

BEGRÜNDUNG

ZUM VORHABENBEZOGENEN
BEBAUUNGSPLAN/ GRÜNORDNUNGSPLAN

NR. 50/13-1 "ÖSTLICH INDUSTRIESTRASSE TEIL 1 (SÜD)"

STADT FÜRSTENFELDBRUCK

LANDKREIS FÜRSTENFELDBRUCK

REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN

BEGLAUBIGTE ABSCHRIFT



PLANUNGSTRÄGER:

Stadt Fürstentum Fürstfeldbruck
Hauptstr. 31
82256 Fürstentum Fürstfeldbruck

Oberbürgermeister

VORHABENTRÄGER:

FPG GmbH
Kurt-Huber-Ring 12
82256 Fürstentum Fürstfeldbruck

PLANUNG:

K o m P l a n
Ingenieurbüro für kommunale Planungen
Leukstraße 3 84028 Landshut
Fon 0871. 974087- 0 Fax 974087-29
e-mail: info@komplan-landshut.de

gez.

[Handwritten signature]



Stand: 23.07.2019

Projekt Nr.: 16-0873_BBP

INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

| | |
|---|----|
| ÜBERSICHTSLAGEPLÄNE | 4 |
| 1 LAGE IM RAUM | 7 |
| 2 INSTRUKTIONSGEBIET | 7 |
| 2.1 Beschreibung des Planungsumgriffes | 7 |
| 2.2 Bestandsbeschreibung | 8 |
| 2.3 Flächenbilanz | 9 |
| 2.4 Erschließungskosten | 9 |
| 3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG | 10 |
| 4 RAHMENBEDINGUNGEN | 11 |
| 4.1 Rechtsverhältnisse | 11 |
| 4.2 Umweltprüfung | 12 |
| 4.3 Planungsvorgaben | 13 |
| 4.3.1 Landesentwicklungsprogramm | 13 |
| 4.3.2 Regionalplan | 13 |
| 4.3.3 Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan | 13 |
| 4.3.4 Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Fürstentum (1999) | 14 |
| 4.3.5 Biotopkartierung | 14 |
| 4.3.6 Artenschutzkartierung | 14 |
| 4.3.7 Landschaftsentwicklungskonzept (LEK München) | 14 |
| 4.3.8 Aussagen zum speziellen Artenschutz | 14 |
| 5 ALTLASTEN | 15 |
| 6 DENKMALSCHUTZ | 16 |
| 6.1 Bodendenkmäler | 16 |
| 6.2 Baudenkmäler | 16 |
| 7 KLIMASCHUTZ | 17 |
| 8 AUSSAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN | 18 |
| 8.1 Städtebauliches Konzept | 18 |
| 8.2 Planungsinhalte | 19 |
| 8.2.1 Art der baulichen Nutzung | 19 |
| 8.2.2 Maß der baulichen Nutzung | 20 |
| 8.2.3 Höhenentwicklung | 20 |
| 8.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen | 21 |
| 8.2.5 Örtliche Bauvorschriften | 22 |
| 8.3 Erschließung | 24 |
| 8.3.1 Verkehr | 24 |
| 8.3.2 Wasserwirtschaft | 25 |
| 8.3.3 Energie | 26 |
| 8.3.4 Telekommunikation | 28 |
| 8.3.5 Abfallentsorgung | 34 |
| 8.4 Immissionsschutz | 34 |
| 8.4.1 Verkehrslärm | 34 |
| 8.4.2 Gewerbelärm | 35 |
| 8.4.3 Sport- und Freizeitlärm | 35 |
| 8.4.4 Geruchsmissionen | 35 |
| 8.5 Brandschutz | 35 |

| | | |
|-------|---|----|
| 9 | AUSSAGEN ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN | 37 |
| 9.1 | Grünordnerisches Konzept | 37 |
| 9.2 | Bewertung der Schutzgüter des Naturhaushaltes | 38 |
| 9.2.1 | Arten und Lebensräume | 38 |
| 9.2.2 | Boden | 38 |
| 9.2.3 | Wasser | 39 |
| 9.2.4 | Klima und Luft | 39 |
| 9.2.5 | Landschaftsbild/ Erholungseignung | 39 |
| 9.3 | Eingriffsregelung in der Bauleitplanung | 39 |
| 10 | VERWENDETE UNTERLAGEN | 40 |

ANLAGE 1

Fotodokumentation - Bestand

ANLAGE 2

Anlagenplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan 50/13 Östlich Industriestraße (MK) (Stand 28.07.2017)

Stellplatzübersicht PKW/ Stellplatzübersicht Fahrräder (Stand 02.08.2017)

Übersicht Dachflächen (Stand 02.08.2017)

Übersicht Wohnungen/ Wohnflächen/ Personenzahl (Stand 02.08.2017)

ANLAGE 3

Freiflächengestaltungsplan BA 1 EG (Stand 28.07.2017)

Freiflächengestaltungsplan BA 1 1.OG (Stand 28.07.2017)

ANLAGE 4

Schalltechnische Untersuchung (Stand 15.12.2016, zuletzt geändert am 02.08.2017)

Bebauungsplan Nr. 50/13 „Östlich Industriestraße“ der Stadt Fürstenfeldbruck

ANLAGE 5

Verkehrsgutachten (Stand 15.12.2016, zuletzt geändert am 01.08.2017)

Erweiterung Center Buchenau Fürstenfeldbruck

ANLAGE 6

Parkraumuntersuchung AEZ-Buchenau (Stand Mai 2012)

ANLAGE 7

Fassadenkennzeichnungen Immissionsschutz (Stand 15.11.2017)

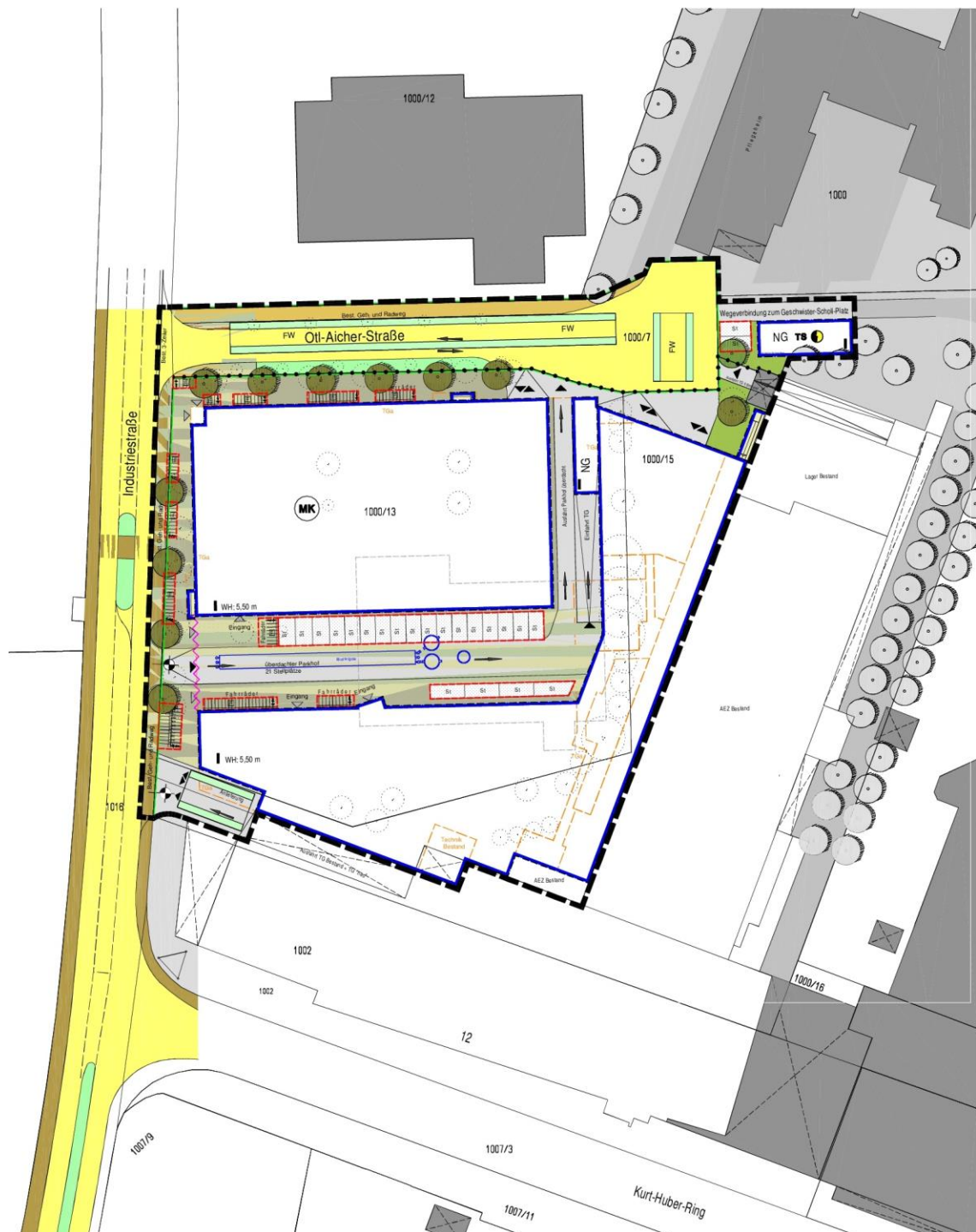
ÜBERSICHTSLAGEPLÄNE

Übersichtskarte



Quelle: BayernAtlas, verändert (Darstellung unmaßstäblich).

Lagepläne - Ausschnitte aus Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 50/13-1 „Östlich Industriestraße Teil 1 (Süd)“



Lageplan 1: Darstellung Erdgeschoss.

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung / Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet. (Original Maßstab 1:500; Darstellung unmaßstäblich).



Lageplan 2: Darstellung 1.-4. Obergeschoss.

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung / Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet. (Original Maßstab 1:500; Darstellung unmaßstäblich).

1 LAGE IM RAUM

Die Stadt Fürstenfeldbruck liegt zentral im nördlichen Bereich des Landkreises Fürstenfeldbruck und ist raumordnerisch der Region 14 - *München* zugeordnet, wobei die Stadt Fürstenfeldbruck als Kreisstadt ein Mittelzentrum in der Region darstellt und zum Stadt- und Umlandbereich im Verdichtungsraum der Stadt München zählt.

Das Planungsgebiet selbst liegt im südwestlichen Stadtteilgebiet der Buchenau inmitten eines bereits bebauten Siedlungsbereiches und grenzt im Westen direkt an die Industriestraße und im Süden an das Einzelhandelsversorgungszentrum der Buchenau an.

2 INSTRUKTIONSGEBIET

2.1 Beschreibung des Planungsumgriffes

Der Planungsumgriff des Geltungsbereiches beinhaltet eine Gesamtfläche von ca. 0,96 ha. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 50/13-1 *Östlich Industriestraße Teil 1 (Süd)* liegen nachfolgende Grundstücke der Stadt Fürstenfeldbruck:

Fl.-Nr. 1000/7,
Fl.-Nr. 1000/13,
Fl.-Nr. 1000/15 (Teilfläche),
Fl.-Nr. 1016 (Teilfläche).

Das Planungsgebiet wird folgendermaßen begrenzt:

im Norden: Fl.-Nr. 1000/12,
im Süden: Fl.-Nr. 1000/15 (Teilfläche),
im Osten: Fl.-Nr. 1000/15 (Teilfläche),
im Westen: Fl.-Nr. 1016 (Industriestraße).

Nachfolgende Abbildung zeigt einen Ausschnitt des Luftbildes überlagert mit der digitalen Flurkarte:

Luftbildausschnitt



Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung (Darstellung unmaßstäblich), verändert KomPlan, Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

2.2 Bestandsbeschreibung

Beschreibung des Standortes

Der Umgriff der Planung erstreckt sich östlich der Industriestraße. Aktuell wird das Grundstück als Einzelhandelsfläche genutzt, das mehr oder weniger vollständig bebaut und mit großflächigen Stellplatznutzungen versehen ist.

Beim Vegetationsbestand im Planungsgebiet handelt es sich im Wesentlichen um eine Stellplatzbegrünung der Parkflächen des vorhandenen Einzelhandelsmarktes.

Entlang der Otl-Aicher-Straße besteht eine straßenbegleitende Baumreihe aus sechs jungen Einzelbäumen, die nicht erhalten werden kann.

