

Gemeinde

maisach



Projektinformation aus der Gemeindeverwaltung:
Verlegung SC Maisach/Nutzungsänderung Teilfläche Trabergelände

Aktuelle Projektinformationen aus der Gemeindeverwaltung

Informationspräsentation zu den Überlegungen bezüglich

1. Verlegung SC Maisach
2. Nutzungsänderung einer Teilfläche des Trabergeländes
3. Fortschreibungen (1 – 5)
4. Kontaktdaten

Stand: 09.01.2023

- Diese Präsentation wird bis zum Abschluss oder vorzeitigen Abbruch des Projektes monatlich aktualisiert, wenn es Weiterentwicklungen gibt.
- Informationsveranstaltungen zum Projekt werden gesondert in der Presse, im Mitteilungsblatt und auf der Homepage angekündigt.



1. Verlegung SC Maisach

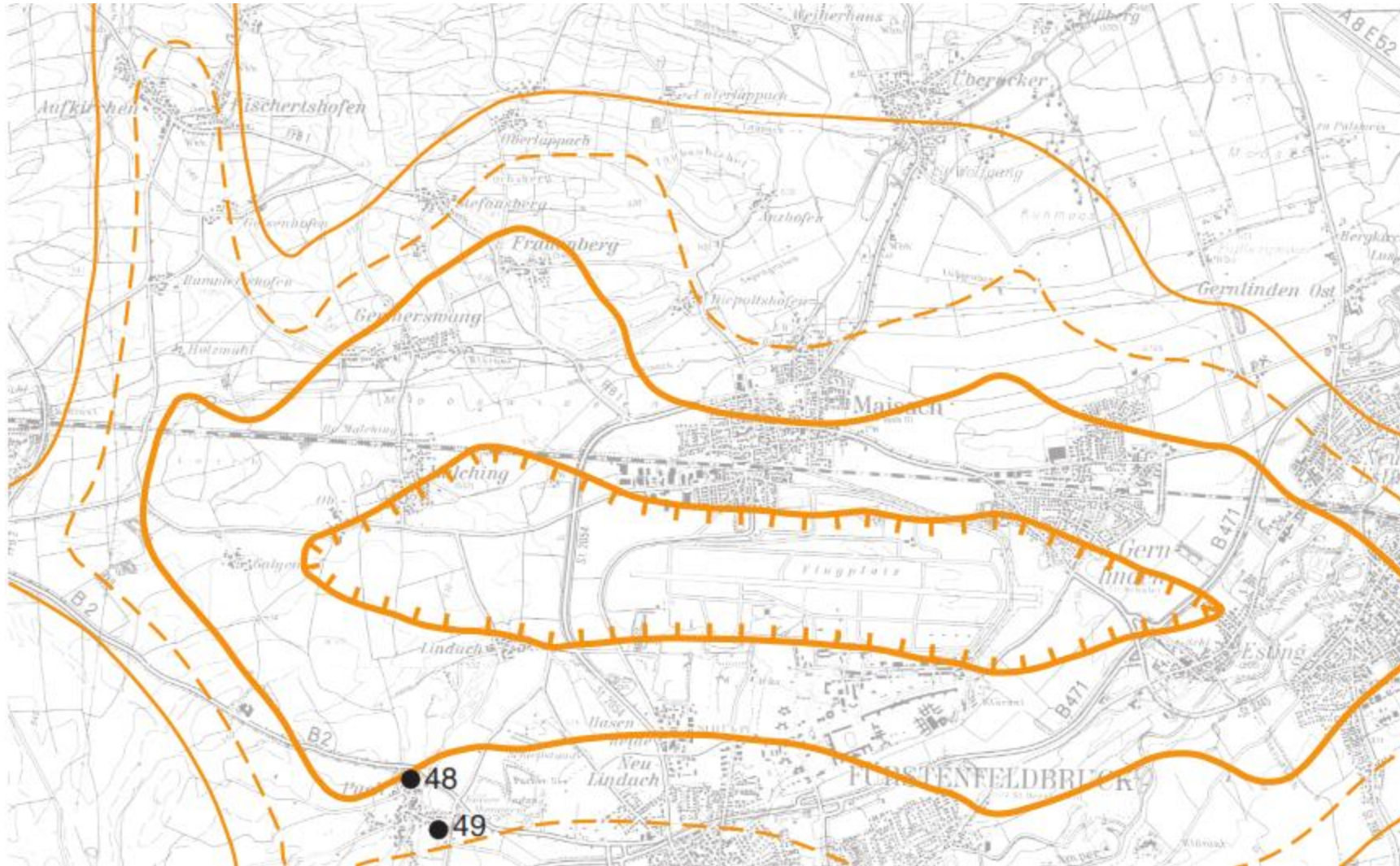
1.1 Städtebauliche Neuordnung von Maisach

- Lärmschutzzonen
- Folgen/Chancen
- Ortsentwicklung Maisach
- Ziel
- Rahmenplanung/Vertiefungsbereich Sportplatz

1.2 Situation des SC Maisach und Entwicklung von Verlagerungskonzepten



1.1 Städtebauliche Neuordnung der Ortsentwicklung von Maisach



➤ Beschränkung:
Bis 2003 fliegerisch
genutzter Militärflugplatz
und die zum Schutz der
Anlieger festgesetzten
Lärmschutzzonen
haben die
Ortsentwicklung
vorrangig südlich der
Bahnlinie von Maisach
und Gernlinden sehr
stark eingeschränkt.

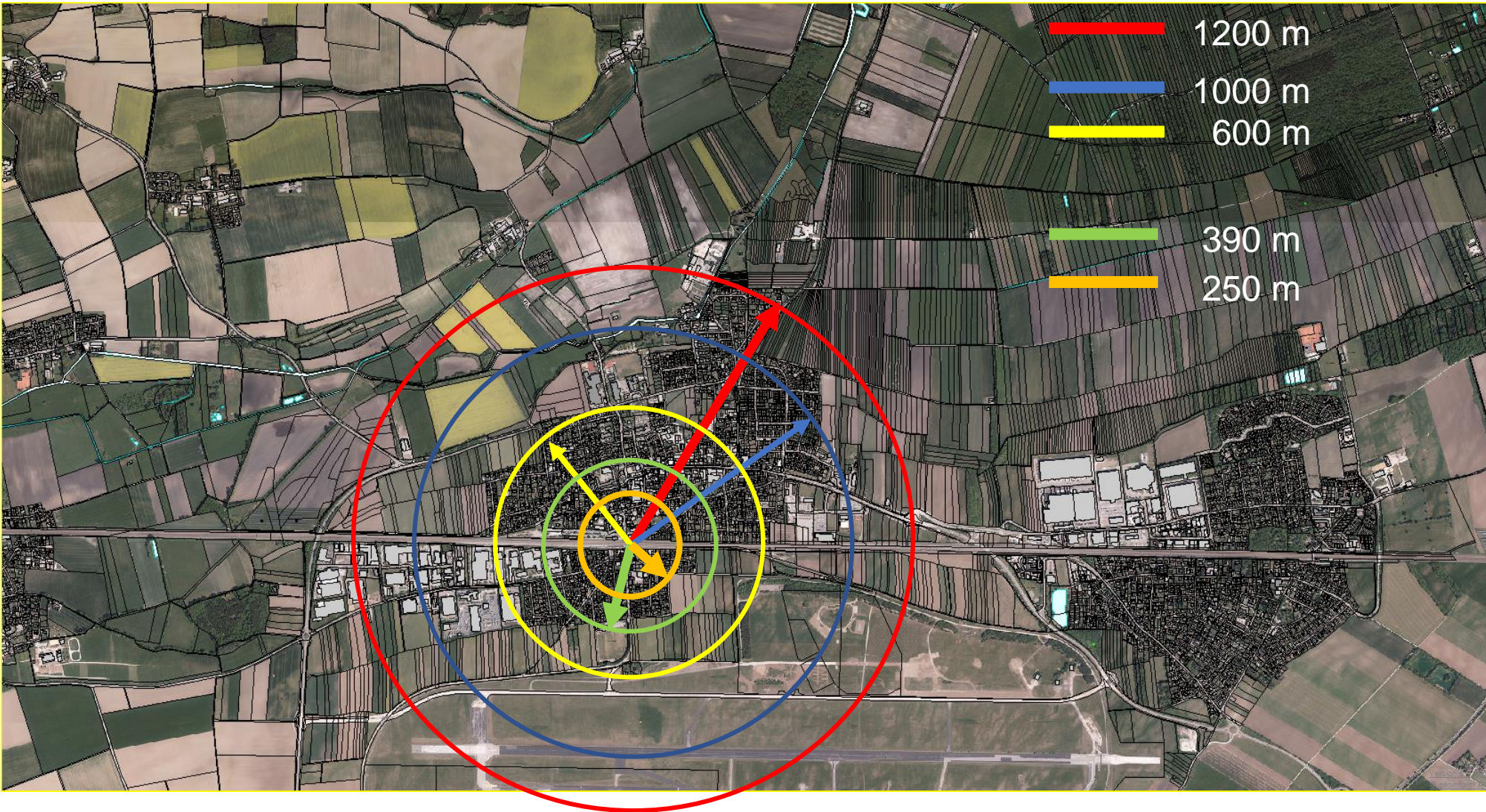


1.1 Städtebauliche Neuordnung der Ortsentwicklung von Maisach

- Folge 1: Die Weiterentwicklung des Ortes Maisach erfolgte deshalb ausschließlich nach Norden
- Folge 2: Die innerörtlichen Wege z.B. zum Bahnhof Maisach sind immer weiter geworden
- Chance: Städtebauliche Neuordnung mit Ausrichtung nach Süden
 - Mögliche Wohnbauflächen im Süden sichern die Erreichbarkeit des Bahnhofs ohne Nutzung eines Autos
 - Direkte Anbindung an die Südumfahrung nimmt den Verkehr möglicher weiterer Wohnbauflächen auf



