischerbauernverband.de; beteiligung@blfd.bayern.de; behindertenbeirat@beirat-ffb.de; fuerstenfeldbruck@bund-naturschutz.de; BAIUDBwToeB@bundeswehr.org; toeb.by@bundesimmobilien.de; verfahren.dritter.nabeg@bnetza.de; richtfunk.bauleitplanung@BNetzA.de; ktb.muenchen@deutschebahn.com; impressum.brief@deutschepost.de; pti23sued@telekom.de; service@esb.de; pfarramt.erloeserkirche-ffb@elkb.de; pfarramt.gnadenkirche.ffb@elkb.de; planauskunft@fbg.de; bauamt@alling.de; gemeinde@emmering.de; info@maisach.de; info@grafrath.bayern.de; info@hwk-muenchen.de; poststelle.ffb@pol.hfoed.bayern.de; poststelle.a@immobilien.bayern.de; bauleitplanung@muenchen.ihk.de; st-bernhard.fuerstenfeldbruck@ebmuc.de; st-magdalena.fuerstenfeldbruck@ebmuc.de; info@khs-ffb.de; susanne.poller@lbd.bayern.de; info@kjr.de; fuerstenfeldbruck@lbv.de; poststelle@lra-ffb.de; brandschutzdienststelle@lra-ffb.de; info@mvv-muenchen.de; pvm@pv-muenchen.de; dezernat2b@reg-ob.bayern.de; raumordnung.region10.14@reg-ob.bayern.de; luftamt@reg-ob.bayern.de; rpv-m@pv-muenchen.de; buero@schulamt-ffb.de; poststelle@stbafs.bayern.de; Amt1 Leitung <Amt1Leitung@fuerstenfeldbruck.de>; Amt2 Leitung <Amt2Leitung@fuerstenfeldbruck.de>; Amt3 Leitung <Amt3Leitung@fuerstenfeldbruck.de>; Amt4 - Leitung <Amt4Leitung@fuerstenfeldbruck.de>; Bauleitplanung Fürstenfeldbruck <Bauleitplanung@fuerstenfeldbruck.de>; Bauordnung, Denkmalpflege <Bauordnung@fuerstenfeldbruck.de>; Beyer, Daniela <Daniela.Beyer@fuerstenfeldbruck.de>; Stadtentwicklung Fürstenfeldbruck <Stadtentwicklung@fuerstenfeldbruck.de>; Tiefbau <Tiefbau@fuerstenfeldbruck.de>; Hochbau <Hochbau@fuerstenfeldbruck.de>; Amt5 Leitung <Amt5Leitung@fuerstenfeldbruck.de>; info@olching.de; Ott (Email FFW) <m.ott@feuerwehr-ffb.de>; info@stadtwerke-ffb.de; seniorenbeirat@beirat-ffb.de; liegenschaften@telefonica.com; umweltbeirat@beirat-ffb.de; info@vgmammendorf.de; koordinationsanfragen.de@vodafone.com; poststelle@wwa-m.bayern.de; wirtschaftsbeirat@beirat-ffb.de; info@wzv-landsberied.de

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 43/5 "AEZ Heimstättenstraße“ - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei erhalten Sie die Beteiligung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 43/5 „AEZ Heimstättenstraße“.

Wir werden die Beteiligung künftig nur noch per E-Mail versenden. Sollten Sie Änderungswünsche haben, können Sie sich gerne bei uns melden.
Sie finden die Unterlagen auf unserer Homepage unter
https://www.fuerstenfeldbruck.de/ffb/web.nsf/id/pa_bebauungsplaene.html.

Änderungswünsche, Rückmeldungen oder Ihre Stellungnahme können Sie weiterhin per Post oder an das Funktionspostfach bauleitplanung@fuerstenfeldbruck.de senden.

Für Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

Anita Negele

Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck
Sachgebiet 42 - Bauverwaltung
Hauptstraße 31
82256 Fürstenfeldbruck

Tel.: 08141 281-4213
Fax: 08141 282-4213
anita.negele@fuerstenfeldbruck.de
bauverwaltung@fuerstenfeldbruck.de
www.fuerstenfeldbruck.de

Reize, Markus

Von:	Klein, Florian (WWA-M) <Florian.Klein@wwa-m.bayern.de>
Gesendet:	Freitag, 6. März 2026 11:02
An:	Reize, Markus
Betreff:	WG: Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 43/5 "AEZ Heimstättenstraße" - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Anlagen:	LHM-Merkblatt_NSW u TG-2022.pdf; LfU-M-4-3_15- NSW auf Verkehrsflächen-Tiefgaragen.pdf

Sehr geehrter Herr Reize,

Bei der fachlichen Prüfung sind die geltenden allgemein anerkannten Regeln der Technik einzuhalten.
Hierzu zählen v.a. die Merkblätter DWA M 153, DWA A 138-1 sowie NWFreiV und TRENGW.
Im vorliegenden Fall soll zusätzlich das LfU Merkblatt 4.3/15 sowie das Merkblatt der Landeshauptstadt München herangezogen werden. Der Anhang des LfU Merkblatts beschreibt die Voraussetzungen für die Verwendung von wasserdurchlässigem Untergrund in Tiefgaragen. Diese können auch hier angesetzt werden.
Für die Niederschlagsbeseitigung von Verkehrsflächen weisen wir darauf hin, dass auch gelöste Schadstoffe berücksichtigt werden müssen (siehe DWA A138-1 Tabellen 5-7).

Neben der technischen Ausführung und Unterhaltung der Anlage sind die Auswirkungen auf das Grundwasser und den Untergrund zu prüfen. Wir prüfen dabei den zweiten Belang, für Ersteres ist der Bauherr bzw. Planer eigenverantwortlich.

In vorliegenden Fall können wir einem durchlässigen Bodenbelag mit Eignungsnachweis (sogenannte abwasserbehandelnde Flächenbeläge) zustimmen. Die vorgelegten Unterlagen erfüllen die Planungstiefe einer Konzeption, wenn zusätzlich durchlässigen Bodenbelag mit Eignungsnachweis verwendet werden.

Details wurden noch nicht geprüft und muss der Bauherr und Planer im wasserrechtlichen Verfahren beantragen und klären.

Mit freundlichen Grüßen
Florian Klein

Abteilungsleitung
Landkreis Fürstenfeldbruck

****
Florian Klein
Wasserwirtschaftsamt München
Heßstr. 128
80797 München

Tel. 089/ 21233-2630
Fax 089/21233-2606

eMail: florian.klein@wwa-m.bayern.de
http://www.wwa-m.bayern.de