Die nördliche Eingrünung des vorhandenen Getränkemarktes besteht vorwiegend aus Spitz-Ahorn, Eberesche, Hainbuche, Feld-Ahorn, Sal-Weide (Höhe ca. 8 m, Stammumfänge ca. 80 cm) mit Unterpflanzung aus geschnittenen Hartriegel und Liguster. Nördlich der Grundstücksgrenze schließt ein schmaler Streifen mit öffentlichem Grün aus Ziersträuchern (Weigelie, Berberitze, Blutjohannisbeere u. ä.) und vier jungen Birnbäumen an. Die westliche Eingrünung zur Industriestraße hin setzt sich aus Spitz-Ahorn, Eberesche, Feld-Ahorn, Vogel-Kirsche (Höhe ca. 5 - 8 m, Stammumfänge ca. 30 - 80 cm) mit geschnittener Strauchunterpflanzung aus Cotoneaster und Liguster zusammen. Im Bereich der Stellplätze des Getränkemarktes sind Feld-Ahorn und Hainbuchen (Höhe ca. 8 m, Stammumfänge ca. 60 cm) mit Cotoneaster-Unterpflanzung vorhanden. Die südöstliche Randeingrünung besteht aus einer geschlossenen Hainbuchenhecke (Höhe ca. 10 m), die nordöstliche Randeingrünung setzt sich aus einer ca. 6 m hohen Hecke aus Hartriegel, Vogel-Kirsche und Spitz-Ahorn zusammen. Im Süden des Planungsgebietes sind Bestände aus Hainbuche, Robinie, Sal-Weide und 1 m hohen geschnittenen Hainbuchenhecken anzutreffen.

Luftbild mit Bestand



Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung, verändert KomPlan.

Naturräumliche Lage

Nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands liegt das Planungsgebiet in der Einheit D 65, Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten. Hinsichtlich der naturräumlichen Untereinheiten befindet sich das Gebiet im Fürstenfeldbrucker Hügelland (050-A).

Diese Untereinheit besitzt die größte Flächenausdehnung im Landkreis Fürstenfeldbruck und wird laut ABSP durch flachwelliges Relief, das von westöstlich gerichteten, breiten und flachen Talzügen durchzogen wird, charakterisiert.

2.3 Flächenbilanz

Anteil der Flächennutzungen innerhalb des Geltungsbereiches

| ART DER NUTZUNG | FLÄCHE (M ²) |
|---|--------------------------|
| Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches | 9.619 |
| MK | 7.776 |
| Versorgungsfläche | 247 |
| Öffentliche Verkehrsfläche | 1.596 |

2.4 Erschließungskosten

Das Gebiet des gesamten Geltungsbereiches ist bereits vollständig durch öffentliche Erschließungseinrichtungen an das Verkehrsnetz im Stadtteil Buchenau angebunden. Ein zusätzlicher Ausbau der Erschließungsanlagen auf Veranlassung der Stadt Fürstenfeldbruck zur Erschließung des Gebietes ist somit nicht erforderlich.

Im Zusammenhang mit der Umplanung und Erweiterung des Gebietes wird hinsichtlich der vorgesehenen Umgestaltungsmaßnahmen der öffentlichen Erschließungsflächen zwischen der Stadt Fürstenfeldbruck und dem Vorhabenträger ein Erschließungsvertrag zur Regelung der Ausbaumaßnahmen geschlossen.

Die voraussichtlichen Kosten für diese geplanten Maßnahmen sind derzeit noch nicht dimensioniert und somit noch nicht bekannt. Diese werden im Zuge der detaillierten Erschließungs- und Entwässerungsplanung ermittelt.

Entstehende und erforderliche Anschlusskosten der Grundstücksflächen für

- Abwasserbeseitigung,
- Wasserversorgung,
- Versorgung mit elektrischer Energie,
- Fernmeldeeinrichtungen,

richten sich je nach Bedarf nach den entsprechenden Satzungen bzw. nach den tatsächlichen Herstellungskosten.

3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Anlass für die Erstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan ist die grundlegende Umplanung bzw. Neustrukturierung der betreffenden Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches.

Beabsichtigt ist dabei im Bereich des zukünftigen MK die Erweiterung der Einzelhandelsnutzungen im Verbund mit dem AEZ-Einkaufscenter der Buchenau im Erdgeschoss zu initiieren und in den darüber liegenden Geschossen Flächen für Wohnen und in Teilbereichen als Beherbergungsnutzung zu schaffen.

Im Ergebnis wird hierdurch eine grundlegende Änderung der Bau- und Nutzungsstruktur für den Grundstücksbereich anvisiert, das im Vorfeld des nun anstehenden Bauleitplanverfahrens in einem ausführlichen Abstimmungsprozess mit der Stadt Fürstfeldbruck erarbeitet wurde.

Ziel der Maßnahme ist es, eine städtebauliche Aufwertung und Verbesserung im Siedlungsverbund der Buchenau an diesem Standort zu erwirken, die als wesentliche Planungsinhalte den Ausbau und die Verbesserung der Einzelhandelsstruktur vorsehen und gleichzeitig dringend benötigten Wohnraum im Stadtteil schaffen.

Diese Zielsetzungen werden nun auf Ebene eines innerörtlichen Bebauungsplanes umgesetzt und mit den Anforderungen und Zielsetzungen der betreffenden Fachstellen sowie unter Einbezug der Öffentlichkeit für die Baurechtschaffung erarbeitet.

4 RAHMENBEDINGUNGEN

4.1 Rechtsverhältnisse

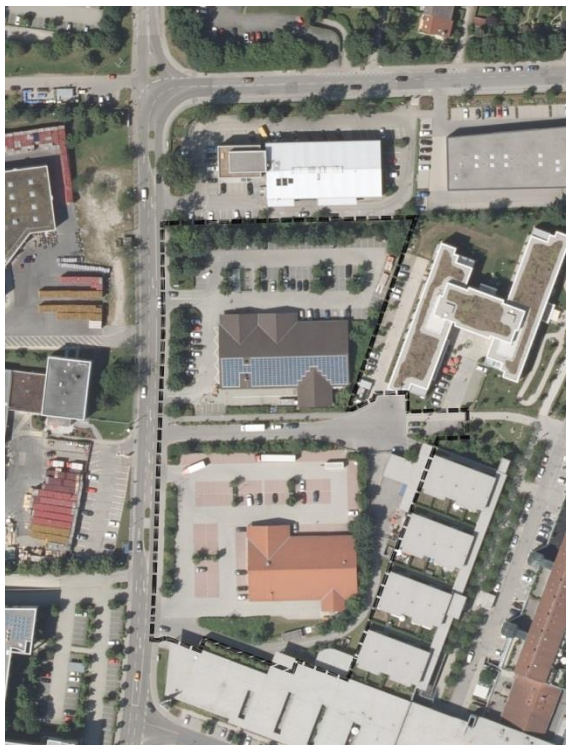
Das Planungsgebiet liegt im Innerortsbereich des Stadtteiles der Buchenau von Fürstenfeldbruck. Bauplanungsrechtlich ist der gesamte Bereich somit nach § 30 BauGB zu beurteilen, da dieser bereits über vorhandene Bauleitplanungen Baurecht besitzt.

Der Planungsbereich unterliegt dabei den Maßgaben eines bestehenden Siedlungszusammenhanges gemäß den Anforderungen des § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ und wird im Regelverfahren abgewickelt.

Aktuell unterliegt das Plangebiet (MK) den Aussagen des rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 50/09 „Geschwister-Scholl-Platz“ und ist hier als Kerngebiet nach § 7 BauNVO definiert. Das nun angestrebte Verfahren stellt dabei eine Änderung des bestehenden Baurechts dar.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnungsplan wurde im Laufe des Verfahrens in einen nördlichen und südlichen Teilbereich getrennt. Der Gesamtgeltungsbereich ist im untenstehenden Lageplan dargestellt. Der südliche Teilbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 50/13-1 „Östlich Industriestraße Teil 1 (Süd)“ wird mit dem Stadtratsbeschluss vom 23.07.2019 als Satzung beschlossen. Der nördliche Teilbereich Nr. 50/13-2 „Östlich Industriestraße Teil 2 (Nord)“ wird aufgrund erforderlicher Änderungen erneut ausgelegt. Die angefertigten Gutachten beziehen sich auf den Gesamtgeltungsbereich.

Gesamtgeltungsbereich während des Verfahrens



Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung, verändert KomPlan.

4.2 Umweltprüfung

Bei dieser Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der nach § 13a BauGB abgewickelt wird.

Der Bebauungsplan darf im Verfahren nach § 13a BauGB nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern und wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 zum BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Satz 2 Nr. 2 BauGB).

Im Zuge der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 50/13-1 „Östlich Industriestraße Teil 1 (Süd)“ wurden die unter § 1 Abs. 6 Satz 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter (u.a. Mensch, Arten und Lebensräume (Tiere, Pflanzen), Boden, Wasser, Klima und Luft sowie Kultur- und Sachgüter) und Kriterien bezüglich ihrer Auswirkungen betrachtet. Die bei der Vorprüfung gewonnenen Erkenntnisse stellen fest, dass nach dem aktuell vorhandenen Kenntnisstand insgesamt mit keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes zu rechnen ist.

In der Gesamtbetrachtung sind somit besondere negative Auswirkungen der Vorhaben bezogen auf die gegebenen standörtlichen Vorbelastungen nicht zu erwarten. Das geplante Vorhaben ist somit am vorgesehenen Standort als umweltverträglich einzustufen.

Im Verfahren nach § 13a BauGB kann von der allgemeinen Umweltprüfungspflicht nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 2 und 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Bei der Billigung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird (§ 13 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Im vorliegenden Fall beträgt die Größe des Planungsgebietes lediglich 9.619 m², die zulässige Grundfläche beträgt 7.400 m².

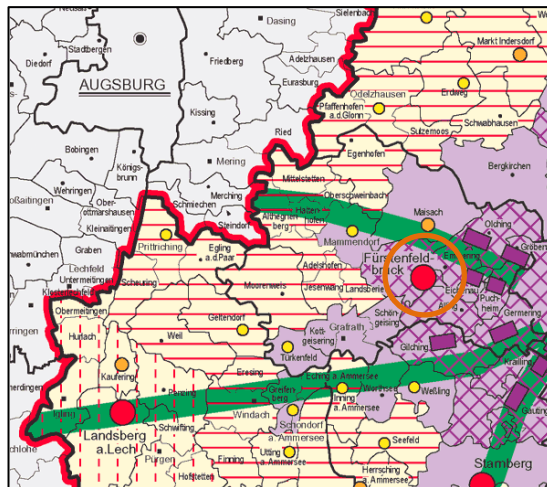
4.3 Planungsvorgaben

4.3.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.03.2018 enthält als Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung fachübergreifende und rahmensetzende Ziele, die einerseits das querschnittsorientierte Zukunftskonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung Bayerns konkretisieren, andererseits Leitlinien darstellen, die im Zuge der Regionalplanung konkretisiert werden. Ziel muss dabei stets die nachhaltige Entwicklung der Regionen sein.

Die Stadt Fürstenfeldbruck wird nach den Gebietskategorien dem *Verdichtungsraum* zugeordnet und als Mittelzentrum mit zentralörtlichen Aufgaben zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs in zumutbarer Entfernung ausgewiesen.

4.3.2 Regionalplan

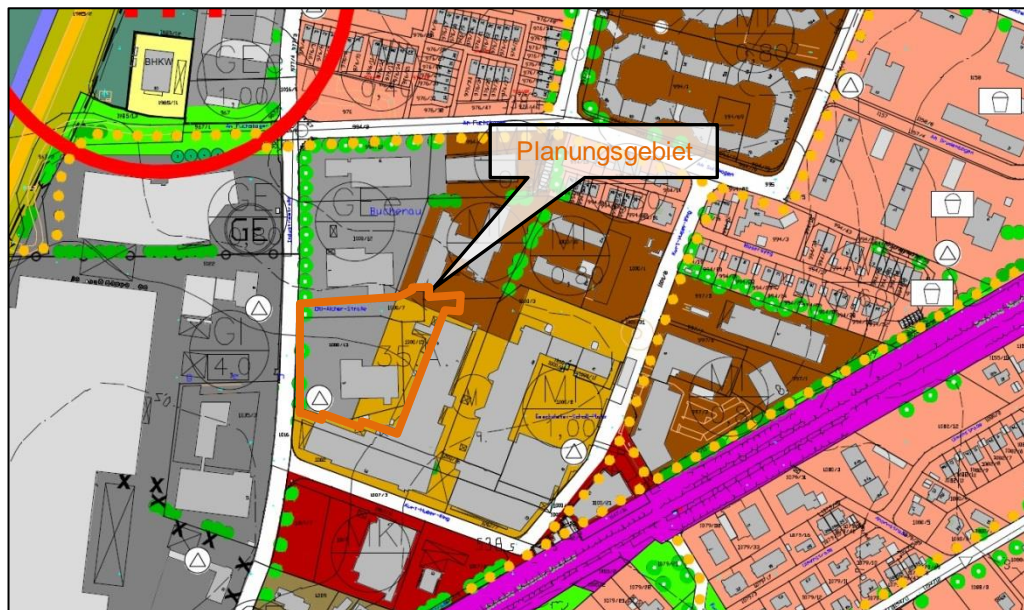


Die Stadt Fürstenfeldbruck liegt in der Region 14 - München. Sie wird als Mittelzentrum eingestuft und zählt zum Verdichtungsraum und darin zum Stadt- und Umlandbereich im Verdichtungsraum der Stadt München.

Quelle: Online-Angebot des Regionalen Planungsverbandes München, Karte 1 Raumstruktur.