1.1 Städtebauliche Neuordnung der Ortsentwicklung von Maisach



Ortsentwicklung
Maisach

1.1 Städtebauliche Neuordnung der Ortsentwicklung von Maisach

Ziel: Die wichtigsten Einrichtungen des täglichen Bedarfs sollen aus Gründen des Umwelt- und Klimaschutzes fußläufig von einer neuen Wohnentwicklung aus erreichbar sein.

- Ortszentrum mit Einkaufsmöglichkeiten
 - Ärzte
 - Bahnhof
 - Grundschule
 - Kinderbetreuungseinrichtung
- Nachhaltige Steuerung des zukünftigen Wohnraumbedarfs ist damit insbesondere Richtung Süden zielführend.



1.1 Städtebauliche Neuordnung der Ortsentwicklung von Maisach Rahmenplanung



PLAN 8 : Rahmenplan

DRAGOMIR
STADTPLANUNG

Gemeinderat beauftragte 2009 das Architekturbüro Dragomir mit der Erstellung einer Rahmenplanung für den südlichen Ortsrand Maisach. Die Planung wurde 2012 vorgestellt.



1.1 Städtebauliche Neuordnung der Ortsentwicklung von Maisach

Rahmenplanung – Vertiefungsbereich Sportplatz



PLAN 9 : Vertiefungsbereich Sportplatz - Variante A

31.05.2011
M 1 : 1000

DRAGOMIR
STADTPLANUNG



1. Verlegung SC Maisach

1.1 Städtebauliche Neuordnung von Maisach

1.2 Situation des SC Maisach und Entwicklung von Verlagerungskonzepten

- Situation des SC Maisach
- Entwicklung von Verlagerungskonzepten
 - Flugplatzgelände
 - westlich der Wohnbebauung/zwischen Staatsstraße und Bahnlinie
 - Trabergelände



1.2 Situation des SC Maisach und Entwicklung von Verlagerungskonzepten

➤ Situation des SC Maisach

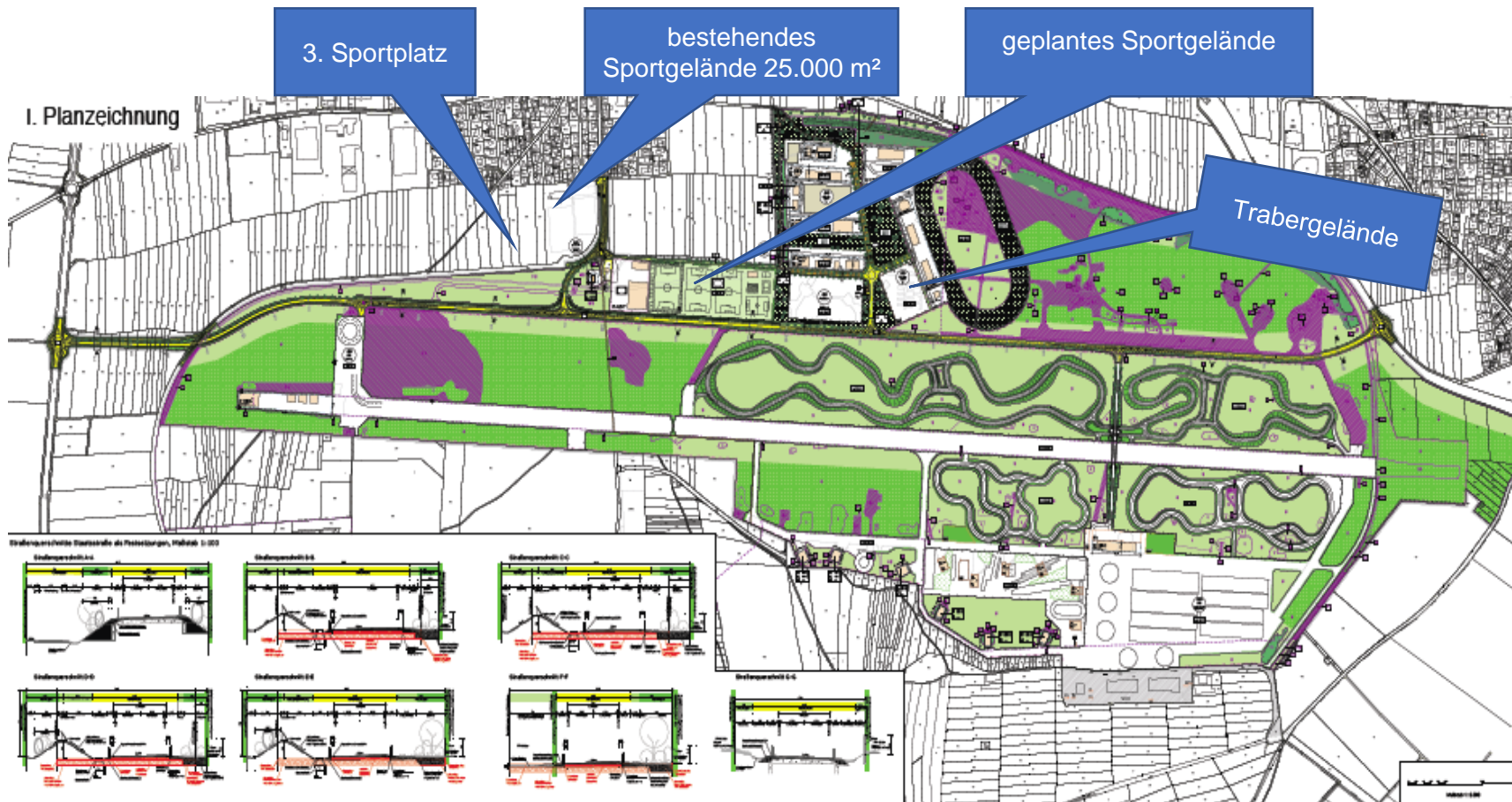
- gesichertes Sportangebot beschränkt sich derzeit auf zwei Großfeldsportplätze
- Verwaltungsgerichtsurteil hat die Anzahl der Stockbahnen zum Schutz der Anwohner auf drei Anlagen begrenzt
- Nach dem Bebauungsplan „Sportanlage Maisach“ von 1991 gelten Spielzeitbeschränkungen
- Gegen den bisherigen Jugendplatz (jetzt 3. Platz) gab es juristische Einwände aus der Nachbarschaft
- Erweiterungsflächen des Jugendplatzes für einen 3. Platz konnten nur angepachtet werden; Pachtvertrag läuft nur 4 Jahre - bis Ende September 2021; längere Laufzeit würde das Ackerland in dauerhaftes Grünland verwandeln und eine Nutzungseinschränkung für die Eigentümer darstellen
- Pachtvertrag konnte mit den Grundstückseigentümern nur mit der Zusage geschlossen werden, dass sich die Gemeinde zielführend um eine Verlagerung der gesamten Sportanlage bemüht, um damit deren Grundstücke langfristig nicht von einer möglichen weiteren Ortsplanung auszuschließen
- Anwohnerbeschwerden wegen Lärm der Gaststätte, durch den Spielebetrieb und das Parkverhalten außerhalb des Geländes nehmen mit dem Bewohnerwechsel in den direkt anliegenden Häusern und Wohnungen stetig zu
- Sportanlage des SC Maisach ist in mehreren Bereichen veraltetet und stark sanierungsbedürftig
- Wachsende Nachfrage nach mehr und neuen Sportangeboten kann an diesem Standort nicht befriedigt werden



1.2 Situation und Entwicklung von Verlagerungskonzepten des SC Maisach

➤ Entwicklung von Verlagerungskonzepten des SC Maisach

Erste Verlagerungsplanung im Jahr 2005 im Rahmen des Nachnutzungskonzepts auf das Flugplatzgelände



Nicht weitergeführte Entwurfsplanung mit ursprünglicher

- Ausdehnung Fahrsicherheitszentrum
- Lage Trabergelände
- geplante Verlagerung Sportgelände

Im weiteren Bebauungsplanverfahren wurde die geplante Auslagerungsfläche zu einer für den Natur- und Artenschutz erforderlichen Ausgleichsfläche.