4.3.3 Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Fürstenfeldbruck ist der Änderungsbereich als Gewerbegebiet und Mischgebiet dargestellt. Ebenso werden die unmittelbar angrenzenden Grundstücke im Norden, Osten und Süden als Flächen mit Gewerbe- und Mischnutzung ausgewiesen. Nachfolgende Abbildung zeigt dies auf:



Quelle: Stadt Fürstenfeldbruck; Darstellung unmaßstäblich.

Eine Flächennutzungsplanänderung wird im Rahmen eines § 13a Verfahrens nicht notwendig. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung an die angestrebten Nutzungen angepasst.

4.3.4 Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Fürstentum (1999)

Für den Geltungsbereich selbst werden im Arten und Biotopschutzprogramm (ABSP) keine konkreten Aussagen oder Angaben getroffen. In Bezug auf die Bauleitplanung im Allgemeinen ist folgendes aufgeführt:

Berücksichtigung ökologischer Belange bei der Ausweisung, Planung und beim Bau neuer Siedlungs- und Gewerbegebiete (Festlegungen durch Bauleitplanung):

- Einbeziehung naturschutzfachlicher Gesichtspunkte und der jeweiligen naturräumlichen Situation in die Grünplanung für Siedlungsbereiche (z. B. Vernetzung mit dem Umfeld, Schaffung bedeutsamer Wanderkorridore für Arten).
- Festlegung eines möglichst geringen Anteils an versiegelten Flächen. Das Niederschlagswasser sollte weitestgehend versickern, der Abfluss darf nur über Rückhaltebecken den Fließgewässern zugeführt werden.
- Erhalt innerörtlicher Freiflächen auch in Wachstumsgemeinden mit starkem Siedlungsdruck.

(vgl. Kap. 3.10; S. 6)

4.3.5 Biotopkartierung

Innerhalb des Geltungsbereiches gibt es keine in der amtlichen Biotopkartierung erfassten Vegetationsbestände.

Das nächstgelegene Biotop der amtlichen Kartierung liegt ca. 700 m nordöstlich des Geltungsbereiches (Biotopnummer 7833-0163-002, Bracheflächen mit Halbtrockenrasenbereichen am westlichen Stadtrand von Fürstentum).

4.3.6 Artenschutzkartierung

Innerhalb des Geltungsbereiches sind nach Auskunft der Unteren Naturschutzbehörde keine Fundpunkte der Artenschutzkartierung verzeichnet.

4.3.7 Landschaftsentwicklungskonzept (LEK München)

Der vorliegende Geltungsbereich ist im LEK München in Bezug auf das Schutzgut Arten und Lebensräume als bebaute Bereiche (Siedlungsflächen, Infrastruktur) verzeichnet, so dass nur eingeschränkte Aussagen, Ziele und Maßnahmenvorschläge gemacht werden. In Bezug auf das Schutzgut Klima und Luft wird das Planungsgebiet als klimatisch belasteter Raum dargestellt. Weitere Aussagen sind nicht enthalten.

4.3.8 Aussagen zum speziellen Artenschutz

Es fanden keine faunistischen und floristischen Kartierungen im Zuge des vorliegenden Planaufstellungsverfahrens zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange statt.

Die Gehölzbestände des Geltungsbereiches stellen grundsätzlich einen (Teil-) Lebensraum für Gehölz gebundene Vogelarten dar. Im Zuge der grünordnerischen Bestandserhebungen wurden überwiegend jüngere Gehölzbestände erfasst, jedoch befinden sich im nordöstlichen Planungsbereich einige ältere Bäume. In Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde wird deshalb vor der Rodung dieser Gehölze eine Begutachtung durch einen Fachmann (Biologe) durchgeführt. Dabei wird untersucht, ob sich in den Altbäumen Stammanrisse oder frostfreie Höhlen befinden, die möglicherweise einen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand auslösen.

Ob und inwieweit Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG durch die Umsetzung der Planung erfüllt werden, kann abschließend erst nach o.g. Begutachtung festgestellt werden.

Aktuell bekannte Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen beziehen sich auf die Entfernung der im Bereich der Baufelder stockenden Gehölze außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln (Anfang Oktober bis Ende Februar, entsprechend § 39 BNatSchG).

5 ALTLASTEN

Im Gebiet des Bebauungsplans liegt die Flurnummer 1000/15 der Gemarkung Fürstenfeldbruck. Am nördlichen Ende dieser Flurnummer befand sich eine ehemalige Tankstelle. Die Tankstelle war bereits bei der „Orientierenden Untersuchung im Jahre 2003“ rückgebaut. Untersuchungen des Erdreichs im Jahre 2002 ergaben jedoch eine Kontamination des Untergrundes mit Schwermetallen (Zink, Cadmium, Chrom, BTEX und Kohlenwasserstoffen).

Diese Altlastenverdachtsfläche mit der ehemaligen Kataster-Nummer 517.900.531 wurde nutzungsorientiert aus dem Altlastenkataster entlassen und wird deshalb nicht mehr in der Planung aufgezeigt.

Dennoch sind folgende Auflagen zu beachten:

1. Die Aushubarbeiten im Bereich der Fl.-Nr. 1000/15 sind permanent durch ein auf dem Altlastensektor fachkundiges Ingenieurbüro zu überwachen und zu dokumentieren.
2. Beginn und Ende der Aushubarbeiten sind dem Umweltschutzreferat des Landratsamtes Fürstenfeldbruck, staatl. Abfallrecht, rechtzeitig, mind. 3 Werkzeuge vorher, schriftlich anzuzeigen.
3. Organoleptisch auffällige Aushubbereiche sind vollständig auszukoffern, getrennt vom übrigen Aushubmaterial zwischenzulagern und durch geeignete Maßnahmen getrennt gegen Niederschlagswasser zu sichern.
4. Verunreinigtes Aushubmaterial ist zur Feststellung des Entsorgungsweges repräsentativ zu beproben. Der Untersuchungsumfang ist vorab mit dem Umweltschutzreferat des Landratsamtes Fürstenfeldbruck, staatl. Abfallrecht, abzustimmen.
5. Nach Abschluss der Aushubarbeiten ist dem Landratsamt Fürstenfeldbruck, Umweltschutzreferat, staatl. Abfallrecht, innerhalb von vier Wochen ein Abschlussbericht vorzulegen.

Nachdem sich in unmittelbarer Nähe in südlicher Richtung zur Flurnummer 1000/13 und in östlicher Richtung zur Flurnummer 1000/12 und 1000/7 eine Altlastverdachtsfläche befindet, wird auf folgendes hingewiesen:

Sollten in diesen Bereichen bei Aushubarbeiten auffällige Verunreinigungen angetroffen werden, so sind diese vollständig auszukoffern, getrennt vom übrigen Aushubmaterial zwischenzulagern und durch geeignete Maßnahmen gegen Niederschlagswasser zu sichern. Das weitere Vorgehen ist in diesem Fall umgehend mit dem Umweltschutzreferat des Landratsamtes Fürstenfeldbruck, staatl. Abfallrecht, abzustimmen.

6 DENKMALSCHUTZ

6.1 Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich selbst und im unmittelbaren Umfeld sind keine Bodendenkmäler vorhanden. Ca. 450 m nordöstlich befindet sich folgendes Bodendenkmal:

| DENKMALNUMMER | GEMARKUNG | BESCHREIBUNG |
|---------------|------------------|--|
| D-1-7833-0045 | Fürstenfeldbruck | Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung, daraus Funde der Hallstattzeit. |

Da jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, dass sich im Geltungsbereich oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden, sind die Bauträger und die ausführenden Baufirmen ausdrücklich auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 bis 2 DSchG, nämlich bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden, hinzuweisen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

6.2 Baudenkmäler

Im Geltungsbereich selbst und auch im näheren Umfeld sind keine Baudenkmäler vorhanden bzw. registriert.

Auswirkungen oder Beeinträchtigungen auf denkmalgeschützte Bauwerke sind aufgrund des geplanten Vorhabens am betreffenden Standort im Ergebnis daher nicht zu beurteilen.

7 KLIMASCHUTZ

Die Stadt Fürstenfeldbruck misst der Energiewende und dem Klimaschutz große Bedeutung zu. Gemeinsam mit den Stadtwerken Fürstenfeldbruck ist die Stadt Mitglied im Verein „ZIEL 21 - Zentrum Innovative Energien im Landkreis Fürstenfeldbruck e.V.“, der den Landkreis unterstützt, bis zum Jahr 2030 auf 100 Prozent Erneuerbare Energien umzusteigen. Außerdem gehört die Stadt Fürstenfeldbruck dem internationalen Klima-Bündnis an.

Insgesamt wurden im Stadtgebiet energiebedingt rund 212.000 Tonnen CO₂ pro Jahr ausgestoßen (pro Kopf: 6,32 Tonnen). Ungefähr ein Drittel stammt aus dem Stromsektor, gut die Hälfte aus dem Wärmesektor, 14 Prozent aus dem Verkehr (Quelle: Aktionsplan für nachhaltige Energie Fürstenfeldbruck, April 2012).

CO₂-Emissionen können im Energiebereich auf drei Arten reduziert werden:

- Energieverbrauch senken,
- erneuerbare Energieträger ausbauen,
- auf fossile Energieträger mit geringerem CO₂-Faktor umsteigen (z. B. von Heizöl auf Erdgas).

Im Zuge des vorliegenden Bauleitplanverfahrens tragen folgende Maßnahmen zur Reduzierung des CO₂-Ausstoßes bei:

- Für die geplanten Gebäude wird ein hoher Energieeffizienzstandard der Gebäude angestrebt. Dabei sollen in Sinne der ENEC 2010 mindestens die KfW-Effizienzhaus 55 Anforderungen gewährleistet werden. Detaillierte Vorgaben zur Umsetzung werden im städtebaulichen Vertrag (Durchführungsvertrag) unter Punkt VI Energiestandard geregelt. Auf diesen wird verwiesen. Der parallel erarbeitete Vorhaben- und Erschließungsplan berücksichtigt dabei diese Vorgaben ebenfalls.
- Auf den Flachdächern sind die Errichtung von Solarthermie- und Photovoltaikmodulen auch als aufgeständerte Elemente zulässig. Die geplante Begrünung der Flachdächer durch eine Kombination aus intensiver und extensiver Begrünung trägt zu einer deutlichen Verbesserung aus kleinklimatischer Sicht gegenüber den hohen Versiegelungsgrad des Ist-Zustandes bei.
- Zur Förderung des Fahrradverkehrs werden Umgrenzungsflächen für eine ausreichende Anzahl an Fahrradstellplätzen entsprechend den Vorgaben des Fachbeirates der Stadt Fürstenfeldbruck festgesetzt, wohingegen für PKWs aufgrund der Nähe zum S-Bahnhof nur 1 Stellplatz pro Wohneinheit entsprechend dem Fachgutachten zur Stellplatzuntersuchung AEZ Buchenau (Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr, München, 2012) festgesetzt wird.
- Im Zuge der Einzelbaugenehmigung sind Stellplätze für Car-Sharing sowie für Elektroautos mit Lademöglichkeit entsprechend den Vorgaben des Fachbeirates der Stadt Fürstenfeldbruck nachzuweisen.
- Bei der Planung der Gebäude und Außenanlagen wird empfohlen auf nachhaltiges Bauen Wert zu legen. Auf den Umweltkatalog der Stadt Fürstenfeldbruck wird verwiesen.

8 AUSSAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

8.1 Städtebauliches Konzept

Durch die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 50/13-1 „Östlich Industriestraße Teil 1 (Süd)“ wird eine zukunftsorientierte Nutzung der Flächen im Anschluss an das Einkaufscenter Buchenau geschaffen. Beabsichtigt ist das Center Buchenau zu erweitern und damit attraktiver zu gestalten und damit auf die aktuellen Bedürfnisse der Stadt nach Wohnraum zu reagieren. In diesem Zusammenhang erfolgt eine bauliche Nachverdichtung innerhalb des Planungsgebietes südlich der Otl-Aicher-Straße.

Durch die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 50/13-1 „Östlich Industriestraße Teil 1 (Süd)“ sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Nutzung entsprechend den gesetzlichen Vorgaben unter Berücksichtigung städtebaulicher und naturschutzfachlicher Belange geschaffen werden. Ebenso fließen als wesentliche Anforderungen die Belange des Immissionsschutzes in die Standortentwicklung bereits auf dieser Planungsebene ein. Im Ergebnis wird durch das vorliegende Konzept eine am Bedarf ausgerichtete und den entsprechenden Anforderungen gerechte Bebauung ermöglicht, die zudem hinsichtlich der zukünftigen Nutzung eine Nachverdichtung ermöglicht, die sich städtebaulich in das bestehende Umfeld integrieren lässt und durchaus als Aufwertung gegenüber der aktuellen Bestandssituation zu beurteilen ist.

Im Ergebnis werden zur Umsetzung der zukünftigen Bau- und Nutzungsstruktur folgende Maßnahmen definiert:

- Erhalt der Mischstruktur des Gebietes durch Nutzungsgliederung des Standortes.
- Bereitstellung von dringend benötigtem Wohnraum im Stadtteil der Buchenau.
- Vernetzung der Einzelhandelsnutzung des AEZ-Einkaufscenters mit den geplanten Einkaufsflächen im Erdgeschoss (EG).
- Erschließung und Vernetzung der Einzelhandelsstruktur mit der Tiefgaragennutzung des AEZ-Einkaufscenters.
- Schaffung von zusätzlichen Kurzparkflächen auf Ebene des EG.
- Ausreichende Bereitstellung von Abstellflächen für Fahrräder.
- Bereitstellung von Stellplätzen in zukünftigen Tiefgaragengeschossen.
- Leistungsfähige Verkehrsanbindung des gesamten Standortes an die vorhandene Infrastruktur.
- Integration der zukünftigen Nutzungen durch umfassende Gestaltungsmaßnahmen in den Freibereichen.
- Standortgerechte Bepflanzung der geplanten Nutzungen in den Außenanlagen.
- Entsiegelung der betreffenden Bereiche durch umfassende Dachbegrünungen.
- Integration von erforderlichen Schallschutzmaßnahmen.
- Ausrichtung des Vorhabens an die zukünftigen Brandschutzanforderungen.
- Errichtung der geplanten Gebäude nach den Anforderungen eines KfW-Effizienzhaus 55 und damit im Sinne der ENEV 2021.
- Vernetzung der Freianlagen mit der östlich angrenzenden Wohnnutzung auf Ebene des Dachgartens.

Zur Darstellung und Dokumentation der zukünftigen Zielsetzungen wurde parallel zur Erarbeitung des Bebauungsplanes bereits eine Detailplanung als Vorhaben- und Erschließungsplanung erarbeitet, die als gegenwärtiger Planungsstand auf Vorplanungsebene die beabsichtigte Nutzung und Struktur des Vorhabens aufzeigt und als Grundlage des Bebauungs- und Grünordnungsplanes fungiert. Auf Anlage 2 der Begründung wird diesbezüglich verwiesen.

In Ergänzung zu den planlichen Darstellungen wurden entsprechende textliche und planliche Festsetzungen definiert, die eine Umsetzung gemäß der zu berücksichtigenden Zielsetzung auf Ebene des Bauleitplanes gewährleisten sollen. Im Nachfolgenden werden die Details hierzu textlich beschrieben.

8.2 Planungsinhalte

8.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich ist gleichbedeutend mit der Bestandssituation auf ein Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO (MK) ausgerichtet.

Dabei sind Einzelhandel/ Dienstleistung/ Gastronomie (für Café, Restaurant und Imbiss)/ Geschäfts- und Bürogebäude/ sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Beherbergungsbetriebe und Wohnen zulässig. Dies ist zudem horizontal gegliedert, sodass im EG Einzelhandel/ Dienstleistung/ Gastronomie/ Geschäfts- und Bürogebäude/ sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und in den Obergeschossen Beherbergungsbetriebe und Wohnen angesiedelt sind.

Dies stellt im Ergebnis die zukünftige Nutzungsstruktur sicher und entspricht aus städtebaulichen Gesichtspunkten der vorhandenen Nutzungsstruktur dieses Gebietes.

Für nicht zulässig erklärt werden im gesamten Gebiet Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen.

Des Weiteren stellt der Bereich Buchenau das zweite Herz der Stadt Fürstenfeldbruck dar. Die Buchenau weist wie die Innenstadt eine hohe Nutzungsmischung auf, darunter Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie. In der Buchenau befinden sich relativ wenige Vergnügungsstätten. Eine Beeinträchtigung des Straßenbildes ist nicht gegeben. Um einem Trading-Down-Effekt vorzugreifen, sollen daher in der Buchenau nur bestimmte Arten von Vergnügungsstätten allgemein zulässig sein.

Allgemein zulässig sind:

Billiardcafés und Dart-Clubs: Diese sollen für eine abendliche Nutzung der Buchenau dienen und zu einer Belebung führen.

Diskotheken und Tanzlokale: Diese sollen für eine abendliche Nutzung der Buchenau dienen und zu einer Belebung führen.

Internetcafés: Diese dienen der Belebung der Buchenau, da sie eine über die Tageszeit erstreckende Öffnungszeit haben.

Kinos: Durch die städtebauliche Lage der Buchenau und die überörtliche Anbindung an die B471 und die S-Bahnstrecke S4 ist die Nutzung hier allgemein zulässig.

Zusätzlich wird empfohlen, dass folgende Arten von Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig sind:

Spielhallen, Spielcasinos, Spielbanken,

Wettbüros.

Nicht zulässig sollen demgegenüber folgende Arten von Vergnügungsstätten sein:

Fest- und Eventhallen: Diese stellen aufgrund ihrer baulichen Anforderung (relativ große Gebäude) und der durch ihre Nutzung bedingten, vorwiegend in den Abendstunden sowie am Wochenende, auftretenden Emissionen eine für die Innenstadt nicht geeignete Nutzung dar.

Nachtlokale mit Darstellung sexuellen Charakters (Striptease-Bar, Peepshow, Sex-Kino): Diese Art von Vergnügungsstätten sind im Bereich der Buchenau nicht geeignete Vergnügungsstätten, da sie eine negative Auswirkung auf das Straßenbild sowie auf das Boden- und Mietpreisgefüge haben können, welche einen Trading-Down-Effekt erwarten lassen.

Swingerclubs: Im Stadtgebiet werden Swingerclubs ausgeschlossen, bis ein alternativer Standort aufgrund der Entwicklungen auf dem Gelände des Fliegerhorstes gesucht werden muss.

Begründet werden diese Nutzungsausschlüsse aus städtebaulichen Gesichtspunkten aufgrund der vorhandenen und geplanten Struktur sowie der bereits angrenzenden Nutzungen dieses Siedlungsbereiches. Diese Nutzungen stellen im Ergebnis keine geeigneten Entwicklungen dar und würden den vorgesehenen Nutzungscharakter tatsächlich negativ beeinflussen.

8.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Festsetzungen und Aussagen zum Maß der baulichen Nutzung werden über die Grund- und Geschossfläche sowie über die Anzahl der Vollgeschosse (VG) geregelt.

Für zulässig erklärt werden hierbei folgende Werte:

GR max. 7.400 m² GF max. 12.500 m²

Definition:

Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgesetzten Geländeoberfläche zu liegen kommen und über mind. 2/3 ihrer Grundfläche eine Höhe von 2,30 m aufweisen.

Die Zahl der Vollgeschosse ist wie folgt festgesetzt:

Zubehöranlagen

max. 1 Vollgeschoss zulässig - Bauweise: Erdgeschoss (I)

zwingend 2 Vollgeschosse - Bauweise: Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (II)

Hauptgebäude

zwingend 4 Vollgeschosse - Bauweise: Erdgeschoss und 3 Obergeschosse (IV)

Hierdurch wird die Höhenentwicklung im Bebauungsplan geregelt und städtebaulich an die bestehenden baulichen Entwicklungen südlich und östlich des Planungsbereiches ausgerichtet.

8.2.3 Höhenentwicklung

Die Höhe der baulichen Anlagen bildet einen weiteren Schwerpunkt und ist aus städtebaulichen Gesichtspunkten über Wandhöhen im Bebauungsplan geregelt, um die städtebauliche Zielsetzung der Planung konsequent umsetzen zu können. Es gelten folgende maximale Höhen:

Zubehöranlagen

Gebäude und bauliche Anlagen - 1 VG max. 3,50 m,

Gebäude und bauliche Anlagen - 2 VG max. 6,50 m,

Hauptgebäude

Gebäude (Einzelhandel mit Anlieferung/ Gastronomie im EG) - 1 VG max. 5,50 m,

Gebäude (Büro/ Beherbergungsbetriebe/ Wohnen) - 4 VG max. 14,50 m.

Definition:

Die Wandhöhe ist zu messen ab bestehender Geländeoberfläche (Niveau der Industriestraße) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite ober bis zum oberen Abschluss der Wand.

8.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzungen bzw. Regelungen zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen spiegeln im Wesentlichen die gestalterischen und insgesamt notwendigen Anforderungen und Zielsetzungen aus städtebaulichen Gesichtspunkten wider.

Hinsichtlich der zulässigen Bauweise werden keine konkreten Festlegungen getroffen. Ebenso werden keine Vorgaben in Bezug auf die Firstrichtung zur Orientierung der Gebäude vorgegeben, da mit der Zulässigkeit von Pult- und Flachdächern derartige Anforderungen nicht relevant erscheinen.

In Bezug auf die überbaubaren Grundstücksflächen hingegen wurden für das gesamte Planungsgebiet überbaubare Flächen in Form von Baugrenzen festgelegt. Diese sind in Abhängigkeit von Nutzung und Planungserfordernis definiert und ermöglichen dabei grundsätzlich eine Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen.

Gemäß den Darstellungen des Bebauungsplanes werden dabei die beiden relevanten Ebenen des Erdgeschosses, als Lageplan 1, sowie die darüber liegenden Ebenen als Lageplan 2 detailliert aufgezeigt.

Es gelten folgende Vorgaben:

Im Erdgeschoss erfolgt eine Untergliederung der Baufläche für eine südliche Vernetzung der Bauflächen mit dem angrenzenden Bestand des Einkaufszentrums, um eine tatsächliche Vernetzung dieser Nutzungen zu ermöglichen. Der nördliche Bereich zeigt die Flächen der Einzelhandelsnutzung für den Discounter auf. Darin integriert können sich Flächen für gastronomische Nutzungen ansiedeln. Dazwischenliegend erfolgt die Erschließung über eine Zufahrt, die zudem eine Abfahrt zur bestehenden Tiefgarage des AEZ ermöglicht.

Im Ergebnis erfolgt somit eine vollständige Überbauung der Nutzungen des Erdgeschosses, die darüber jedoch als begrünter Dachgarten zur Steigerung der Wohnqualität fungieren und nach außen eine deutliche Entsiegelung bedeuten. Zusätzlich wird hierdurch ein baulicher Schallschutz für die darunter liegenden Flächen erzielt.

Die Ebenen des 1. bis 4. OG orientieren sich mit der Bebauung in einen begrünten Innenhof, der gleichzeitig eine bauliche Eigenabschirmung in Bezug auf den Schallschutz darstellt.

8.2.5 Örtliche Bauvorschriften

Die im Bebauungsplan festgesetzten Regelungen zu örtlichen Bauvorschriften stellen ergänzende und zusätzlich erforderliche Maßnahmen für die Bebauung der einzelnen Grundstücksteilbereiche dar, wurden allerdings auf den tatsächlich erforderlichen Bedarf beschränkt. Diese betreffen die Gestaltung der baulichen Anlagen, alternative Energien, Aussagen zu privaten Verkehrsflächen, zur Anzahl der Stellplätze, zu Abstandsflächen, Einfriedungen und der Gestaltung des Geländes.

Auf Ziffer 6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN der textlichen Festsetzungen wird verwiesen. Im Einzelnen ergeht hierzu folgende Erläuterung:

Baustruktur

Die Baukörper im MK sind baulich ähnlich gestaltet und werden strukturell aneinander angeglichen. Beide werden als Flachdach bzw. flachgeneigtes Pultdach ausgebildet. Die Ausbildung der Wohngeschosse erfolgt dabei über eine Laubengangschließung. Unterhalb der Geländeoberfläche kommen Tiefgaragen zur Ausführung.

Ziel ist es, eine bauliche Entwicklung zu ermöglichen, die sich mit den Anforderungen am Standort vereinbaren und sich insbesondere mit den Belangen des Immissions-schutzes umsetzen lässt. Daher sind die baulichen Entwicklungen zur Industriestraße möglichst geschlossen orientiert. Eine Öffnung erfolgt zu dem innenliegenden Dachgarten sowie den lärmabgeschirmten Bereichen Richtung Osten.

Alternative Energien

Zur Förderung regenerativer Energienutzungen für Solarthermie oder Photovoltaikanlagen, werden Dachanlagen als aufgeständerte Modulkonstruktionen auf den Gebäuden für zulässig erklärt.

Da alternative Energienutzung weiter gefördert werden soll, ist auf den Gebäuden Energienutzung in Form von Solarthermie oder Photovoltaikanlagen als aufgeständerte Modulkonstruktion angedacht.

Außerdem wird bei der Planung der Gebäude und Außenanlagen empfohlen auf nachhaltiges Bauen Wert zu legen. Auf den Umweltkatalog der Stadt Fürstenfeldbruck wird verwiesen.

Für die geplanten Gebäude wird außerdem ein hoher Energieeffizienzstandard der Gebäude angestrebt. Dabei sollen die geplanten Gebäude nach den Anforderungen eines KfW-Effizienzhaus 55 und damit im Sinne der ENEC 2021 errichtet werden. Ein entsprechender Nachweis ist mit dem Bauantrag einzureichen. Auf Ziffer 7 KLIMASCHUTZ der Begründung wird zusätzlich verwiesen.