1.2 Situation und Entwicklung von Verlagerungskonzepten des SC Maisach

➤ Entwicklung von Verlagerungskonzepten des SC Maisach

Zweite Verlagerungsplanung 2011/2014 auf ein privates Grundstück

Bei der Suche nach einer weiteren Lösungsmöglichkeit ist die Gemeinde 2011 auf ein Areal gestoßen, das hinsichtlich der Entfernung von der Wohnbebauung im Zusammenhang mit Lärmschutz und Gesamterschließung sowie der Größe geeignet war.

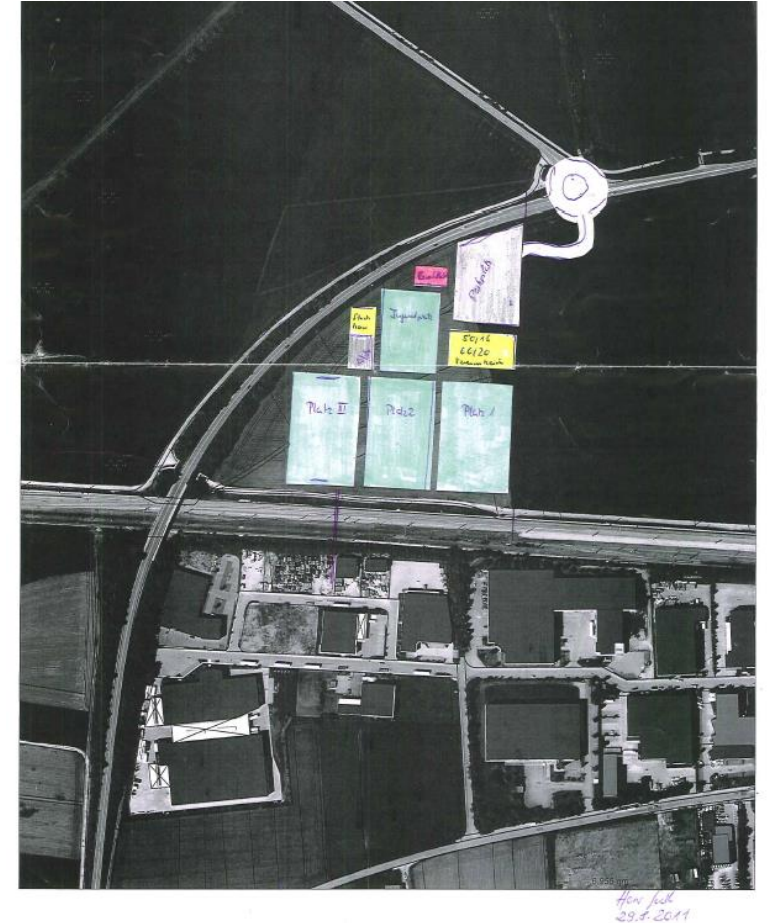
Angedacht war dabei ein Flächentausch. Die Auslagerungsfläche, die sich westlich der Wohnbebauung zwischen Bahnlinie und Staatsstraße befindet, sollte gegen das freiwerdende Gelände des SCM, für das eine Wohnbebauung vorgesehen war, getauscht werden.

Das Projekt scheiterte Anfang 2014 an einer Finanzierungslücke, die weder der Grundstückseigentümer noch die Gemeinde oder der SCM schließen wollte bzw. konnte.



1.2 Situation und Entwicklung von Verlagerungskonzepten des SC Maisach

- Entwicklung von Verlagerungskonzepten des SC Maisach
 - Zweite Verlagerungsplanung 2011/2014 auf ein privates Grundstück



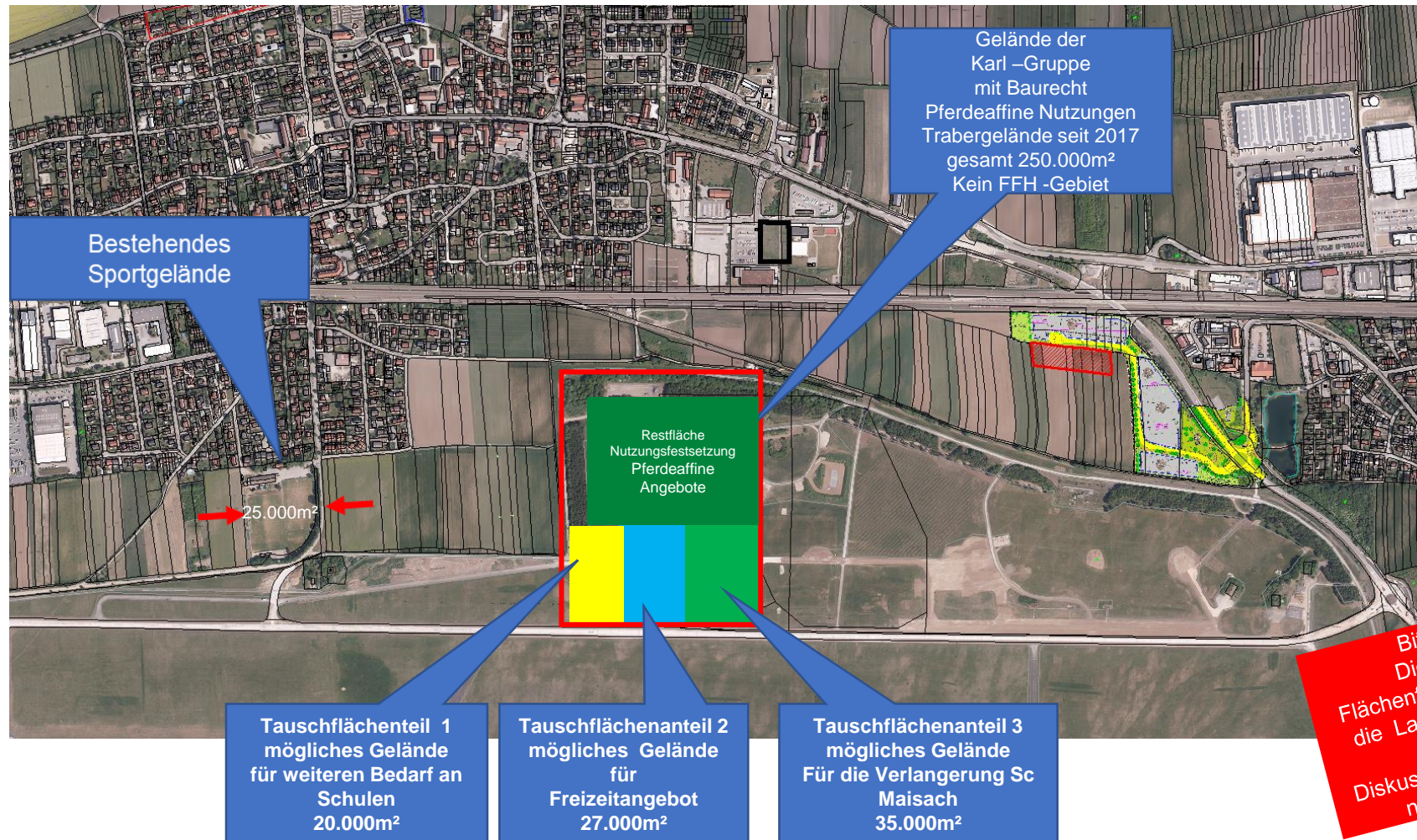
1.2 Situation und Entwicklung von Verlagerungskonzepten des SC Maisach

➤ Entwicklung von Verlagerungskonzepten des SC Maisach

Aktueller Vorschlag einer Verlagerung auf das Trabergelände

Anfang 2019 war rechtlich gesichert, dass der Münchner Trabrenn- und Zuchtverein nicht auf das vorgesehene Areal umziehen wird. Nach Zustimmung des Gemeinderates ging die Gemeinde auf die Karl-Gruppe, in dessen Eigentum sich das Gelände befindet, zu, um einen möglichen Tausch einer Teilfläche außerhalb der schützenswerten Naturflächen mit dem Areal, auf dem der SCM beheimatet ist, auszuloten.