Stellplätze PKW

Beim Einzelhandel/ Dienstleistung/ Gastronomie und Beherbergungsbetrieben wird die Anzahl der Stellplätze über die aktuell gültige Fassung der Stellplatzsatzung der Stadt Fürstenfeldbruck geregelt. Im Weiteren wird bei den wohnlichen Nutzungen des MK je 1 Stellplatz pro Wohneinheit bereitgestellt.

Die restlichen Stellplätze werden in der vorhandenen Tiefgarage des AEZ Buchenau zur Verfügung gestellt. Grundlage dieser Festlegung des Stellplatznachweises bildet eine Parkraumuntersuchung AEZ-Buchenau vom Mai 2012, Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr. Auf diese Untersuchung wird verwiesen. Hierbei wurde festgestellt, dass ausreichende Stellplatzreserven im Bestand der vorhandenen Tiefgaragennutzungen vorhanden sind, die für die vorliegende Entwicklungsplanung verwendet bzw. herangezogen werden können.

Die genaue Lage sowie die Anzahl der E-Aufladestationen können aufgrund technischer Probleme zurzeit noch nicht festgelegt werden. Die Angaben haben sich aber an den Vorgaben des Fachbeirates der Stadt Fürstenfeldbruck zu orientieren und sind nachzuweisen. Dies wird zu einem späteren Zeitpunkt zwischen Vorhabenträger und der Stadt Fürstenfeldbruck geregelt.

Zusätzlich sind im Zuge der Einzelbaugenehmigung Stellplätze für Car-Sharing entsprechend den Vorgaben des Fachbeirates der Stadt Fürstenfeldbruck nachzuweisen.

Stellplätze Fahrrad

Zur Förderung des Fahrradverkehrs werden Umgrenzungsflächen für eine ausreichende Anzahl an Fahrradstellplätzen entsprechend den Vorgaben des Fachbeirates der Stadt Fürstentfeldbruck festgesetzt.

Abstandsflächen

Bei der Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen sind für die erforderlichen Abstandsflächen innerhalb des Geltungsbereiches gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO die im Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen maßgebend.

Dies bedeutet ungeachtet der bauordnungsrechtlichen Vorschriften, dass eine zukünftige Bebauung gemäß den dargestellten überbaubaren Flächen zulässig ist. Eine ausreichende Belichtung und Belüftung sowie die vollständigen Anforderungen bei Abständen hinsichtlich der brandschutzrechtlichen Vorschriften, sind jedoch gleichzeitig uneingeschränkt zu berücksichtigen.

Hingewiesen wird jedoch gleichzeitig auf die Situation, dass Grenzabstände nach außen zu benachbarten Grundstücken gewahrt bleiben. Ausnahme bildet hier lediglich im Erdgeschoss die Grenzbebauung mit den Flächen des AEZ-Einkaufszentrums.

Hinweis:

Ein Nachweis hinsichtlich Abstandsflächen sowie eine Abstandsflächenübernahme sind in den nachgeordneten Verfahren nicht erforderlich, solange keine Bebauung außerhalb der Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt.

Werbeanlagen

Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind nicht zulässig. Werbeanlagen bis zu einer Gesamthöhe von 0,60 m und einer Breite von maximal 16,00 m sind nur an der Fassade im Erdgeschossbereich zulässig. Hinweistafeln sind nur auf privaten Grundstücken mit einer maximalen Höhenoberkante von 3,00 m, einer maximalen Breite von 2,00 m und einer maximalen Fläche von 5,00 m² zulässig. Großflächenwerbeanlagen sind nur an dem in der Planzeichnung festgelegtem Standort und nur unterhalb der Trauflinie bis zu einer Gesamtansichtsfläche von 30,00 m² zulässig. Freistehende Werbeanlagen in Form von einer Werbestele oder einem Fahnenmast wurden im Planungsprozess verworfen und sind unzulässig.

Einfriedungen

Einfriedungen sind unzulässig.

Gestaltung des Geländes

Das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches darf nur in der Form verändert werden, wie es hinsichtlich der festgesetzten Nutzung erforderlich ist. Das Geländeniveau hat sich dabei an der Höhenlage der Industriestraße zu orientieren. Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis max. 1,00 m zulässig. Diese erfordert die vorgesehene Nutzung in Bezug auf die bestehenden topographischen Verhältnisse.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 0,50 m über der fertigen Geländeoberfläche zulässig. Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden.

Dachflächen:

Im Geltungsbereich sind Pult und Flachdächer zulässig. Die Dachfläche beträgt ca. 2.385 m² und es können ca. 1.400 m² mit PV-Anlagen belegt werden. Auf die Übersicht Dachflächen von B+Z Architekten GmbH (Stand 02.08.2017) im ANHANG 2 wird verwiesen.

Wohnungsgrößen:

Es werden insgesamt 76 1-5 Zimmerwohnungen/ Appartements errichtet. Die genaue Übersicht und Gliederung ist der Übersicht Wohnungen/ Wohnflächen/ Personenzahl von B+Z Architekten GmbH (Stand 02.08.2017) im ANHANG 2 zu entnehmen.

8.3 Erschließung

8.3.1 Verkehr

Verkehrerschließung

Die vorhandene Erschließung von der Industrie- und Otl-Aicher-Straße kann für die zukünftige Nutzung aufrechterhalten und als ausreichend und leistungsfähig betrachtet werden, wobei die Erschließung nur über die im Bebauungsplan dargestellten Ein- und Ausfahrten erfolgen kann.

Die neu entstehenden Einzelhandelsflächen inklusive einer Erweiterung der Tiefgarage sowie von Wohneinheiten nördlich des Kurt-Huber-Ringes werden von der Industriestraße über eine Zufahrt für oberirdische Stellplätze bzw. zur Tiefgarage erschlossen. Die Ausfahrten der existierenden Tiefgarage mit Anbindung an die Otl-Aicher-Straße im Süden des Gebietes an die Industriestraße bleiben bestehen.

Durch das Büro OBERMEYER Planen + Beraten GmbH wurde ein Verkehrsgutachten erstellt (München, 01.08.2017). Darin wurde eine Gesamtverkehrsabschätzung für den Prognose-Planfall 2030 erstellt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass für alle relevanten Verkehrsknotenpunkte eine ausreichende Leistungsfähigkeit gewährleistet ist. Lediglich der Geradeausfahrer am Knotenpunkt Industriestraße/ Am Fuchsbogen/ Livry-Gargan-Straße vom Fuchsbogen West zum Fuchsbogen Ost erreicht die Verkehrsqualitätsstufe E. Da es sich in diesem Fall um einen sehr untergeordneten Knotenstrom handelt, kann aus verkehrsgutachterlicher Sicht in der maximal belasteten Spitzenstunde samstags von 11:00 - 12:00 Uhr diese geringfügige Überschreitung der Leistungsfähigkeit in Kauf genommen werden.

Das Fazit des Gutachtens - für den nördlichen und südlichen Bereich des Gesamtgelungsbereiches - lautet, dass durch die geplanten neuen Nutzungen (Vergrößerung des Lebensmitteldiscounters und des Getränkemarkts, neue Situierung eines Drogeriemarktes und Schaffung von insgesamt knapp 180 Wohnungen) ein Tagesverkehrsaufkommen von ca. 4.790 KFZ/Tag erzeugt wird. Die Kapazitätsbetrachtung im Rahmen des Verkehrsgutachtens kommt zu dem Ergebnis, dass die geplante Erschließung der Erweiterung des Centers Buchenau grundsätzlich in der Lage ist, das zu erwartende Verkehrsaufkommen während der Hauptverkehrszeit leistungsfähig abzuwickeln. Ein Ausbau/ Umbau ist daher nicht erforderlich.

Stellplätze PKW

In Vernetzung mit der bestehenden Tiefgarage des Centers Buchenau wird eine mehr als ausreichende Anzahl an PKW-Stellplätzen entsprechend den Vorgaben des Fachbeirates der Stadt Fürstfeldbruck zur Verfügung gestellt. Aufgrund der Nähe zum S-Bahnhof wird nur 1 Stellplatz pro Wohneinheit errichtet; die restlichen PKW-Stellplätze richten sich nach dem Stellplatzschlüssel der Stadt Fürstfeldbruck.

Die genaue Lage sowie die Anzahl der E-Aufladestationen können aufgrund technischer Probleme zurzeit noch nicht festgelegt werden. Die Angaben haben sich aber an den Vorgaben des Fachbeirates der Stadt Fürstfeldbruck zu orientieren und sind nachzuweisen. Dies wird zu einem späteren Zeitpunkt zwischen Vorhabenträger und der Stadt Fürstfeldbruck geregelt.

Zusätzlich sind im Zuge der Einzelbaugenehmigung Stellplätze für Car-Sharing entsprechend den Vorgaben des Fachbeirates der Stadt Fürstfeldbruck nachzuweisen.

Stellplätze Fahrrad

Zur Förderung des Fahrradverkehrs werden Umgrenzungsflächen für eine ausreichende Anzahl an Fahrradstellplätzen entsprechend den Vorgaben des Fachbeirates der Stadt Fürstenfeldbruck festgesetzt. Diese sind als Flächen für Fahrradstellplätze gekennzeichnet. Auf die planliche Festsetzung zum Bebauungsplan wird verwiesen.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Planungsgebiet ist über den MVV (Münchner Verkehrs- und Tarifverbund) durch die Buslinien 836, 838, 840 und 8000 an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die nächstgelegene Haltestelle Industriestraße liegt unmittelbar westlich des Geltungsbereiches. Zudem liegt in fußläufiger Erreichbarkeit (ca. 250 m südöstlich) die S-Bahn-Haltestelle Buchenau, von der die S-Bahnlinien S4 und S20 abfahren.

8.3.2 Wasserwirtschaft

Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser kann über einen Anschluss an die Wasserversorgungsanlagen Stadtwerke Fürstenfeldbruck GmbH sichergestellt werden.

Abwasserbeseitigung

Schmutzwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über einen Anschluss an die öffentliche Kanalisation in der Industrie- und Otl-Aicher-Straße und ist insgesamt für den vorliegenden Bereich als gesichert zu betrachten.

Niederschlagswasserbeseitigung

Auf den privaten Grundstücksflächen sind ausreichend dimensionierte Rückhalte- bzw. Pufferanlagen zur Sammlung und ggfs. zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zu errichten (dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung).

Die Versickerungseinrichtungen sind in Form von oberirdischen Becken oder Mulden bzw. als unterirdische Zisternen oder Rigolen auszubilden.

Nach der hydrogeologischen Karte (M 1:500.000) liegt der Geltungsbereich innerhalb der hydrogeologischen Einheit fluvioglaziale Ablagerungen (Schmelzwasserschotter). Es handelt sich dabei um einen Poren-Grundwasserleiter mit hohen bis sehr hohen Durchlässigkeiten. Deshalb und durch Erkenntnisse bei ähnlichen Bauvorhaben sollte, selbst bei einer großflächig versiegelten Bebauung und einer Versickerung in unterirdische Zisternen, eine Rückführung des Niederschlagswassers in den Boden keinerlei Probleme darstellen. Ein Nachweis der Dimensionierung hat auf Ebene der Entwässerungsplanung zu erfolgen. Die geplante Lage der Rigole ist nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen worden.

Ein Nachweis hierrüber wird über ein detailliertes Boden- und Baugrundgutachten erbracht. Eine Integration diesbezüglich erfolgt dann auf Ebene der Erschließungs- und Entwässerungsplanung im Nachgang des Bauleitplanverfahrens.

In diesem Entwässerungskonzept ist ein Nachweis nach Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu führen.

Grundwasser

Detaillierte Aussagen über die Grundwasserverhältnisse können derzeit nicht getroffen werden, da keine Berechnungen bzw. wasserwirtschaftlichen Nachweise vorliegen. Maßnahmen, die eine Freilegung von Grundwasser oder eine Einwirkung auf die Höhe, Bewegung oder Beschaffenheit des Grundwassers erwarten lassen, sind der Kreisverwaltungsbehörde gemäß Art. 30 BayWG vorher anzuzeigen.

Sofern Grundwasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Dies gilt auch für die Bauzeit.

Ein Wasserschutzgebiet ist nicht vorhanden.

Hochwasser

Die Ausuferungsbereiche des festgesetzten Überschwemmungsgebietes sowie der Hochwassergefahrenflächen (HQ100, HQextrem, HQhäufig) nach den Ermittlungen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt erreichen den Geltungsbereich nicht. Auch ein wassersensibler Bereich liegt nicht vor.

8.3.3 Energie

Zuständig für die örtliche Versorgung mit elektrischer Energie sind die Stadtwerke Fürstenfeldbruck GmbH. Vor Beginn von Erdarbeiten ist eine Planauskunft über die bestehenden unterirdischen Anlagen einzuholen.

Der bestehende Trafo soll im Zuge der Bautätigkeiten samt Kabel umgesetzt werden. Die Stadtwerke Fürstenfeldbruck würden eine Verlegung der jetzigen Trafostation in eine oberirdische Trafostation bevorzugen.

Allgemeine Hinweise:

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten, dazu zählen auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, wird auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen verwiesen. Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten ist.

Hingewiesen wird weiterhin auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft Elektro Textil Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (DGUV-V 3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen.