Bitte beachten!
Die dargestellten
Flächenflächennutzungen und
die Lage der Tauschflächen
dienen nur als
Diskussionsgrundlage und sind
nicht Maßstabsgetreu



2. Nutzungsänderung Trabergelände (Teilfläche)

2.1 Hintergrundinformationen Fliegerhorst

Zivilflieger – Konversion - Nachnutzungskonzept

2.2 Bebauungsplan „Konversion Alter Flugplatz – Teil Nord“

- Bebauungsplan
- Grünflächenplan
- Schützenswertes FFH-Gebiet (Gesamtareal)
- Baurecht

2.3 Verkehrsanbindung (inner- und überörtlich)

2.4 Verhandlungsbasis

2.5 Wertermittlung

2.6 Grundsätzliche Verhandlungspositionen der Gemeinde

2.7 Möglicher Zeitplan



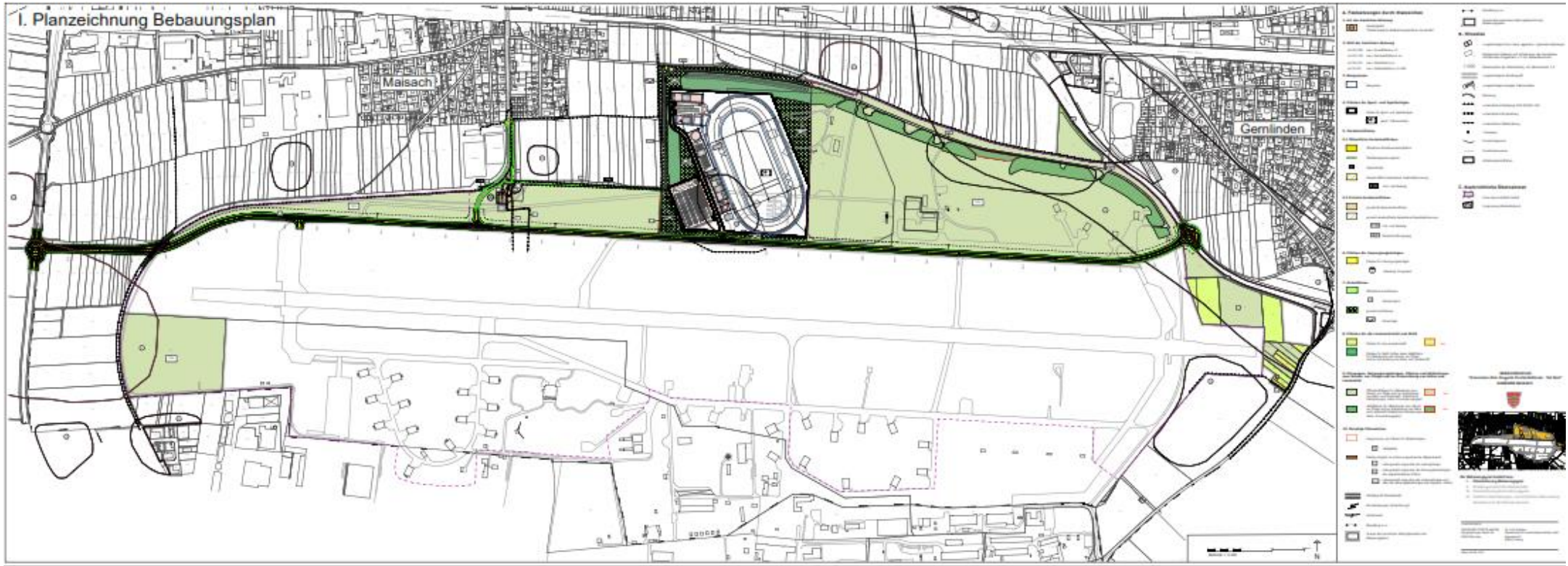
2.1 Hintergrundinformationen Fliegerhorst

Zivilflieger – Konversion - Nachnutzungskonzept

- Mit der Aufgabe des Flugbetriebs in München-Riem und dem Umzug nach Erding im Mai 1992 wurden die Privatflieger im Raum München heimatlos.
- Weil eine Betreibergesellschaft für zivile Luftfahrt 1995 auf Betreiben der Bayerischen Staatsregierung einen Antrag zur Mitnutzung des Fliegerhorstes stellte, drohte mehr Fluglärm. Die neu gegründete Bürgerinitiative gegen Fluglärm mobilisierte die Bevölkerung. Mit Bürgermeister Gerhard Landgraf an der Spitze sprach sich auch der Gemeinderat gegen den Antrag aus. Der luftrechtlichen Genehmigung 1998 folgten bis ins Jahr 2003 15 Gerichtsverfahren. Sicherheit brachte erst im Januar 2010, dass bei der Fortschreibung des Landesentwicklungsprogramms kein neuer Verkehrslandeplatz zugelassen werden soll.
- Im Juli 2017 wurde das Gelände dann endgültig von allen zivil genutzten Flugzeugen geräumt.
- Zum Jahreswechsel 2004/2005 wurde bekannt gegeben, dass die Bundeswehr den Flugbetriebsbereich, der auf einer Fläche von etwa 220 ha und in der Planungshoheit der Gemeinde Maisach liegt, aufgeben wird (Konversion). Zusammen mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) hat die Gemeinde ein Nachfolgekonzept entwickelt. Es sah die Ansiedlung eines Fahrsicherheitszentrums der BMW Group, die Nutzung durch die Bayerische Polizei, die Verlegung der Trabrennbahn Daglfing, die Verlagerung des SCM sowie den Bau einer Südumfahrung von Maisach auf dem bestehenden Taxiway vor. Da sich das Planungsgebiet zum größten Teil im schützenswerten Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet) befindet, sind zur Umsetzung der Planungen aufwändige FFH- und artenschutzrechtliche Ausnahmeverfahren notwendig. Für den nördlichen Bereich mit der Umfahrung und der Trabrennbahn sollten die Voraussetzungen für die Genehmigung gegeben, für den südlichen Teil jedoch komplexer sein. Aus diesem Grund wurde 2014 die Erstellung des Bebauungsplanes in den Abschnitt Nord und Süd aufgeteilt.
- Die von der Bevölkerung nicht gewollte Mitbenutzung bzw. Nachnutzung durch Zivilflieger konnte nur durch das schlüssige und wirtschaftlich fundierte Nachnutzungskonzept verhindert werden.
Maßgebliche Unterstützung fand die Gemeinde Maisach durch den damaligen Stimmkreisabgeordneten, Staatsminister a.D. und ehemaligen 1. Landtagsvizepräsidenten Reinhold Bocklet.



2.2 Bebauungsplan „Konversion Alter Flugplatz Fürstenfeldbruck–Teil Nord“



Bebauungsplan zur Realisierung der Südumfahrung mit Baurechtgenehmigung für pferdeaffine Nutzung des Trabergeländes (Rechtskraft: 28.09.2017)

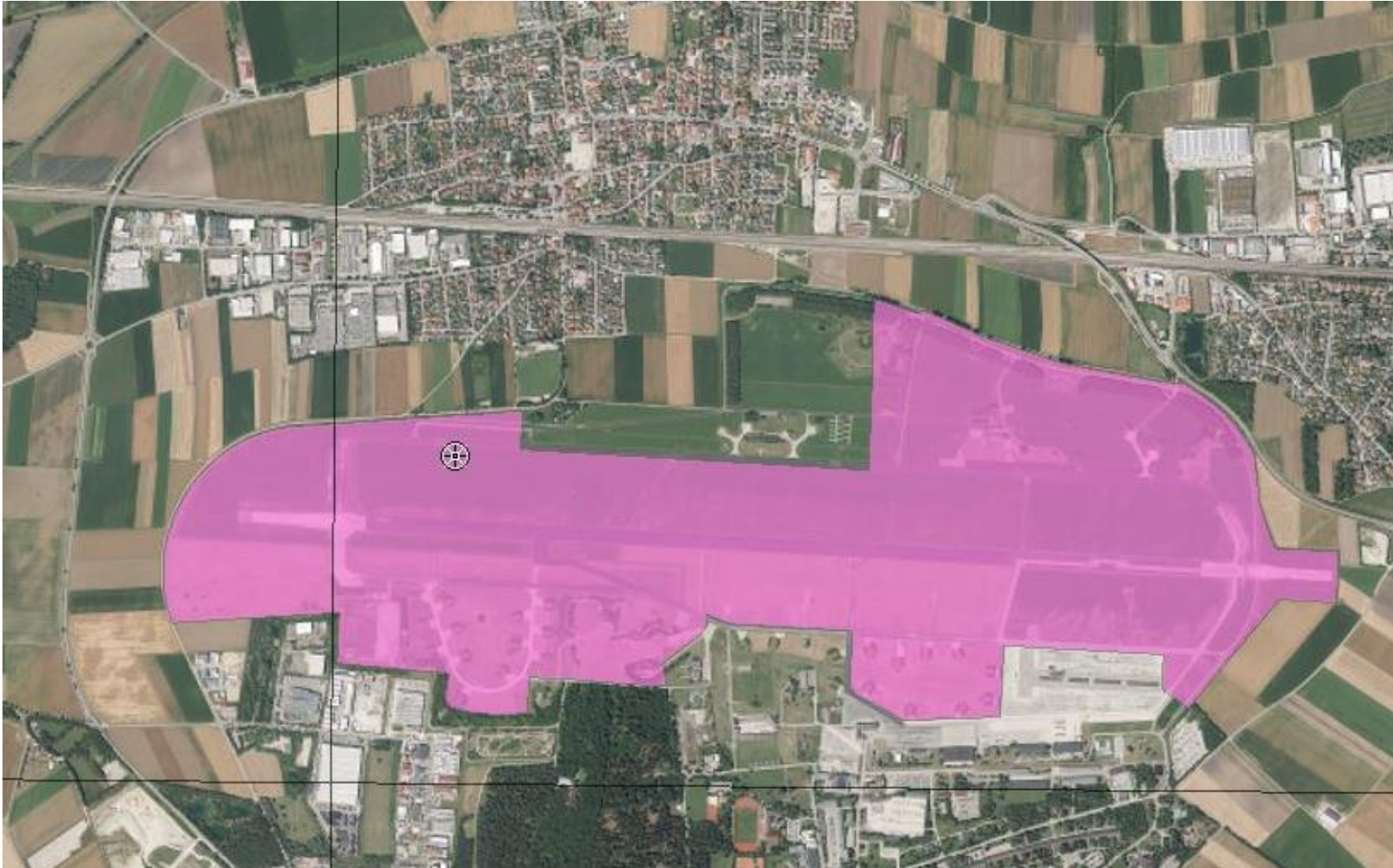
Der komplette Bebauungsplan ist unter www.maisach.de/Wirtschaft&Bauen zu finden.



2.2 Bebauungsplan „Konversion Alter Flugplatz Fürstenfeldbruck – Teil Nord“ -Grünflächenplan



2.2 Bebauungsplan „Konversion Alter Flugplatz Fürstenfeldbruck–Teil Nord“ schützenswertes FFH-Gebiet (Gesamtareal, Neuabgrenzung 2016)



2.2 B-Plan „Konversion Alter Flugplatz Fürstfeldbruck – Teil Nord“ – Baurecht (Auszug)

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Das Sondergebiet „Meteorologische Beobachtungsstation Universität“ dient der Unterbringung einer meteorologischen Beobachtungsstation zur Erfassung atmosphärischer Parameter für wissenschaftliche Zwecke der Universität.
- 1.2 Allgemein zulässig sind:
 - Messlabore mit zugehörigen Nebeneinrichtungen
 - Anlagen zur Erfassung von atmosphärischen Daten
 - Nebenanlagen und –einrichtungen, die für die meteorologische Beobachtungsstation benötigt werden
 - sowie die erforderlichen Stellplätze.
- 1.3 Weitere Nutzungen sind unzulässig.

2. Flächen für Spiel- und Sportanlagen: Sportanlage „Trabrennbahn“

- 2.1 In der Sportanlage „Trabrennbahn“ sind alle baulichen Anlagen und Nutzungen zulässig, die dem Trabrennsport dienen. Dies sind insbesondere die Rennbahn mit Paradezirkel und Tribünen, die Wetthalle für den vor Ort ausgeführten Trabrennsport mit gastronomischen Angeboten, Kassenhäuschen, ausschließlich für die Rennpferde erforderliche Stallgebäude, Lagerhallen, Stellplätze sowie sonstige Nebenanlagen und –einrichtungen, die für den Rennbahnbetrieb erforderlich sind.
- 2.2 Im Bereich der eigentlichen Trabrennbahn ist das Errichten von Gebäuden zur Wahrung der freien Sicht sowie von Stellplätzen aus Sicherheitsgründen generell unzulässig.
- 2.3 Ausnahmsweise dürfen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen der Trabrennbahn errichtet werden. Die Wohnungen dürfen nur in Obergeschossen errichtet werden.
- 2.4 Weitere Nutzungen sind unzulässig.

3. Maß der Nutzung

- 3.1 Die maßgebende Grundstücksfläche bezieht sich auf das jeweils festgesetzte Baugebiet bzw. die festgesetzte Fläche für Sportanlagen „Trabrennbahn“.
- 3.2 Im Sondergebiet „Meteorologische Beobachtungsstation Universität“ darf die festgesetzte Grundfläche durch die Grundflächen für Anlagen gem. §19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,4 überschritten werden.
- 3.3 Die in der Fläche für Sportanlagen „Trabrennbahn“ festgesetzten Grundflächen dürfen durch die Grundflächen für Anlagen gem. §19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.



2.3 Einbindung in das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz

Variante 1:
bestehende Möglichkeit,
in einen späteren Schritt mittels Geh-
und Radwegbrücke
eine zusätzliche innerörtliche
Anbindung von/zur der Emmeringer Str.
ausgehend zu schaffen

Variante 2:
bestehende Möglichkeit in einem
späteren Schritt mittels Geh- und
Radwegbrücke
eine Verbindung vom/zum
Strasserwinkel (Volksfestplatz,
Aldi/Rewe, TSG, Wertstoffhof) zu
schaffen

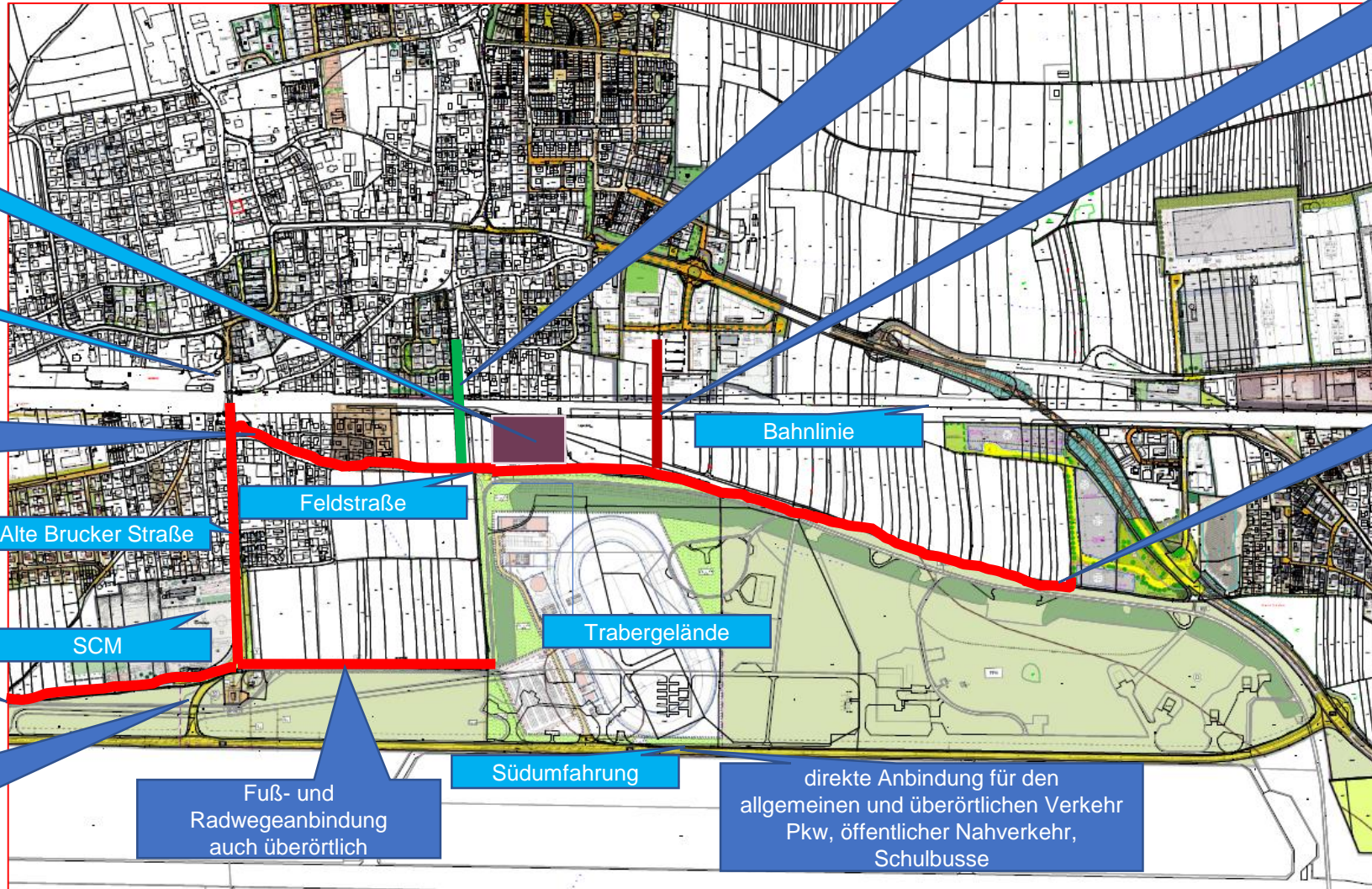
neues
Bogensportgelände
Bezug Ende 2021

Bahnhof

Fuß- und
Radweganbindung
aus Maisach

Fuß- und
Radweganbindung
aus Richtungen FFB,
Malching/Germerswang

direkte Anbindung möglicher
neuer Wohnbauflächen an den
überörtlichen Verkehr



Fuß- und Radweganbindung
ebenerdig aus Gernlinden,
Esting und Emmering

Fuß- und
Radweganbindung
auch überörtlich

direkte Anbindung für den
allgemeinen und überörtlichen Verkehr
Pkw, öffentlicher Nahverkehr,
Schulbusse