Im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich Erdgas - Mitteldruckleitungen und Erdgas - Hochdruckleitungen der Energienetze Bayern/ Energie Südbayern (Lageplan siehe nächste Seite).

Folgendes ist zu beachten:

- Leitungstrassen sind von Bebauungen und Baumpflanzungen freizuhalten.
- Bei der Gestaltung von Pflanzgruben müssen die Regeln der Technik eingehalten werden. Diese beinhalten, dass genügend Abstand zu den Versorgungsleitungen eingehalten wird oder ggf. Schutzmaßnahmen erforderlich sind. Der Schutzstreifen für die Hochdruckleitung beträgt 6,00 m.



Quelle: Energie Südbayern GmbH, Stand 24.03.2017, M = 1 : 1000 im Original.

8.3.4 Telekommunikation

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.

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

Lagepläne der Telekommunikationsanlagen können angefordert werden bei:

E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de

Fax: +49 391 580213737

Telefon: +49 251 788777701

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten.

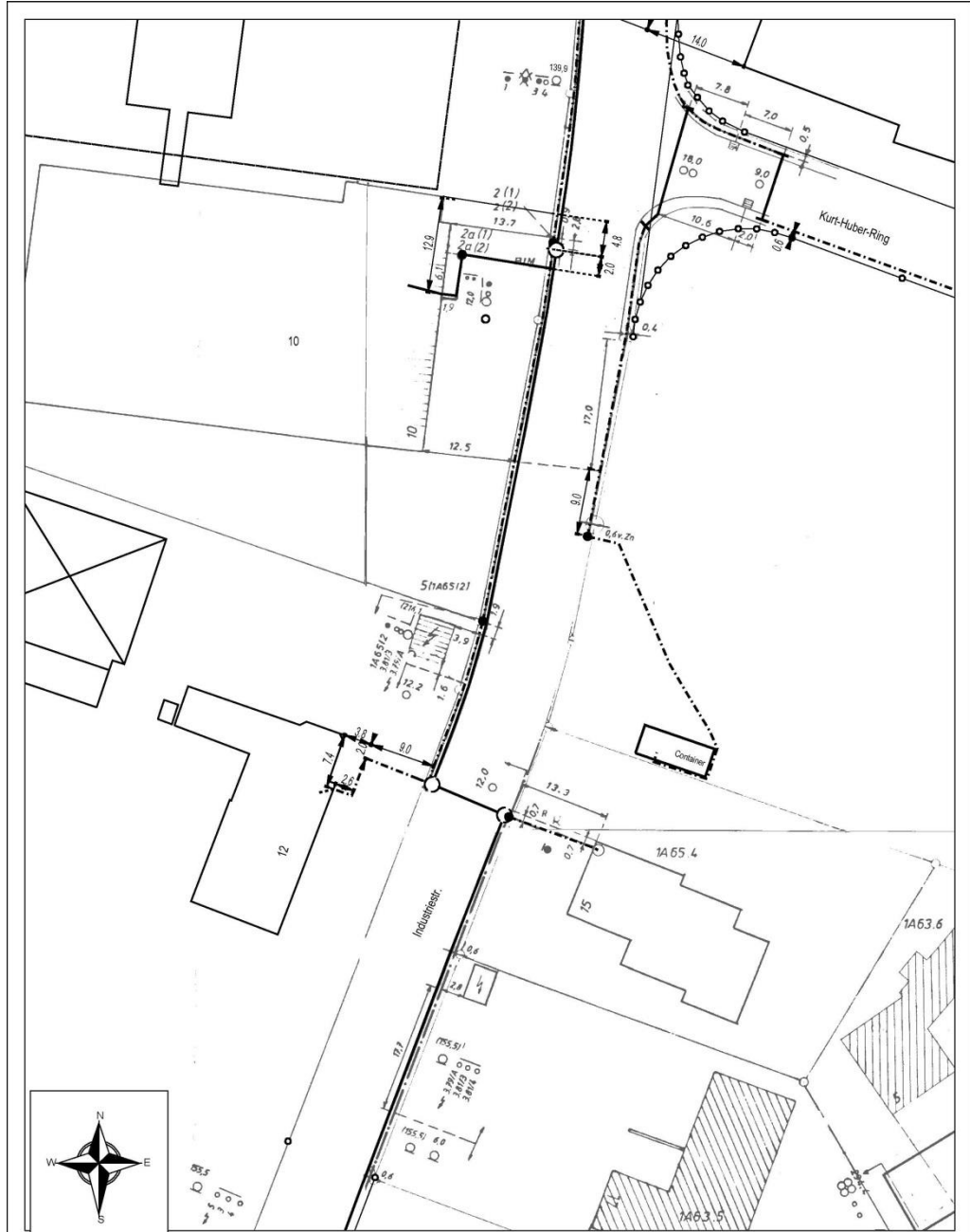
Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, ist die Telekom auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Es wird gebeten, sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:

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

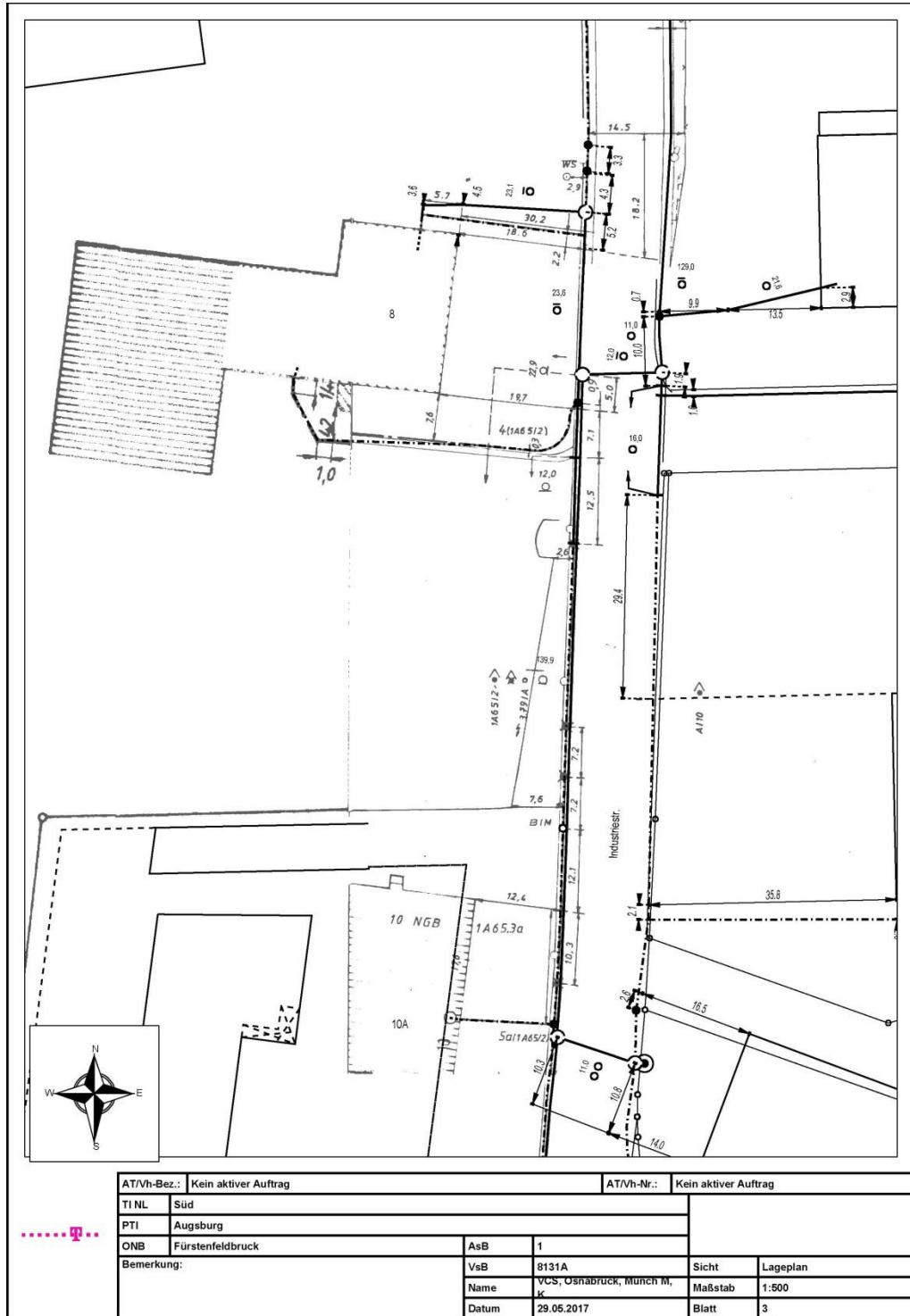
zu setzen. Es wird gebeten, diese Adresse auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden.

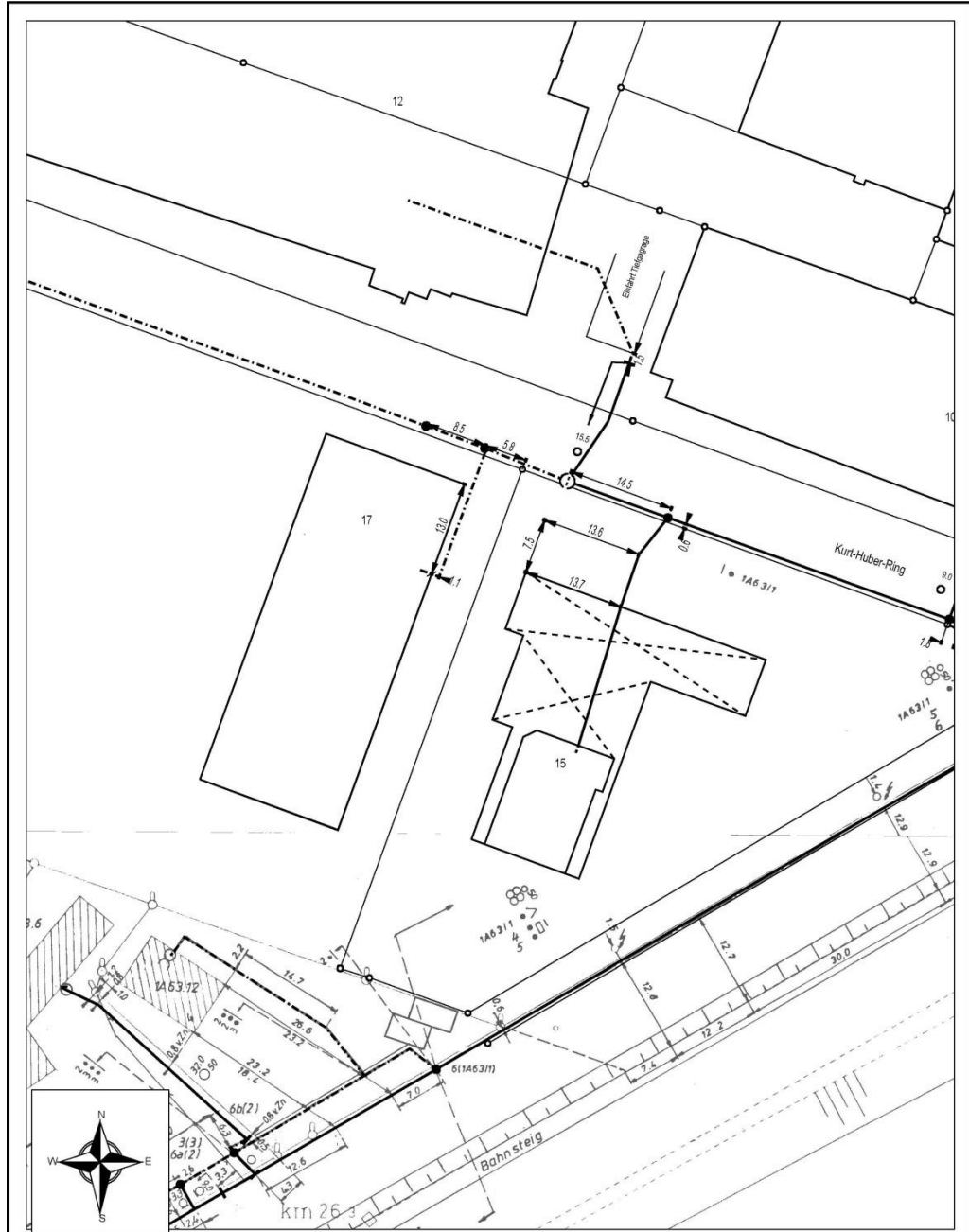
Die Telekommunikationsanlagen der Telekom im Planungsgebiet:



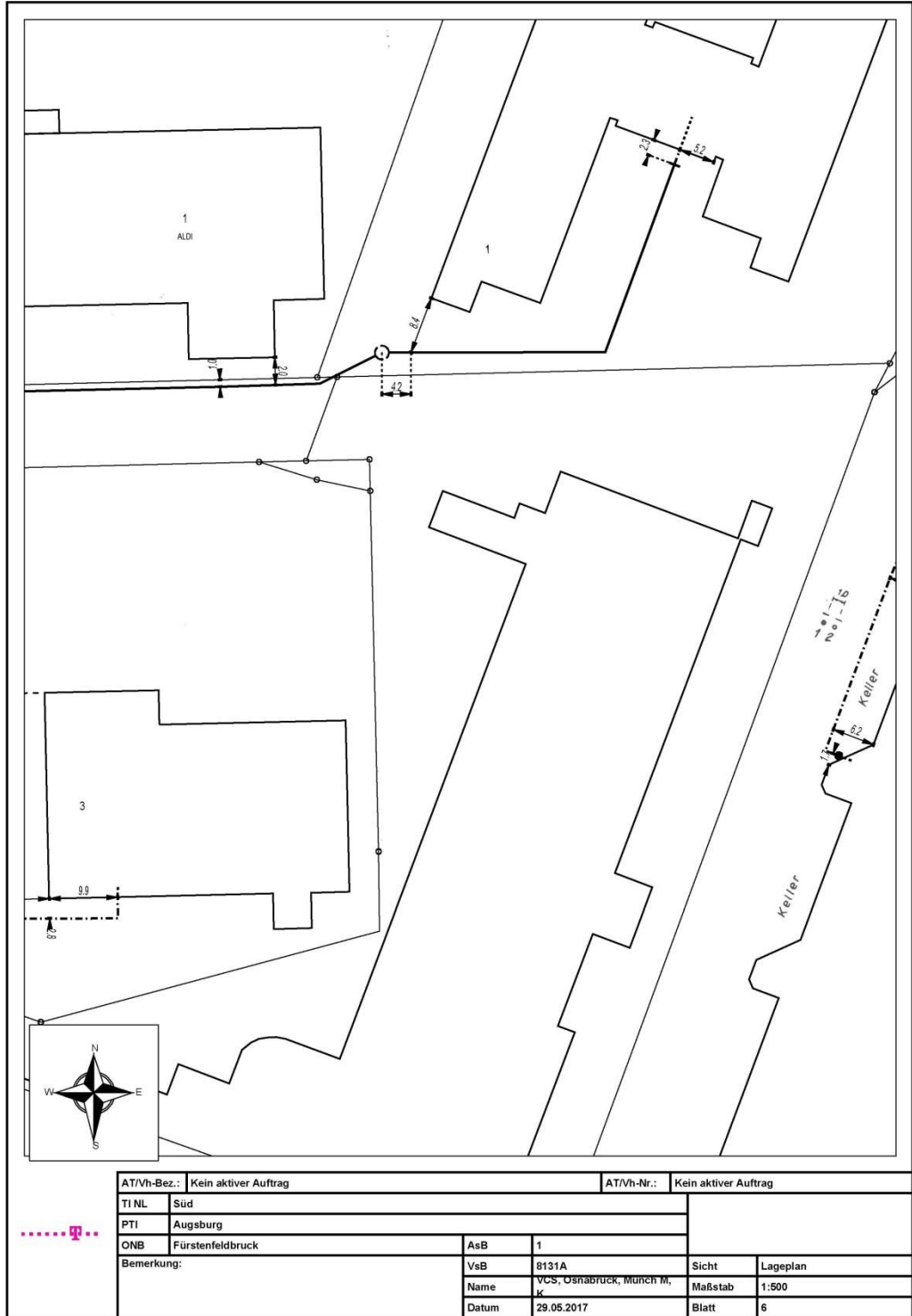


| | | | | | |
|-------------|----------------------|-------------------------------|------------|----------------------|----------|
| AT/Vh-Bez.: | Kein aktiver Auftrag | | AT/Vh-Nr.: | Kein aktiver Auftrag | |
| TI NL | Süd | | | | |
| PTI | Augsburg | | | | |
| ONB | Fürstenfeldbruck | AsB | 1 | | |
| Bemerkung: | VsB | 8131A | | Sicht | Lageplan |
| | Name | VCS, Osnabruck, Münch M, k | | Maßstab | 1:500 |
| | Datum | 29.05.2017 | | Blatt | 2 |
| | | | | | |





| | | | | | | |
|-------------|----------------------|-----|------------|----------------------------|---------|----------|
| AT/Vh-Bez.: | Kein aktiver Auftrag | | AT/Vh-Nr.: | Kein aktiver Auftrag | | |
| TI NL | Süd | | | | | |
| PTI | Augsburg | | | | | |
| ONB | Fürstenfeldbruck | AsB | 1 | | | |
| Bemerkung: | | | VsB | 8131A | Sicht | Lageplan |
| | | | Name | VCS, Osnabrück, Münch M, k | Maßstab | 1:500 |
| | | | Datum | 29.05.2017 | Blatt | 5 |



| | | | | | | |
|-------------|----------------------|-----|------------|----------------------------|---------|----------|
| AT/Vh-Bez.: | Kein aktiver Auftrag | | AT/Vh-Nr.: | Kein aktiver Auftrag | | |
| TI NL | Süd | | | | | |
| PTI | Augsburg | | | | | |
| ONB | Fürstenfeldbruck | AsB | 1 | | | |
| Bemerkung: | | | VsB | 8131A | Sicht | Lageplan |
| | | | Name | VCS, Osnabrück, Münch M, k | Maßstab | 1:500 |
| | | | Datum | 29.05.2017 | Blatt | 6 |

Die Vodafone Kabel Deutschland GmbH trifft eine Ausbauentscheidung nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend der Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse soll die Stadt sich mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung setzen:

Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Neubaugebiete KMU
Südwestpark 15
90449 Nürnberg
Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de

Es wird um die Beilegung eines Erschließungsplanes des Gebietes zur Kostenanfrage gebeten.

8.3.5 Abfallentsorgung

Die Müllbeseitigung bzw. Müllverwertung erfolgt zentral über den Landkreis Fürstentfeldbruck. Auf den einzelnen Bauparzellen sind ausreichende Flächen für Abfallbehälter bereitzustellen.

8.4 Immissionsschutz

Bei vorliegender Planungssituation handelt es sich um eine Verlegung und Vergrößerung eines Lebensmitteldiscounters und eines Getränkemarktes, die neue Situierung eines Drogeriemarktes sowie die Schaffung von ca. 76 Wohnungen im Bereich östlich Industriestraße. Folgende Belange hinsichtlich des Immissionsschutzes gilt es dabei zu berücksichtigen.

8.4.1 Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde für den Bebauungsplan Nr. 50/13-1 „Östlich Industriestraße Teil 1 (Süd)“ der Stadt Fürstentfeldbruck die Wirkung von Verkehrslärm und Gewerbegeräuschen auf das Bebauungsplangebiet untersucht.

In Bezug auf Verkehrsgeräusche werden an den geplanten Wohngebäuden die Orientierungswerte der DIN 18 005 für Kerngebiete an allen Gebäudefassaden im Tages- und im Nachtzeitraum eingehalten. Im vorliegenden Fall werden durch das Planungskonzept beruhigte Innenbereiche geschaffen, innerhalb derer die Orientierungswerte weitgehend eingehalten werden.

Auf der Grundlage der Lärmpegelbereiche im Sinne der DIN 4109 lassen sich im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens die erforderlichen Schalldämmmaße bestimmen.

Die Bahn AG weist darauf hin, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussung durch magnetische Felder etc.) entstehen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Die Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren hat die Schallimmissionen aus der Bahnanlage entsprechend der aktuellen Schall 03 -2014 berücksichtigt. Bei künftigen möglichen Änderungen der Bahnanlage wird auf die gesetzlichen Regelungen (z.B. 16. BImSchV) verwiesen.

Des Weiteren wurde in der schalltechnischen Untersuchung die von der Straße (B471) ausgehenden Emissionen einbezogen. Dennoch werden eventuell erforderliche Lärmschutzmaßnahmen nicht vom Baulastträger der B471 übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV). Auf die schalltechnische Untersuchung in der Anlage 4 wird verwiesen.

8.4.2 Gewerbelärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde für den Bebauungsplan Nr. 50/13-1 „Östlich Industriestraße Teil 1 (Süd)“ der Stadt Fürstenfeldbruck die Wirkung von Verkehrslärm und Gewerbegeräuschen auf das Bebauungsplangebiet untersucht.

Die Lärmimmissionen aus gewerblichen Schallquellen überschreiten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Bereich der Gebäudefassaden entlang der Industriestraße. Diese Gebäudefassaden müssen daher mit nicht öffnenbaren Fenstern versehen werden. Mit den vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den Balkontüren der Loggien jeweils unterschritten.

8.4.3 Sport- und Freizeitlärm

Es bestehen im weiteren Umfeld keine entsprechenden Anlagen, eine Beurteilungsrelevanz ist somit nicht gegeben.

8.4.4 Geruchsimmissionen

Geruchsimmissionen aus den angrenzenden Gewerbe- und Industrienutzungen sind nicht bekannt, jedoch bei Bedarf zu berücksichtigen.

8.5 Brandschutz

Hinsichtlich des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind bei der Aufstellung von Bauleitplanungen die allgemeinen Bestimmungen gemäß den geltenden Vorschriften und Richtlinien sowie der BayBO einzuhalten. Im Bebauungsplan sind die abgestimmten Feuerwehraufstellflächen dargestellt. Deshalb sind z. B. auf der nördlichen Straßenseite der Otl-Aicher-Straße die Bäume nicht zu erhalten und keine Neupflanzungen möglich, da diese Flächen feuerwehrtechnisch zu sichern sind. Ein Brandschutzgutachten wird derzeit durch das Büro Brandschutz Consulting, München erstellt. Dieses ist Bestandteil der Einzelbaugenehmigung und eine detaillierte Prüfung auf Ebene Bauleitplanverfahren ist nicht erforderlich. Die wesentlichen Anforderungen in Bezug auf den Bebauungsplan sind abgestimmt.

Die Löschwasserversorgung ist gemäß den neuesten Erkenntnissen über den Einsatzbereich der Freiwilligen Feuerwehr Fürstenfeldbruck (= Bereich bzgl. Einhaltung der Hilfsfrist) zwar weiterhin außerhalb der 10-minütigen Hilfsfrist angesiedelt, allerdings sind die Abweichungen eher geringfügig, sodass die Überschreitung als vertretbar erachtet wird.

Sollte durch die, im Rahmen der Trinkwasserversorgung zur Verfügung gestellte Trinkwassermenge die Löschwasserversorgung nicht sichergestellt sein, so verpflichtet sich der Vorhabenträger über den Städtebaulichen Vertrag diese auf eigene Kosten sicherzustellen.

Verkehrlich ist das Gebiet über die vorhandenen, öffentlichen Erschließungsstraßen ausreichend angebunden. Darüber hinaus sind Rettungswege auf den Grundstücken sowie Aufstellflächen für die Feuerwehr berücksichtigt.

Da das Gebiet von der örtlichen Feuerwehr der Stadt Fürstenfeldbruck nicht innerhalb der betreffenden Hilfsfrist erreicht werden kann, muss im Nachgang des Verfahrens der zweite Rettungsweg bei den zu errichtenden Gebäuden jeweils baulich sichergestellt werden. Dies ist auf Ebene des Brandschutzgutachtens zu gewährleisten.

Allgemeine Hinweise:**Abwehrender Brandschutz und Technischer Hilfsdienst**

Der abwehrende Brandschutz und der Technische Hilfsdienst sind Pflichtaufgaben der Gemeinden im eigenen Wirkungsbereich (Art. 1 Abs. 1 BayFwG). Die Gemeinden haben in den Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit ihre gemeindlichen Feuerwehren aufzustellen, auszurüsten und zu unterhalten. Die Feuerwehr ist deshalb bei der Zulässigkeit von Sonderbauten, Industrie- und Gewerbebetrieben oder anderer besonderer Einrichtungen entsprechend auszurüsten und auszubilden.

Löschwasserversorgung

Die Gemeinden haben in den Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit notwendige Löschwasserversorgungsanlagen bereitzustellen und zu unterhalten (Art. 1 Abs. 2 Satz 2 BayFwG). Die Löschwasserversorgung ist nach den „Technischen Regeln des DVGW“ Arbeitsblätter W 331 und 405 gegebenenfalls auszubauen. Gegebenenfalls ist der Löschwasserbedarf nach dem „Ermittlungs- und Richtwertverfahren“ zu ermitteln.

Sollten neue Hydranten erstellt werden, so sind nach Möglichkeit Überflurhydranten zu verwenden. Der nächstgelegene Hydrant darf maximal 80 m vom jeweiligen Hauptzugang entfernt sein.

Einhaltung der Hilfsfristen

Jede an einer Straße gelegene Einsatzstelle muss von der gemeindlichen Feuerwehr in höchstens 10 Minuten nach Eingang der Meldung bei der alarmauslösenden Stelle erreicht werden können (Nr. 1.1 VollzBekBayFwG).

Flächen für die Feuerwehr

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, der Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ und die „Richtlinie über die Flächen für die Feuerwehr“ (Fassung Februar 2007) verwiesen.

Erreichbarkeit

Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von maximal 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind. Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind.