2.4 Derzeitige Verhandlungsbasis

- Gelände des SC Maisach circa 25.000 m²
- Größe der möglichen Tauschfläche 82.000 m²
- Wofür solle die Fläche auf dem Trabergelände gesichert werden:
 - 35.000 m² für eine neue Sportanlage SC Maisach
 - 20.000 m² für in Zukunft notwendige Schulangebote (Grundschule, weiterführende Schulen)
 - 27.000 m² für eine mögliche Verlagerung des Freibades oder andere Zukunftsaufgaben



2.5 Wie wird der Wert der Grundstücke ermittelt?

- Der Wert eines Grundstücks leitet sich von der Lage und von einem möglichen Baurecht ab.
- Um die Grundlagen für eine Wertermittlung zu schaffen, wurde am 11.3.2021 im Gemeinderat in öffentlicher Sitzung eine Konzeptplanung in Auftrag gegeben.
- Die Konzeptplanung wird von der Gemeinde in Auftrag gegeben, nach einer Kostenübernahmeerklärung durch den möglichen Investor.



2.6 Was sind die grundsätzlichen Verhandlungspositionen der Gemeinde?

- Neben dem dargestellten Flächentausch muss der mögliche Investor die vorhandene Bestandssportanlage mit 3 Großfeldplätzen, Lichtanlagen, 3 Stockbahnen, Vereinsheim mit Gaststätte, Spielerkabinen und Sanitäranlagen einschließlich aller weiteren Gebäude auf dem Gelände nach den Bau- und Genehmigungsvorschriften zum Zeitpunkt der Umsetzung inklusive Erschließung und erforderlicher Parkplatzanlage herstellen.
- Dem SC Maisach dürfen durch die Verlagerung keine Kosten entstehen. Zusätzliche Maßnahmen und Erweiterungen von Sportangeboten müssen nach den Richtlinien der gemeindlichen Sportförderung finanziert werden.
- Der mögliche Investor muss den durch die Bebauung ausgelösten Infrastrukturbedarf finanziell oder durch erforderliche Maßnahmen ausgleichen.



2.7 Welcher Zeitplan würde sich bei einer Realisierung ergeben?

Alle genannten Zeiten sind geschätzte Erfahrungswerte und abhängig vom Verlauf der Verfahren, Einsprüchen und Genehmigungen

- 2021 Ermittlung der Tauschgrundlagen
Klärung von Bebaubarkeit des alten Sportgeländes und Trabergelände;
Ermittlung der möglichen infrastrukturellen Auswirkungen;
Beschlüsse des SC Maisach;
Vertragsentwürfe
- 2022 Vertragsabschluss und Eintritt in Bebauungsplanverfahren
- Mitte 2022 bis Mitte 2024 Bebauungsplanverfahren (erfahrungsgemäß mindestens zwei öffentliche Beteiligungen, Abwägung privater und öffentlicher Belange)
- Ende 2024 Baubeginn Neubau Sportanlage
Bauzeit bis zur Inbetriebnahme circa 2 Jahre
- Ende 2026 Baubeginn Wohnbebauung nach Nutzungsaufnahme des neuen Sportgeländes
Bauzeit je nach Bauabschnitten 2026 -2028/29



3. Fortschreibung

- Ende März 2021, anlässlich einer Besprechung mit dem 1. Bürgermeister Hans Seidl, dem 2. Bürgermeister Roland Müller, dem Geschäftsleiter Peter Eberlein und dem örtlichen Vereinsreferenten Alfred Hirsch, erklärten die Vorstandsmitglieder des SC Maisach, dass die Präsentation die sportliche und räumliche Situation des Vereins auf dem bestehenden Gelände umfassend und zutreffend darstellt.
- Abschließend erklärte die Vorstandschaft, dass sich der SC Maisach, wie schon in 2011 und den folgenden Jahren, einer Verlagerung nicht verschließen wird, weil die Chancen für die gemeindliche Ortsentwicklung im Süden von Maisach erkannt werden und man diesen nicht im Weg stehen will. Grundlage dieser Haltung sei aber nach wie vor, dass die in dieser Präsentation enthaltenen Eckpunkte (sh. 2.6) erfüllt werden und eine Verlagerung den SCM finanziell nicht belasten dürfe.

1. Fortschreibung, ergänzt am 14.04.2021



3. Fortschreibung

Am 9. Mai 2021 fand in der Halle der Grundschule Maisach eine öffentliche Informationsveranstaltung statt. Circa 70 interessierte Bürgerinnen und Bürger nahmen unter Einhaltung eines Hygienekonzeptes daran teil.

2. Fortschreibung, ergänzt 14.06.2021



3. Fortschreibung

- Am 6. Oktober fand eine Wohnbauklausur des Gemeinderats zusammen mit dem Architekten und Städteplaner Sunder-Plassmann zur möglichen Bebauung des Geländes des SC Maisach statt. Thematisiert wurden die Art der Wohnungen, soziale und Generationen-Durchmischung, die Wichtigkeit von ausreichend Frei- und Grünflächen, Mobilitätskonzepte, autofreies Wohnquartier und Energiekonzepte.
- Am 8. Oktober wurde die Jahreshauptversammlung des SC Maisach in Anwesenheit des Vereinsreferenten Alfred Hirsch, Ersten Bürgermeister Hans Seidl und einigen Gemeinderäten sowie 80 Mitgliedern des Vereins durchgeführt. Der Sachstandsbericht des Ersten Bürgermeisters zu den Planungen, den Beratungsstand im Gemeinderat wurde diskutiert. Die Vorstandschaft bekräftigte ihr Mitwirken unter den in der Präsentation dargelegten Grundlagen

3. Fortschreibung, ergänzt am 15. Oktober 2021



3. Fortschreibung

- In der Sitzung des Gemeinderates am 15. September wurde der Antrag der Grünen zur Prüfung eines Alternativstandortes für das neue Sportgelände des SC Maisach behandelt.
- Der Vorsitzende präsentierte dabei eine Faktensammlung (sh. folgende Folien) zu diesem Thema
- Nach der Diskussion
 - lehnte der Gemeinderat den Antrag zur Prüfung eines Alternativstandorts für das neue Sportgelände des SC Maisach in namentlicher Abstimmung ab
 - bekräftigte der Gemeinderat, das Untersuchungsgebiet zur Verlagerung des SC Maisach und weiterer öffentlicher Einrichtungen, wie Schule und Kindergarten, in den südlichen Bereich des Trabergeländes zu verlegen

4. Fortschreibung, ergänzt am 23. September 2022



Trabergelände – SC Maisach Faktensammlung

Stand 14. September 2022

Anlage zur 4. Fortschreibung vom 19.09.2022

Faktensammlung

1. Die **Karl-Gruppe** ist **Eigentümerin** des 25 ha großen Geländes, welches ursprünglich für die geplante Trabrennbahn nebst Nebenanlagen des Münchner Trabrenn- und Zuchtvereins vorgesehen war. Der Erwerb erfolgte im Jahr 2011 durch Annahme der von der BlmA im Jahr 2009 eingeräumten Kaufoption.
2. Seit 1998 war auf dieser Fläche im Rahmen einer zivilen Mitbenutzung des Militärflugplatzes ein **Verkehrslandeplatz für die Allgemeine Luftfahrt** genehmigt und wurde als solcher auch eingerichtet und betrieben.
3. Dies war auch der Grund, warum diese Fläche nicht Gegenstand der FFH-Meldung des Freistaates Bayern war und damit auch **nicht Bestandteil des FFH-Gebietes** wurde.
4. Zum Jahreswechsel 2005/06 kam der **Münchner Trabrenn- und Zuchtverein** auf der Suche nach einem Standort zur **Verlagerung der Trabrennbahn** von Daglfing auf die Gemeinde und die BlmA zu.



Faktensammlung

5. Zu diesem Zeitpunkt wollte die Bayerische Staatsregierung an diesem Standort einen **Verkehrslandeplatz der Allgemeinen Luftfahrt mit 20.000 Flugbewegungen** pro Jahr als Ersatz für die bisher am Flughafen Riem beheimatete Allgemeine Luftfahrt einrichten. Auf dem 25 ha großen Gelände war der Abfertigungsbereich für die zivilfliegerische Nutzung einschließlich flugtechnischer Einrichtungen, Unterstellhallen und Parkplätzen vorgesehen.
6. Der Münchener Trabrenn- und Zuchtverein (MTZV) stellte in der Folge die **Karl-Gruppe als Investor** vor, da diese gegenüber dem MTZV verpflichtet war, eine Ersatzbahn zu bauen.



Faktensammlung

7. Auf der Suche nach einem schlüssigen nichtfliegerischen zivilen **Nachnutzungskonzept zur Verhinderung der fliegerischen Nachnutzung** wurde vom Gemeinderat dann neben den Vorhaben der BMW Group und der Polizei auch dem Trabergelände zugestimmt und die Einleitung der Bauleitplanverfahren beschlossen.
8. Alle Parteien haben schließlich dem **Satzungsbeschluss vom 27.07.2017** für den Bebauungsplan „Alter Flugplatz Fürstenfeldbruck - Teil Nord“ und damit der **baulichen Nutzung des Geländes als Trabrennbahn** zugestimmt.
9. Mit und seit dem Satzungsbeschluss ist die **Trabrennbahn mit Nebenanlagen planungsrechtlich zulässig**, d.h. eine solche kann unter Beachtung der Festsetzungen des Bebauungsplanes jetzt und auch in Zukunft gebaut werden.



Faktensammlung

10. Für folgende Nutzungen besteht **Baurecht**

- Trabrennbahn mit einer Lauflänge von 1000 m
- Wetthalle mit Restaurant mit 1.200 qm GF
- Turm für Kommentator und Schiedsrichter mit 800 qm GF
- Stallungen Lager mit 7.000 qm GF
- Kassenhäuschen und Tribüne mit 4.000 qm GF
- 1 Parkplatz mit 386 Stellplätzen
- 1 Parkplatz mit 35 Stellplätzen



Faktensammlung

11. Die **Besucherzahlen** wurden aufgrund der Erfahrungen in Daglfing bei normalen Rennveranstaltungen mit rund 600 - 800 angenommen; an circa sechs Großrenntagen pro Jahr wurde mit 2.000 bis 2.500 gerechnet.
12. Die planungsrechtlich zulässige Anlage könnte im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes baurechtlich **ohne weitere Einflussnahmen der Gemeinde** oder des Landratsamtes umgesetzt werden.
13. Anfang 2019 war rechtlich gesichert, dass der Münchner Trabrenn- und Zuchtverein **nicht** auf das vorgesehene Areal **umziehen** wird.



Faktensammlung

14. Gemeinde Maisach hat in der Vergangenheit schon zwei Mal versucht, das Sportgelände des **SC Maisach zu verlagern**
- 2006 dachte man noch über eine Verlagerung auf das Flugplatzgelände **westlich des Trabergeländes** nach. Diese Idee wurde wegen der **Ausgleichserfordernisse** bezüglich des Artenschutzes und des **FFH-Gebietes** jedoch wieder aufgegeben. Auch die negativen Auswirkungen in Richtung der nördlich außerhalb des Fliegerhorstgeländes zur **Moserstraße** hin liegenden Flächen spielten bei dem Verzicht bereits eine Rolle.
 - Ab 2011 intensive Verhandlungen mit privatem Grundstücksbesitzer wegen Verlagerung an den **nordwestlichen Ortsbereich** von Maisach -
2013 gescheitert an den **hohen Kosten**, die der Verein trotz Zuschuss der Gemeinde nicht aufbringen konnte.



Faktensammlung

15. 2014 konnten zeitlich befristet (5 Jahre) Flächen angepachtet werden, um den **dritten Fußballplatz** des SC Maisach zu realisieren.
Pachtvertrag wurde auf der Basis geschlossen, dass von der Gemeinde die aktive Absiedelung weiter vorangetrieben wird.
16. Aufgrund der Absiedelungsaktivitäten der Gemeinde **dulden** die Besitzer trotz ausgelaufenem Pachtvertrag die **Nutzung** weiter.
17. Wenn die Gemeinde mit der Verlagerung nicht voran kommt, muss aufgrund des Pachtvertrages aus dem Jahr 2014 der **dritte Platz zurückgebaut** werden, damit die Grundstücke wieder als Ackerland genutzt werden können.



Faktensammlung

18. Der **Gemeinderat** hat am 27.02.2019 beschlossen, dass **Verhandlungen mit der Karl-Gruppe** zur **Verlegung** und zum Neubau der Sportanlage auf einer Fläche von 35.000 qm aufzunehmen sind, wobei dies im Rahmen eines **wertgleichen Tausches** erfolgen sollte.
19. Im Rahmen der Verhandlungen hat die **Karl-Gruppe** Bereitschaft signalisiert, noch **weitere Flächen** für eine Kindertagesstätte, eine Grundschule, eventuell eine weiterführende Schule und ein Ersatzgelände für das Freibad **einzubringen**. Die Gesamtfläche wurde mit **rund 82.000 qm** beziffert und sollte an der Südumfahrung beim bereits vorhanden Straßenanschluss liegen.
20. In der **Gemeinderatssitzung** vom 12.11.2020 wurde der Erste Bürgermeister beauftragt, auf dieser Basis mit der Karl-Gruppe **weiter zu verhandeln**.



Faktensammlung

21. Der **Gemeinderat** hat im Rahmen der vorgenannten Beschlüsse definiert, dass der Tausch auf der Grundlage einer **vorherigen Wertermittlung** für das alte Sportgelände (24.000 qm) und der Fläche von 82.000 qm auf dem Trabergelände stattfinden müsse.
22. In einer Klausur und weiteren Sitzungen hat der Gemeinderat **Art und Maß** einer möglichen Bebauung auf dem alten Sportgelände als **Grundlage zur Wertermittlung** festgelegt.
23. Der **SC Maisach** legte am 15. Juli 2022 die geforderte Ermittlung des **Sport- und Nutzungsflächenbedarfs** auf dem neuen Gelände vor. Diese dient als **eine der Grundlagen zur Wertermittlung** der Fläche von 82.000 qm auf dem Trabergelände.

Anmerkung:

Die Gemeinde Maisach wird bei allen Schritten bezüglich der abzuschließenden Verträge von Herrn **Rechtsanwalt Krauß beraten**. Er hat die Gemeinde bereits im Kampf gegen die Zivilflieger und bei der Abwägung des Bebauungsplanes für die Südumfahrung erfolgreich unterstützt.



3. Fortschreibung

➤ Klausursitzung Anfang November 2022

- Dragomir Stadtplanung GmbH stellt städtebaulichen Entwurf für die Wohnbebauung auf dem SC Maisach-Gelände in verschiedenen Varianten vor. Als Diskussionsgrundlage wurde die Variante 4 festgelegt.
- Entwurf des neuen SC Maisach Geländes samt Gemeindebedarfsfläche und Versorgungsfläche für erneuerbare Energien wurde zur Kenntnis genommen.
- Fraktionen wurden gebeten, bis Ende November schriftlich ihre Stellungnahmen zur Variante 4 abzugeben.

➤ Eingegangene Stellungnahmen: Diskussion mit Architekturbüro **Dragomir Stadtplanung GmbH Aufbereitung** durch dieses (sh. nachfolgend)

STÄDTEBAU

CSU	FW	Bündnis 90/Die Grünen	SPD
<ul style="list-style-type: none"> • Anteil RH gut 	<ul style="list-style-type: none"> • Baudichte gut 	<ul style="list-style-type: none"> • Im Sinne der Flächeneffizienz weniger RH, Geschosswohnungsbau um ein Geschoss erhöhen • 1 PH im Süden als Lärmschutz, sparsamerer Flächenverbrauch • Anpassung Klimawandel(Luftströme, Niederschlag) 	<ul style="list-style-type: none"> • Abstandsflächen gem. gemeindlicher Satzung
			<ul style="list-style-type: none"> • Flachgeneigte Satteldächer, Begrünung und regenerative Energieerzeugung
<ul style="list-style-type: none"> • Nördlicher Teil: RH, Gemeinschaftsfläche und Spielplatz, keine Kita 		<ul style="list-style-type: none"> • Norden: Gemeinschaftshaus/Begegnungshaus, Spielplatz 	<ul style="list-style-type: none"> • Norden: Gemeinschafts- und Begegnungsfläche, keine Kita