Verkehrsberuhigung

Es ist darauf zu achten, dass verkehrsberuhigende Einbauten nicht zur Behinderung der Einsatzfahrzeuge führen.

Rettungswege

Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der zweite Rettungsweg auch über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden.

Kraftfahrzeugstellplätze

Kraftfahrzeugstellplätze müssen ebenso wie Garagen verkehrssicher sein und entsprechend der Gefährlichkeit der Treibstoffe, der Anzahl und der Art der abzustellenden Kraftfahrzeuge dem Brandschutz genügen.

Unterirdische Garagen müssen der Garagenverordnung entsprechen. Für die Genehmigungsfähigkeit werden sich bei der Erweiterung einer Tiefgarage in Form von Duplexstellplätzen für den Objektschutz weitergehende Forderungen ergeben.

Feuerwehrpläne

Für Objekte mit wesentlichen brandschutztechnischen Risiken sind Feuerwehrpläne nach DIN 14 095 zu fertigen.

9 AUSSAGEN ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN

9.1 Grünordnerisches Konzept

Die Belange von Natur und Landschaft werden durch vorliegende Planung nicht negativ berührt, zumal grünordnerische Festsetzungen in die Planung integriert wurden und daher den entsprechenden aktuellen gesetzlichen Anforderungen Rechnung getragen wird. Die in diesem Zusammenhang verankerten Pflanzmaßnahmen und ausgewiesenen nicht überbaubaren Flächen stellen im Ergebnis für diesen Standort eine Verbesserung zum aktuellen Bestand und damit eine ausreichende Grünordnung dar, die zu einer ansprechenden Gestaltung des Planungsgebietes aus grünordnerischer Sicht führt.

Das grünordnerische Konzept besteht aus mehreren Maßnahmen.

In der Industriestraße und Otl-Aicher-Straße werden entlang des bestehenden Geh- und Radweges Einzelbaumpflanzungen zu einer klaren Gliederung und Aufwertung des öffentlichen Raums führen. Die Wegeführung auf dem Gründach ist polygonal gestaltet, wodurch Trampelpfade verhindert werden.

Die in den Lageplänen des Bebauungsplanes/ Grünordnungsplanes angegeben Baum-/ Strauchpflanzungen stellen eine Mindestanzahl an Pflanzungen dar. Die Anzahl und die Lage der Baum-/ Strauchpflanzungen sind mit Ausnahme der straßenraumprägenden Gehölze sowie der Stellplatzbegrünung variabel, wobei das planerische Konzept im Grundsatz einzuhalten ist.

Hinsichtlich der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB kein Ausgleich erforderlich, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB handelt und der Eingriff im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig gilt.

Aus Sicht der Grünordnung bestehen somit im Ergebnis keine Bedenken gegen das Vorhaben der Stadt Fürstenfeldbruck. Dies gilt, soweit der in Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde vor der Rodung zur Begutachtung der Gehölze eingesetzte Fachmann (Biologe) keine Stammanrisse oder frostfreie Höhlen in Altbäumen findet, die möglicherweise einen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand auslösen. Ob und inwieweit Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG durch die Umsetzung der Planung erfüllt werden, kann abschließend erst nach o.g. Begutachtung festgestellt werden.

9.2 Bewertung der Schutzgüter des Naturhaushaltes

Die Beurteilung der Bedeutung der Schutzgüter des Naturhaushaltes innerhalb des Geltungsbereiches erfolgt nach Auswertung der Bestandsdaten /-informationen in Anlehnung an die *Bewertung des Ausgangszustandes* nach dem Leitfaden für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (StMLU, München, 2003).

9.2.1 Arten und Lebensräume

Beim Vegetationsbestand im Planungsgebiet handelt es sich im Wesentlichen um eine Parkplatzbegrünung des vorhandenen Marktes. Entlang der Otl-Aicher-Straße besteht eine straßenbegleitende Baumreihe aus sechs jungen Einzelbäumen, die nicht erhalten werden kann.

Die nördliche Eingrünung des vorhandenen Getränkemarktes besteht vorwiegend aus Spitzahorn, Eberesche, Hainbuche, Feldahorn, Salweide (Höhe ca. 8,00 m) mit Unterpflanzung aus geschnittenen Hartriegel und Liguster. Nördlich der Grundstücksgrenze schließt ein schmaler Streifen mit öffentlichem Grün aus Ziersträuchern (Weigelie, Berberitze, Blutjohannisbeere u. ä.) und vier jungen Birnbäumen an.

Die westliche Eingrünung zur Industriestraße hin setzt sich aus Spitzahorn, Eberesche, Feldahorn, Vogelkirsche (Höhe ca. 5,00 - 8,00 m) mit geschnittener Strauchunterpflanzung aus Cotoneaster und Liguster zusammen. Im Bereich der Stellplätze des Getränkemarktes sind Feldahorne und Hainbuchen (Höhe ca. 8,00 m) mit Cotoneasterunterpflanzung vorhanden. Die südöstliche Randeingrünung besteht aus einer geschlossenen Hainbuchenhecke (Höhe ca. 10,00 m), die nordöstliche Randeingrünung setzt sich aus einer ca. 6,00 m hohen Hecke aus Hartriegel, Vogelkirsche und Spitzahorn zusammen. Im Süden des Planungsgebietes sind Bestände aus Hainbuche, Robinie, Salweide und 1,00 m hohen geschnittenen Hainbuchenhecken anzutreffen.

Im Betrachtungsraum sind bisher weder schützenswerte, noch lokal bis landesweit bedeutsame Pflanzenarten bekannt oder im Zuge der Bestandsaufnahme als Zufallsfunde entdeckt worden. Es liegen keine ausgeprägten Lebensraumfunktionen und nur ein geringes Entwicklungspotential hinsichtlich gefährdeter Arten vor. Der Großteil der Gehölzbestände kann nicht erhalten werden. Entsprechende Ersatzpflanzungen sind jedoch vorgesehen. Während der Bauarbeiten werden Vögel oder andere Arten aufgrund der städtebaulichen Struktur, der Durchgrünung sowie der näheren Umgebung ausreichend Ausweichmöglichkeiten bzgl. Bäume und Sträucher finden.

Der Geltungsbereich für das Schutzgut Arten und Lebensräume wird mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt eingestuft.

9.2.2 Boden

Das Planungsgebiet zählt zur geologischen Raumeinheit Paar-Isar-Region und darin nach der geologischen Karte 1 : 500.000 zur geologischen Einheit Schotter, würmzeitlich (Niederterrasse, Spätglazialterrasse; in Alpentälern auch frühwürmzeitlich mit Seeablagerungen) - Kies, sandig. Daraus haben sich nach der Übersichtsbodenkarte 1 : 25.000 fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus flachem, kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsand- bis -Schluffkies (Schotter) gebildet. Detaillierte Kenntnisse zum Bodenaufbau innerhalb des Geltungsbereiches liegen bisher nicht vor.

Im Zuge der Umsetzung des Vorhabens wird ein Boden- und Baugrundgutachten erarbeitet, bei dem detaillierte Aussagen bzgl. Gebäudetragefähigkeit, Sickerfähigkeit des Untergrundes sowie Bodenaufbau entsprechend untersucht und aufgezeigt werden. Aus diesem Grund bestehen im Moment keine detaillierten Kenntnisse und es können keine Aussagen zu den Untergrundverhältnissen auf Ebene des Bauleitplanverfahrens getroffen werden.

Aufgrund der innerörtlichen Lage und der Nutzung ist nicht von einer besonderen Bedeutung für den Naturhaushalt auszugehen. Deshalb wird der Geltungsbereich für das Schutzgut Boden mit mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt eingestuft.

9.2.3 Wasser

Die Ausuferungsbereiche des festgesetzten Überschwemmungsgebietes sowie der Hochwassergefahrenflächen (HQ100, HQextrem, HQhäufig) erreichen nach den Ermittlungen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt den Geltungsbereich nicht. Es liegt auch kein wassersensibler Bereich vor, d.h. dieser Standort wird nicht von Wasser beeinflusst, z.B. durch über die Ufer tretende Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Ein Wasserschutzgebiet ist nicht vorhanden.

Nach der hydrogeologischen Karte (M 1 : 500.000) liegt der Geltungsbereich innerhalb der hydrogeologischen Einheit fluvioglaziale Ablagerungen (Schmelzwasserschotter). Es handelt sich dabei um einen Poren-Grundwasserleiter mit hohen bis sehr hohen Durchlässigkeiten.

Das Gebiet wird aufgrund der Gegebenheiten für das Schutzgut Wasser mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt eingestuft.

9.2.4 Klima und Luft

Der Geltungsbereich liegt im Klimabezirk Oberbayerisches Alpenvorland. Die jährlichen Durchschnittsniederschläge betragen 850 - 900 mm, die Jahresdurchschnittstemperatur 7° - 8°C.

Die Bedeutung des Geltungsbereiches für das Schutzgut Klima/ Luft in Form als Ventilationsbahn, Frischluft- oder Kaltluftentstehungsgebiet wird aufgrund der innerörtlichen Lage und der umgebenden Bebauung, die die Frischluftventilation behindert, als gering eingestuft.

9.2.5 Landschaftsbild/ Erholungseignung

Das Planungsgebiet stellt innerstädtische Gewerbe- und Mischgebietsflächen (Getränkemarkt mit entsprechenden Parkflächen) in Benachbarung der Industriestraße dar. Eine besondere Bedeutung für die Erholungsnutzung liegt daher nicht vor. Die vorhandene Parkplatzeingrünung kann nicht erhalten werden. Ersatzpflanzungen sind jedoch auf dem Dachgarten, entlang der Industriestraße und der Otl-Aicher-Straße vorgesehen. Insgesamt weist das Planungsgebiet eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Landschaftsbild auf.

9.3 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Nach § 1 a Abs. 3 BauGB ist für die Aufstellung von Bauleitplänen die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung einschlägig, wenn auf Grund der Planung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Da es sich im vorliegenden Fall um einen "Bebauungsplan der Innenentwicklung" nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB handelt, gilt der Eingriff im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig, so dass gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB kein Ausgleich erforderlich wird. Zudem liegt der Versiegelungsgrad der Planung nicht über dem Versiegelungsgrad des Bestandes.

10 VERWENDETE UNTERLAGEN

LITERATUR

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ: Artenschutzkartierung Bayern. Augsburg

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft; Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – ein Leitfaden. Ergänzte Fassung. München

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (1999): Arten- und Biotopschutzprogramm, Landkreis Fürstfeldbruck

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (2018): Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018. München

REGIONALER PLANUNGSVERBAND MÜNCHEN (2001): Regionalplan, Region 14. München

GESETZE

BAUGESETZBUCH [BauGB] in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634)

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG [BauNVO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

BAYERISCHE BAUORDNUNG [BayBO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523) geändert worden ist

VERORDNUNG ZUM SCHUTZ WILD LEBENDER TIER- UND PFLANZENARTEN [Bundesartenschutzverordnung – BartSchV] vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 258, 896), die zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 95) geändert worden ist

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ [BNatSchG] vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR [Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG] vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 24.07.2018 (GVBl. S. 604) geändert worden ist

WASSERHAUSHALTSGESETZ [WHG] vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254) geändert worden ist

BAYERISCHES WASSERGESETZ [BayWG] vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66, BayRS 753-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 21.02.2018 (GVBl. S. 48) geändert worden ist

GESETZ ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE DER DENKMÄLER [Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG] Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-K) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523) geändert worden ist

GUTACHTEN

OBERMEYER PLANEN + BERATEN GMBH (15.12.2016, zuletzt geändert am 01.08.2017): Verkehrsgutachten Erweiterung Center Buchenau – Fürstfeldbruck. München

OBERMEYER PLANEN + BERATEN GMBH (15.12.2016, zuletzt geändert am 02.08.2017): Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan Nr. 50/13 „Östlich Industriestraße“ der Stadt Fürstfeldbruck, München

PLANUNGSGESELLSCHAFT STADT-LAND-VERKEHR GMBH (Mai 2012): Große Kreisstadt Fürstfeldbruck, Parkraumuntersuchung AEZ-Buchenau, München

SONSTIGE DATENQUELLEN

Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web):
<http://gisportal-umwelt2.bayern.de/finweb>

Rauminformationssystem Bayern: <http://wirtschaft-risby.bayern.de/>

Bodeninformationssystem Bayern: <http://www.bis.bayern.de>

Onlineangebot des Bayerischen Landesamtes für Umwelt und des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege via BayernAtlas: <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas>

ANLAGE 1 Fotodokumentation - Bestand



Blick auf die südwestliche Grenze von der Industriestraße aus



Blick zum Geltungsbereich (Getränkemarkt) von der Industriestraße (Blickrichtung Osten)

ANLAGE 2

Anlagenplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan 50/13 *Östlich Industriestraße* (MK) (Stand 28.07.2017)

Stellplatzübersicht PKW/ Stellplatzübersicht Fahrräder (Stand 02.08.2017)

Übersicht Dachflächen (Stand 02.08.2017)

Übersicht Wohnungen/ Wohnflächen/ Personenzahl (Stand 02.08.2017)