VER- UND ENTSORGUNG, ENERGIEVERSORGUNG, NACHHALTIGKEIT

CSU	FW	Bündnis 90/Die Grünen	SPD
<ul style="list-style-type: none"> • Parkdecks mit Begrünung und PV-Anlagen, Energiezentrale im PH 	<ul style="list-style-type: none"> • Quartierlösung: ein abgeschlossenes Gebiet welches komplett versorgt wird mit Strom, Wärme und E-Mobilität 		<ul style="list-style-type: none"> • Zentrale Energieversorgung
<ul style="list-style-type: none"> • Maßnahmen zur nachhaltigen Bauleitplanung sollen in das Wohngebiet aufgenommen und eingearbeitet werden. • Müllkonzept ausarbeiten und darstellen 			



3. Fortschreibung

VERKEHR

CSU	FW	Bündnis 90/DieGrünen	SPD
<ul style="list-style-type: none"> Verkehrsberuhigung in der Alten Brucker Straße durch Anbindung des neuen Baugebietes, verkehrsberuhigte Anbindung Grubenstraße 			<ul style="list-style-type: none"> Autofreies Konzept beibehalten
<ul style="list-style-type: none"> Querungshilfe Alte Brucker Straße zum "Tor 6" (Flugzeugsplatz) 			
<ul style="list-style-type: none"> Sichere Anbindung im Süden an Alte Brucker Straße (Rad-/Fußweg, geschwindigkeitsreduziert) 			
<ul style="list-style-type: none"> Landwirtschaftlichen Verkehr berücksichtigen 			
<ul style="list-style-type: none"> Alte Brucker Straße als Verkehrsberuhigter Bereich (bis Bahnhof) 			
<ul style="list-style-type: none"> Verkehrs- und Parkgaragenkonzept soll auch auf Realismus und Marktfähigkeit geprüft werden (Bürger), damit es angenommen wird. 			

BETEILIGUNG UND WIRTSCHAFTLICHKEIT

CSU	FW	Bündnis 90/Die Grünen	SPD
<ul style="list-style-type: none"> Bürgerveranstaltung zum SC-Malsach-Gelände und neues Sportgelände soll bis März 2023 stattfinden um die notwendige Transparenz zu gewährleisten. 			
<ul style="list-style-type: none"> Wirtschaftliche Grundlage ist ein nicht unwichtiger Faktor. Über den Kauf und die Umsetzung des Sportgeländes hinaus muss für die Gemeinde ein finanzieller Überschuss bleiben. 			

WOHNRAUMBEDARF

CSU	FW	Bündnis 90/Die Grünen	SPD
<ul style="list-style-type: none"> Wohnraumbedarf der Bevölkerung vor Ort abdecken; Interessenbekundungsverfahren 			
<ul style="list-style-type: none"> Wohnungsmix, kleine Wohnungen berücksichtigen 			<ul style="list-style-type: none"> Wohnungsgrößen 55 – 80 qm, kleinere Wohnungen
<ul style="list-style-type: none"> Anteil geförderter Wohnungsbau von 2.500 – 2.700 qm 		<ul style="list-style-type: none"> Anteil kommunaler Wohnungsbau nicht an der Straße, Verteilung im Quartier 	<ul style="list-style-type: none"> Anteil geförderter Wohnungsbau: mehr als 2400 qm, vor allem Geschosswohnungsba u(ca. 20 %, Richtzahl 30 Wohnungen)



3. Fortschreibung



- Gemeinderatssitzung am 15. Dezember 2022
 - Öffentliche Diskussion der überarbeiteten Entwurfs-Variante 4 (sh. Plan)

- Grundlage für weitere Planungen: Entwurfs-Variante 4
 - Kommunikationszone mit Spielplatz im Norden
 - KISPUL-Haus bleibt erhalten
 - Zweigeschoßige Reihenhäuser mit Satteldach im westlichen Bereich (15 Prozent), ansonsten Geschößwohnungsbau mit zwei bis drei Etagen und Flachdach (85 Prozent)
 - Insgesamt etwa 25 Reihenhäuser (durchschnittl. Ca. 100 m² WFI), 192 Wohneinheiten (durchschnittl. Ca. 84 m² WFI)
 - 31 der insges. 217 Wohneinheiten als kommunaler Wohnungsbau vorgesehen
 - Weitestgehend verkehrsfrei: 2 Quartiersparkgaragen (ca. 209 Stellplätze); (Tiefgaragen wg. hohem Grundwasserspiegel nicht wirtschaftlich); wg. der so nicht ausreichenden Stellplätze müssen noch Lösungsmöglichkeiten gesucht werden.
 - Begrünung aller Flachdächer sowie der Fassaden der Quartiersgaragen
 - Erhalt des Baumbestands im Süden und Osten
 - Erarbeitung eines Klimakonzepts i.R.d. Bauleitverfahrens
 - Nach Möglichkeit Planung einer nachhaltigen Energieversorgung mit Energiezentrale

- Beschluss:
 - Stellungnahmen der Fraktionen werden in Variante 4 eingearbeitet und sind dann neu dem Gremium vorzulegen
 - überarbeitete Version soll dann als Grundlage für die weiteren Planungen dienen
 - Auftrag an Verwaltung, den Aufstellungsbeschluss für ein Bauleitverfahren (Bauleitplanung) vorzubereiten

3. Fortschreibung

- Gemeinderatssitzung am 15. Dezember 2022
 - Öffentliche Diskussion des Konzeptentwurfs Trabergelände (sh. Plan)
 - Lage des Gebiets: südöstlich von Maisach, nördlich der Südumfahrung, südlich der Bahngleise
 - Wirksamer Flächennutzungsplan: Sondergebiet mit Zweckbestimmung Pferdesport
 - Rechtskräftiger Bebauungsplan setzt Trabrennbahn hier fest; naturschutzrechtlich ausgeglichen
 - Geordnete städtebauliche Entwicklung erfordert planungsrechtliche Überplanung. Konzeptentwurf sieht vor:
 - Sportgelände (ca. 47 000 m²) im südl. Bereich nahe Südumfahrung. Vorgesehen 3 Rasenspielfelder, eine Stockbahn, Flächensicherung für Volleyballfelder, Vereinsheim, ca. 90 Stellplätze
 - Öffentliche Gemeinbedarfsfläche (ca. 16 800 m²) im Südwesten (langfristig nutzbar für Schule, Kindergarten oder andere öffentliche Einrichtungen; Parkplätze)
 - Versorgungsflächen (ca. 9,9 Hektar) für erneuerbare Energien (PV-Anlage, Geothermie)
 - Beschluss:
 - Verwendung des städtebaulichen Entwurfs als Grundlage für weiteres Vorgehen
 - Auftrag an Verwaltung: Träger öffentlicher Belange, u.a. Regierung (Höhere Naturschutzbehörde, Höhere Landesplanung), Landratsamt Fürstentfeldbruck informell zu beteiligen und Stellungnahmen zu allen geplanten Projekten, die das FFH-Gebiet betreffen, einholen



3. Fortschreibung

➤ Weiteres Vorgehen

- Erstellung Wertgutachten für Wohnbaugelände nach Abschluss der Auslegung im Rahmen des Bebauungsplans
- Bieterverfahren für alle interessierten Wohnbauunternehmer, die gleichzeitig ihre Leistungsfähigkeit nachweisen können

- Erstellung Altlastengutachten und Wertgutachten für Trabrennbahngelände, wenn durch zu erstellendes Gutachten sichergestellt ist, dass das Gelände für die nun von der Gemeinde geplanten Zwecke genutzt werden darf.
- Verhandlungen über den Erwerb des Grundstücks für das neue Sportgelände soll Verhandlungsgruppe durchführen
- Zusammensetzung Verhandlungsgruppe: Fraktionsvorsitzende des Gemeinderats, Maisacher Vereinsreferent Alfred Hirsch, Geschäftsleiter Peter Eberlein, Patrick Ludwig (Sachgebietsleiter allgemeine Bauverwaltung), Bürgermeister Hans Seidl, Rechtsbeistand der Gemeinde
- Gespräche mit der Eigentümerin des Geländes (Karl-Gruppe) über die Sondierung eines Grundstückstausch (SC Maisach Gelände – Trabrennbahngelände) hinaus, wurden zuletzt nicht geführt.
- Für den Fall, dass die Eigentümerin (Karl-Gruppe) die Traberfläche nicht verkauft, müsste ein Ersatzstandort für den SV Maisach gefunden werden.

- Öffentliche Informationsveranstaltung/Workshop: Ende Februar/Anfang März; Termin und Ort wird rechtzeitig bekanntgegeben



4. Ihre Fragen richten Sie bitte an

- Hans Seidl, 1. Bürgermeister, h.seidl@maisach.de; 08141/937-223
- Petra Endres, Bauamtsleitung, p.endres@maisach.de; 08141/937-210
- Peter Eberlein, Geschäftsleiter, p.eberlein@maisach.de; 08141/937-222

